Métropole Aix-
Marseille-Provence

Territoire
du Pays d'Aix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
SEANCE DU 9 MAI 2019
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2019_CT2_164

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - AVIS - Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Le 9 mai 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 3 mai 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MONDOLONI Jean-Claude – NERINI Nathalie – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – AMIEL Michel donne pouvoir à MANCEL Joël – AUGEY Dominique donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – CESARI Martine donne pouvoir à FREGEAC Olivier – CIOT Jean-David donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – DELAVET Christian donne pouvoir à MERCIER Arnaud – DEVESA Brigitte donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – LHEN Hélène donne pouvoir à GOUIRAND Daniel – MALAUZAT Irène donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – MEÏ Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à RENAUDIN Michel – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – PELLENC Roger donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à TAULAN Francis – PIZOT Roger donne pouvoir à RAMOND Bernard – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à GERARD Jacky – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à DI CARO Sylvaine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALLIOTTE Sophie – BORELLI Christian – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CRISTIANI Georges – de BUSSCHERE Charlotte – GARELLA Jean-Brice – JOUVE Mireille – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – TERME Françoise – YDÉ Marcel

Secrétaire de séance : Nadia TRAINAR

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et aménagement du territoire
Habitat

■ **Séance du 9 mai 2019**

04_1_00

■ Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ **Séance du 16 Mai 2019**

47

DEVT 001-16/05/19 CM

■ Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence

MET 19/10672/CM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Aix-Marseille-Provence est une métropole jeune, qui prépare un ensemble de documents et schémas stratégiques et de planification pour donner une ambition et une organisation communes à un territoire riche de 92 communes et 3 148km2. En tenant compte de la diversité des atouts et des enjeux et dans un dialogue constructif avec chaque territoire et commune, elle entend :

- fixer un cap commun à son action dans les nombreux domaines qui relèvent de sa compétence : mobilité, habitat, développement économique, climat, énergie, alimentation, environnement, littoral, paysages, etc.

- formuler une ambition partagée à la grande échelle, dont la concrétisation locale passe par une déclinaison harmonieuse dans chacun des 6 territoires, en fonction de leurs capacités, dynamiques et perspectives d'avenir ;

Clef de voûte d'une ambition et de priorités métropolitaines transversales à l'ensemble des différents plans, programmes et schémas, le Projet Métropolitain « Ambition 2040 », approuvé en juin 2018, sera prolongé, précisé et territorialisé par le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration, pour doter la Métropole d'une stratégie globale de développement, lisible et attractive à horizon 2040.

Il s'agit ici de placer le citoyen-usager au cœur des préoccupations et de faire converger les efforts et moyens de la Métropole, ses Territoires et ses grands partenaires institutionnels et socio-économiques pour :

- stimuler une dynamique démographique et résidentielle qui retrouve rapidement un solde migratoire positif et ne repose pas uniquement sur une natalité élevée et soit à la hauteur des autres métropoles françaises et européennes citées pour leur attractivité ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

- accélérer et amplifier les créations d'emplois, hisser le niveau de qualification de nos populations pour abaisser le taux de chômage, aujourd'hui encore supérieur de 2 points à la moyenne nationale ; nous voulons tendre au plus vite vers le plein-emploi.

- amplifier le processus de transition environnementale et énergétique, pour limiter la consommation de toutes les ressources, notamment foncière, pour développer des ressources innovantes et renouvelables, notamment en matière énergétique. L'objectif global étant de préserver durablement un cadre de vie remarquable et reconnu, moteur de l'attractivité métropolitaine.

- favoriser les proximités à toutes les échelles, en améliorant les conditions de déplacements, en organisant les modalités du développement territorial, en augmentant l'offre de services, d'équipements et d'aménités, en promouvant la qualité des aménagements dans le respect des identités spécifiques des territoires.

- faire du littoral un laboratoire de cette transition, en structurant les modalités de développement des sites littoraux stratégiques, qu'ils soient industriels, urbains ou de loisirs, en préservant les espaces à haute sensibilité, en anticipant les évolutions du trait de côte.

La perspective est simple : mettre la Métropole en capacité de résoudre ses difficultés et d'entraîner un cercle vertueux d'attractivité et de qualité de vie.

Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les valeurs : l'ouverture, la solidarité, l'innovation, la responsabilité et l'authenticité. Ils posent les fondations d'une ambition et une source de cohérence, de réalisme et d'action qui doit guider l'ensemble des politiques et projets, thématiques ou territoriaux, à l'œuvre au sein du territoire métropolitain. Le Schéma de Cohérence Territoriale, en cours d'élaboration, viendra préciser et territorialiser ces enjeux par un Projet d'Aménagement et de Développement Durable et accompagnera leur concrétisation par des orientations prescriptives et opposables. Et chaque document cadre que la Métropole prépare vient donc contribuer à l'ambition collective.

Ainsi, par délibération du 30 juin 2016, la Métropole a donc engagé la démarche d'élaboration de son Programme Local de l'Habitat conformément aux exigences de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et de l'article R302-3 du CCH.

Pour ce faire, elle a confié la réalisation du diagnostic aux agences d'urbanisme et à l'ADIL 13, puis a missionné un groupement de bureaux d'études pour le document d'orientations et le programme d'actions.

Les moyens pour atteindre les objectifs du projet de PLH ont été quantifiés, chiffrés et figurent dans le projet final.

Le conseil Métropolitain a délibéré sur l'engagement de la démarche d'élaboration de ce document stratégique et en octobre 2016, l'Etat nous a transmis son porté à connaissance.

Tout au long du processus d'élaboration, le document a fait l'objet de multiples temps d'échanges techniques et de concertation politique.

Ont eu lieu, notamment, trois réunions des Personnes Publiques Associées en mars, septembre 2018 et février 2019 incluant les 92 communes de la Métropole. La présentation du diagnostic en 2018 et du programme d'actions en 2019 dans les six conseils de territoires et en conférence des maires, la tenue de 15 ateliers territoriaux et thématiques ouverts aux communes et partenaires, 5 ateliers sur le programme d'actions. Enfin, chaque commune, le souhaitant, a été rencontrée 2 fois par le bureau d'étude.

Un site internet a également été créé et deux « lettres de l'habitat » ont été publiées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

Enfin, le Programme Local de l'Habitat Métropolitain s'est construit en cohérence avec les autres documents stratégiques dont le projet métropolitain, le SCOT, les PLU, le SRADDET...

Une fois arrêté par le Conseil Métropolitain, le projet de Programme Local de l'Habitat, conformément à l'article R302-8 du CCH, il sera soumis par la Présidente de la Métropole aux communes membres. Les conseils municipaux délibèreront notamment sur les moyens relevant de leurs compétences respectives à mettre en place dans le cadre du PLH. Faute de réponse dans un délai de 2 mois à compter de la transmission du projet du Programme Local de l'Habitat Métropolitain arrêté, leur avis sera réputé favorable conformément à l'article R302-9 du CCH.

Ce document sera également mis à disposition dans les conseils de territoire et au siège de la Métropole à titre informatif.

Au vu des avis exprimés par les communes, le Conseil Métropolitain délibèrera à nouveau sur le projet de PLH et le transmettra au Préfet. Ce dernier le soumettra ensuite au Comité Régional de L'habitat et de l'Hébergement qui disposera de deux mois pour prononcer son avis conformément à l'article R302-10 du CCH. Si l'avis est favorable et sans demande motivée de modification de la part du Préfet, alors la Métropole pourra délibérer pour approuver son PLH.

In fine, le Programme Local de l'Habitat Métropolitain sera délibéré par le Conseil Métropolitain pour approbation. La délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres conformément à l'article R302-11 du CCH.

L'ambition du premier PLH Métropolitain, un document stratégique à l'échelle de 92 communes:

Le PLH permet de définir des orientations stratégiques et un cadre opérationnel d'intervention en matière de politique de l'habitat à l'échelle des 6 territoires et des 92 communes de la Métropole.

Il permet de mettre en place des stratégies et notamment celle de lutte contre l'habitat dégradé et du renouvellement Urbain. Il permet un investissement financier sans précédent pour faire face à une situation d'urgence et de mobiliser les partenariats nécessaires pour sa mise en œuvre.

Un cap : en cohérence avec les autres documents et démarches externes et métropolitaines (SRADDET, projet métropolitain, SCOT, PLU...)

- une croissance démographie dynamique : + 0,4 %/an soit + 82 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, (contre 0.25% sur la période récente)

- une production neuve volontariste de logements diversifiés : + 12 300 logements /an dont 5 000 pour Marseille (dont 800 correspondant à la reconquête de logements vacants). Cet objectif a été construit à partir de la volonté des communes et est le reflet d'une volonté de développement tout en maitrisant l'urbanisation des territoires (volonté de mieux mobiliser l'ancien et le parc vacant en particulier).

Ce premier PLH métropolitain poursuit plusieurs objectifs et notamment:

- traiter en urgence les logements indignes, intervenir massivement sur le parc existant et en particulier en centres anciens

- permettre des itinéraires résidentiels positifs en développant une offre dans une logique globale d'habitat : logement social, libre, dispositifs innovants...

- redevenir un territoire attractif pour les ménages du territoire et accueillir de nouveaux actifs et talents extérieurs à la métropole conformément aux ambitions du projet métropolitain

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

Ce document repose sur un scénario de développement « volontariste » : production de 12 300 logements par an, dont 11 300 neufs et 1000 logements vacants à reconquérir pour rester un territoire attractif.

Le programme d'actions s'articule autour de 5 axes qui se reposent sur 28 fiches actions définies comme suit :

- faire de la lutte contre l'habitat dégradé une priorité
- investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux
- articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines
- fluidifier les parcours résidentiels

Axe 1 - Piloter la politique de l'habitat

Fiche Action 1 : Piloter et animer le PLH

- Assurer le suivi stratégique à l'échelle métropolitaine
- Assurer le partage du suivi
- Organiser la contribution des citoyens à la politique de l'habitat

Fiche Action 2 : Observer et évaluer

- Créer un observatoire de l'habitat sur la base des éléments disponibles
- Mobiliser les acteurs afin de pérenniser le partenariat et l'amélioration de la connaissance
- Construire une plateforme de l'habitat

Axe 2 - Faire de la lutte contre l'habitat dégradé une priorité

Fiche Action 3 : Lutter contre l'habitat indigne et dégradé sur tout le territoire d'Aix Marseille Provence

- Généraliser à l'échelle d'AMP un observatoire partenarial de repérage et de suivi des logements indignes et dégradés
- Proposer aux communes qui le souhaitent un service complet d'accompagnement à la LHI (repérage, procès-verbaux, appuis technique, juridique et financier pour les actions coercitives)
- Expérimenter le permis de louer sur quelques secteurs prioritaires
- Mettre en œuvre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat adaptés à l'acuité des difficultés rencontrées sur les territoires, et abonder les subventions de l'Anah à la lutte contre l'habitat dégradé

Fiche Action 4 : Mettre en place une filière pour le développement d'une offre en acquisition amélioration ou recyclage foncier

- Mettre en place des outils de portage dédié à la hauteur des enjeux
- Expérimenter un dispositif de repérage de foncier sur le CT1
- Mettre en œuvre un dispositif de soutien financier aux opérations d'acquisition amélioration sur la métropole, en s'articulant avec les aides de l'Etat
- Mobiliser un « pool » de bailleurs partenaires de ces opérations
- Mobiliser les communes pour conventionner leur patrimoine communal

Fiche Action 5 : Accompagner les copropriétés pour traiter et prévenir les dégradations et fragilisations

- Mettre en place un plan partenarial d'actions par les copropriétés marseillaises
- Mettre en place un second dispositif de Veille et Observation des Copropriétés sur les 91 communes hors Marseille (AGAM – AUPA)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

- Expérimenter des premiers Programmes opérationnels préventifs d'accompagnement des copropriétés (POPAC) sur toute la Métropole

Axe 3 - Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux

Fiche Action 6 Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens

- Mettre en place un programme mutualisé d'études régi par la convention de partenariat « Envie de ville » pour réinvestir les centres urbains de la métropole Aix-Marseille-Provence
- Assister les communes par une ingénierie de définition et de faisabilité des opérations d'amélioration de l'habitat
- Assurer l'accompagnement financier des communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs dispositifs incitatifs et coercitifs d'amélioration de l'habitat
- Au préalable, et si besoin, assurer l'accompagnement financier d'AMP à la réalisation, sous maitrise d'ouvrage communale, de « plans guide » de l'intervention publique en centres anciens

Fiche Action 7 : Développer l'offre privée conventionnée, avec ou sans travaux

- Développer une compagne offensive de communication (site internet, presse, radio, ...) sur le conventionnement « avec » et « sans » travaux
- Continuer d'abonder les subventions de l'Anah en matière de production de logements conventionnés Anah avec travaux
- Apporter une aide financière aux propriétaires bailleurs qui « conventionnent » sans travaux
- En plus des OPAH (RU) mises en œuvre, maintenir une dynamique de Programmes d'intérêt général (PIG) intégrant des objectifs de production de logements conventionnés Anah, sous condition de centralité des logements
- Avoir une action résolue en direction des logements structurellement vacants (repérage) et de leurs propriétaires
- Assurer la promotion de l'intermédiation locative (IML) dans tous les dispositifs d'amélioration de l'habitat déployés, et approfondir les possibilités d'un partenariat avec les associations dédiées, incluant la possibilité d'une subvention d'AMP aux associations et aux propriétaires
- Subventionner les opérations de baux à réhabilitation de logements privés sous réserve de conventionnement des logements

Fiche Action 8 Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique du parc ancien

- Maintenir une dynamique de PIG sur le territoire d'AMP, avec en particulier l'objectif d'accompagner les propriétaires modestes dans leurs travaux de réhabilitation énergétique
- Elargir le service proposé par les 2 plateformes de rénovation énergétique à l'intégralité du territoire d'AMP
- En complément des aides de l'Anah, poursuivre le soutien financier de la rénovation énergétique du parc privé
- Création d'un fond d'avance pour la réalisation de travaux dans le cadre des PIG et OPAH

Fiche Action 9 Accompagner la réhabilitation des logements sur les sites concernés par un Plan de prévention des risques technologiques

- Assurer l'accompagnement financier des communes dans la définition et mise en œuvre de leurs dispositifs incitatifs et coercitifs d'amélioration de l'habitat
- Au préalable, et si besoin, assurer l'accompagnement financier d'AMP à la réalisation, sous maitrise d'ouvrage communale, de « plans guide » de l'intervention publique en centres anciens

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

Fiche Action 10 : Accompagner le volet habitat des opérations de renouvellement urbain en NPNRU

- Reconstituer l'offre
- Mettre en œuvre une stratégie de diversification résidentielle en faveur de la mixité
- Mettre en œuvre la stratégie de relogement et d'attributions
- Mettre en œuvre des instances de coordination des acteurs

Fiche Action 11 : Soutenir la réhabilitation du parc social existant pour le maintien de son attractivité

- Proposer un appel à projet annuel pour sélectionner un panel de 5 à 8 projets par an à partir d'une grille de critères à définir

Axe 4 - Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines

Axe 4 a) Optimiser les ressources foncières dans une logique opérationnelle d'urbanisme de projet et de développement durable

Fiche Action 12 : Engager une politique foncière partenariale

- S'appuyer sur le Plan d'Action Foncière (PAF) métropolitain en cours d'élaboration qui a vocation à accompagner les directions opérationnelles de la Métropole dans la mise en œuvre de leur stratégie
- Développer un observatoire du foncier en s'appuyant sur le travail de panorama des projets du PLH et le diagnostic du Plan d'Action Foncière.
- Piloter une démarche proactive avec les communes de poursuite d'identification des gisements fonciers, de suivi du panorama de projets, et de priorisation des gisements (étude accessibilité, secteurs à enjeux, etc.)
- Mobiliser l'observatoire foncier et en faire un outil ressource pour alimenter et suivre l'avancement des études et des projets publics (communes, CT, Métropole) avec notamment des analyses des marchés immobiliers et fonciers issues de l'observatoire
- Poursuivre la mise en œuvre et le déploiement de la convention multi-sites habitat
- Partager avec les porteurs de projet habitat de la Métropole les potentiels en matière d'ingénierie au sein de la direction du patrimoine et du foncier
- Mettre en place un dispositif de soutien pour le portage foncier et les opérations d'aménagement dans les centres anciens et sur des sites difficiles
- Poursuivre la mise en place de la veille foncière sur les secteurs stratégiques
- Participer à un Office Foncier Solidaire

Fiche Action 13 : Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme

- Elaborer un guide d'application du PLH dans le PLU/PLUi en insistant sur les outils d'urbanisme (ERL, SMS...) permettant de mettre en œuvre les objectifs du PLH et une meilleure lisibilité de ces outils.
- Tirer parti de la note d'intentions de la métropole rédigée dans le cadre des procédures de PLUi en y intégrant une partie sur les enjeux de l'habitat et les objectifs du PLH dans chaque conseil de territoire
- Accompagner les communes dans la réalisation d'études de capacité/faisabilité sur les OAP en appuyant sur le volet programmation de logements et insertion dans l'environnement
- Accompagner/Acculturer les chefs de projets de PLU/PLUi et élus des conseils de territoire et des communes pour une prise compte des enjeux de l'habitat et la compatibilité du PLH dans les documents d'urbanisme
- Associer l'EPF PACA en amont de la définition des zones à urbaniser pour en définir un portage foncier préalable et mieux anticiper

Fiche Action 14 : Développer un partenariat métropolitain opérationnel pour un aménagement durable

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

au service de la production diversifiée de logements

- Développer un programme d'animation partenariale pour mieux travailler ensemble
- Se doter d'un référentiel de charges foncières admissibles pour la réalisation d'opérations incluant de la mixité sociale à partager entre les directions et les CT mais aussi diffusé aux services des communes
- Proposer une communication aux communes sur des processus d'urbanisme durable
- Mettre à disposition des communes des cahiers des charges de projets urbains durables intégrant des critères de qualité des espaces publics
- Lancer des Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) métropolitains sur des opérations d'aménagement d'ensemble pour expérimenter des réponses innovantes sur certains sujets

Axe 4 b) Soutenir une production neuve adaptée aux besoins

Fiche Action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée

- Proposer un dispositif financier sur fonds propres
- Fixer un cadre d'intervention pluriannuel à l'ensemble des opérateurs
- Mettre en œuvre la prise de délégation de la DAP de niveau 3
- Etudier la mise en place d'un dispositif d'encadrement des prix de vente du logement social
- Rechercher la qualité de la programmation des logements sociaux, dans une perspective de réponse durable et responsable aux besoins en logement
- Mettre en place un processus de validation de la programmation

Fiche Action 16 : Soutenir les opérations innovantes et complexes

- Favoriser le développement des nouveaux modes d'habiter via un « Fonds d'Innovation pour l'Habitat » métropolitain
- Se saisir des dispositifs permettant des montages innovants

Axe 5 - Fluidifier les parcours résidentiels

Axe 5 a) Répondre aux besoins à toutes les étapes du parcours résidentiel

Fiche Action 17 : Mettre en place un dispositif Métropolitain qui favorise le PSLA et le développement des nouvelles formes d'accession

- Dispositif de subvention du PSLA
- Proposer des recommandations pour l'accession encadrée
- Assurer l'accompagnement et la communication

Fiche Action 18 : Favoriser l'accession dans l'ancien

- Mettre en place une aide ciblée sur le parc ancien
- Organiser un accompagnement du dispositif en proposant un cadre partenarial associant ADIL, banques, agents immobiliers locaux et collectivités

Fiche Action 19 : Affirmer l'intérêt d'un développement du logement intermédiaire destiné aux actifs, mais sous certaines conditions

- PLS : Assurer une meilleure rencontre entre l'offre et la demande en incitant les bailleurs à proposer des outils de commercialisation adaptés et en développant des partenariats avec Action Logement et les entreprises

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

- PLS : Développer une offre PLS à loyer minoré en 1ère étape dans les QPV retenus pour amorcer la requalification.
- Locatif intermédiaire : Organiser la territorialisation de la production en concertation avec les opérateurs spécialisés (SNI)
- Locatif intermédiaire : Calibrer les loyers localement en fonction des budgets/revenus des ménages cibles

Fiche Action 20 : Soutenir la diversité des réponses à tous les publics jeunes

- Engager une étude spécifique visant à affiner la connaissance des besoins des différents publics

"Logements étudiants"
- Mettre en place une subvention métropolitaine sur la production neuve destinée à maintenir un niveau de loyer compatible avec les budgets étudiants (financement PLUS)

"Résidences sociales et FJT
- Soutenir le fonctionnement et permettre le développement des CLLAJ en lien avec les subventions apportées par la région
- Prendre en compte les spécificités par territoire des besoins en résidence sociale"

Fiche Action 21 : Accompagner les seniors dans l'évolution de leurs besoins en habitat

- Mettre en place une subvention pour l'adaptation des logements au vieillissement dans le parc existant et pour la réalisation des salles commune
- Intégrer le financement de l'animation dans la conférence des financeurs
- Engager une étude spécifique sur les besoins des séniors dans une approche globale
- Flécher les logements séniors au titre de la loi d'adaptation de la société au vieillissement
- Mettre en place/s'inscrire dans la convention " mieux vieillir ensemble en BDR" avec le CD13, AMP et les bailleurs
- Engager une réflexion sur la mise en place d'un dispositif de type " Maison en Partage"

Axe 5 b) Garantir un meilleur équilibre territorial grâce à une politique de peuplement et d'attribution

Fiche Action 22 : Elaborer et mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et mettre en œuvre un service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD)

- Elaborer le PPGDID
- Mettre en œuvre le PPGDID et notamment le service d'information et d'accueil métropolitain des demandeurs labellisé d'ici fin 2020
- Etudier l'opportunité de créer des « Maisons de l'Habitat »

Fiche Action 23 : Mettre en œuvre une stratégie de peuplement équilibrée et élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)

- Elaborer et mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions
- Identifier les publics prioritaires et leurs conditions d'accès au logement pérenne
- Préparer et expérimenter la gestion en flux
- Déterminer la stratégie de relogement des opérations NPNRU
- Suivre et évaluer la stratégie de peuplement

Axe 5 c) Compléter et adapter l'offre pour les plus fragiles

Fiche Action 24 : Soutenir la création de nouveaux logements pérennes à basse quittance

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

- Développer une aide spécifique pour des logements PLAI à loyer minoré
- Viser 33 % de PLA-I minimum dans l'offre nouvelle sociale et veiller à une production adaptée localement, orienter vers les territoires à plus fort déficit et répondre au déficit global en petits logements très abordables
- Consolider l'analyse des besoins

Fiche Action 25 : Conforter l'offre en hébergement dans les secteurs et les produits déficitaires

- Mettre en place un référent au sein de la Métropole
- Appuyer le maintien de réponses suffisantes sur le volet de l'hébergement d'urgence comme de l'insertion avec des réponses adaptées localement
- Finaliser le programme d'adaptation du parc d'hébergement
- Mieux répondre à partir de l'existant
- Favoriser la fluidité au sein du parc

Fiche Action 26 : Améliorer l'accès au logement et mettre en œuvre le logement d'abord

- Développer le dispositif d'intermédiation locative
- Développer des mesures d'accompagnement pour des actions collectives de gestion sur des résidences à enjeux

Fiche Action 27 : Accompagner les personnes handicapées dans la diversité de leur besoins face au logement

- Recenser l'offre existante
- Recenser les besoins pour faciliter l'accompagnement vers et dans le logement
- Développer l'offre adaptée de logements par le biais d'un partenariat avec Handitoit
- Mobiliser les différents partenaires, informer et communiquer sur leurs différentes missions

Fiche Action 28 : Aboutir à une solution pérenne concernant l'accueil des Gens du Voyage

- Renforcer l'ingénierie
- Consolider le maillage du territoire en aires d'accueil, en lien avec les communes concernées
- Expérimenter des réponses aux besoins des ménages en cours de sédentarisation dans le cadre d'une approche globale éventuelle

Ce premier PLH métropolitain pose donc un cadre d'intervention volontariste et réaliste en matière d'habitat, afin de permettre au territoire de relever les défis qui se présentent tout en contribuant à son développement, en lien avec les transports et l'économie notamment. La Métropole pourra ainsi mieux accompagner les communes dans leur projet de développement de l'habitat. Il permet également de construire et formaliser les partenariats avec les différents acteurs institutionnels et associatifs qui permettront de mener à bien les actions.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'Habitat ;
- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) ;
- La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement(ENL) ;
- Le décret n°2007-743 du 9 mai 2007 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logement locatifs sociaux et modifiant le code de la construction et de l'habitation ;
- Le décret n° 2009-1679 du 30 décembre 2009 relatif aux programmes locaux de l'habitat ;
- La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social ;
- La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- La loi n°2015-1176 du 28 décembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- La loi n°2018-957 du 7 novembre 2018 relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les Installations illicites ;
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN ;
- La délibération n° DEVT 001-672/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant lancement de la démarche du Programme Local de l'Habitat Métropolitain ;
- La délibération n° DEVT 001-1435/16/CM du Conseil Métropolitain définissant la mise en place de la gouvernance et des modalités de financement.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que dans le cadre de sa compétence en matière de politique de l'habitat, la Métropole doit élaborer son Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Qu'un projet de Programme Local de l'Habitat Métropolitain, fruits d'expertises, de travaux collaboratifs et de concertation entre les collectivités territoriales et acteurs locaux intéressés, a été élaboré ;
- Qu'il convient d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat et de le transmettre aux 92 communes membres pour avis.

Délibère

Article 1 :

Est arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Aix-Marseille-Provence en validant les documents qui le composent tel qu'annexé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

Article 2 :

Est engagée la procédure d'approbation telle que prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour enrôlement,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

2019_CT2_164

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - AVIS - Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	71
Abstentions	1
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	70
Majorité absolue	36
Pour	70
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 :
CORNO Jean-François sur le report de l'arrêt du PLH métropolitain

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

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil de Territoire décide à la majorité de donner l'avis suivant :

- Le Conseil de Territoire sollicite le report de l'arrêt du Programme Local de l'Habitat métropolitain corrélativement à une demande de complément d'études.
- Le Conseil de Territoire transforme l'avis en délibération.

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

Signé, le 15 MAI 2019

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_164-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

LE DIAGNOSTIC DU

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

2020-2025

EN PARTENARIAT AVEC

INTRODUCTION

En juin 2016 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a délibéré pour engager l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat métropolitain. En novembre 2016, elle a souhaité, pour l'élaboration du diagnostic, missionner l'Adil13 ainsi que des agences d'urbanismes (Agam et Aupa).

Les travaux de diagnostic ont été réalisés en étroite collaboration avec les techniciens « Habitat » de la Métropole et des Conseils de Territoire. Les équipes « Habitat » de chaque territoire ont été rencontrées et, de décembre 2016 à septembre 2017, 7 groupes de travail associant l'ensemble des techniciens ont permis de débattre de chacune des étapes du diagnostic. Les conclusions du diagnostic ont également été partagées avec les partenaires publics associés (État, Région et Département) et les membres de la commission habitat-cohésion sociale et solidarité du Conseil de développement. Elles ont été présentées dans les six conseils de territoire.

Le présent document détaille l'ensemble des analyses ayant permis de définir quatre enjeux principaux pour le territoire :

- **Renouer avec l'attractivité** : vers une métropole attractive, solidaire, économiquement responsable et innovante ;
- **Rééquilibrer l'offre de logements** pour des parcours résidentiels de proximité : partout, des choix résidentiels pour tous ;
- **Faciliter l'accès au logement**, débloquer les parcours résidentiels : une réponse adaptée aux besoins de tous les ménages avec des logiques de marchés optimisées ;
- **Penser global, agir local** : vers une stratégie finement adaptée aux spécificités du territoire et à ses diversités.

Chacun de ces enjeux, étayé par les principaux éléments de diagnostic, a été soumis à débat et validé par les élus du territoire métropolitain :

- Deux séances de travail ont permis aux Vices-Présidents « habitat » de débattre autour des éléments de diagnostic et des enjeux ;
- Les instances de chaque Conseil de territoire ont été consultées et ont fait part de leurs remarques ;
- Le diagnostic et ses enjeux ont également été partagés avec les Maires lors de deux groupes de travail « Habitat et Politique de la ville ».

SOMMAIRE

PARTIE 1

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET POLITIQUES PUBLIQUES 13

LA PORTÉE JURIDIQUE ET LES EFFETS DU PLH 15

Le contenu du PLH 15
La prise en compte des obligations réglementaires 16

LES POLITIQUES LOCALES À PRENDRE EN COMPTE 21

Cinq SCoT(s) pour une Métropole 21
Prendre en compte les priorités fixées par le PLH dans les Documents d'urbanisme 29
Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 29
Les Schémas départementaux d'accueil des gens du voyage (SDAGV) 30
Cinq Plans Climat (AIR)-Énergie territoriaux 37
Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et Plan partenarial de gestion de la demande et d'Information des demandeurs (PPGDID) 37

PARTIE 2

BILANS DES PLH 41

Les politiques de l'habitat : des niveaux d'intégration différents 43
Des ambitions démographiques ou économiques comme premier point de convergence des 6 PLH 44
Des orientations communes, des actions différenciées en fonction des spécificités de chaque territoire 44
L'amélioration du parc existant 49
Des disparités dans les moyens de mise en œuvre 50

PLH 2012-2018 DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE-PROVENCE 51

Le Fonds d'innovation pour l'habitat (FIH) 51
Le dispositif d'acquisition-amélioration 52

PLH 2015-2021 DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX 53

Encourager les propriétaires occupants à réhabiliter leur logement : Pig et Auto-Réhabilitation Accompagnée 54
Démultiplier les moyens pour reconstituer les trajectoires résidentielles : l'accession sociale 54

PLH 2010-2015 DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS SALONAIS 56

Le Programme d'intérêt général pour améliorer les logements existants 56
Un référentiel foncier pour des capacités mobilisables pour le logement 57

PLH 2014-2019 DU CONSEIL DE TERRITOIRE PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE 58
Outil d'aménagement au service de la mixité de l'habitat : la mise en œuvre d'opérations publiques d'aménagement (Zac, PUP...) 59
Associer les habitants au-delà de la concertation, dans un objectif de développement soutenable 59

PLH 2010-2015 DU CONSEIL DE TERRITOIRE ISTRES-OUEST-PROVENCE *61*
Opah, copropriétés dégradées à pathologies lourdes - La Maille II à Miramas 61
Aides à l'accession dans le neuf 62

PLH 2010-2015 DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS DE MARTIGUES 63
La réhabilitation du parc social 63
La Gestion urbaine de proximité 64

PARTIE 3

UNE MÉTROPOLE RICHE DE SA DIVERSITÉ 65

EN SYNTHÈSE 66

LA DEUXIÈME MÉTROPOLE FRANÇAISE 68
Une métropole qui a du poids 68
Un dynamisme économique qui ne profite pas à tous 69
Une attractivité résidentielle concurrencée par les franges périurbaines 69
Une tension forte pour l'accès au logement 70

AIX-MARSEILLE-PROVENCE : UNE MÉTROPOLE, DES VILLES ET DES VILLAGES 71
La force d'un socle géographique et historique exceptionnel 72

HABITAT - ACCOMPAGNER LES AUTRES POLITIQUES SECTORIELLES 75
Un contexte économique favorable et une stratégie de développement économique au cœur des ambitions 75
Des spécificités à prendre en compte dans les perspectives de création d'emplois. *77*
Des problématiques foncières et immobilières 80
Une stratégie de mobilité ambitieuse 81

QUELLE CAPACITÉ DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA MÉTROPOLE ? 84
De nombreuses contraintes à l'urbanisation 84
Un rythme de consommation foncière inégal au sein du territoire 87
Les perspectives et outils de maîtrise foncière 90
Les Contrats de mixité sociale (CMS) dans la métropole 93

PARTIE 4

DES BESOINS EN LOGEMENT QUANTITATIVEMENT IMPORTANTS AU REGARD DE LA PRODUCTION RÉCENTE 95

EN SYNTHÈSE 96

CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ET ÉVOLUTIONS 98
La population métropolitaine 98

UN ESSOUFFLEMENT DÉMOGRAPHIQUE : QUEL MODE DE DÉVELOPPEMENT DE LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ? 106
Un territoire en « retrait » à l'échelle nationale 106
Une nouvelle géographie de la croissance ? 107
Un solde migratoire largement déficitaire qui interroge directement l'attractivité du territoire 110

DES TERRITOIRES DE FRANGES PLUS DYNAMIQUES, UN REPORT RÉSIDENTIEL DES MÉTROPOLITAINS ? 115
Une attractivité des franges sur les familles d'actifs avec enfants 116

DES BESOINS EN LOGEMENTS IMPORTANTS AU REGARD DE LA PRODUCTION 117
Une croissance démographique en berne dans un contexte de hausse de la production de logements 117
Dynamique démographique, parc existant et production neuve, quels liens ? 121
La structure démographique : quelles dynamiques à prendre en compte dans l'évaluation des besoins futurs? 123
La structure et les mouvements du parc existant : quels impacts sur les besoins en logements ? 126

PARTIE 5

UN FONCTIONNEMENT RÉSIDENTIEL GÉNÉRATEUR DE SPÉCIALISATIONS 135

EN SYNTHÈSE 136

LA STRUCTURE DU PARC CONDITIONNE LA SOCIOLOGIE DES TERRITOIRES 138

LE PARC DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS : DES CARACTÉRISTIQUES CLIVANTES POUR LE TERRITOIRE 139
A l'échelle infra-métropolitaine, des différences marquées entre les principaux pôles urbains et le reste du territoire existent 139
Les propriétaires occupants nouvellement emménagés : un profil qui conforte les spécificités constatées 143

LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS : UN MAILLON ESSENTIEL DES PARCOURS RÉSIDENTIELS **146**
Une concentration des logements locatifs privés dans les pôles urbains 146
Quel rôle pour le parc locatif privé dans les trajectoires résidentielles des ménages ? 151

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE **157**
Une répartition géographique inégale de l'offre locative sociale 157
La production de logements sociaux 160
Caractéristiques du parc locatif social métropolitain 165

UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT EN COURS **169**
Parmi les logements autorisés : une plus grande diversité en types et surfaces 169
Le parc récent, une contribution au fonctionnement résidentiel contrastée 170

PARTIE 6

DES PARCOURS RÉSIDENTIELS COMPLEXES **175**

EN SYNTHÈSE **176**

QUEL QUE SOIT LE SEGMENT D'OFFRE : UN RAPPORT OFFRE/DEMANDE TENDU **178**
Les logements collectifs à la revente : principal marché immobilier de la métropole 178
Des disparités de prix et d'offre selon les territoires qui conduisent à une organisation en « sous-marchés » 180
Des parcours résidentiels bloqués, particulièrement pour les familles 180

LES MARCHÉS DE L'ACCESSION : LA REVENTE PREMIER VECTEUR D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES MÉTROPOLITAINS **182**
Un marché dominé par la seconde main dans l'ancien mais d'importantes disparités territoriales 182
Les acquéreurs, un fort ancrage de proximité, mais des logiques différentes 189
Des territoires sous pression 195

LE MARCHÉ PRIVÉ DU NEUF : UN SEGMENT PEU ACCESSIBLE POUR LES MÉNAGES MÉTROPOLITAINS **197**
Le marché de l'individuel groupé : un segment qui reste peu développé 197
Le marché des appartements : une géographie resserrée et un marché tendu 199
Des encours de logements collectifs neufs stables, des situations différenciées au sein de la métropole 201

LES AIDES À L'ACCESSION **203**
Le Prêt à taux zéro + (PTZ+), un levier pour l'accession aidée dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 203
Des aides locales en faveur de l'accession à la propriété 211

LA DEMANDE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX **213**
Une forte pression sur le parc social, exercée par différents profils de publics 213

Demande interne ou demande externe : des profils, des besoins et des motifs différents 217
Les attributions de logements sociaux dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence 220

LA DYNAMIQUE DES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE 224

Les niveaux de loyers en 2016 224
Zoom sur les loyers de certains micromarchés immobiliers métropolitains 226
Un parc locatif métropolitain présentant des signes de fragilité à surveiller 229
L'arrivée de logements neufs déstabilise le marché locatif ancien métropolitain 231

PARTIE 7

LES MÉNAGES FRAGILISÉS ET LES QUARTIERS EN DIFFICULTÉ 233

EN SYNTHÈSE 234

LES MÉNAGES FRAGILISÉS ET LEUR DIFFICULTÉ VIS-A-VIS DU LOGEMENT DANS LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE 236

Des ménages précaires très présents 236
Des difficultés d'accès au logement pour les plus démunis 238
Des ménages fragiles qui peinent à se maintenir dans leur logement 241
Les ménages précaires à l'épreuve du mal logement 244

DES MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE 246

INTERVENIR DANS LES QUARTIERS LES PLUS EN DIFFICULTÉ 248

Programme de rénovation urbaine : 18 projets à achever à l'horizon 2020 248

PARTIE 8

LE PARC PRIVÉ EXISTANT,PIERRE ANGULAIRE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS 257

EN SYNTHÈSE 258

CARACTÉRISTIQUES ET RÔLE DU PARC PRIVÉ « ANCIEN » DANS LES PARCOURS 260

Le parc existant, premier vecteur de la mobilité résidentielle 260

LES CENTRES-ANCIENS : UN BIEN COMMUN À CONFORTER 261

Les centres-anciens de type A 262
Le Centre-ancien de type B (Marseille) 264
Le Centre-ancien de type C (Aix-en-Provence) 266
Les Centres-anciens de type D 268
Les Centres-anciens de type E 270
Les Centres-anciens de type F 272

LE PARC EXISTANT VÉTUSTE : UN POTENTIEL À VALORISER 274
Les efforts de réhabilitation 274

LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES AU SEIN DE LA MÉTROPOLE : UN PARC À ENJEUX 280
Des copropriétés fragiles de petite taille 281

LES SIGNALEMENTS DE NON DÉCENCE SUR LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE 284
Une évolution de la législation en vue de donner des « outils » supplémentaires dans le traitement de la lutte contre la non décence 284

D'IMPORTANTES MARGES DE PROGRESSION DANS LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE 285
Un parc potentiellement énergivore important 285
Le budget énergétique des ménages pour le relogement : en moyenne 1 230 euros/an 288
Le parc existant : des enjeux de rénovation énergétique à définir finement 290

PARTIE 9

DES BESOINS SPÉCIFIQUES À PRENDRE EN COMPTE 295

EN SYNTHÈSE 296

L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ DANS LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE 298
L'offre d'hébergement et de logement accompagné au sein d'Aix-Marseille-Provence 299
Les besoins exprimés en matière d'hébergement au sein de la métropole 301

LE LOGEMENT ACCESSIBLE AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP 305

LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS AU SEIN DE LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE 307
Aix-Marseille-Provence : 5e métropole française en termes d'effectifs étudiants 307
Prépondérance du parc locatif privé dans le logement étudiant 311
Les logements étudiants, une filière pour les investisseurs 313
Offre en résidences privées : 6 550 logements 314
Le logement à caractère social dédié aux étudiants 316

L'ADAPTATION DU LOGEMENT POUR LES PERSONNES ÂGÉES EN PERTE D'AUTONOMIE : UNE NÉCESSAIRE ANTICIPATION 320
Les bénéficiaires de l'Allocation personnalisée d'autonomie 321

L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE : DE L'ACCUEIL DE PASSAGE À LA SÉDENTARISATION 323
Terrains de grand passage prescrits pour la métropole 325
Des familles en voie de sédentarisation 327

PARTIE 10

DES SPÉCIFICITÉS À PRENDRE EN COMPTE DANS L'ÉLABORATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT 329

EN SYNTHÈSE 330

L'HABITAT, UNE COMPÉTENCE PARTAGÉE 331

Des politiques locales qui doivent trouver leur place dans un contexte réglementaire disparate 331
Le PLH transitoire, héritage de différentes modalités d'exercice de la compétence habitat 335

LES CONSEILS DE TERRITOIRE : DES SPÉCIFICITÉS À PRENDRE EN COMPTE 336

Marseille-Provence 336
Pays d'Aix 336
Pays Salonais 337
Pays d'Aubagne et de l'Étoile 338
Istres-Ouest-Provence 338
Pays de Martigues 339

LES COMMUNES : UNE GRANDE DIVERSITÉ DE CONTEXTE, FONDEMENT DE LA RICHESSE DU SYSTÈME RÉSIDENTIEL MÉTROPOLITAIN 340

Prendre en compte la diversité des situations au sein du territoire et les spécificités de chaque commune 340

ANNEXES 357

PARTIE 1

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET POLITIQUES PUBLIQUES

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui définit l'ensemble de la politique locale de l'habitat.

L'article L.302 -1- II du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le PLH fixe pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

LA PORTÉE JURIDIQUE ET LES EFFETS DU PLH

Le PLH doit prendre en compte différents documents de planification et de programmation, notamment :

- il s'impose aux PLU (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme) ;
- il doit être compatible avec les dispositions du SCoT (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme) ;
- il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, schéma départemental d'accueil des gens du voyage...) ;
- il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain.

Le contenu du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier et évalue les effets de la politique de l'habitat mise en œuvre sur le précédent PLH.

Un document d'orientations *qui énonce au vu du diagnostic les principes et objectifs du PLH et notamment :*

- les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire ;
- les principes retenus pour répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ;
- les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées
- les réponses apportées aux besoins particuliers de demandes en logements des étudiants et des jeunes ;
- Les réponses apportées aux besoins d'habitat mobile des gens du voyage ;
- les réponses à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain ;
- la prise en compte des perspectives de développement et d'aménagement envisagées dans le SCoT et le PDU.

Un programme d'actions qui indique plus particulièrement :

- les modalités de suivi et d'évaluation du PLH ;
- les objectifs quantitatifs et la localisation de l'offre nouvelle ;
- les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logement ;
- les interventions en matière de foncier ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements.

La prise en compte des obligations réglementaires

Institué lors de la décentralisation en 1983, le PLH s'est imposé comme le document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Le législateur a progressivement renforcé sa portée afin d'en faire un dispositif créateur de droits et de devoirs.
Les évolutions législatives 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 :

La « Loi d'Orientation pour la Ville » (LOV) du 13 juillet 1991 a fait du PLH un « instrument prospectif de cohérence incité »
Doté d'une procédure, le PLH devient l'instrument privilégié de la mise en œuvre des principes de mixité et de diversité de l'habitat qu'elle introduit dans l'urbanisme et de réponse à une obligation d'un quota de 20% de logements sociaux qu'elle impose à certaines communes. Il doit être assorti d'un programme d'actions immobilières et foncières.
Elle incite son élaboration à l'échelle intercommunale, en réservant à ce niveau le bénéfice d'une convention de 3 ans renouvelable qui garantit une priorité dans la programmation des aides de l'État. Elle introduit également une obligation de prise en compte des objectifs du Plan Départemental d'Action Pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisés (PDALHPD).

La loi du 14 novembre 1996 « relative à la mise en place du pacte de relance pour la ville» rend obligatoire les PLH dans les agglomérations ou communes comprenant sur leur territoire des Zones Urbaines Sensibles (ZUS).

Avec la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du territoire (LOADDT) du 25 juin 1999, le PLH constitue le volet habitat des contrats d'agglomération et des contrats de ville.

La loi du 12 juillet 1999 « relative au renforcement et à la simplification de l'intercommunalité» fait du PLH une compétence obligatoire des communautés d'agglomération et des nouvelles communautés urbaines dont elle introduit les statuts.

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage précise que ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et dispositifs d'urbanisme d'habitat et de logements adoptés par l'État et par les collectivités.
Le Schéma Départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation où doivent être réalisés les aires d'accueil, les terrains de grands passages et les terrains familiaux locatifs

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 renforce la place du PLH dans l'ordonnancement juridique de l'urbanisme par une obligation de compatibilité avec le SCoT assortie d'une obligation de compatibilité des PLU et des cartes communales avec le PLH. L'exercice du droit de préemption urbain peut clairement prendre pour référence la délibération définissant les actions à mettre en œuvre pour mener à bien le PLH.
Cette loi oblige également le PLH à préciser l'échéancier de la réalisation de logements manquants pour satisfaire l'obligation de 20% de logements sociaux.
Le PLH doit également désormais intégrer les obligations du SDAGV au titre de l'article 55 de la loi SRU, dont les terrains familiaux locatifs.

En 2004, la loi Libertés et Responsabilités Locales (13 août) renforce le rôle stratégique et opérationnel du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitat.
Cette loi introduit dans le PLH l'obligation de mise en place d'un observatoire de l'habitat, porte la durée du PLH de 3 à 6 ans et précise que le PLH devient une compétence exclusive des EPCI.

Le PLH devient également une condition d'accès à la délégation des aides à la pierre ouvertes aux communautés d'agglomérations et aux communautés urbaines.

En 2005, la loi de programmation pour la Cohésion Sociale définit des objectifs ambitieux aux niveaux national et local en matière de développement de l'offre locative sociale, ainsi que d'intervention dans le 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 touche l'ensemble des segments du logement : l'accession sociale à la propriété, l'investissement locatif, la lutte contre l'insalubrité, l'accès au parc locatif social, la modernisation des statuts des bailleurs sociaux, le parc locatif privé conventionné (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 que le PLH devient une compétence obligatoire pour les communautés de communes compétences en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants.
Elle précise également 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...).
Elle supprime les règlements d'attribution, mais permet, en contrepartie aux EPCI dotés de ce document, de conclure avec les organismes HLM un accord collectif de 3 ans définissant un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes défavorisées.
Créé par cette loi, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) dont chaque département doit se doter pour 6 ans, sous l'autorité conjointe du Préfet et du Président du Conseil Général, constitue un document de référence pour une cohérence des politiques exprimées dans les PLH.

La loi instituant le Droit Au Logement Opposable (Dalo) du 5 mars 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, 25 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)...
Le programme d'actions détaillé doit désormais indiquer pour chaque commune ou secteur le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens –notamment fonciers– à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés. Il doit également préciser l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de **compétence communautaire.**

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'État et de ses établissements publics au profit du logement social.**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » dite loi Alur a modifié le paysage de la gestion des attributions et donc du peuplement tout en renforçant les compétences et obligations des EPCI ayant adopté un PLH et comptant au moins un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville. Le nouveau PLH devra permettre à la métropole de maîtriser sa politique de peuplement et d'habitat social en appliquant des obligations nouvelles.
Pour cela, la loi précise que les EPCI dotés d'un PLH (ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville) doivent élaborer un PPGDID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs), ainsi qu'une CIL (Conférence Intercommunale du Logement).
La loi Alur précise également que la fusion des PLU, PLH et PDU demeure facultative, la structure du PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) tenant lieu de PLH et de PDU est clarifiée.

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, a pour objectif de lutter contre les ségrégations sociales et territoriales en favorisant l'égal accès de chacun à un logement abordable adapté à ses besoins, quels que soient son lieu de résidence et son niveau de revenus, à travers quatre leviers :

- Les attributions de logements sociaux ;
- Les loyers dans le parc social ;
- L'offre de logements sociaux ;
- La construction des aires d'accueil et terrains familiaux locatifs (article 97, 99, 149).

La loi Égalité et Citoyenneté introduit également le principe selon lequel, parmi ses objectifs, le PLH doit désormais préciser la typologie, non seulement des logements à réaliser, mais également de ceux à mobiliser en indiquant l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) au titre de l'article L 321-8 du Code de la Construction et de l'habitation ou issue d'un dispositif d'intermédiation et de gestion locative sociale.

				CHIFFRES VALABLES POUR LA PÉRIODE 2017-2019	
COMMUNES	RÉSIDENCES PRINCIPALES (TAXES HABITATION 2017)	TOTAL SRU AU 01/01/2017	TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX	LOGEMENTS SOCIAUX À PRODUIRE AU 31/12/2025	OBJECTIF TRIENNAL DE PRODUCTION (33% OU OBJECTIF PLH)
Marseille-Provence					
ALLAUCH	8 638	486	5,63%	1 654	546
CARNOUX-EN-PROVENCE	2 888	425	14,72%	306	34
CARRY-LE-ROUET	3 071	46	1,50%	717	237
CASSIS	3 909	340	8,70%	617	204
CEYRESTE	2 076	46	2,22%	461	152
Châteauneuf-LES-MARTIGUES	7 112	1 374	19,32%	456	150
ENSUES-LA-REDONNE	2 243	21	0,94%	536	177
Gémenos	2 782	121	4,35%	577	190
GIGNAC-LA-NERTHE	3 837	207	5,39%	754	249
LA CIOTAT	19 619	4 091	20,85%	779	257
LE ROVE	2 334	332	14,22%	249	27
MARIGNANE	14 337	1 836	12,81%	1 705	563
MARSEILLE	394 478	81 377	20,63%	6 100	6 100
PLAN-DE-CUQUES	4 855	392	8,07%	800	264
ROQUEFORT-LA-BEDOULE	2 300	210	9,13%	350	116
SAINT-VICTORET [PEB]	2678				
SAUSSET-LES-PINS	4 029	148	3,67%	840	277
SEPTEMES-LES-VALLONS	4 819	721	14,96%	502	166
PAYS D'AIX					
AIX-EN-PROVENCE	72 636	14 424	19,86%	3848	1 270
BEAURECUEIL	227				
BOUC-BEL-AIR	5 808	549	9,45%	907	299
CABRIES	3 980	219	5,50%	778	257

				CHIFFRES VALABLES POUR LA PÉRIODE 2017-2019	
COMMUNES	RÉSIDENCES PRINCIPALES (TAXES HABITATION 2017)	TOTAL SRU AU 01/01/2017	TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX	LOGEMENTS SOCIAUX À PRODUIRE AU 31/12/2025	OBJECTIF TRIENNAL DE PRODUCTION (33% OU OBJECTIF PLH)
CHÂTEAUNEUF-LE-ROUGE	824				
COUDOUX	1492	78	5,23%	286	94
Éguilles	3 444	161	4,67%	710	234
FUVEAU	4 244	220	5,18%	826	273
GARDANNE	9 449	2 230	23,60%	145	48
GREASQUE	1 846	200	10,83%	251	83
JOUQUES	1 923	173	9,00%	299	99
LA ROQUE-D'ANTHERON	2 051	650	31,69%		
LAMBESC	4 189	278	6,64%	753	248
LE PUY-SAINTE-REPARADE	2 168	243	11,21%	302	33
LE THOLONET	1015				
LES PENNES-MIRABEAU	8 731	642	7,35%	1531	505
MEYRARGUES	1572	185	11,77%	200	66
MEYREUIL	2 397	234	9,76%	348	115
MIMET	1 778	78	4,39%	366	121
PEYNIER	1481				
PEYROLLES-EN-PROVENCE	2 104	179	8,51%	337	111
PUYLOUBIER	711				
ROGNES	2 025	89	4,40%	407	134
ROUSSET	2 037	356	17,48%	148	49
SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON	56				
SAINT-CANNAT	2 432	209	8,59%	381	126
SAINT-ESTEVE-JANSON	149				
SAINT-MARC-JAUMEGARDE	477				
Saint-Paul-lez-Durance	446				
SIMIANE-COLLONGUE	2 301	159	6,91%	418	138
TRETS	4 593	367	7,99%	776	256
VAUVENARGUES	417				
VENELLES	3 770	202	5,36%	734	242
VENTABREN	2 273	16	0,70%	538	178
VITROLLES	14 140	4 461	31,55%	0	0
PERTUIS	9 299	943	10,14%	1361	449
PAYS SALONAIS					
ALLEINS	1 064				
AURONS	216				
BERRE-L'ETANG	5 652	1 773	31,37%	0	0
CHARLEVAL	1 138				
EYGUIERES	3 192	190	5,95%	652	215
LA BARBEN	315				
LA FARE-LES-OLIVIERS	3 465	134	3,87%	726	240
LAMANON	838				
LANÇON-PROVENCE	3 549	109	3,07%	834	275
MALLEMORT	2 732	231	8,46%	433	143

				CHIFFRES VALABLES POUR LA PÉRIODE 2017-2019	
COMMUNES	RÉSIDENCES PRINCIPALES (TAXES HABITATION 2017)	TOTAL SRU AU 01/01/2017	TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX	LOGEMENTS SOCIAUX À PRODUIRE AU 31/12/2025	OBJECTIF TRIENNAL DE PRODUCTION (33% OU OBJECTIF PLH)
PELISSANNE	4 454	202	4,54%	887	293
ROGNAC	5 211	532	10,21%	801	264
SAINT-CHAMAS	3 716	536	14,42%	381	126
SALON-DE-PROVENCE	20 409	4 717	23,11%	526	174
SENAS	2 871	332	11,56%	375	124
VELAUX	3 636	246	6,77%	665	219
VERNEGUES	704				
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE					
AUBAGNE	20 546	5 677	27,63%	0	0
AURIOL	5 065	406	8,02%	866	286
BELCODENE	707				
CADOLIVE	909				
CUGES-LES-PINS	2 071	59	2,85%	443	146
LA BOUILLADISSE	2 498	67	2,68%	551	182
LA DESTROUSSE	1 417				
LA PENNE-SUR-HUVEAUNE	2 602	531	20,41%	124	41
PEYPIN	2 355	85	3,61%	503	166
ROQUEVAIRE	4 098	337	8,22%	674	222
SAINT-SAVOURNIN	1 396				
SAINT ZACHARIE	2 364	107	4,53%	476	157
Istres-Ouest-Provence					
CORNILLON-CONFOUX	584				
FOS-SUR-MER	6 614	1 309	19,79%	385	127
GRANS	2 188	212	9,69%	316	104
ISTRES	18 582	5 406	29,09%	0	0
MIRAMAS	10 781	4 339	40,25%	0	0
PORT-ST-LOUIS-DU-RHONE	4 042	1 906	47,15%	0	0
PAYS DE MARTIGUES					
MARTIGUES	22 165	6 511	29,38%	0	0
PORT-DE-BOUC	7 305	3 229	44,20%	0	0
SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	2 668	146	5,47%	560	185

EN GRAS : commune en DSU

EN ITALIQUE : commune dont la population est inférieure à 3 500 habitants

LES POLITIQUES LOCALES À PRENDRE EN COMPTE

Cinq SCoT(s) pour une Métropole

Le Schéma de Cohérence et d'Organisation Territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale. Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux, programme local de l'habitat (PLH), plan de déplacement urbain (PDU), plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et documents d'urbanisme établis au niveau communal.

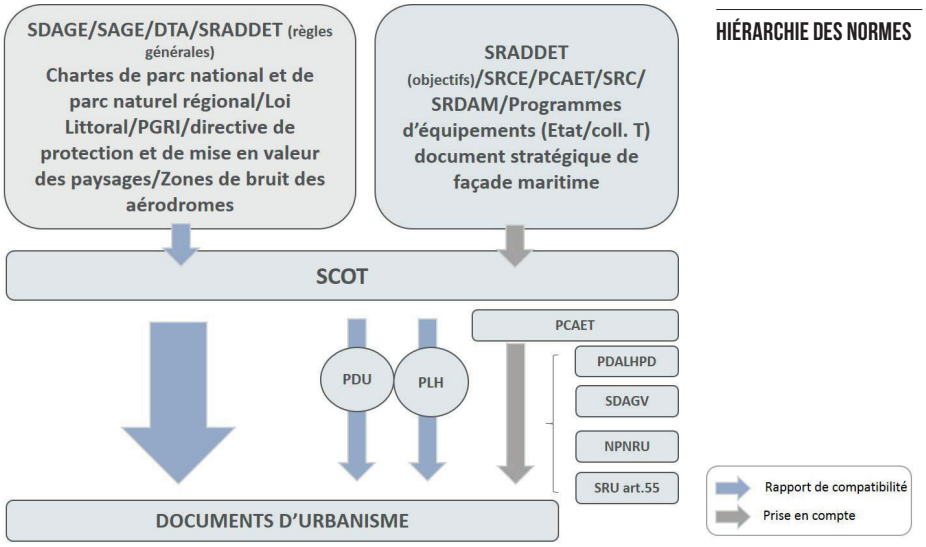
Le SCoT est «intégrateur» des documents supérieurs que sont les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA du périmètre Bouches-du-Rhône, arrêtée en 2007) et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (en cours d'élaboration pour la Région Paca).
Le SCoT s'impose dans un rapport de compatibilité au Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan de Déplacement Urbain (PDU) et PLUI.

Aujourd'hui, le territoire métropolitain est couvert par cinq SCoT(s) exécutoires :

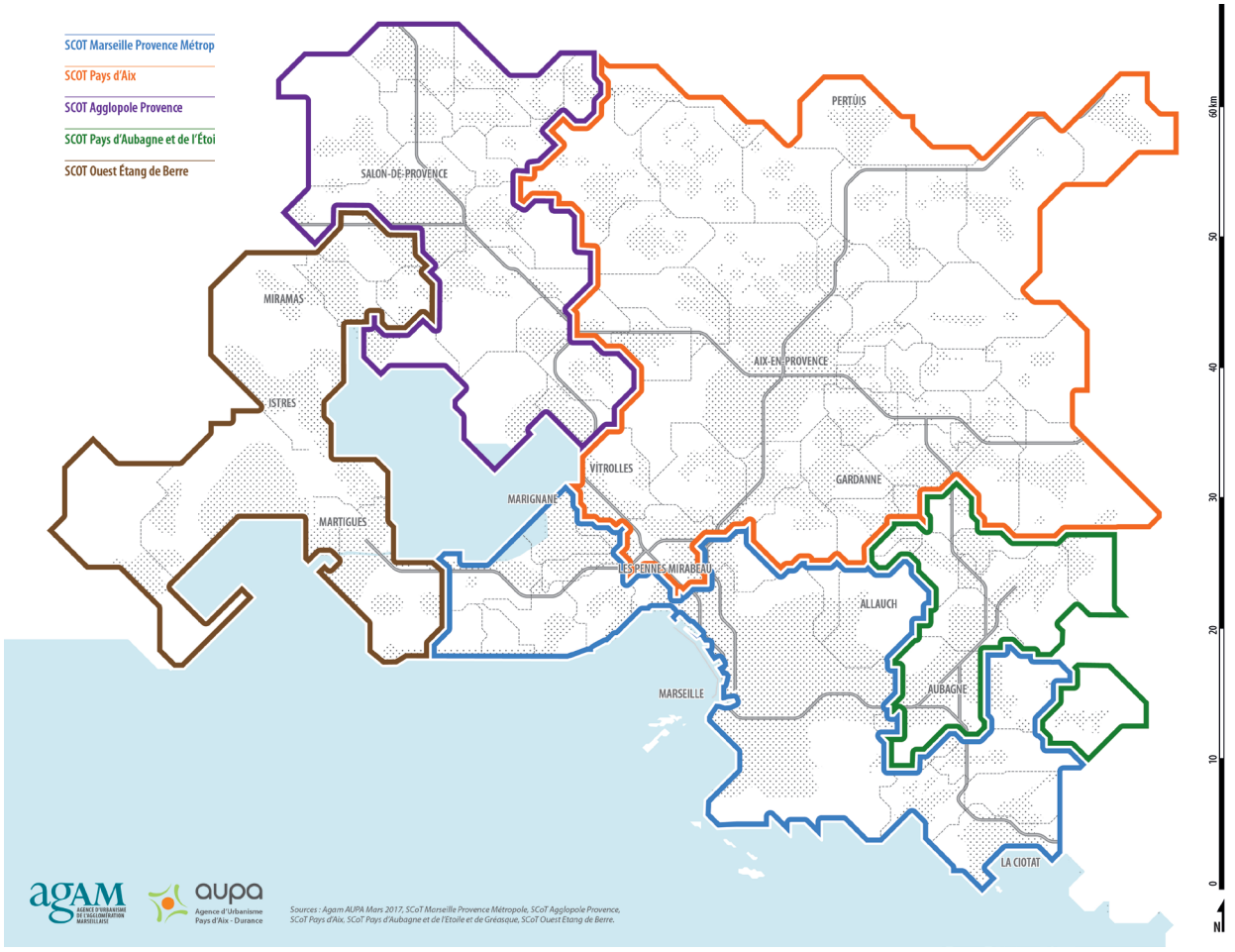
- le SCoT Marseille-Provence-Métropole, approuvé le 29 juin 2012 ;
- le SCoT Pays d'Aix-en-Provence, approuvé le 17 décembre 2015 ;
- le SCoT d'Agglopole Provence, approuvé le 15 avril 2013 ;
- le SCoT Pays d'Aubagne et de l'Étoile, approuvé le 18 décembre 2013 ;
- le SCoT Ouest Étang-de-Berre (CA Pays de Martigues + SAN Ouest-Provence), approuvé le 22 octobre 2015.

Ces cinq schémas sont de générations différentes. Les plus anciens, celui de Marseille-Provence et du Pays Salonais, n'intègrent pas les nouvelles dispositions en matière d'habitat, apportées par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. De même, ces SCoT(s) ne sont pas « Grenelle ». Les SCoT(s) les plus récents sont ceux du Pays d'Aix et d'Ouest Étang-de-Berre. Datant de fin 2015, ils intègrent les orientations des lois mentionnées ci-avant et sont «Grenelle». Celui du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, bien que de génération «ancienne» intègre les principes du Grenelle, mais pas ses nouveaux objectifs en matière de mixité sociale.

Le PLH métropolitain doit être compatible avec les prescriptions et recommandations de ces cinq SCoT(s) existants, le SCoT métropolitain étant en cours d'élaboration. La procédure d'élaboration du SCoT métropolitain a été engagée en décembre 2016. L'échéance prévisionnelle d'approbation du SCoT métropolitain est 2022.



RECOLLEMENT DES SCOTS EXISTANTS - PÉRIMÈTRES DES SCOTS



Les SCoT(s) d'AMP : une vision partagée en matière de développement durable du territoire

Les différents SCoT(s) de la métropole adoptent des discours parfaitement compatibles en termes de développement durable des territoires, qui correspondent aux principes des lois SRU et Grenelle. Ils prescrivent tout d'abord la maîtrise de l'urbanisation, en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles, la réduction de la pollution atmosphérique et la préservation des ressources naturelles et paysagères.

Les enjeux en matière de cohésion et de mixité sociale sont également, à des degrés divers, au cœur des documents. Au service de ces enjeux, les SCoTs(s) du territoire proposent une approche transversale des politiques sectorielles. Ainsi, les documents insistent sur l'importance de la mise en cohérence entre urbanisme et développement des axes de transports collectifs. De même, la question de l'habitat est croisée avec celle de l'emploi et de l'attractivité économique. Ainsi, tous les schémas préconisent de concentrer la construction résidentielle dans les bassins d'emploi existants afin de limiter la dépendance à l'automobile.

Les perspectives fixées par les SCoTs(s) en matière de croissance démographique et d'habitat sont très différentes au sein de la métropole. Cela tient au fait que les documents ont été construits dans des contextes différents (croissance ou crise selon leur période d'élaboration) mais aussi sur des horizons différents (30 ans pour certains, 10 ans pour d'autres). Les ambitions visant une « maîtrise de la croissance démographique» énoncées dans la plupart des documents, se traduisent par des objectifs d'accueil de population plus ou moins ambitieux selon les territoires : de +0.4%/an à +1%/an. Marseille-Provence Métropole et Pays d'Aix affichent les objectifs démographiques les plus mesurés (en moyenne +0.4%/an et +0.5%/an) alors que Agglopole Provence et Ouest Étang de Berre fixent les objectifs les plus élevés (respectivement +1%/an et +0.8%/an). Il en est de même pour le développement du parc de logements : Pays d'Aix et Marseille-Provence fixent un objectif de création de logements proche de 1 par habitant supplémentaire (1 logement/0.8 habitant

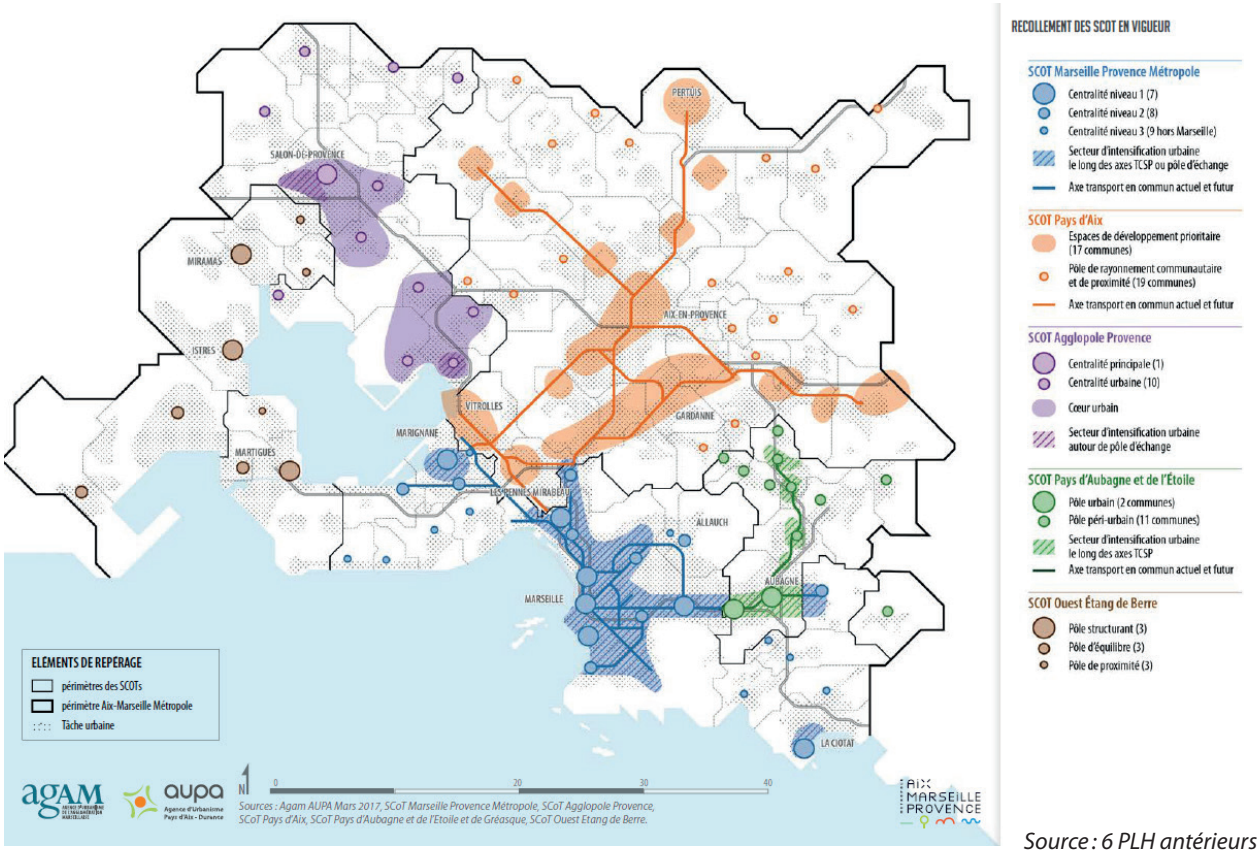
pour le Pays d'Aix et 1 pour 1 pour Marseille-Provence). Ce ratio est le plus élevé pour Agglopole Provence (1 logement créé pour 2 habitants supplémentaires) et Pays d'Aubagne et de l'Étoile (1 logement créé pour 1.6 habitant supplémentaire).

LE SCOT DE MARSEILLE-PROVENCE MÉTROPOLE - RECOLLEMENT DES CINQ SCOT(S) EXISTANTS

	Démographie	Logement	Emploi
SCOT Marseille Provence Métropole	Population en 2013 : **1 050 000** **+80 000** habitants d'ici 2030 soit **4 000** / an	Logements en 2013 : **524 000** **+80 000** logements d'ici 2030 soit **4 000** / an	**+80 000** emplois d'ici 2030 soit **4 000** / an
SCOT Pays d'Aix	Population en 2013 : **384 000** **+40 000** habitants d'ici 2035 soit **2 000** / an	Logements en 2013 : **186 000** **+50 000** logements d'ici 2035 soit **2 500** / an	**+40 000** emplois d'ici 2035 soit **2 000** / an
SCOT Agglopole Provence	Population en 2013 : **143 000** **+20 000** habitants d'ici 2022 soit **2 000** / an	Logements en 2013 : **65 000** **+10 000** logements d'ici 2022 soit **1 000** / an	**+12 000** emplois d'ici 2022 soit **1 200** / an
SCOT Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Population en 2013 : **104 000** **+16 000** habitants d'ici 2030 soit **800** / an	Logements en 2013 : **46 000** **+8 000** logements d'ici 2030 soit **500** / an	Pas d'objectif de création d'emplois dans le SCOT
SCOT Ouest Étang de Berre	Population en 2013 : **170 000** **+22 000** habitants d'ici 2030 soit **1 500** / an	Logements en 2013 : **78 000** **+17 000** logements d'ici 2030 soit **1 130** / an	Pas d'objectif de création d'emplois dans le SCOT

Source AMP - Agences Urbanisme

RECOLLEMENT DES CINQ SCOT(S) EXISTANTS - ARMATURE URBAINE ET STRUCTURATION DE L'ESPACE



Source : 6 PLH antérieurs

Les ambitions portées par les SCoTs(s) en matière d'habitat

Le SCoT de Marseille-Provence Métropole

Afin d'accompagner la croissance économique, le schéma vise un objectif de 80 000 logements supplémentaires à l'horizon 2030, soit en moyenne 5 000 par an (40 000 pour le maintien du niveau de population et 40 000 pour les nouveaux arrivants). Cet objectif est corrélé à des perspectives de croissance de l'emploi et de la population équivalentes : 80 000 habitants supplémentaires (+0.4%/an) et 80 000 emplois. Le SCoT vise également à rééquilibrer son territoire, en définissant des objectifs de production par bassin : 60 000 dans le centre, 8 000 à l'est et 12 000 à l'ouest.

En matière d'habitat, sa stratégie vise à faciliter les parcours résidentiels, notamment par la production de logements «accessibles à tous».

Le SCoT fixe ainsi des objectifs de mixité sociale visant à atteindre 20% de logements locatifs sociaux à l'échelle des bassins de vie de MPM, des communes et des arrondissements de Marseille. Afin d'opérer un rattrapage, la production peut être portée à 30% des logements réalisés dans les «opérations significatives de construction, d'aménagement ou de renouvellement urbain».

L'intensification urbaine est affichée comme une priorité, notamment pour les centralités et les territoires de projets identifiés. A cet effet, le SCoT souhaite engager une politique foncière volontariste pour mieux identifier les sites prioritaires.

En termes de formes urbaines, le SCoT incite à l'évolution des constructions (habitat/activité/équipements) vers des formes plus compactes et plus denses (par exemple maison de ville, petit collectif pour l'habitat), plus économes en termes de consommation d'espace dans les territoires aujourd'hui les moins denses, sans fixer de densités minimales dans les territoires de projets.

SYNTHÈSE DES PRESCRIPTIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DE MARSEILLE-PROVENCE

- **Mettre en œuvre les orientations du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;**
- **Prendre en compte les besoins en logements pour les étudiants, les personnes âgées ou handicapées. Les secteurs proches des services et des transports collectifs seront favorisés y compris hors Marseille. Le Grand Centre de Marseille autour de Saint-Charles/Canebière devra comprendre une part de logements étudiant.**

Proposer une offre de logements importante et diversifiée :

- **Produire 80 000 logements d'ici 2030 au sein de l'armature urbaine, pour moitié en réponse aux besoins liés à la croissance démographique et pour moitié aux besoins induits par le desserrement des ménages et le renouvellement du parc de logements ;**
- **Procéder à un rééquilibrage social et territorial : chaque commune contribue à cet ensemble d'objectifs à hauteur de ses potentialités selon contraintes physiques, gestion des risques, potentialités foncières, qualité de la desserte… ;**
- **Engager une politique foncière volontariste basée sur une concertation et un partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire dont l'Établissement Public Foncier Paca et sur l'identification de sites prioritaires au sein des centralités, territoires de projets et le long des axes de transports en commun ;**
- **Mettre en œuvre la mixité sociale dans les communes de MPM et les arrondissements de Marseille ;**
- **Fixer des objectifs de mixité sociale pour atteindre 20% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales.**
- **Réaliser 20% à 30% (ou plus) de logements locatifs sociaux dans les opérations significatives à vocation d'habitat, en fonction des objectifs globaux en matière d'habitat et du secteur dans lesquels ces opérations s'inscrivent au regard :**
  - **du pourcentage de logements sociaux existants à proximité,**
  - **de la qualité de la desserte en transports collectifs et des transports en commun en site propre,**
  - **du niveau d'équipements et de services de proximité ;**
- **Rééquilibrer prioritairement la production de logement locatif social dans les communes et les arrondissement comptant moins de 20% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales. Cet effort passe par la diversification de l'offre en mobilisant de manière équilibrée la production de logement neuf et le parc privé existant, dont la vocation sociale doit être renforcée, et ce en fonction de l'effort déjà réalisé et quand la situation foncière le permet ;**

- **Utiliser à cet effet les dispositifs réglementaires permettant de réserver des espaces dédiés en partie ou en totalité à des opérations de logements locatifs sociaux et facilitant leur réalisation (stationnement, densité…) ;**
- **Mettre en cohérence les politiques de l'habitat développées avec la structuration et la densification du territoire proposé, notamment sur les sites stratégiques (centralités et territoires de projets) et avec les axes de transports collectifs et leurs pôles d'échanges ;**
- **Intensifier la trame urbaine pour répondre aux objectifs de développement, de renouvellement urbain et de densification s'appliquant à tout le territoire urbanisé de MPM ;**
- **Accueillir les populations spécifiques ;**
- **Identifier des aires d'accueil des gens du voyage ;**
- **Réaliser les structures d'accueil et des places d'hébergement d'urgence, réparties sur l'ensemble du territoire.**

Le SCoT du Pays d'Aix

L'objectif fixé par le SCoT du Pays d'Aix est de 50 000 logements nouveaux à l'horizon 2035 (2 500 par an). S'articule à cet objectif une perspective de croissance démographique de 2 000 habitants (+0.5%/an) et de création de 2 000 emplois supplémentaires par an. S'inscrivant dans une logique de rattrapage, il définit un ratio d' 1 logement construit pour 0.8 habitant supplémentaire.
La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espace et au maintien d'un cadre de vie de qualité qui caractérise le Pays d'Aix. A cet effet, le SCoT fixe en priorité la production de logements neufs (88%) dans les espaces de développement prioritaires et à proximité des transports collectifs et de leurs aires de desserte. Dans le même esprit, la réhabilitation et la production de logements sont favorisées dans le tissu urbain existant, notamment au travers d'une politique de réhabilitation des centres-anciens.
A titre indicatif, le SCoT mentionne des densités préférentielles établies au regard des ambiances urbaines des projets : citadine, villageoise, pavillonnaire. Les densités y sont respectivement de 100, 50 et 30 logements à l'hectare.
Pour encourager la mixité sociale, un objectif de 40% de logements locatifs sociaux dans la production neuve est fixé, ces logements devant être réalisés prioritairement à proximité des transports collectifs, des équipements collectifs, des commerces…
Le SCoT souhaite également mieux accueillir la population étudiante, en favorisant le développement d'une offre nouvelle et en encourageant l'amélioration du parc étudiant existant (inscrit dans Plan Campus).

SYNTHÈSE DES PRESCRIPTIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PAYS D'AIX

- **Créer les conditions permettant de revaloriser les zones urbaines en difficulté et de réduire les inégalités entre les territoires dans les secteurs faisant l'objet d'interventions concernant la politique de la ville ;**
- **Améliorer la mixité de l'habitat à travers une offre de logements abordables ;**
- **Localiser préférentiellement les logements étudiants près des lieux d'enseignements et de formations ou dans des secteurs qui y sont connectés par les transports collectifs ;**
- **Rechercher les capacités d'hébergements destinés aux usagers ponctuels (chercheurs...) à proximité des pôles universitaires et des espaces d'activités ;**
- **Fixer un objectif minimum de 40% de logements locatifs sociaux dans la production neuve.**

Les communes carencées doivent contribuer à l'objectif de mixité de l'offre en logements et notamment sociale :

- **Réaliser prioritairement des logements locatifs sociaux dans des secteurs à proximité des points d'accès aux transports collectifs existants ou programmés et bien pourvu en équipements collectifs, en commerces de proximité et en services publics ;**
- **Les objectifs d'offre de nouveaux logements pour répondre à une orientation de rattrapage des déficits des années antérieures doivent tendre vers un rythme moyen d'environ 2 500 logements par an pour les vingt prochaines années ;**
- **Promouvoir l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé ;**
- **Promouvoir localement des formes urbaines plus denses sur le territoire ;**
- **Créer/réhabiliter les aires d'accueil des Gens du Voyage.**

Le SCoT d'Agglopole Provence

L'objectif pour ce schéma est la production de 10 000 logements à l'horizon 2022 soit en moyenne 1 000 logements par an à répartir entre les trois secteurs : Provence Salonaise (5 000 logements – 50% de la production du SCoT), Rives de l'Étang de Berre (3 000 logements – 30% de la production du SCoT), Val de Durance (2 000 logements – 20% de la production du SCoT). Le SCoT recense les principaux projets habitat. Cet objectif de production est corrélé à un scénario démographique de maîtrise avec environ 160 000 habitants à l'horizon 2022 (maintien d'un taux de croissance annuel de 1%), soit environ + 20 000 habitants. Le ratio visé est de 1 logement construit pour 2 habitants supplémentaires. En termes d'emploi, l'objectif est de 12 000 emplois supplémentaires à horizon 2022.

Afin de limiter la consommation foncière, le SCoT fixe à 50% minimum la production nouvelle de logements dans les «enveloppes agglomérées existantes», soit 5 000 logements nouveaux.

Le SCoT recense également les principaux sites de développement de l'habitat dans lesquels il identifie le nombre de logements prévisionnel ainsi que la surface (en hectares) affectée à ces projets. Ces sites contribuent à 80% de la production de logements, le reste étant assuré dans le diffus. Les densités minimales associées vont de 50 logements/hectare dans les sites de niveaux 1 et 2, à 25 ou à 15 logements/hectares dans les sites de niveaux 3 et 4.

Cette volonté s'inscrit dans une logique visant à répondre qualitativement et quantitativement aux besoins en logements pour mettre en œuvre un territoire solidaire. Afin de favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire, le schéma fixe un objectif de 30% de logements sociaux dans la production neuve et 25% dans la réhabilitation du parc existant. Pour concourir à cet objectif, les PLU doivent (depuis 2016) garantir la réalisation de 50% de logements sociaux pour les opérations de plus de 2 500 m^2 d'emprise foncière sur les communes ne satisfaisant pas leurs obligations de la loi SRU.

Le SCoT promeut également des formes d'habitat diversifiées en définissant des typologies de villes, bourgs et villages. Un pourcentage d'habitat collectif/intermédiaire/individuel y est associé.

SYNTHÈSE DES PRESCRIPTIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS D'AGGLOPOLE PROVENCE

- **L'objectif de 30% de logements sociaux dans la production neuve est garanti par :**
- **30% de logements aidés dans les Sites à Haute Performance Urbaine (25% pour les communes respectant la proportion de logement social requis par la loi) ;**
- **30% de logements aidés dans les Opérations Urbaines d'Importance Départementale (25% pour les communes respectant la proportion de logement social requis par la loi) ;**
- **30% de logements aidés dans les Opérations Urbaines de Rang SCoT (25% pour les communes respectant la proportion de logement social requis par la loi) ;**
- **30% de logements aidés dans les Nouveaux Quartiers Communaux du SCoT pour les communes ne respectant pas la part de logement social requis par la loi ;**
- **La mise en place dans les PLU de servitudes de mixité sociale, en particulier dans les centres urbains. Dès 2016, les PLU devront garantir la réalisation de 50% de logements sociaux pour les opérations de plus de 2 500 m^2 d'emprise foncière dans les communes ne satisfaisant pas à l'art. 55 de la loi SRU.**
- **Le schéma impose également des parts d'habitat collectif/intermédiaire/individuel en fonction d'une typologie différenciant les villes/bourgs/villages. Il identifie les principaux sites de développement de l'habitat ainsi que les sites d'envergures (c'est-à-dire de + de 100 logements développés) :**
- **Il impose également des parts d'habitat collectif/intermédiaire/individuel en fonction d'une typologie différenciant les villes/bourgs/villages.**
- **Il se fixe comme objectif de promouvoir la diversité des typologies et des formes urbaines.**

Le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, et de Gréasque

Le schéma vise la réalisation de 8 000 logements à l'horizon 2030, soit 500 par an. La production est répartie à 60% dans le pôle urbain (Aubagne – La Penne-sur-Huveaune, soit 4 800 logements) et 40% dans les 10 autres communes (3 200 logements). Par ailleurs, le SCoT prévoit un objectif de croissance de la population de +0,7% par an soit 800 habitants supplémentaires chaque année (16 000 habitants supplémentaires en 2030). Ces objectifs ne sont pas directement corrélés à des perspectives de création d'emplois.
Dans ce territoire à dominante pavillonnaire, le schéma affirme la nécessité de diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins des populations. Cette volonté s'exprime aussi bien d'un point de vue quantitatif que qualitatif ainsi que par la territorialisation de la production.
Le schéma souhaite également promouvoir la construction de petits types (T1 et T2) pour loger les petits ménages et de studio et Type 1 pour les étudiants. Le schéma s'attache à favoriser les réponses aux besoins des « populations spécifiques » (les personnes âgées, les personnes les plus démunies, les étudiants, les handicapés, les gens du voyage…).

Il prévoit également de favoriser la production de logements locatifs, qu'ils soient privés ou publics.
Afin de favoriser la mixité sociale, le SCoT fixe un objectif de 30% de logements locatifs sociaux dans la production neuve. Les opérations de 20 logements et plus, ainsi que l'opération de plus de 5 000m² devront également respecter ce seuil de 30%.
La problématique des centres-anciens et du logement indigne est peu abordée et renvoyée au PLH, qui devra préciser les modalités opérationnelles d'intervention.

SYNTHÈSE DES PRESCRIPTIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

- **Le PLH crée les conditions permettant de diversifier, en termes de typologie, le parc de logements public et privé ;**
- **Le PLH détermine les objectifs de production de logements locatifs très sociaux et précise les modalités de réponses à l'habitat d'urgence ;**
- **Les logements locatifs très sociaux sont construits dans les secteurs situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs (hors TAD) existants ou programmés et bien pourvus en équipements collectifs, en commerces de proximité et en services publics ;**
- **Le PLH définit les modalités et les moyens visant à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ;**
- **Les opérations d'aménagement garantissent une part suffisante de logements adaptés aux personnes âgées, au regard des besoins et du contexte urbain ;**
- **Le PLH précise les objectifs et détermine les modalités de production de logements adaptés aux différents handicaps en prenant en compte notamment le cadre de vie urbain (accessibilité aux équipements…) ;**
- **Les opérations d'aménagement garantissent une part suffisante de logements adaptés aux personnes handicapées, au regard des besoins et du contexte urbain ;**
- **Le PLH et les PLU prennent en compte les Schémas Départementaux d'Accueil des Gens du Voyage, notamment celui des Bouches-du-Rhône qui prévoit l'aménagement d'une nouvelle aire d'accueil à Auriol ;**
- **Le PLH crée les conditions permettant de diversifier, en termes de typologie, le parc de logements public et privé ;**
- **Les opérations d'aménagement visent à comprendre au moins 50% de logements locatifs, sociaux ou non ;**
- **Les opérations d'aménagement visent à comprendre une part significative de logements en accession à prix maîtrisé destinés aux primo-accédants ;**
- **Le PLH fixe des objectifs d'au moins 30% de logements locatifs sociaux ;**
- **Les PLU délimitent des secteurs au sein des zones U et AU dans lesquels ils imposent qu'au moins 30% des programmes de 20 logements ou plus soient affectés à des logements locatifs sociaux ;**
- **Les constructions de plus de 5 000 m² de surface de plancher et les opérations d'aménagement intègrent un minimum de 30% de logements locatifs sociaux ;**
- **Le PLH et les PLU déterminent les conditions pour produire 300 logements par an dans le "pôle urbain" (Aubagne et La Penne-sur-Huveaune) et 200 dans les 11 autres communes du territoire ;**
- **Le PLH fixe la répartition de la production de logements entre les communes du territoire du SCoT en veillant à ce que chacune d'elles puisse, a minima, maintenir sa population ;**
- **Le PLH et les PLU définissent les principes et les moyens de la politique foncière. Ils identifient les sites stratégiques d'intervention et déclinent leurs modalités d'évolution.**

Le SCoT Ouest-Étang-de-Berre

Le SCoT des territoires de Pays de Martigues et d'Istres-Ouest-Provence prévoit de produire 17 000 logements à l'horizon 2030 : 7 250 dans l'agglomération martégale, 9 750 dans le «SAN Ouest». Cet objectif s'articule à une perspective d'accueil de populations supplémentaires de 22 000 habitants, soit une croissance annuelle de 0.8%/an. Le ratio habitants supplémentaires/logements supplémentaires est donc de 1.3 habitants pour 1 logement. Ces objectifs ne sont pas directement articulés à des perspectives de création d'emplois, celles-ci étant jugées trop incertaines.

Si l'habitat ne fait pas l'objet d'un chapitre dédié, il renvoie notamment aux PLH et aux PLU pour la mise en œuvre, le schéma fixe des objectifs en matière d'habitat. Il vise notamment à assurer les parcours résidentiels (et permettre l'accueil de jeunes ménages), maîtriser le développement urbain et soutenir la dynamique économique associée au développement de la ZIP de Fos. Les objectifs de production de logements s'inscrivent dans une orientation urbaine fortement revendiquée. Ils contribuent à limiter l'étalement urbain et le mitage. Le SCoT prévoit ainsi une part minimale de la production (20%) en renouvellement urbain, notamment au sein des espaces identifiés comme stratégiques.

En matière de logement social, le SCoT vise une répartition géographique du parc social plus équilibrée entre les communes du territoire pour maintenir un taux de 25% à l'échelle du SCoT et développer la mixité sociale à l'échelle de chaque commune/quartier. En fonction de leurs taux actuels, les communes devront augmenter, maintenir ou réduire progressivement la part de logements sociaux. Miramas, Port-Saint-Louis-du-Rhône et Port-de-Bouc ont pour objectifs une diminution de la part de logements sociaux. Pour les communes en deça des exigences de la loi SRU, les opérations d'habitat de plus de 20 logements ou 800m2 de surface de plancher devront compter un minimum de 25% de logements sociaux. Une part prépondérante de PLUS et PLAI est attendue.

La densification (majoration des intensités urbaines) et la mixité sociale (30% de logements sociaux minimum) sont également prescrites, notamment dans les périmètres situés à proximité des pôles d'échanges multimodaux (PEM) à l'exception des communes de Miramas, Port-de-Bouc et Port-Saint-Louis-du-Rhône. Pour chaque secteur d'extension résidentiel, il associe un niveau d'intensité. Trois niveaux d'intensité sont définis (respectivement A, B, C) correspondant à un minimum imposé de logements par hectare (respectivement 50, 30 et 20 logements minimum par hectare). Les PLU devront respecter ces niveaux d'intensité mais pourront toutefois les moduler au travers d'orientations d'aménagement et de programmation, mais sans descendre en dessous de 15 logements/hectare.

SYNTHÈSE DES PRESCRIPTIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DE L'OUEST ÉTANG DE BERRE

- **Une croissance démographique maîtrisée mais volontariste afin :**
  - **de maîtriser l'équilibre intergénérationnel afin de permettre l'accueil de jeunes ménages garant de la vitalité et de l'attractivité du territoire ;**
  - **d'intégrer l'évolution prévisible des besoins en logement et de quantifier et maîtriser le développement urbain ;**
  - **d'anticiper la dynamique associée au développement de la ZIP de Fos ;**
- **En matière d'habitat social :**
  - **de favoriser la mixité sociale dans les opérations d'urbanisme ;**
  - **Maintenir une part de logement social supérieure à 25% sur l'ensemble du territoire couvert par le SCoT et de développer la mixité sociale à l'échelle de chaque commune et de chaque quartier.**
- **Répartition géographique du parc social :**
  - **Le développement des communes de Grans et Saint-Mitre-les-Remparts doit permettre d'aboutir à une proportion de logement social conforme aux exigences de l'article 55 de la loi SRU.**
  - **La typologie de production de logements de la commune de Fos-sur-Mer devra permettre de rattraper le retard de production afin d'aboutir d'ici 15 ans à une part de logements sociaux en conformité avec les exigences de l'article 55 de la loi SRU. La typologie de production de logements des communes de Martigues et d'Istres devra permettre d'au moins maintenir la part des logements sociaux dans les parcs résidentiels à leur niveau actuel.**
  - **La typologie de production de logements devra permettre de réduire progressivement la part des logements sociaux dans le parc de résidences principales de Miramas, Port-de-Bouc et Port-Saint-Louis du Rhône, afin de rééquilibrer la mixité sociale, sans toutefois descendre en dessous de 25%.**

Pour les communes dont le parc locatif social est en deçà des exigences de la loi SRU, à l'exception de Cornillon-Confoux :

- **les opérations d'habitat comportant plus de 20 logements ou 800m² de surface de plancher devront comporter un pourcentage minimum de 25% de logements sociaux ;**
- **Une part prépondérante des nouveaux logements sociaux correspondra aux financements de type PLUS et PLAI.**
- **Les secteurs des PLU destinés principalement à l'habitat et situés à proximité des pôles d'échanges et des gares ferroviaires ou routières, existants ou programmés, devront prévoir une part minimale de 30% de logement social sauf pour les communes de Miramas, Port-de-Bouc et Port-Saint-Louis-du-Rhône.**
- **Les PLU doivent identifier les sites pour la réalisation d'aires d'accueil ou de grand passage permettant de répondre aux obligations du schéma départemental.**

Prendre en compte les priorités fixées par le PLH dans les Documents d'urbanisme

Le PLH est un document programmatique qui fixe un cap en matière d'habitat. Afin de concourir à l'atteinte des objectifs définis par le PLH, les documents d'urbanisme devront être compatibles avec le PLH et, si tel n'est pas le cas, adaptés. En effet, ils doivent permettre d'assurer une « production suffisante de logements et une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements » (loi SRU du 13 décembre 2000).
Afin de concourir à ce principe, et plus largement à l'atteinte des objectifs du PLH, des règles d'occupations des sols, des outils réglementaires, des servitudes, des outils fonciers mais aussi des dispositions d'aménagement et de projet pourront être instaurés.

ÉTAT DES DOCUMENTS D'URBANISME AU SEIN DU TERRITOIRE

La situation des documents d'urbanisme est un levier majeur pour la mise en œuvre des objectifs fixés dans le cadre du PLH. Ainsi, plus les documents sont récents et plus ils mobilisent des outils en faveur de l'habitat et comportent des réserves foncières mobilisables à court/moyen termes.
Début 2017 (source Métropole d'Aix-Marseille-Provence, service d'information géographique – février 2017):

- 43 communes étaient couvertes par un PLU ;
- 11 communes étaient en POS ;
- 20 communes allaient passer en RNU en mars 2017 ;
- 1 Conseil de Territoire était en cours d'élaboration d'un PLUi couvrant 13 communes en PLU et 5 en POS.

Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Rendu obligatoire par la loi du 31 mai 1990, visant à la mise en œuvre du droit au logement (loi Besson), **le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD**) est un outil de coordination des actions et dispositifs en faveur des personnes ayant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement autonome. Il est élaboré et mis en œuvre conjointement par l'État et le Département des Bouches-du-Rhône.

A la croisée des politiques sociales et de l'habitat, le PDALHPD des Bouches-du-Rhône, établi sur la période 2016-2020 s'inscrit dans un contexte large.

Il interagit d'une part avec différentes politiques en faveur de publics spécifiques : lutte contre l'habitat indigne, personnes menacées d'expulsion, sortants d'hébergement, personnes âgées, personnes en situation de handicap, gens du voyage. Il interagit également avec différentes politiques sectorielles : logement social, emploi, santé, politique de la ville, etc.

Celui-ci se compose des axes d'interventions suivants :

- Axe 1 : Renforcer l'animation, l'observation et la gouvernance du Plan ;
- Axe 2 : Favoriser l'accès au logement des ménages défavorisés ;
- Axe 3 : Améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre sur l'ensemble de la chaine hébergement/logement
- Axe 4 : Accompagner et informer les ménages défavorisés ;
- Axe 5 : Renforcer la prévention des expulsions locatives ;
- Axe 6 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- Axe 7 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et adapter l'habitat.

La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ayant introduit une obligation de prise en compte des PDALHPD par les PLH, le programme d'action du PLH d'Aix-Marseille-Provence devra donc faire le lien entre sa programmation et celle définie dans le PDALHPD des Bouches-du-Rhône, et organiser les moyens de sa mise en œuvre en cohérence avec le Plan.

Pour cela, le PLH devra notamment prévoir l'offre suffisante (logements en PLAI et structures spécifiques) pour contribuer à apporter une réponse adaptée aux besoins mentionnés dans le PDALHPD.
Il veillera également lors de sa mise en œuvre à organiser sa transversalité avec le pilotage du PDALHPD.

Les Schémas Départementaux d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des Gens du voyage prévoit la mise en œuvre dans chaque département d'un dispositif d'accueil des Gens du voyage.

Toutes les communes de plus de 5 000 habitants doivent réaliser ou participer financièrement à la réalisation ou à la gestion des Aires d'accueil. Les communes de moins de 5 000 habitants peuvent avoir également obligation de réaliser une Aire d'accueil dès lors que le Schéma Départemental en fait ressortir la nécessité. Le SDAGV des Bouches-du-Rhône prévoit également des Terrains de grands passages sur trois communes de la Métropole : Marseille, Aix-en-Provence et Istres.

Les Terrains familiaux locatifs sont également intégrés à la liste des équipements publics destinés à accueillir les Gens du voyage, depuis la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, article 148. Celle-ci impose désormais de prendre en compte l'ensemble de ces équipements lors de la révision des Schémas Départementaux d'Accueil des Gens du voyage et dans les réserves foncières à programmer lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Le SDAGV des Bouches-du-Rhône révisé du 10 janvier 2012 et son avenant du 14 octobre 2016, définissent les sites et secteurs d'implantation des Aires d'accueil permanentes et des Terrains de grands passages, les conditions dans lesquelles l'État intervient, et les axes principaux de la gestion de ces équipements (gestion technique et administrative, action sociale et accès aux droits, prévention et santé, scolarisation et insertion économique). Le SDAGV entre en révision en janvier 2018 pour la période 2018-2024. Ses prescriptions s'imposeront par conséquent aux divers documents d'urbanisme d'orientation et sectoriels et notamment par l'intégration des communes de Pertuis et de Saint-Zacharie dans le périmètre de la Métropole. En effet, le SDAGV de Vaucluse (2012-2017) approuvé en 2013 prévoit pour la commune de Pertuis une aire d'accueil de 30 places. La commune de Saint-Zacharie, appartenant au département du Var et ayant une population inférieure à 5 000 habitants n'a pas d'obligation en la matière.

La prise en compte de l'habitat des Gens du voyage dans les documents d'urbanisme depuis la loi du 5 juillet 2000 est donc complétée par la loi du 27 janvier 2017 qui notamment précise l'articulation des textes relatifs aux Gens du voyage :

- **au niveau du SCoT** : au moment de la définition des orientations et de la répartition de l'occupation foncière : les zones à construire ou pas et les obligations du SDAGV. Le SCoT doit préciser les principes de la politique de l'habitat au regard de la mixité sociale et en particulier les besoins de la population des Gens du voyage en s'appuyant sur les documents sectoriels et de programmation (PLUI, PLH, PDALHPD, SD).

- **au niveau du PLUi** : le PLUI doit donc tenir compte des nouvelles obligations SRU , complétées par la loi Égalité et citoyenneté en y ajoutant les Terrains Familiaux en état de service destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au SDAGV.
  - En vertu du principe de mixité sociale, l'habitat en résidence mobile doit être inscrit dans le Rapport de présentation et dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le PLUI doit répondre à tous les besoins en matière d'habitat, notamment ceux des Gens du voyage et si nécessaire les Terrains Familiaux locatifs et l'habitat adapté, mais ne prévoit pas leur emplacement. Références législatives et réglementaires : Loi du 27 janvier 2017 art.97, Code de la construction et de l'habitation art. L.302-5, Code de l'urbanisme art. R.151-37 et 38, R. 151-2 et 8.
  - Dans le Règlement du PLUI et à titre exceptionnel, dans les zones naturelles ou agricoles, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettent de requalifier l'existant pour des projets expressément admis par la Loi Alur : Aires d'accueil et Terrains Familiaux Locatifs après avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels (code rural et de la pêche art. L.112-1-1).
    Références réglementaires : Code de l'urbanisme art. L.151-13, L. 444-1, R.151-23 et 26
  - L'aménagement des terrains soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable pour l'installation de résidences démontables ou mobiles est autorisé sur des secteurs constructibles. Cette disposition concerne en particulier les Terrains Familiaux locatifs construits sur des terrains déjà bâtis ou non. Références législative et réglementaire : Loi du 27 janvier 2017 art.148, CGCT art. L.3641-1, L.5214-16, L.5215-20 et 20-1, L.5216-5, L.5217-2, L.5219-1 ; Code de l'urbanisme art. L. 444-1, R. 421-19

La Loi Égalité et Citoyenneté modifie et organise par son article 147 les dispositions relatives aux Gens du voyage dans les PLH et PDALHPD. La loi fixe ainsi un objectif général de prise en compte du mode d'habitat des Gens du voyage par les politiques et les dispositifs d'urbanisme et de logement adoptés par l'État et les collectivités territoriales.

- Au niveau du PLH : Les objectifs et principes qu'il contient devront tenir compte d'une part, du SDAGV et préciser « les actions et opérations d'accueil et d'habitat » concernant les Gens du voyage. D'autre part, de l'intégration des obligations au titre de l'article 55 de la Loi SRU, dont les terrains familiaux locatifs. Le PLH doit désormais préciser la typologie des logements à réaliser et comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique : le nombre et les types de logements, moyens fonciers à mettre en œuvre sont définis dans le respect du PDALHPD.
  La notion d'Habitat que le SCoT doit également prendre en compte dans ses orientations concerne en particulier les besoins de la semi-sédentarisation voire de la sédentarisation de la population des Gens du voyage sur certaines parties du territoire de la Métropole. Donc des enjeux à identifier et à intégrer pour le contexte métropolitain en cours d'intégration des équipements déjà existants ou en projet. D'autre part, ce public voyage peu hors de cette zone géographique mais se déplace souvent entre les Aires d'accueil, Terrain de grand passage ou des emplacements illicites.
- Au niveau du PDALHPD : le Plan départemental concerne les personnes défavorisées et de manière spécifique le public des Gens du voyage en voie de sédentarisation ou sédentarisé. Il devra définir, le cas échéant, les mesures adaptées.
  Références législative et réglementaire : Art. 147 Loi du 27 janvier 2017, art. L.302-1 CCH.
  Référence réglementaire du PDALHPD : Ordonnance du 19/12/14.

Aires d'accueil des Gens du voyage : 20 Aires d'accueil à créer

Depuis le 1er janvier 2016 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce de plein droit les compétences relatives à l'aménagement, l'entretien et la gestion des Aires d'accueil des Gens du Voyage des quatre EPCI qui étaient déjà délégataires de ces compétences au 31 décembre 2015 : à savoir la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et la Communauté urbaine Marseille-Provence Métropole.

Au 1er janvier 2018, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence se substituera également aux deux SIVU précédemment compétents du Pays Salonais et d'Istres-Ouest-Provence. Néanmoins, l'exercice fonctionnel de cette compétence demeure délégué aux six Territoires.

Les Schémas départementaux concernant la Métropole prévoyaient la création de 28 Aires d'accueil, soit près de 900 places de caravanes, et 3 Terrains de grand passage. Sur les 28 Aires d'accueil, huit (8) sont actuellement en fonctionnement et un seul Terrain de grand passage est en service sur la Commune d'Istres.

Huit Aires d'accueil sont en fonctionnement (308 places):

- 2 Aires d'accueil sont gérées en régie municipale, dont 1 sur le Territoire d'Istres-Ouest-Provence et 1 sur le Territoire Pays de Martigues.
- 5 Aires d'accueil sont en Délégation de service public, dont 3 sur le Territoire du Pays d'Aix.
- 1 sur le Territoire Pays Salonais
- 1 sur la Commune de Marseille (Saint-Menet).
- 1 Aire d'accueil gérée par un marché public négocié sur le Territoire Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Un des enjeux de la Métropole est d'établir un diagnostic approfondi pour définir les zones foncières à réserver, une organisation et un plan d'action et de financement. Parallèlement, plusieurs projets de création ou d'agrandissements d'Aires d'accueil sont identifiés sur les territoires déclinés dans les SDAGV de la Métropole. Le SDAGV en cours de révision permettra de clarifier et de préciser le nombre et les types d'équipements publics à construire à l'échelle de la Métropole.

COMMUNE OU GROUPEMENT DE COMMUNES	PLACES RESCRITES PAR LES SD	PLACES EXISTANTES	PLACES À CRÉER
Aires d'accueil			
Marseille, Allauch, Plan-de-Cuques	88	48	40
Miramas, Saint-Chamas	47	8	9
Salon-de-Prov., Pélissanne, Lançon-Prov.	50	50	0
Velaux	15	0	15
Martigues	14	14	0
Aix-en-Provence	80	80	0
Aubagne, Auriol, La Bouilladisse, La-Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire	45/50	25	20/25
Bouc-Bel-Air, Simiane-Collongue	30	30	0
Fuveau, Meyreuil	23	23	0
Pertuis	30	0	30
Fos-sur-Mer, Port-Saint-Louis-du-Rhône	20/25	0	20/25
Berre-l'Étang, La Fare-les-Oliviers, Rognac	20	0	20
Sénas, Mallemort, Eyguières	1	0	21
Port-de-Bouc	20	0	20
Saint-Mitre-les-Remparts	10/15	0	10/15
Cabriès, Vitrolles	40	0	40
Éguilles	20	0	20
Gardanne	30	0	30
Lambesc, La Roque-d'Anthéron, Saint-Cannat	*30*	0	30
Le Puy-Sainte-Réparade, Venelles	*25*	0	25
Carry-le-Rouet, Ensuès-la-Redonne, Sausset-les-Pins Châteauneuf-les Martigues, Gignac-la-	45	0	45
La Ciotat, Cassis, Roquefort-la-Bédoule, Carnoux-en-Provence	*50*	0	50
Gémenos	*20/25*	0	20/25

Marignane, Saint-Victoret	*50*	0	50
Trets	*25*	0	25
Les Pennes-Mirabeau	30	0	30
TOTAL NOMBRE DE PLACES D'AIRES D'ACCUEIL	**878 /898**	**308**	**570 /590**
Terrains de Grand passage			
Marseille, Allauch, Plan-de-Cuques	50/200	0	50/200
Istres (Aire de Grans)	50/200	90/100	.
Aix-en-Provence	50/200	0	50/200
TOTAL NOMBRE DE PLACES TERRAINS DE GRAND PASSAGE	**50 /600**	**90 /100**	**100 /400**

Source : AMP

Les Contrats de ville et le renouvellement urbain

L'objectif de la politique de la ville vise à limiter les effets ségrégatifs observés sur un territoire ainsi qu'à assurer la cohésion sociale et territoriale. Ceci se traduit par la mise en place d'actions publiques en faveur des quartiers les plus précarisés. La délimitation de la géographie prioritaire, et donc le choix de ces quartiers prioritaires, s'est faite sur un unique critère : le revenu des habitants. Ces quartiers doivent également être composés d'au moins 1 000 habitants. Ils sont au nombre de 59 au sein de la métropole, répartis dans 16 communes dont Gardanne, commune nouvellement entrante en Politique de la ville. Deux communes n'ont pas de quartier prioritaire mais des quartiers de veille (Port-Saint-Louis-du-Rhône et La Ciotat). En effet, avec la nouvelle géographie prioritaire, elles sont sorties de la politique de la ville. Pour autant, elles continuent à mettre en œuvre des actions et un suivi sur crédits locaux.

Parmi ces quartiers, 21 sont éligibles au NPNRU (11 quartiers d'intérêt national et 10 d'intérêt régional). L'ensemble des Conseils de territoire est couvert par un contrat de ville.

A ces quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) s'ajoutent :

- **des quartiers vécus** : ce sont les équipements pratiqués par une majorité des habitants des QPV.
- **des quartiers de veille :** ce sont les quartiers qui ne peuvent pas être intégrés dans la géographie prioritaire, du fait des revenus des habitants au-dessus du plafond ou du seuil de 1 000 habitants non atteint, mais où une nécessité de maintenir une attention particulière est nécessaire. Ce sont principalement des quartiers qui étaient inscrits en Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS). Sur ces territoires, des engagements des politiques de droit commun sont pris par les partenaires de la politique de la ville.

Depuis la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy ce sont les **intercommunalités qui pilotent la politique de la ville**. Ainsi, Aix-Marseille-Provence pilote la stratégie en matière de politique de la ville, laquelle se traduit par la coexistence de **5 protocoles du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)** et 6 contrats de ville au sein du territoire. En effet, chaque Conseil de Territoire compte au moins un quartier inscrit en politique de la ville. Signés en 2015, avant la création de la Métropole, **ces contrats de ville s'achèveront en 2020, date à laquelle la Métropole devra être porteuse d'un contrat de ville unique**.

Les contrats de ville mobilisent un riche partenariat autour de quatre piliers

Ce sont 76 signataires de ces contrats de ville dont 32 bailleurs sociaux qui s'engagent dans les politiques de cohésion sociale sur le territoire d'AMP.

Alors que jusqu'à présent seules les communes et l'État étaient les signataires obligatoires des CUCS, la réforme de la Politique de la Ville apporte un élargissement partenarial. Ainsi, le Département, la Région et l'Intercommunalité deviennent des signataires obligatoires en plus de l'État et des communes concernées. D'autres partenaires peuvent être signataires, comme c'est le cas sur le territoire d'AMP (Pôle Emploi, la Caisse

des dépôts et consignations, l'Éducation nationale, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Caisse d'allocations familiales, l'Association régionale HLM et les bailleurs sociaux…).

Un contrat participatif

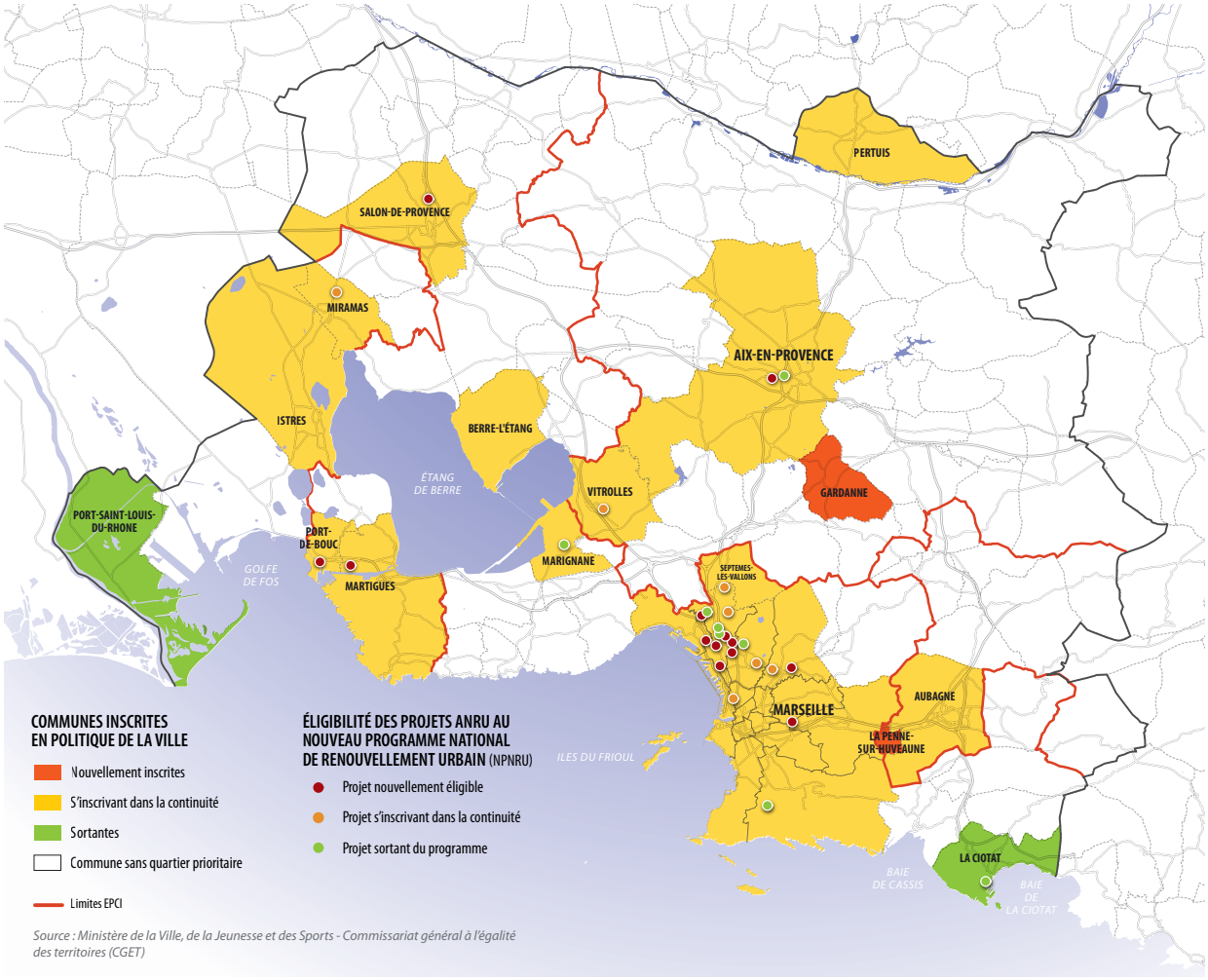
Avec les nouveaux contrats de ville, la politique de la ville exige à présent une nouvelle gouvernance, plus participative avec l'instauration des Conseils de citoyens. Au nombre de 34 au sein de la métropole, ils visent à impliquer les habitants dans les politiques publiques menées afin qu'ils deviennent acteurs de toutes les instances de gouvernance des Contrats. Ils sont composés d'un collège habitants (tirés au sort) et d'un collège association/acteurs locaux.

Enjeux communs en lien avec les 4 piliers identifiés par l'État

Quatre piliers fondamentaux, auxquels s'ajoute la lutte contre la radicalisation, représentent le socle des contrats de ville de 2015 :

- **Accès à l'emploi et développement économique** (seulement un peu plus de 4 personnes sur 10 en activité) ;
- **Amélioration du cadre de vie et renouvellement urbain** : environnement, espaces publics, sécurité, amélioration de l'habitat que ce soit pour le parc locatif social ou le parc privé ;
- **Cohésion sociale**, incluant la lutte contre la précarité des ménages, mais aussi une attention portée à la jeunesse, la lutte contre les discriminations hommes/femmes, mais aussi en matière de réussite éducative et d'accès aux soins ;

COMMUNES INSCRITES EN POLITIQUE DE LA VILLE ET ÉLIGIBILITÉS DES PROJETS ANRU AU NOUVEAU PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE



Source : Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports - Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET)

- **Valeurs de la République et Citoyenneté**: soutenir les actions participant à la lutte contre le racisme, l'antisémitisme et la radicalisation.

A ces contrats de ville s'articulent une vingtaine de dispositifs spécifiques à sa disposition : Ateliers Santé Ville, Villes Vie Vacances, Gestion Urbaine de Proximité, Réseaux d'Établissements Prioritaires (REP et REP+), Zones Franches Urbaines – Territoires Entrepreneurs, Plans Locaux pour l'Insertion et l'Emploi, Maisons de l'emploi, Projet de réussite éducative (PRE), Contrat local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD)…

QUARTIERS PRIORITAIRES D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

	QUARTIERS PRIORITAIRES	QUARTIERS D'INTÉRÊT NATIONAL	QUARTIERS D'INTÉRÊT RÉGIONAL	QUARTIERS DE VEILLE ACTIVE
AIX-EN-PROVENCE	Corsy, Jas-de-Bouffan, Beisson		Encagnane	Pinette-Beauregard
AUBAGNE	Le Charrel			Tourtelle Ganteaume Palissy Centre-ancien
BERRE-L'Étang	Béalet, Bessons, Mariélie, Centre-Ville			
GARDANNE	Notre-Dame			
ISTRES	Le Prépaou			Quartier des échoppes
LA CIOTAT				Fardeloup Centre-ancien, Abeille/Maurelle/ Matagots
MARIGNANE	Florida Parc, Centre-Ville			
MARTIGUES	Notre Dame des Marins, Canto Perdrix		Mas de Pouane	Paradis Saint-Roch Boudème/Bargemont Centre-ville de Martigues
MARSEILLE	La Cravache, le Trioulet, La Soude Bengale (9°), La Cayolle, Saint-Thys, Benza, la Capelette, Château Saint-Loup, la Sauvagère (10°), Valbarelle, Nérëïdes Bosquet, la Rouguière, Les Escourtines (11°), Les Caillols, la Moularde, (12°) Les Olives, la Marie, Balustre Cerisaie, Le Petit Séminaire (13°), Le Castellas, les Micouliers, Saint-Joseph, La Simiane, la Paternelle (14°), La Viste (15°), Saint-Henri, Saint-André (16°)	Centre-nord : Saint-Mauront (1r, 2° et 3°), Air Bel (11°), Malpassé, Corot, Frais Vallon, les Clos, La Rose (13°), Bon Secours, Les Rosiers, Marine Bleue, Grand Saint-Barthélémy, Saint-Jérôme (14°), La Castellane, la Bricarde, Plan d'Aou, Saint-Antoine, Kalllisté, la Granière, la Solidarité, la Savine, la Cabucelle, les Crottes	La Visitation - Bassens (14°), Consolat, Ruisseau Mirabeau, La Calade, Campagne Lévèque, Résidence les Aygalades, Les Tilleuls, la Maurelette (15°)	
MIRAMAS	La Carraire	La Maille		Centre-Ville Les Molières 1
PERTUIS	Quartiers centre-ancien et sud-ouest			
PORT-DE-BOUC		Les Aigues Douces	Les Comtes	Les Amarantes – Milan Sud Centre-ville de Port-de-Bouc

PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHÔNE				Vauban Croizat/Jolivet/ Allende
SALON-DE-PROVENCE	La Monaque		Les Canourgues	Quartier dit «Grandes Canourgues», à l'ouest et au nord du quartier prioritaire des Canourgues Bressons-Blazots
SEPTÈMES-LES-VALLONS	La Gavotte, Peyret			
VITROLLES	La Frescoule		Centre : Les Pins	

Source : Politique de la Ville, Métropole pratique, Comprendre les nouvelles compétences d'Aix-Marseille-Provence, Agam

Cohésion sociale et opérations de renouvellement urbain

En articulation avec la stratégie de cohésion sociale déployée dans le cadre des contrats de ville, interviennent des opérations de renouvellement urbain co-financées par l'Agenda national pour la rénovation urbaine (Anru).

18 projets de rénovation urbaine en cours de finalisation, au niveau national

A travers le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) initié en 2004 (12,350 milliards d'euros en provenance de l'Anru et de ses partenaires, qui génèrent 45 milliards d'euros de travaux), les collectivités en partenariat avec l'Anru ont lancé un programme ambitieux de restructuration des quartiers prioritaires les plus en difficulté. Doté de plus de 1 milliard d'euros à l'échelle locale, les interventions ont principalement ciblé la restructuration de l'habitat vétuste, la transformation des espaces publics, la rénovation et la création d'équipements, de commerces ainsi que d'activités économiques. Le PRU concerne 5 communes de la métropole et programme la démolition de près de 3 000 logements pour une reconstitution de l'offre à hauteur de près de 3 900 logements (dont la moitié hors site). A ce jour, les 18 projets locaux financés au titre du PRU sont en phase de finalisation pour être complètement terminés en 2020 : **Vitrolles-les-Pins, Miramas - La Maille 2, Marignane – PNRQAD Centre-ancien, La Ciotat - Abeille, La Maurelle, Matagots Marseille – 14 projets.**

Des quartiers ciblés au titre du NPNRU

Dans la continuité de cette stratégie priorisant les quartiers les plus en difficulté, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), est doté d'une enveloppe de dix milliards d'euros de l'Anru à l'échelle nationale, financée avec le concours d'Action Logement. Le NPNRU impacte sept communes de la métropole. Actuellement en phase de préfiguration, les projets proposeront eux aussi des démolitions/reconstructions de logements impliquant des relogements de ménages à prendre en considération dans le cadre de ce PLH métropolitain.

Au-delà de ces interventions, le NPNRU adopte une nouvelle approche du renouvellement urbain en s'appuyant sur les premiers éléments de bilan du PNRU. Ainsi, il se veut plus transversal, mieux articulé avec le contrat de ville et piloté à une échelle plus globale, celle des intercommunalités, tout en redonnant une place centrale aux citoyens. En termes de thématiques d'intervention, le développement économique est une priorité ainsi que la ville durable. Le programme devra notamment contribuer à l'augmentation de la performance énergétique des bâtiments, à la transition écologique des territoires et, plus largement, concourir à des objectifs d'amélioration du cadre de vie.
À l'échelle de la métropole, 21 quartiers sont éligibles au NPNRU : 11 quartiers représentent un intérêt national alors que 10 sont d'intérêt régional *(cf. partie 7)*.

Cinq Plans Climat (AIR)-Énergie territoriaux

Le plan climat-air-énergie territorial définit, dans les champs de compétence de la collectivité publique concernée, les objectifs stratégiques et opérationnels afin d'atténuer le réchauffement climatique et de s'y adapter, le programme des actions à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre, et un dispositif de suivi et d'évaluation des résultats.

Le plan climat-énergie territorial (PCET) est un cadre d'engagement du territoire. Il structure et rend visible l'action de la collectivité et des acteurs associés face au défi du changement climatique, ceci à plusieurs échelles :

- l'échelle du patrimoine et des services de la collectivité ;
- l'échelle des compétences et des politiques publiques de la collectivité ;
- l'échelle du territoire et de ses acteurs.

Le PCET poursuit deux objectifs :

- Participer à atténuer le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre de la collectivité et de son territoire ;
- Adapter le territoire aux effets du changement climatique.

La démarche d'élaboration d'un PCET consiste à :

- identifier les principales sources d'émissions de gaz à effet de serre (GES) et les vulnérabilités du territoire aux effets du changement climatique ;
- inventorier les moyens de réduire les émissions et les vulnérabilités au travers de toutes les politiques sectorielles (aménagement et urbanisme, habitat, transports, développement économique…) ;
- mobiliser les partenaires territoriaux pour élaborer et mettre en œuvre un plan d'actions visant à réduire les émissions et à s'adapter aux impacts prévisibles du changement climatique.

Actuellement le territoire compte 5 PCET/PCAET qu'il tient des 6 anciennes intercommunalités :

- Territoire Marseille-Provence : PCET ;
- Territoire Pays d'Aix : PCET ;
- Territoire Pays d'Aubagne et de l'Étoile : PCET ;
- Territoire Istres-Ouest-Provence : PCAET ;
- Territoire Pays de Martigues : PCAET.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence doit se pourvoir d'un PCAET d'ici la fin 2018. La délibération de lancement du PCAET a été approuvée par le Conseil étropolitain en octobre 2016 et le diagnostic est en cours.

Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et Plan Partenarial de Gestion de la Demande et D'Information des Demandeurs (PPGDID)

La réforme de la demande locative sociale et des attributions, impulsée par la loi Alur, puis par la loi Égalité et Citoyenneté, vise plusieurs objectifs et notamment :

- **Assurer une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur ;**
- **Améliorer l'information et simplifier les démarches** pour les demandeurs ;
- **Développer une plus grande transparence du système d'attribution** vis-à-vis du demandeur ;
- **Permettre une efficacité renforcée dans le traitement des demandes**, et une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

La loi Alur entend ainsi encourager l'élaboration d'une stratégie des attributions et la gestion de ces dernières au niveau intercommunal. A cette fin, elle a notamment créé deux outils : un plan partenarial de gestion de la demande et une conférence intercommunale du logement.

La Conférence Intercommunale du Logement

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est l'organe définissant la politique intercommunale des attributions des logements sociaux. Elle concourt également à développer la mixité sociale, à favoriser la coopération entre les bailleurs et les réservataires mais aussi à améliorer la transparence pour les demandeurs. Coprésidée par le préfet de département et par le président de l'EPCI, elle adopte des orientations qui seront ensuite déclinées dans des conventions opérationnelles. L'objectif de diversification de l'occupation sociale est omniprésent.

La loi Égalité et citoyenneté la rend obligatoire pour tous les EPCI soumis à l'obligation d'attribution de 25% en faveur des plus modestes en-dehors des quartiers identifiés en politique de la ville. Sont ainsi visés :

- les EPCI tenus de se doter d'un PLH et y compris ceux qui n'ont pas encore de PLH approuvé ;
- les EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV.

La CIL réunit les maires des communes membres de l'EPCI, le préfet de département ainsi que des représentants des bailleurs sociaux, du département, des réservataires, des organismes agréés en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), des personnes défavorisées et de diverses associations (locataires, insertion ou logement des personnes défavorisées, défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL adopte des orientations pour les attributions de logements sur le parc locatif social présent ou prévu sur son territoire. Pour ce faire, elle doit tenir compte des procédures Dalo, de la liste des personnes prioritaires de l'article L. 441-1 et de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers.

Sur le territoire de la conférence, les orientations doivent préciser :

- l**es objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs** qui devront être pris en compte pour les attributions de logements sociaux (y compris les mutations) ;
- **le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles**, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV ;
- **les objectifs de relogement des personnes prioritaires** au titre de l'article L. 441-1 du CCH et au titre du Dalo, ainsi que de celles relevant des opérations de renouvellement urbain.

Les orientations adoptées peuvent prévoir des catégories de demandeurs ou de logements et des secteurs du territoire concerné pour lesquels les logements disponibles, réservés ou non, font l'objet d'une désignation de candidats d'un commun accord entre les bailleurs, les réservataires et l'EPCI.
Les propositions d'orientations définies par la CIL sont approuvées par l'EPCI, par délibération, et par le préfet. Ces orientations, une fois approuvées, deviennent véritablement la politique des attributions sur le territoire de l'intercommunalité et prennent la forme d'un document cadre.

Sur le ressort territorial concerné, la CIL est associée au suivi de la mise en œuvre :

- de la convention intercommunale d'attribution (CIA) ;
- du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) ;
- des systèmes de cotation de la demande et de location voulue.

La CIL peut également formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes.

La conférence intercommunale du logement d'Aix-Marseille-Provence

Créée par délibération du Conseil métropolitain du 15 décembre 2016, la CIL d'Aix-Marseille-Provence se compose de trois collèges. Un collège composé de représentants des collectivités territoriales, un collège des représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions ainsi qu'un collège, proposé par les Conseils de territoire, des représentants des usagers, des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. Par ailleurs, les six vice-présidents des Conseils de Territoire en charge des questions d'habitat et de logement, le président de l'ARHLM, le président de l'ADIL13 sont membres à titre permanent sans voix délibérative.

Le fonctionnement de la CIL s'organise autour de deux instances : la séance plénière et le bureau. La conférence est assistée d'un comité technique dans la définition, le pilotage et l'exploitation des orientations proposées. Dans ce contexte, deux sessions d'ateliers thématiques se sont déroulées en 2017. Elles ont traité des thèmes de l'accueil et de l'information des demandeurs, les publics prioritaires, les contingents réservataires.

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) fixe les actions permettant d'assurer la gestion partagée des demandes et à satisfaire le droit à l'information en fonction des besoins et des circonstances locales.

Ces actions, dont certaines sont obligatoires, sont mises en œuvre par convention :

- **Volet « information des demandeurs »** : Pour répondre au droit à l'information du demandeur imposé par la loi Alur, le plan partenarial s'emploie à définir : les règles communes à l'information au demandeur (contenu et modalités de délivrance) ; les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire ainsi que les indicateurs utilisés, l'échelle géographique et les moyens à mobiliser ; le délai d'attente moyen pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social : indicateurs par typologie de logement et par secteur ;
- **Volet « service d'information et d'accueil des demandeurs »** : Le plan partenarial précise les règles propres au service d'information et d'accueil du demandeur (configuration, conditions de création, d'organisation et de fonctionnement) et les moyens mis en commun pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs ; les conditions de la réception du demandeur qui le souhaite après l'enregistrement de sa demande ;
- **Volet « dispositif de gestion partagée de la demande »** : Le plan partenarial fixe les modalités locales d'enregistrement et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement ; les fonctions du dispositif de gestion partagée de la demande, ses modalités de pilotage et son calendrier (y compris la signature de la convention de gestion partagée) ;
- **Volet « examen des demandeurs en difficulté »** : Le plan partenarial prévoit les situations des demandeurs qui justifient un examen particulier : liste des situations, composition et fonctionnement de l'instance chargée de les examiner, les diagnostics sociaux (conditions de réalisation) et les dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement (condition de mobilisation) en tenant compte des mesures arrêtées par le PDALHPD, les moyens pour favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux ;
- **Volet « expérimentations possibles »** : Le plan partenarial peut, par ailleurs, décider d'expérimenter : un système de cotation de la demande, un système de location voulue.

PARTIE 2

BILANS DES PLH

La création au 1er janvier 2016 de la métropole d'Aix-Marseille-Provence s'accompagne d'une disparité d'exercices des compétences en matière d'habitat. En effet, la coexistence de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), à compétences et dimensions variées, telles que plusieurs Communautés d'Agglomération, une Communauté Urbaine mais aussi un syndicat d'agglomération nouvelle avec d'importantes spécificités par rapport au régime général des EPCI, illustre bien les exercices à géométrie variable des compétences, notamment en matière d'habitat, souvent guidés par un principe de subsidiarité (intérêt communautaire…).

Globalement et quels que soient les territoires, les démarches d'élaboration et d'animation des différents PLH ont permis la construction d'une relation partenariale communes – intercommunalités nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'Habitat. Cette culture du partenariat s'est plus particulièrement instituée dans les territoires délégataires des aides à la pierre et ceux dont l'intervention sur fonds propres est importante. L'appui en termes d'ingénierie, des intercommunalités vers les communes et notamment vers les plus petites communes, y a également largement participé.

Toutefois, certains champs d'actions restent pour la plupart des territoires sous impulsion ou responsabilité communale :

- **L'action foncière** même si des outils "intercommunaux" existent, ils restent pour la plupart liés aux volontés communales.
- **La réhabilitation du parc privé et la lutte contre l'habitat indigne**, bien qu'inscrites dans les documents PLH, restent notamment pour les communes non délégataires et pour le Pays d'Aix (fonds propres) des champs d'actions communaux.
- **La gestion de la demande et des attributions de logements sociaux**.
- **Les projets de rénovation urbaine**.

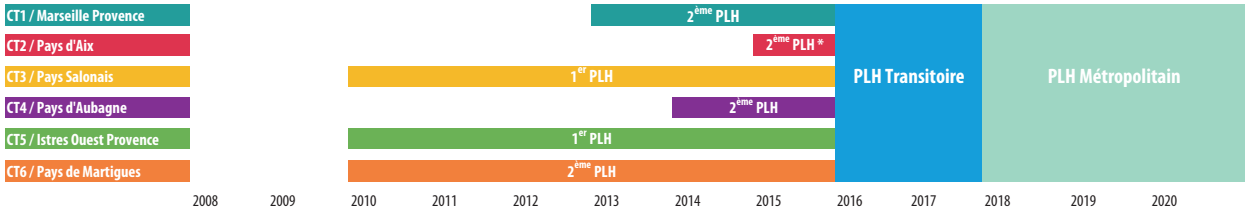
Par ailleurs, la portée « opérationnelle » des PLH, via les documents d'urbanisme, reste largement liée à l'intégration intercommunale de la compétence urbanisme, à l'antériorité des démarches SCoT et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Ainsi, la mobilisation d'outils d'urbanisme dans les PLH est systématique lorsque les SCoTss étaient préexistants ou lors d'élaborations "concomitantes" comme cela a été le cas pour les trois Conseils de territoire de Marseille-Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et du Pays d'Aix.

La mise en œuvre et la constitution d'instances ou de documents rendus obligatoires par la création de la métropole d'Aix-Marseille-Provence devraient conduire progressivement à une intégration intercommunale de ces champs d'intervention. En effet, l'installation récente de la Conférence Intercommunale du Logement et l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'informations des demandeurs, mais aussi du contrat de ville à une échelle métropolitaine, doivent pour partie y contribuer.

Les politiques de l'habitat : des niveaux d'intégration différents

Avec 6 EPCI préexistants, les temporalités des politiques de l'Habitat sont différentes mais elles marquent globalement l'affirmation progressive de l'ensemble des territoires comme animateurs, voire chefs de file, de la politique de l'Habitat (premier ou second PLH) et ce, dans un contexte d'intercommunalités récentes. La prise de compétence de Délégation des aides à la Pierre pour 3 d'entre eux illustre pour ces derniers un portage intercommunal plus marqué, notamment par le biais du partenariat instauré avec l'échelon communal dans le cadre des exercices de programmation.

TEMPORALITÉ DES DIFFÉRENTS PLH MÉTROPOLITAINS



** PLH, non exécutoire*

Des ambitions démographiques ou économiques comme premier point de convergence des 6 PLH

Un des premiers « piliers » des PLH, et colonne vertébrale des différentes stratégies logements de l'ensemble des territoires, reste la définition d'objectifs quantitatifs de logements comme réponse à une ambition démographique ou économique. L'analyse des 6 PLH a permis de mettre en évidence des stratégies « Habitat » toutes construites sur des ambitions de « croissance démographique maîtrisée ». Ces objectifs de croissance, sont compris entre 0,5% à 1%/an selon les territoires. Seul le PLH d'Istres-Ouest-Provence, affichait une ambition démographique nettement plus forte que les autres EPCI (de l'ordre de 2%/an), en lien avec les perspectives de croissance de l'emploi importantes qui ne se sont finalement pas concrétisées. L'élaboration du SCoT en 2010 a permis de réinterroger ces objectifs de croissance qui ont été ramenés à 0,8% /an.

AMBITIONS DÉMOGRAPHIQUES DES 6 PLH PRÉEXISTANTS

Conseils de territoire	Ambition et taux de croissance annuel des scénarios PLH*	Articulation du calendrier PLH avec celui du SCoT
CT1-Marseille-Provence	0.5%	Concomitant
CT2-Pays d'Aix	0.5%	Concomitant
CT3-Pays Salonais	0.9%	Antérieur au SCoT
CT4-Pays d'Aubagne et de l'Étoile	0.8%	Concomitant
CT5-Istres-Ouest-Provence*	2.2%	Antérieur au SCoT
CT6-Pays de Martigues	1.2%	Antérieur au SCoT
Métropole AMP Recollement des 6 PLH	**0.6%**	

* Pour certains territoires, les taux annuels ont été recalculés sur la base des objets de gain de population supplémentaire.

Ainsi le « recollement » de l'ensemble des objectifs de croissance devait conduire à un taux de croissance de la population de 0,6%/an, soit un gain annuel de près de 12 000 habitants pour l'ensemble des territoires qui compose aujourd'hui la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

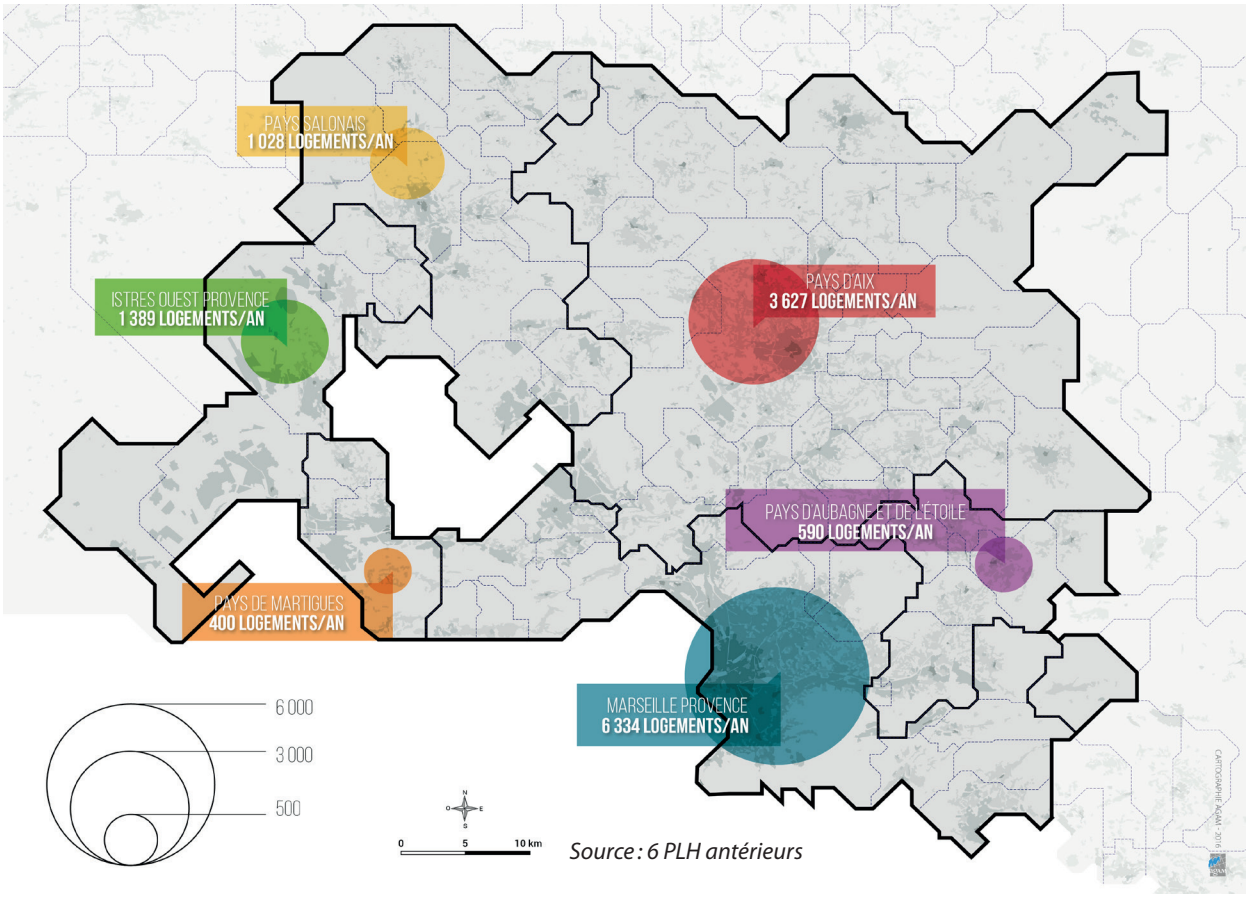
Des orientations communes, des actions différenciées en fonction des spécificités de chaque territoire

Quels que soient les territoires, 3 principaux axes et orientations communs se dégagent et s'articulent autour des thématiques concernant :

- L'amélioration des parcours résidentiels, qui inclut les dimensions quantitative (objectifs de production chiffrés) et qualitative (diversification des logements produits en terme de forme, de financement et d'accessibilité financière). La dimension foncière constitue pour certains EPCI préexistants, un des moyens de réalisation des objectifs fixés.
- Les interventions dans le parc existant, qui incluent les actions en direction du parc privé mais également du parc social, avec un axe important sur la réhabilitation énergétique.
- Les dispositifs de suivi et d'animation constituent ainsi le dernier « pilier » des 6 PLH préexistants.

L'amélioration des parcours résidentiels

Première transcription des différentes stratégies « Habitat », la définition d'objectifs de production de logements (production neuve et/ou mobilisation du parc existant) constitue le point de départ de l'ensemble des documents PLH.
Ainsi, le « recollement » des objectifs de production des 6 PLH préexistants correspond à un objectif, pour le PLH transitoire de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, de plus de 13 000 logements/an incluant pour le Pays d'Aix les objectifs de mobilisation du parc existant estimé à un peu moins de 1 000 logements/an. Au total, les



Source : 6 PLH antérieurs

PLH TRANSITOIRE : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

objectifs de production relevant exclusivement de la production neuve atteignent un peu moins de 12 400 logements annuels. Les objectifs de production de logements sociaux représentent 30%, soit près de 3 700 logements annuels en neuf (4 300 logements si l'on inclut les objectifs de mobilisation du parc existant au sein du Pays d'Aix).

Il convient de noter que quatre territoires ont mis en place des dispositifs spécifiques de suivi de la production neuve, et notamment des livraisons de logements (Conseils de territoire de Marseille-Provence, du Pays d'Aix, du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et de Istres-Ouest-Provence). Les périodes d'observation et les données issues de ces dispositifs n'étant pas homogènes, la mesure de l'atteinte des objectifs a donc été approchée via les autorisations de logements, en moyenne annuelle sur la période 2010-2015. De ce fait, certains PLH n'en étaient qu'à une ou deux années d'exercice.

OBJECTIFS DE PRODUCTION GLOBAUX ET RÉALISATIONS

Sources : PLH EPCI et Sitadel	Objectifs annuels de production	Logements autorisés (par an 2010-2015)	Atteinte des objectifs
CT 1_ Marseille Provence	6334	7320	116%
CT 2_Pays d'Aix (hors objectifs parc existant)	2653	2509	95%
CT 3_Pays Salonais	1028	963	94%
CT 4_Pays d'Aubagne et de l'Etoile	590	570	97%
CT 5_Istres Ouest Provence *	1389	752	54%
CT 6_Pays de Martigues	400	501	125%
Métropole AMP	**12 394**	**12 615**	**102%**

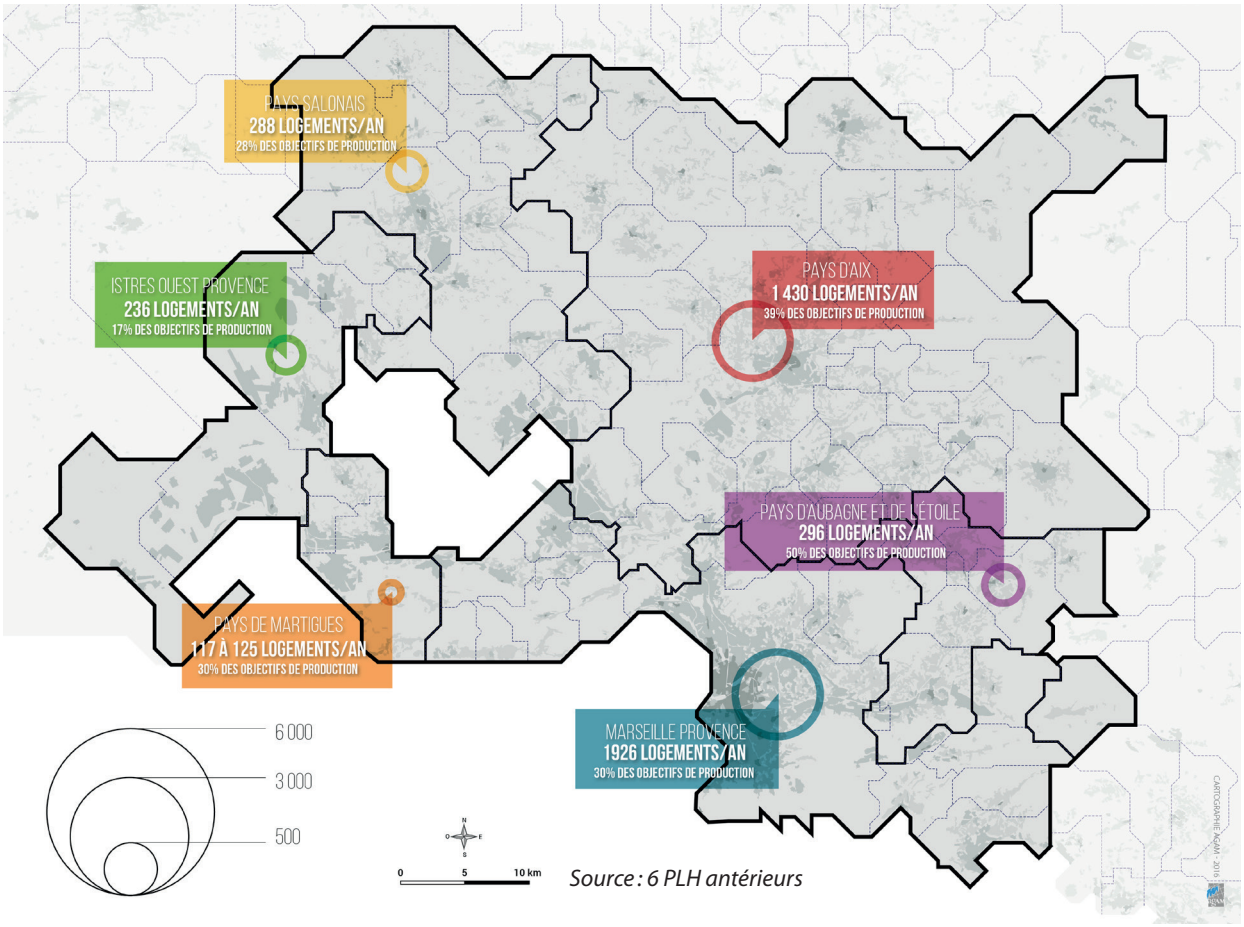
Des objectifs globalement atteints, avec quelques nuances selon les territoires

Avec un volume annuel de plus de 12 600 logements autorisés à l'échelle de la métropole, **les objectifs de production de logements ont globalement été atteints et ce, pour l'ensemble des territoires.**
Les territoires de Marseille-Provence et du Pays de Martigues dépassent largement les objectifs initiaux. Seul le Conseil de Territoire d'Istres-Ouest-Provence enregistre des volumes de production largement inférieurs aux objectifs initiaux fixés par le PLH. En effet, comme évoqué précédemment, la définition des objectifs du PLH était basée sur des perspectives de croissance économique ambitieuses. L'élaboration du SCoT, postérieurement au PLH, a permis de redéfinir des objectifs de production plus « réalistes » et prenant en compte les incertitudes liées à l'évolution de l'étang de Berre et de son tissu économique. La production neuve a permis d'atteindre les objectifs affichés dans le SCoT (de l'ordre de 650 logements/an).

Des objectifs qualitatifs guidés par une diversification et un rééquilibrage de l'offre, à des échelles multiples

C'est principalement le développement de l'offre de logements locatifs sociaux (et sa déclinaison par type de financements) qui traduit les volontés intercommunales en matière d'amélioration des parcours résidentiels, de diversification et d'adaptation de l'offre aux besoins identifiés par chaque territoire. Ainsi, l'objectif de production à l'échelle métropolitaine est de 3 700 logements locatifs sociaux par an (basé sur le recollement de l'ensemble des 6 PLH, quelle que soit la période de référence), soit environ 30% de l'objectif de production neuve globale.

PLH TRANSITOIRE : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : 6 PLH antérieurs

Près de 90% des objectifs de production de logements sociaux ont été atteints à l'échelle métropolitaine. Des nuances existent cependant selon les territoires avec plus particulièrement :

- le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, qui se fixait un objectif très ambitieux de 50% de la production neuve en Logement Locatif Social (LLS), a réalisé un peu plus de la moitié de ses objectifs. Néanmoins, la part de loge-

ments sociaux représente près d'un tiers de la production neuve, ce qui correspond à la moyenne métropolitaine.

- Le territoire Istres-Ouest-Provence, atteint les objectifs de production sociale qu'il s'était fixé alors que les objectifs globaux ont été surestimés. Finalement, alors que la part de logements sociaux ne devait atteindre que 17% de la production globale dans une volonté de diversification et de rééquilibrage de l'offre, la part de LLS dans la production neuve atteint également 30%.

OBJECTIFS DE PRODUCTION GLOBAUX ET RÉALISATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Sources : PLH EPCI et DREAL : Sisal/Bilan des financements ANRU	**Objectifs annuels de production LLS**	*Part des objectifs globaux*	**Logements financés* (par an 2010-2015)**	**Atteinte des objectifs**
CT 1_ Marseille Provence	1926	*30%*	1863	97%
CT 2_Pays d'Aix *(hors objectifs parc existant)*	842	*32%*	527	63%
CT 3_Pays Salonais	288	*28%*	298	104%
CT 4_Pays d'Aubagne et de l'Etoile	296	*50%*	179	61%
CT 5_Istres Ouest Provence	236	*17%*	229	97%
CT 6_Pays de Martigues	121	*30%*	166	137%
Métropole AMP	**3 709**	***30%***	**3 262**	**88%**

* Incluant les opérations financées au titre de l'ANRU pour les territoires de Marseille Provence, Pays d'Aix et Istres Ouest Provence

Le rééquilibrage territorial de l'offre, un exercice « contraint »

En termes de territorialisation, et au-delà des seuls périmètres administratifs des ex-EPCI, les principes de répartition géographique des objectifs de production sont variables selon les Conseils de Territoires mais la maille communale reste incontournable, en lien avec les obligations réglementaires. Trois Conseils de Territoire territorialisent leurs objectifs en fonction de grands bassins géographiques ou d'espaces de développement prioritaires. C'est le cas du Pays Salonais, de Marseille-Provence et du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

- **Marseille-Provence** : les objectifs sont répartis selon 3 bassins avec une priorité donnée au « Bassin centre » qui concentre 80% des objectifs de production.
- **Pays Salonais** : 5 groupes de communes se répartissent les objectifs dont 40% pour les bourgs en développement et 40% pour la ville centre de Salon-de-Provence et de Berre-l'Étang.
- **Pays d'Aubagne et de l'Étoile**, ventile ses objectifs de production selon 2 types d'espaces, un « pôle urbain » constitué des communes d'Aubagne et de La Penne-sur-Huveaune qui concentre 60% de la production future. Un espace « péri-urbain » regroupant le reste des communes de l'ex-EPCI.

OBJECTIFS DE PRODUCTION TERRITORIALISÉS

	Secteurs de territorialisation "infra"	**Objectifs globaux**		**Objectifs LLS**	
		Objectifs	**Réalisation**	**Objectifs**	**Réalisation**
CT 1_ Marseille Provence	Bassin Centre	86%	86%	82%	80%
	Bassin Est	6%	6%	6%	7%
	Bassin Ouest	8%	8%	12%	13%
	Total	***100%***	***100%***	***100%***	***100%***
CT 3_Pays Salonais	Ville centre	33%	33%	24%	33%
	Pôle secondaire	5%	2%	4%	0%
	Communes structurantes	10%	17%	20%	11%
	Bourgs en développement	42%	38%	50%	53%
	Villages résidentiels	10%	10%	2%	3%
	Total	***100%***	***100%***	***100%***	***100%***
CT 4_Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Pôle urbain	51%	40%	60%	56%
	Péri-urbain	49%	60%	40%	44%
	Total	***100%***	***100%***	***100%***	***100%***

Source : PLH EPCI-Sitadel-Sisal DREAL

Les volontés d'un rééquilibrage territorial de l'offre exprimées dans ces 3 PLH sont guidées à la fois par des impératifs et des injonctions environnementaux (limitation du développement péri-urbain et gestion économe du foncier pour les PLH les plus récents et concomitants à l'élaboration des SCoTs) et par les exigences de rattrapage de la loi SRU (volonté de mieux répartir l'offre sociale).

En réalité, cet exercice reste fortement contraint. D'une part, par la « logique de marché » qui exerce une pression sur les territoires où le foncier est plus « facilement » accessible. D'autre part, en raison d'outils d'urbanisme et opérationnels qui restent largement sous prérogative communale. Dans ce contexte, et même si pour les 3 territoires concernés, la réalité de la production (libre ou aidée) n'est pas totalement éloignée des ambitions initiales, les décalages reflètent bien ces difficultés, notamment en ce qui concerne le développement du logement social.

Une diversification de l'offre engagée, des efforts à poursuivre notamment sur l'offre la plus accessible

L'ensemble des PLH préexistants affichent des objectifs de diversification de l'offre notamment par le biais d'une ventilation des objectifs de production de logements sociaux par type de financement (PLAI*, PLUS** et PLS***). Pour le Pays d'Aix, cette surreprésentation de PLS trouve son origine dans le développement d'une nouvelle offre sociale à vocation étudiante, qui comme le préconise la réglementation, exclusivement financée en PLS. A l'exception de Marseille-Provence et du Pays d'Aix où la part des objectifs en PLS est plus importante qu'ailleurs, les objectifs restent globalement concentrés sur les logements PLAI et PLUS. L'ensemble des Conseils de Territoire a globalement atteint les programmations envisagées. On note cependant quelques nuances en lien avec une production plus importante de logements PLS sur l'ensemble des territoires à l'exception du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et d'Istres-Ouest-Provence. Une production en PLS qui se fait essentiellement au « détriment » des financements en PLUS.

OBJECTIFS ET RÉALISATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS) PAR TYPE DE FINANCEMENT

	PLAI		PLUS		PLS		Total	
	% des objectifs LLS	% dans LLS financés	% des objectifs LLS	% dans LLS financés	% des objectifs LLS	% dans LLS financés	% des objectifs LLS	% dans LLS financés
CT 1_ Marseille Provence (hors ANRU)	20%	*21%*	45%	*41%*	35%	39%	**100%**	**100%**
CT 2_Pays d'Aix	30%	*24%*	50%	*34%*	20%	42%	**100%**	**100%**
CT 3_Pays Salonais	19%	*25%*	59%	*59%*	22%	17%	**100%**	**100%**
CT 4_Pays d'Aubagne et de l'Etoile	30%	*28%*	60%	*62%*	10%	10%	**100%**	**100%**
CT 5_Istres Ouest Provence	nd	*27%*	nd	*66%*	nd	7%	**100%**	**nd**
CT 6_Pays de Martigues	21%	*27%*	49%	*56%*	30%	17%	**100%**	**100%**

Sources : PLH EPCI et DREAL : Sisal

L'accession « aidée », autre levier de la diversification des parcours résidentiels

Au-delà de dispositifs nationaux comme le Prêt à Taux Zéro, la mise en place d'aides directes à l'accession, constitue également un des leviers mobilisés permettant d'améliorer les parcours résidentiels des ménages. Sur les 6 EPCI préexistants, seuls les territoires d'Istres-Ouest-Provence et du Pays d'Aix ont mis en place des dispositifs intercommunaux d'aide à l'accession prenant la forme de subventions directes et de prêts bonifiés.

D'autres dispositifs existent mais sont d'initiative communale comme les chèques « 1er logement » de la ville de Marseille en ancien et en neuf. (*Cf partie 6 : Les aides locales à l'accession à la propriété).*

Par ailleurs, plusieurs PLH affichent des objectifs en matière d'accession sociale à la propriété via notamment la production de Prêt social location-accession (PSLA) mais le suivi des réalisations n'est pas opérant notamment en raison des modalités de renseignements et de l'absence de requête spécifique dans l'infocentre SISAL. Néanmoins, les agréments semblent largement inférieurs aux objectifs initialement visés. La faiblesse de la production à l'échelle métropolitaine reste toutefois à l'image de la production régionale de Provence-Alpes-Côte d'Azur, laquelle apparaît faible en comparaison d'autres territoires nationaux également sous tension.

Les dispositifs d'aides à l'accession (sociale, aidée ou encore abordable) constituent un outil important dans l'amélioration des parcours résidentiels des ménages, particulièrement dans les territoires comme la métro-

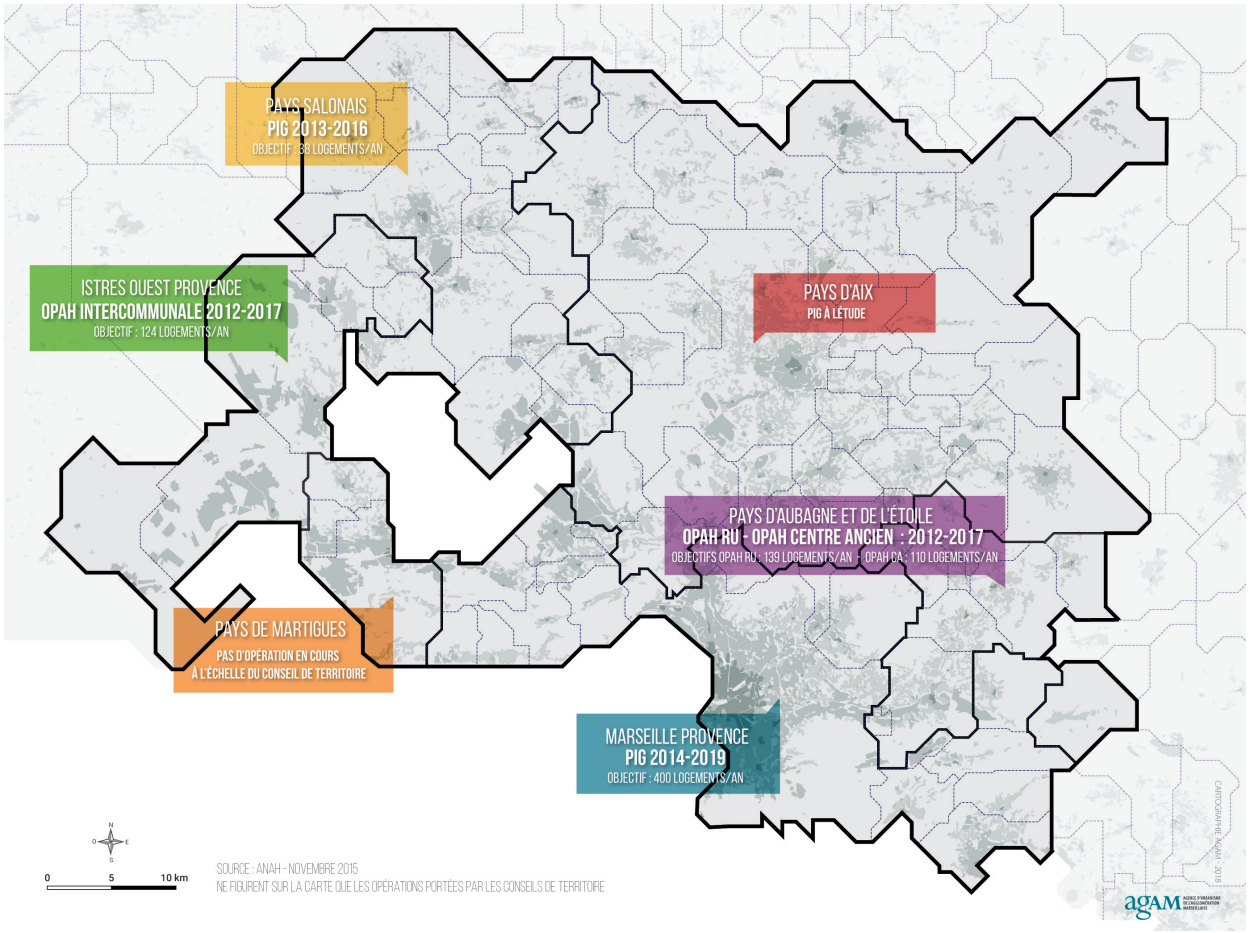
* ** *** *Voir définitions en annexes*

pole d'Aix-Marseille-Provence où les marchés immobiliers sont particulièrement tendus. Toutefois, la diversité des situations à l'échelle métropolitaine (niveaux de prix des marchés immobiliers, niveaux de revenus des ménages…) et la tendance à la spécialisation sociale de certains territoires devrait conduire à imaginer un dispositif porté par le nouveau échelon intercommunal.

L'amélioration du parc existant *(cf. infra partie 8)*

Parmi les 6 Programmes Locaux de l'Habitat, 5 ont inscrit des dispositifs opérationnels en matière d'amélioration de l'habitat privé. Ainsi, à fin décembre 2015, à la veille de la création de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, 4 opérations pilotées par les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) étaient en cours et 1 opération était en cours d'étude au sein du Pays d'Aix. Le Pays de Martigues ne comptait pas d'opération à dimension intercommunale. Depuis le 1er janvier 2016, de nouvelles opérations ont été mises en place. Ainsi, le Pays d'Aix a mis en place un Programme d'Intérêt Général (Pig) opérationnel depuis janvier 2016. Marseille-Provence bénéficie également depuis janvier 2016 de « l'Opah-RU multi-sites grand centre-ville de Marseille ». Le recul n'est toutefois pas suffisant pour pouvoir établir des bilans quant à l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre de ces dernières.

AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ : OPÉRATIONS EN COURS *(Décembre 2015)*



Quels que soient les territoires, les thématiques d'interventions concernent :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- La lutte contre la précarité énergétique ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- La sortie de vacance de logements ;
- La production de loyers maîtrisés.

Certains territoires, comme Marseille-Provence et le Pays Salonais ont également inscrit des actions en faveur des copropriétés privées dégradées.

OBJECTIFS ANNUELS DES OPÉRATIONS INTERCOMMUNALES *(au 31.12.2015)*

Source : PLH des EPCI, Bilans intercommunaux, Données Infocentre		Objectifs/an	% de réalisation
CT 1_ Marseille Provence	PIG 2014-2019	400	120%
	OPAH RU Marignane 2012-2017	40	35%
CT2_Pays d'Aix	PIG 2016-2019	149	ns
CT 3_Pays Salonais	PIG 2013-2016	38	129%
CT 4_Pays d'Aubagne et de l'Etoile	OPAH RU 2012-2017	45	27%
	OPAH Centres anciens 2012-2017	23	26%
CT 5_Istres Ouest Provence	OPAH Intercommunale 2012-2017	124	26%
CT 6_Pays de Martigues	Pas d'opération intercommunale en cours		

L'atteinte des objectifs en termes d'amélioration du parc privé reste plus « mitigée » que pour la production de logements sociaux avec les seules opérations de Marseille-Provence et du Pays Salonais qui affichent des objectifs largement atteints. Les raisons du manque d'efficacité des autres opérations sont multiples et différenciées selon les territoires *(cf. infra partie 8)*. Toutefois, le cadre et les priorités nationales influent largement sur l'efficacité des dispositifs et le contenu de la mise en œuvre. En effet, les priorités fixées à l'échelle nationale ont souvent mouvantes dans le temps et laissent peu de marges de manœuvre à l'échelon intercommunal pour cibler ses propres priorités.

Des disparités dans les moyens de mise en œuvre

Toutefois, l'exercice de bilan des 6 PLH reste à nuancer au vu des fortes disparités de moyens qui existent entre les ex-EPCI. En effet, entre le Pays d'Aubagne et de l'Étoile où la compétence habitat est largement intégrée et le Pays de Martigues où la majeure partie du champ reste sous prérogative communale, la traduction se fait, à la fois, dans les budgets intercommunaux et dans l'importance des personnels dédiés.

Ramené en euro par habitant et hors crédits délégués État/Anah, cette disparité de moyens est particulièrement marquée entre les territoires et plus particulièrement pour l'ex-EPCI le plus peuplé de la métropole. Ainsi, alors que Marseille-Provence « dispose » d'un budget de 4 €/habitant, le Pays d'Aix consacre 31 € par habitant à la mise en œuvre de sa politique de l'Habitat. Pour les territoires délégataires, on constate que le « bénéfice » des crédits délégués est nettement plus important dans les Conseils de territoire du Pays Salonais et du Pays d'Aubagne et de l'Étoile que pour Marseille-Provence. Avec un « gain » lié à la délégation de 12 €/habitant, Marseille-Provence se situe largement en deçà des deux autres territoires délégataires.

EN SYNTHÈSE

Entre stratégie et ambition métropolitaine, une nécessaire adaptation des outils à la diversité des contextes locaux.

En conclusion, et même s'il apparaît que la diversité des territoires est le fondement du nouveau territoire métropolitain, le changement d'échelle doit permettre d'apporter un nouveau point de vue sur les enjeux en matière d'habitat et sur les dynamiques à l'œuvre au sein du territoire de la métropole. Le chevauchement des politiques de chaque collectivité ainsi que, parfois, la préexistence de concurrences territoriales mettent en exergue un enjeu de convergence : convergence des ambitions et des orientations en matière d'habitat, convergence des moyens et des outils.
Parallèlement, la diversité des territoires qui fait aujourd'hui la Métropole appelle une adaptation des actions aux problématiques de chaque espace métropolitain. Entre notamment des espaces urbains, où les enjeux résident plus dans les interventions sur le parc existant et dans la relance des parcours résidentiels et des territoires péri-urbains où il s'agit d'agir en direction du développement d'une offre sociale adaptée, la définition de la future politique de l'habitat, sa déclinaison opérationnelle et territoriale devrait également répondre à cette diversité de problématiques.

PLH 2012-2018 DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE-PROVENCE

Le 2e PLH du Conseil de territoire de Marseille-Provence couvre la période 2012-2018. Il a été élaboré dans le prolongement du 1er PLH 2006-2011 et à l'issue d'un large processus associant les acteurs de l'habitat grâce à la tenue des États Généraux du Logement (EGL) au cours des années 2011 et 2012. Véritable expérimentation à l'échelle du territoire et dans le mode de construction de la politique de l'habitat, il a constitué un espace d'échanges et de réflexions fédérant l'ensemble des acteurs locaux. Les EGL ont largement contribué à dégager des enjeux et objectifs partagés, déclinés dans le programme d'actions au travers de trois orientations stratégiques :

- 1. L'amélioration de l'offre de logements en quantité et en qualité, dans une logique d'accompagnement du développement économique mais également d'amélioration du parc existant.
- 2. L'amélioration des parcours résidentiels dans un contexte avéré d'inadéquation entre le parc de logements existants et les besoins identifiés qu'ils s'agissent de l'inadéquation financière des ménages dans la poursuite de leur itinéraire résidentiel « classique » ou « d'insertion » pour les publics les plus fragiles.
- 3. La mobilisation des acteurs de l'ensemble de la chaîne habitat dans une logique participative, de co-construction et de partage des enjeux et dans le cadre de la mise en œuvre des actions.

Après 5 années d'exercices, le bilan quantitatif du Conseil de territoire Marseille-Provence est largement positif avec un dépassement des objectifs de production globaux. Les objectifs de production de logements sociaux sont également atteints même si la programmation gagnerait à être mieux équilibrée en termes de financements. En 2009, la politique de l'habitat avait déjà franchi une étape importante avec la création d'une direction de l'habitat et de la cohésion sociale, la mise en place de fonds propres pour le financement du logement social qui complètent les aides à la pierre de l'État déléguées depuis 2006, puis, en 2011, celle du Programme d'intérêt Général pour l'amélioration de l'habitat privé. Les modalités de construction du 2e PLH via notamment la tenue des EGL, la volonté affichée de pérenniser ce mode d'association des acteurs, et l'implication importante des communes lors des exercices de bilans annuels marquaient également une intégration intercommunale de plus en plus forte de la politique de l'Habitat. Depuis, le changement de gouvernance puis la modification du paysage institutionnel ont induit des temps de « latence » qui n'ont pas permis d'approfondir ou de mettre en œuvre certaines des actions envisagées. La pérennisation des EGL et les rencontres individuelles avec les maires chaque année n'ont plus été possibles dans les dernières années, alors que ces actions contribuaient largement à la montée en puissance et au portage politique du PLH intercommunal et, par voie de conséquence, des moyens qui lui étaient dédiés. En parallèle, le renforcement des obligations SRU en 2013 et suivantes ont favorisé des échanges bilatéraux entre l'État et les communes, affaiblissant indirectement l'intercommunalité en tant que chef de file de l'habitat sur son territoire.

Dans ce contexte il semble important de détailler plus précisément deux actions inscrites au programme d'actions du PLH 2012-2018.

Le Fonds d'Innovation pour l'Habitat (FIH)

Dans le cadre des EGL, la logique d'une modernisation de la politique de l'habitat, du renouvellement des approches mais aussi la nécessité d'innover dans un contexte de crise(s) et d'évolutions sociétales a fait large consensus. Aussi, le territoire de Marseille-Provence a mis en place un Fonds d'Innovation pour l'Habitat (FIH) doté de 1 million d'euro par an dont l'objectif est de valoriser et de soutenir financièrement les porteurs de projets proposés par des associations, des bailleurs sociaux, des collectivités, qu'il s'agisse de l'élaboration d'un projet urbain, de la conception d'un programme ou du logement lui-même, des méthodes utilisées pour la construction ou les chantiers, de l'ingénierie juridique et financière. Réuni à deux reprises (le 8 juillet 2013 et le 26 septembre 2016), le comité d'experts du Fonds d'Innovation pour l'Habitat de Marseille-Provence, présidé par François Leclerq, architecte qui a imaginé l'extension d'Euroméditerranée, et composé d'une vingtaine de personnalités et d'organismes, a permis d'aider 7 projets pour près d'1,2 million d'euros.

Cette démarche s'avère intéressante et permet à la collectivité de conforter son rôle d'animateur de la politique de l'habitat en valorisant des initiatives locales vertueuses pouvant à terme être diffusées. Néanmoins la pratique de cette démarche se heurte à au moins deux freins. L'innovation est vite limitée par la réglementa-

tion et le cadre juridique national d'une part et, d'autre part, l'insuffisance de moyens humains dédiés réduit les capacités de suivi et de retour d'expérience. Le premier frein met en évidence, au-delà de l'implication locale, la nécessité de « desserrer » et d'assouplir les règles nationales dans le cadre des projets d'innovation, particulièrement pour ceux portés par des acteurs locaux et associatifs. L'habitat participatif en logement social, par exemple, n'a toujours pas abouti après plusieurs années de travail, et les temporalités ne sont pas les mêmes pour les acteurs publics et des habitants ou acteurs associatifs. Sans fenêtre d'expérimentation ouverte en accord avec l'État au préalable, ce desserrement des règles est presque impossible dans le temps du projet.

Le deuxième point interroge plus globalement les objectifs finaux du FIH. Aujourd'hui, ce dispositif apporte une aide financière aux porteurs de projets, ce qui constitue un véritable levier et un appui. Néanmoins, dans une recherche de véritable plus-value de ce dispositif, l'intérêt serait de pouvoir suivre, diffuser et capitaliser sur ces expérimentations, pour qu'elles prennent sens dans la politique de l'habitat métropolitaine (quelle suite donner, par exemple, à la réalisation d'un prototype de logement d'urgence en container ?).

Le dispositif d'Acquisition - Amélioration

Les interventions en direction du parc ancien et plus particulièrement les opérations en acquisition-amélioration déjà existantes depuis 2006, ont été largement renforcées en 2015 par la Communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole en 2015, et confirmées par le Conseil métropolitain en 2016. En effet, dans le contexte de renforcement de la loi SRU, la réalisation de logements sociaux dans le parc privé, principalement par l'acquisition-amélioration de logements sociaux par les bailleurs sociaux permet à la fois de produire plus de logements sociaux sans augmenter le parc de résidences principales, de traiter des centres anciens et de favoriser le renouvellement urbain. Cette fabrique de la ville sur la ville a donc retenu l'attention. Ainsi, ont été décidés le doublement des objectifs de production en acquisition-amélioration, l'augmentation significative des fonds propres dédiés permettant la majoration des financements en fonction du montant des travaux.

Malgré ce consensus, la sortie et le montage des opérations restent complexes et les financements et outils s'avèrent insuffisamment opérants. Il semble qu'au-delà des aspects financiers d'autres leviers gagneraient à être mobilisés pour une meilleure efficacité de la production, et plus globalement de la requalification des centres anciens. En premier lieu, l'amélioration des conditions d'accès au foncier et de son portage reste au cœur de la réussite des interventions. Les changements de positionnement des bailleurs sociaux liés aux récentes réformes du secteur du logement social impactent également l'intérêt et la capacité des acteurs à s'investir sur ces opérations. Les questions de gestion du patrimoine sont également problématiques pour les bailleurs en secteurs diffus. La stratégie reste donc incomplète et reste, actuellement, peu efficiente. La définition d'une stratégie globale mêlant outils et acteurs semble indispensable dans le cadre du futur PLH.

PLH 2015-2021 DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Après un premier PLH qui accompagnait la prise de compétence de l'EPCI dans le domaine de l'équilibre social de l'habitat (2005-2011) et des résultats probants, le second PLH a été approuvé en décembre 2015, il n'est cependant pas exécutoire. C'est ce dernier PLH qui est pris en compte pour le PLH transitoire Aix-Marseille-Provence. La stratégie retenue pour la période transitoire est un engagement quantitatif ambitieux en termes de nouveaux logements, mais également de réhabilitation/restructuration au profit du logement. Cette stratégie est en cohérence avec les engagements du SCOT et consiste à caler la production de logements avec le profil sociodémographique actuel et projeté avec les besoins du développement économique.

Les objectifs de constructions en nouveaux logements sont amplifiés par rapport à ceux de 2005 (+25% au global) en particulier dans le secteur social (+50% pour les logements locatifs sociaux neufs). Parallèlement, au regard d'une volonté de mise à niveau de la qualité des logements existants, d'une perte d'attractivité de certains types d'habitat et de rattrapage des objectifs réglementaires en matière de logements sociaux, des objectifs ambitieux sont affichés dans la restructuration du parc existant en particulier pour développer du parc locatif social.

Les quatre grands axes retenus dans ce second PLH sont :

- La démultiplication des moyens pour développer le parc public et l'accession, de façon à reconstituer la possibilité de trajectoires résidentielles complètes : l'accession est devenue un objectif majeur qui se décline en trois dispositifs (PSLA, Accession Primo-accédant/Aides directes, Accession à prix maîtrisés/nouveau dispositif). La création de logements locatifs sociaux demeure une priorité qui s'est renforcée en termes d'objectifs, d'une part dans la production neuve (utilisation de la VEFA…) mais également avec des dispositifs innovants (reconversion de bureaux en logement, division de logements de personnes vieillissantes au bénéfice de logements conventionnés, usufruit, développement du mandat de gestion…) et plus classiques (remise sur le marché de logements vacants avec objectif en logements conventionnés, acquisition de parc existant – dans les grandes copropriétés fragilisées et les centres- avec objectif de conventionnement).
- L'intervention dans l'existant et la poursuite des rénovations urbaines engagées : au-delà de la création de nouveaux logements le territoire s'est engagé sur une forte politique d'amélioration des logements existants. Sur le parc privé, en plus d'opérations façades, un troisième programme d'intérêt général est lancé sur les 36 communes contenant des bonifications d'aides et des dispositifs innovant à l'instar de l'Auto Réhabilitation Accompagnée. Sur le parc public, l'action concernant la réhabilitation, la rénovation énergétique et la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite de parc essentiellement construit dans les années 70 est reconduite, tout comme les engagements auprès des quartiers prioritaires engagés dans une rénovation urbaine.
- Le développement des logements pour des publics ciblés : étudiants, personnes âgées, personnes handicapées et gens du voyage sont plusieurs publics identifiés pour lesquels des offres de solutions logements spécifiques ont été développées et accompagnées par le Pays d'Aix. Afin de préserver cette dynamique et d'engager de nouveaux dispositifs cohérents (progression de la population âgée et handicapée sans solution alternative autre que leur logement actuel peu adapté, effectif étudiants en augmentation, développement désorganisé d'implantation temporaire…) les dispositifs existants sont prolongés (aide aux logements étudiants à vocation sociale, financement d'aires d'accueil supplémentaires…) et proposés (inciter les porteurs d'opérations dédiées aux personnes âgées à les localiser en centre urbain et opérations d'ensemble…).
- La dynamisation des projets et une incitation à une action foncière à long terme : cet axe rassemble plusieurs actions préexistantes (partenariat EPF Paca, Observatoire de l'Habitat, soutien ingénierie) et à mettre en œuvre (comité de projet, constitution de réserves foncières…) et ce, pour atteindre les objectifs communaux et diminuer les temporalités des projets logements. Il s'agit de solutionner efficacement les difficultés techniques, juridiques et financières que peuvent rencontrer les projets depuis leur définition du projet à sa livraison en passant par l'acquisition.

Moins de deux ans après l'approbation du second PLH, le Territoire du Pays d'Aix de la Métropole a soutenu plusieurs projets afin de favoriser le développement d'une offre locative sociale et la réhabilitation de logements dans le parc de logements sociaux publics et privés. Plus de 1 000 logements sociaux ont été agréés et financés en 2017 dans 36 opérations.

Les actions ayant bénéficié d'un soutien visent essentiellement des aides financières à destination des organismes de logements sociaux pour des opérations de production et vers des particuliers pour encourager des propriétaires occupants et/ou bailleurs à réhabiliter ou adapter leurs logements et s'inscrire, pour certains, dans une démarche locative à loyers maîtrisés, notamment après vacance du logement et/ou sortie d'insalubrité ; ou pour favoriser l'accession de primo-accédants répondant aux critères d'éligibilité du Prêt à taux zéro « PTZ + ».

Encourager les propriétaires occupants à réhabiliter leur logement : Pig et Auto-Réhabilitation Accompagnée

Dès 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix a lancé pour 3 ans le nouveau Programme d'Intérêt Général (Pig) « Mieux Habiter, Mieux Louer ». Ce nouveau programme qui s'étend à l'ensemble des communes contient des périmètres d'actions renforcés : les centres anciens d'Aix-en-Provence, Gardanne, Lambesc, Pertuis, Peyrolles-en-Provence et Trets. En 2017, 154 logements ont obtenu une aide dans le cadre de ce dispositif. Les dossiers concernent en majorité des propriétaires occupants, des travaux de nature énergétique et des travaux en lien avec la perte d'autonomie des occupants. Parmi les propriétaires bailleurs, 62% des loyers ont été conventionnés.

Le Pig comporte un volet innovant d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA). Celle-ci s'adresse aux propriétaires occupant leur logement et disposant de revenus modestes, qui souhaitent rénover leur habitat en réalisant eux-mêmes une partie des travaux. Il leur est alors proposé d'être accompagnés gratuitement par une association : les Compagnons Bâtisseurs Provence. Cette prestation gratuite est prise en charge par le Territoire du Pays d'Aix. L'ARA est proposée aux ménages au même titre que les autres prestations d'accompagnement, en particulier lorsque le ménage exprime le souhait de réaliser par lui-même certains travaux, lorsque le besoin d'un accompagnement renforcé est repéré ou lorsque la réalisation du projet bloque sur le reste à charge.

Les propriétaires peuvent ainsi réaliser eux-mêmes les travaux nécessaires à la rénovation de leur logement grâce au soutien technique d'un professionnel, éventuellement secondé par une équipe de bénévoles ou de volontaires. Cet accompagnement renforcé intervient dans les phases suivantes : diagnostic technique du logement, définition du projet de travaux, aide au choix des devis et des matériaux, recherche de financements, montage et suivi des dossiers, coordination des entreprises, organisation et encadrement technique du chantier d'auto-réhabilitation par un professionnel du bâtiment, apprentissages techniques, mise en œuvre aux côtés du propriétaire, contrôle de la réalisation dans les règles de l'art. Les aides financières peuvent couvrir presque entièrement les travaux prévus.

Après 18 mois, l'ARA a atteint la moitié de ces objectifs initiaux. 75% des travaux engagés par les propriétaires ont pu être aidés. Ce sont les travaux d'isolation et de finitions qui ont dominé. Une véritable plus-value est notée grâce à ce dispositif novateur. L'accompagnement est renforcé et adapté pour les propriétaires occupants les plus fragiles qui trouvent des solutions techniques et financières. Les points de blocages existent et sont rencontrés à plusieurs niveaux : continuité de l'inscription dans la démarche par les propriétaires, problématiques financières, nature des travaux qui n'ont pas de crédits dédiés (malfaçons, sécurité électrique, raccordement à l'eau aux fosses septiques…) et un cadre réglementaire (gain énergétique de 25%, pas de « travaux lourds » en secteur programmé).

Démultiplier les moyens pour reconstituer les trajectoires résidentielles : l'accession sociale

Le Territoire du Pays d'Aix a fait de l'accession à coût maîtrisé un enjeu majeur dans le souci de permettre au plus grand nombre, notamment des jeunes actifs, d'acheter un logement à prix abordable dans le neuf ou dans l'ancien. Dans le neuf, il s'agit de favoriser pour des jeunes ménages, l'acquisition de logements déjà économes en énergie, répondant aux normes RT 2012. Dans l'ancien, il s'agit de soutenir des ménages qui souhaiteraient réaliser des travaux d'amélioration permettant un gain d'étiquette énergétique : un logement qui serait en étiquette inférieure ou égale à D avant travaux, devra, grâce à cette aide, améliorer sa performance énergétique.

Initiées en 2011, deux modalités d'intervention financière sont accordées à des ménages primo ac-cédants pour toute acquisition de résidence principale dans le neuf ou l'ancien: l'Aide directe à la personne, 2 500 € (4 000 € de 2009 à mai 2017) ou d'une aide sous forme de prêt bonifié (25 000 € sur 12 ans -par le biais du Crédit Foncier- accordé à des ménages primo accédant pour toute acquisition de résidence principale dans le neuf ou l'ancien).

En 2017, le bilan est largement positif : 273 accédants ont pu bénéficier d'une aide à l'accession sociale. les acquisitions concernent majoritairement un logement dans le neuf (85%) et des appartements (56%). L'aide touche majoritairement des jeunes actifs : 60% ont entre 25 et 34 ans et des catégories d'employés (60%) et, principalement, trois catégories de ménage : les célibataires sans enfant, les couples avec enfants et les couples sans enfant.

PLH 2010-2015 DU CONSEIL DE TERRITOIRE PAYS SALONAIS

Le PLH a été adopté en mars 2010 pour une durée de 6 ans. Le diagnostic faisait état d'une forte croissance démographique et d'un marché immobilier dynamique en décalage avec les besoins des ménages locaux. En augmentation tout au long des années 2000, l'offre neuve en location privée comme en accession est abondante mais intéresse surtout les ménages extérieurs. Les rythmes de commercialisation sont rapides, encouragés par les demandes émanant des agglomérations marseillaises et aixoises et les produits proposés : maisons « clés en main » en permis groupés, programmes collectifs stimulés par la défiscalisation à Salon comme sur les autres communes… La croissance démographique induite accentue également la tension sur le locatif social qui se développe modérément. Les communes, quel que soit leur taille, sont confrontées à des demandes croissantes qui impliquent une réflexion en matière de choix de développement et d'aménagement. Sur cette même période, le marché de la revente est également très dynamique, soutenu par le marché de l'individuel et des jeunes ménages qui s'installent sur le territoire. Autres phénomènes révélant l'attractivité résidentielle voire de premiers signes de tensions sur le marché, des logements vacants et occasionnels sont remis sur le marché et les potentiels de bâtis existants sont exploités: découpe de maison, changements d'affectation... Phénomènes sur lesquels des gisements sont encore largement mobilisables.

Le programme d'actions du PLH a été construit et articulé à partir de quatre orientations majeures qui sont les axes de la politique de l'habitat animée et menée par le Conseil de Territoire :

- Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH : l'évaluation des besoins en logement, des coûts du foncier et d'équipement des terrains ont confirmé l'intérêt de constituer des réserves foncières ou plus exactement de mobiliser ces potentiels pour de l'aménagement et la diversité. L'étude de stratégie foncière et la constitution d'un référentiel foncier ont contribué à mettre au cœur des politiques de l'habitat l'action foncière et l'aspect qualitatif des opérations (mixité de l'habitat, consommation d'espaces…).
- Veiller au niveau de confort des logements existants : La qualité du patrimoine bâti, privée et publique, et des logements qui y sont proposés, constitue un axe fort des politiques locales de l'habitat notamment par les potentiels existants qui ont permis la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel performant et reconduit sur le parc privé.
- Cibler l'action sur un certain nombre de publics spécifiques : au-delà du respect réglementaire (renforcement des normes d'accessibilité dans les programmes neufs, Dalo qui encourage les programmes en PLAi, réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage), l'agglomération s'est engagée dans plusieurs actions habitat pour amplifier l'offre en structures dédiées ou l'amélioration et l'adaptation des logements existants.
- Organiser et mettre en œuvre la politique : afin de suivre les actions, partager les résultats voire de les rééquilibrer ou engager des réflexions complémentaires, l'agglomération s'est dotée d'une structure de partage (Comité Consultatif Habitat) et d'évaluations régulières des actions au regard des évolutions du contexte et du marché à travers un observatoire.

Les bilans annuels du PLH montrent que les objectifs sont tenus qualitativement et presque atteints quantitativement. En 6 ans (2010-2015), 5 491 logements autorisés ont été recensés sur les 17 communes dont 1 536 logements sociaux, ce qui représente 89% des objectifs du PLH. Ce taux est de 94,6% pour les logements sociaux financés au titre des aides à la pierre. Une prorogation du PLH et, mécaniquement, de la délégation des aides à la pierre ont été autorisées pour ce conseil de territoire à l'issue de 2015. A travers la vaste démarche engagée dans le PLH par l'agglomération, aujourd'hui conseil de territoire, deux dispositifs ont eu des retentissements particuliers dans l'amélioration des parcours résidentiels et la qualité des logements.

Le Programme d'Intérêt Général pour améliorer les logements existants

Dès l'approbation du PLH, un diagnostic et une étude pré opérationnelle d'Opah ou de Pig ont permis de connaître les besoins en réhabilitation du Parc Privé ancien. C'est un Pig avec secteurs renforcés qui a été retenu notamment sur les thématiques de l'habitat dégradé et l'adaptation des logements. L'ingénierie renforcée porte sur trois centres anciens de communes volontaires et identifiées lors du diagnostic – Salon-de-Provence, Sénas et Saint-Chamas. Dès sa première année de mise en œuvre, le Pig a montré que les besoins de réhabilitation étaient bien présents et les objectifs sous-dimensionnés. Le dispositif, prévu pour le traitement

de 110 logements sur trois ans, n'a pu répondre à l'afflux de demandes tant au niveau des enveloppes financières des partenaires qu'au niveau des délais d'attente pour le montage des dossiers. Le bilan du premier Pig après 22 mois avait atteint 111% des objectifs, plus de 600 contacts réalisés sur l'ensemble des 17 communes, plus de 200 logements visités dont 127 logements qui ont fait l'objet d'une demande de subvention. Ainsi, il a été décidé, en concertation avec les autres partenaires, de mettre fin de manière anticipée au Pig et de travailler sur un dispositif mieux adapté à la demande.

Une nouvelle convention Pig a donc été élaborée avec une augmentation des objectifs et de l'enveloppe financière : traitement de 300 logements (210 propriétaires occupants et 90 propriétaires bailleurs). Enfin, trois autres communes – Berre, Pélissanne et Mallemort – ont souhaité inscrire leur centre ancien dans le dispositif d'ingénierie renforcée, permettant de faire bénéficier aux logements et habitants d'aides financières spécifiques. Cette action a été rendue possible par avenant à la convention Pig en 2016.

Un référentiel foncier pour des capacités mobilisables pour le logement

Concomitamment à l'élaboration du PLH, un référentiel foncier a été mis en place dès 2009 pour appréhender l'adéquation objectif de logements et capacité de réponse du territoire. La première phase de ce travail a été d'identifier le foncier disponible ou potentiellement mobilisable dans les 17 communes. La seconde phase a permis d'identifier les outils techniques et juridiques, les coûts et les partenariats à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux soulevés par le PLH (nécessité de maîtrise foncière, maîtrise de la forme et des prix des logements, mixité de l'habitat…). Enfin la dernière phase a permis d'apporter une notion de temporalité en fonction de l'opérationnalité des gisements identifiés : sites fonciers mobilisables à court terme, sites fonciers mobilisables à long terme, secteurs à potentiel foncier selon un rythme de densification théorique, sites fonciers mobilisables à très long terme (dits prospectifs). Au-delà des éléments apportés par la connaissance foncière et ses potentialités en accueil de nouveaux logements, ce référentiel a servi à bâtir et à mobiliser les différents leviers possibles pour intervenir sur le foncier : acquisition et portage foncier, adaptation des documents d'urbanisme à la future politique foncière, urbanisme opérationnel, fiscalités…

Dans ce contexte, la collectivité et l'Établissement Public Foncier Paca se sont engagés sur des conventions d'intervention foncière. Une convention cadre a défini les engagements et obligations entre l'agglomération, devenue Conseil de Territoire, et l'EPF Paca pour la réalisation d'opérations prioritaires. Elle précise également les modalités d'interventions de l'EPF Paca en phase d'anticipation et d'impulsion foncière. Une convention multisite a également été signée et vise les interventions foncières à court terme destinées à la production de programme d'habitat mixte afin de répondre aux objectifs du PLH. A ce jour, cette convention prévoit un objectif de 700 logements par l'acquisition foncière et le portage foncier. Dans le cadre de cette convention, 10 des 17 communes ont adhéré, depuis 2009, au dispositif de la convention multisite.

Actualisé et partagé, le référentiel foncier s'est affiné dans le temps en fonction des spécificités locales et des évolutions législatives (Loi Alur, division de parcelles, anticipation des formes urbaines produites…).

PLH 2014-2019 DU CONSEIL DE TERRITOIRE PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

Approuvé en février 2014, le PLH du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est le 2e PLH de cet EPCI. Depuis la mise en place du 1er PLH (2007-2013), l'agglomération s'est développée avec l'arrivée de 7 communes supplémentaires totalisant ainsi 12 communes et plus de 100 000 habitants. Le bilan du premier PLH a démontré que certaines actions méritaient d'être poursuivies et confortées quand d'autres devaient être réorientées et adaptées aux évolutions législatives et aux nouveaux enjeux du territoire. Ce premier PLH a, incontestablement, impulsé la mise en place de politiques publiques et affirmé les grands principes de solidarité et de cohésion sociale au sein d'un espace où le fonctionnement du marché de l'habitat est tendu.

Dans le second PLH, l'articulation habitat-logement-transport-équipements et l'organisation territoriale choisie dans le SCOT ont été complètement intégrées. Ce sont les deux principaux pôles urbains Aubagne et La Penne-sur-Huveaune, qui soutiendront près de la moitié de la production de logements.

Quatre grandes orientations déclinées en 19 actions ont été définies, il ne s'agit pas d'actions successives mais d'actions complémentaires les unes des autres qui ont été définies pour mener les quatre grands principes qui guident la politique de l'habitat.

- Créer les conditions pour accroître l'offre de logements : au regard de la forte tension du marché immobilier, des difficultés d'accès au logement, le choix retenu dans le PLH a été d'accentuer exceptionnellement la production de logements (objectif de près de 600 logts/an dont 50% en LLS). Cet effort de production s'appuie sur différents leviers : repérage et planification foncière pendant l'élaboration du PLH et mise en compatibilité des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme avec comme objectifs une consolidation, voire un élargissement, des partenariats technico-financiers et la pratique renouvelée et innovante d'association des habitants aux projets logements.
- Répondre aux besoins en logements de tous et favoriser les parcours résidentiels : afin de prendre en compte la diversité des situations des ménages et les besoins multiples et évolutifs qui en découlent, des actions sont mises en place pour faciliter la mobilité dans le parc public (mise en place du logiciel Pelehas pour centraliser et rapprocher offre et demande des bailleurs sociaux), accentuer la création de logements très sociaux et/ou adaptés aux publics spécifiques ou encore favoriser le locatif privé et l'accession sociale à la propriété.
- Améliorer le parc de logements existants : depuis sa création la collectivité s'est engagée dans une forte politique d'amélioration de l'habitat aussi bien dans la rénovation énergétique et revalorisation des espaces publics du parc social, que dans le parc privé notamment dans les centres anciens. Le second PLH poursuit cette démarche, en complétant ses actions par une gestion économe des ressources en adoptant des dispositifs favorisant le renouvellement urbain et de revitalisation dans certains centres anciens en perte d'attractivité résidentielle (dispositifs Opah et Opah RU).
- Faire vivre le PLH : l'ambition de cette orientation est d'enrichir les réflexions et les bilans des actions du PLH. Il s'agit à travers différentes actions de mobiliser les partenariats et les forces vives pour améliorer la connaissance de l'offre, les besoins et coordonner au mieux les dispositifs et les interventions.

En terme quantitatif, les objectifs de production sur le conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Étoile sont quasiment atteints. En terme qualitatif, certains projets identifiés au sein du PLH sont en partie en stand bye, inhérents à des contestations de PLU ou de leur révision ou à des chantiers retardés (fouilles archéologiques, attente de dessertes TC, d'équipements structurants). En revanche, les objectifs de logements très sociaux, visant à favoriser les parcours résidentiels pour tous, sont quasiment atteints (en se rapprochant des 30% de PLAI sur l'ensemble des logements locatifs sociaux financés).

Au-delà de ces éléments généraux, il semble important de détailler deux actions que le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a mis en œuvre pour permettre une mixité de l'habitat et au-delà de la concertation réglementaire, des ateliers citoyens sur les projets moteurs du PLH et du projet de l'agglomération.

Outil d'aménagement au service de la mixité de l'habitat : la mise en œuvre d'opérations publiques d'aménagement (Zac, PUP...)

Le premier PLH est la traduction du volet habitat et cohésion sociale du Projet de territoire, et à ce titre des tènements fonciers stratégiques ont été identifiés par l'agglomération. Des outils de maîtrise foncière ont alors été mis en place avec la SEM Façonéo et l'EPF Paca (convention multi-sites EPF Paca/agglomération/communes en particulier) pour initier une maitrise publique du foncier. Parallèlement, la démarche du SCOT a été initiée. C'est durant cette période, impulsée par ces dynamiques, qu'une partie des documents d'urbanisme communaux ont été révisés pour devenir des PLU, intégrant les objectifs du PLH et de mixité sociale. Le second PLH a poursuivi le repérage foncier et l'adéquation urbanisme réglementaire/urbanisme opérationnel en vue d'assurer une maîtrise publique et une mixité dans la programmation de logements prévue (offre en accession, location publique, privée), et l'adéquation logement/emploi/équipements/transports.

C'est dans ce contexte, que trois zones d'aménagement concerté ont émergé (Zac des Vignaux, des Tuileries, de la Chapelle) et que trois opérations urbaines contenant près de 600 logements au total ont été créées.

La maîtrise publique du contenu des programmes de construction, garantie par la procédure de Zac voir de PUP, fixe le « programme global de construction » et permet d'atteindre les objectifs de mixité inscrits dans le PLH et dans le projet de territoire : mixité des fonctions (habitat, équipements publics et commerce de proximité), mixité des types d'habitat (locatif, accession à la propriété) pour répondre aux besoins en logements de tous et favoriser les parcours résidentiels, tels qu'ils ressortent du PLH.

Associer les habitants au-delà de la concertation, dans un objectif de développement soutenable

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est fortement attaché à la démocratie participative qui permet de coconstruire le territoire avec la population et de répondre au mieux aux besoins et préoccupations de chacun. Associer les habitants aux décisions est un gage de réussite. Dans ce cadre et pour les projets d'intérêt communautaire, le débat public a toute sa place dans la définition du projet, sur la programmation comme sur le parti d'aménagement, et ceci au-delà du temps de l'enquête publique.

En terme d'habitat, les projets d'intérêt communautaire doivent répondre à plusieurs des enjeux ciblés dans le PLH : production d'une offre de logements diversifiée (typologie, accession, locatif social, locatif privé), faciliter le parcours résidentiel et le maintien des jeunes, résorber le déficit en logement social s'il existe, compléter l'offre de logements de manière respectueuse et économe dans sa consommation de l'espace (densité de logement en adéquation avec son environnement/gestion raisonnable de l'espace) et dans une logique d'aménagement durable (proximité d'équipements, mixité des fonctions, accessibilité par une desserte en transport en commun actuelle ou à venir).

Véritables lieux d'échanges et de dialogue, l'habitant participe à l'intégralité du processus d'élaboration du projet. Cette démarche expérimente des outils de discussion et de représentation d'urbanisme afin de déboucher sur un langage commun qui permette de forger un point de vue collectif sur les forces ou les faiblesses du quartier.

Le dispositif d'association des habitants est animé par la communauté d'agglomération et la commune sur lequel repose le projet. Il est pris en charge par l'agglomération et piloté par un groupe de projet comprenant les élus de la commune et de la communauté d'agglomération. Les modalités de la participation citoyenne définies et mises en application à la fois pour les Zac habitat mais également dans les principaux projets logement se déroulent en plusieurs phases :

- débats de démocratie participative organisés sous forme d'ateliers en présence des élus de la commune et de la communauté d'agglomération, chaque atelier faisant l'objet de compte rendu ;
- expositions et « journées portes ouvertes » pour présenter un diagnostic et des scénarios d'aménagement, au cours desquels élus et techniciens sont à la disposition du public pour apporter des explications et enregistrer les propositions.

Plusieurs objectifs sont poursuivis tout au long du process : améliorer l'appropriation du projet, lutter contre les idées reçues, promouvoir les formes urbaines autres que la maison individuelle. Dans les projets d'éco-quartiers, les liens entre performances environnementales, économiques et sociales d'une part, et l'implication des habitants d'autre part, sont régulièrement établis dans des termes soulignant leur forte interdépendance. La participation des habitants est considérée comme l'un des piliers du développement durable, les projets d'éco-quartiers pourraient ainsi jouer un rôle moteur dans l'évolution des démarches de projet en urbanisme.

PLH 2010-2015 DU CONSEIL DE TERRITOIRE ISTRES-OUEST-PROVENCE

(cf. tableau détaillé par actions du PLH en annexe)

Le 1er PLH du Conseil de Territoire Istres-Ouest-Provence (anciennement dénommé SAN Ouest-Provence) a été approuvé le 7 octobre 2010 et a couvert la période 2011-2016. Élaboré avant la crise économique de 2007-2008, le PLH et ses objectifs quantitatifs ont été construits dans la perspective d'une dynamique démographique élevée (+ 2,2% de croissance de la population par an) en lien avec des perspectives de croissance de l'emploi très ambitieuses. Le bilan quantitatif peut donc a priori apparaître « mitigé ». Toutefois, l'élaboration du SCoT en 2010 a permis de réinterroger les objectifs initiaux qui ont été ramenés à 650 logements par an au lieu des 1 400 inscrits au PLH 2011-2016. Néanmoins, la « surestimation » des objectifs de production ne remet pas en cause les ambitions et axes stratégiques d'intervention qui ont été définis et qui s'articulent autour de quatre grands principes :

- 1. Produire une offre de logements adaptée à la demande dans sa diversité. Ainsi au vu du contexte socio-démographique de la population et des enjeux logements identifiés, le PLH a ciblé comme prioritaire la production de logements locatifs sociaux ainsi que les logements en accession sociale et à prix abordable. Les interventions au sein du parc ancien constituent également un levier important pour la satisfaction de cette demande.
- 2. Répondre aux besoins spécifiques en logements et hébergement, afin de répondre aux situations de saturation des structures existantes mais également répondre aux exigences règlementaires issues de la loi Dalo et différents schémas concernant les publics spécifiques.
- 3. Intégrer les objectifs de développement durable afin de préserver la qualité et l'attractivité du territoire. Les élus ont souhaité s'engager fortement en faveur de la qualité des logements à produire grâce à plusieurs actions et plus particulièrement la mise en place d'une « Charte aménagement durable» qui s'applique lors de la conception de nouveaux projets d'aménagement sur le territoire.
- 4. Renforcer la structure et les moyens du SAN Ouest-Provence, afin d'adapter la politique communautaire de l'habitat ou de renforcer certains dispositifs dont les résultats sont probants, le suivi de l'exercice nécessitant la mise en place d'un observatoire de l'Habitat.

A l'issue des six années de mise en œuvre de ce premier PLH, les résultats sont globalement satisfaisants même si, comme évoqué précédemment, la production de logements se situe en deçà des objectifs PLH (elle reste néanmoins supérieure aux objectifs « réajustés » et inscrits au SCoT en 2010). Par ailleurs, la production de logements sociaux identifiée comme prioritaire sur le territoire est en adéquation avec les objectifs du PLH, même surévalués. Au-delà de ces éléments généraux, il semble important de détailler plus précisément deux des actions que le territoire d'Istres-Ouest-Provence a mis en œuvre afin d'améliorer les parcours résidentiels des ménages et inscrits dans l'axe stratégique n°1 du PLH.

Opah, copropriétés dégradées à pathologies lourdes – La Maille II à Miramas

Le Conseil de Territoire d'Istres-Ouest-Provence a défini comme objectif prioritaire l'intervention sur 8 copropriétés privées (183 logements) situées à Miramas mais qui ne faisaient pas partie des interventions prévues par l'Anru dans le cadre du PRU de la Maille II. Néanmoins ces copropriétés privées sont également situées en zone urbaine sensible (ZUS). L'objectif était également d'intégrer ces copropriétés au projet urbain global de la Maille II afin de ne pas dévaloriser à terme l'intervention publique déjà réussie sur le parc social et les espaces publics. En effet la présence de « pathologies lourdes » pour les huit copropriétés privées pouvait conduire à court terme au développement d'habitats dégradés. La convention d'Opah ainsi que les études pré-opérationnelles ont identifié de lourds dysfonctionnements sur les aspects du bâti et de la structure des immeubles présentant notamment des malfaçons d'origine ; de l'environnement urbain avec des espaces publics dégradés et enfin de l'occupation sociale des copropriétés, modestes, retraités et primo-accédants parfois dans des situations d'endettement important.

Au terme de cinq ans d'actions mêlant interventions techniques, financières et sociales, le bilan s'avère largement positif malgré les diverses problématiques qui n'ont pas manqué de se poser (problématique des extensions irrégulières sur patios, changement du taux de TVA en 2012, défaillances des Sacicap la même année,

copropriétaires sans solution de paiement en 2012) mais qui ont pu être solutionnées grâce à une animation et un suivi de l'opération renforcé, une proximité quotidienne des agents de la Direction Politique de l'Habitat de Ouest-Provence. Il s'est agi de répondre aux sollicitations des copropriétaires, mais aussi de faire le lien avec tous les acteurs de l'opération et du PRU du quartier La Maille II. Au total ce sont quasiment 4 équivalents temps pleins qui ont été mobilisés tout au long des cinq années : deux agents de la Direction Politique de l'Habitat d'Ouest-Provence ont été affectés à ce dossier en complément des deux ETP de l'équipe suivi-animation du PACT 13). Tout au long de l'opération, le volet humain a été placé au cœur du projet. En effet malgré des taux de subventions importants, de nombreux copropriétaires ne sont pas parvenus à acquitter leur reste à charge. Des solutions adaptées à chaque situation ont du être mobilisées sous l'impulsion d'Ouest-Provence, en collaboration avec les SACICAP et la Fondation Abbé Pierre. Ces contraintes ont mis en lumière la nécessité, pour ce type d'intervention, d'un accompagnement social et technique des copropriétaires, en coordination avec l'ensemble des acteurs de terrain. C'est bien le rôle de pilote de l'opération et de son implication qui a permis d'associer et de coordonner à chaque étape du projet, les copropriétaires mais également le maître d'œuvre, l'équipe de suivi-animation, les entreprises, la Mission Rénovation Urbaine chargée du PRU, ainsi que tous les acteurs susceptibles d'intervenir pour résoudre à tout moment les diverses problématiques. A l'issue des 5 années de la convention les travaux ont été réalisés (7 ans en moyenne pour ce type d'Opah) et ont largement contribué au changement du visage et de l'image de ces copropriétés. Ils ont également conduit à un gain énergétique de 32 à 49% selon les logements.

Aides à l'accession dans le neuf [1]

Les aides à l'accession dans le neuf définies comme prioritaires par le PLH et devenues opérationnelles en septembre 2015 constituent un autre des leviers mis en œuvre afin de favoriser la relance des parcours résidentiels. En effet, la relance des parcours résidentiels nécessite d'intervenir à plusieurs niveaux. En encourageant l'accession à la propriété pour les ménages primo-accédants et plus particulièrement pour les locataires du parc social, l'objectif recherché est également de favoriser la libération des logements sociaux et de participer à la diversification des statuts d'occupation selon une logique de mixité sociale. Après la révision des zonages défendue par Ouest-Provence et des nouvelles conditions d'octroi du PTZ+, la collectivité a souhaité optimiser ce levier « national » afin d'améliorer plus significativement la solvabilité des ménages. Un dispositif d'aide local et complémentaire du dispositif national a donc été défini et mis en place depuis 2015 par la Direction Politique de l'Habitat. Les aides sont composées d'une subvention ou d'un prêt bonifié [2] pour les opérations de construction neuve dont le prix au m² de surface utile ne doit pas excéder 3000 €.

Après les premiers 18 mois de mise en œuvre, le bilan s'est avéré largement positif notamment au regard des ménages bénéficiaires puisque 48% d'entre eux étaient issus du parc locatif social. Au-delà du bénéficie de constituer un levier pour favoriser l'accession, 44 logements locatifs sociaux ont donc été rendus à la location. Face à ce bilan positif, le Territoire Istres-Ouest-Provence, a décidé de faire évoluer ce dispositif[3] afin notamment d'améliorer encore le taux de libération du parc social. Ainsi depuis 2017 les aides ont été majorées et les ménages issus du parc social bénéficient désormais d'une prime supplémentaire de 1 500 €. Ce sont 29 logements sociaux supplémentaires qui ont été libérés en 2017. Outre cet aspect, ce sont également les familles qui ont largement bénéficié de ce dispositif puisque sur les 185 dossiers financés depuis septembre 2015, 46% l'ont été au profit de ménages de trois personnes, essentiellement pour des opérations en logements individuels. Par ailleurs, les logements pour lesquels les ménages ont bénéficié d'aides affichent des prix au m² inférieurs de 200 à 400 € aux plafonds fixés par la collectivité, ce qui peut également constituer un levier « indirect » supplémentaire.

Pour info :
Est approuvée la poursuite du dispositif d'aide à l'accession à la propriété avec les nouvelles conditions :
-augmentation du prix plafond du m² de surface utile à 3 300 € au lieu de 3 000 €
-adaptation du montant de la subvention selon le revenu des ménages.
profil PLS : 3 000 €
profil PLUS : 4 000 €
profil PLAI : 5 000 €
- et majoration de la subvention de 1 500 € pour les ménages issus du parc social. »

1. Voir bilans détaillés annuels sur le dispositif d'accession à la propriété du Territoire Istres-Ouest-Provence.
2. Voir Délibération n°227/15 du Comité Syndical de Ouest-Provence du 19.05.2015 et règlement d'attribution des aides à l'accession à la propriété qui lui est annexé.
3. Délibération n° 15/17 du 06.06.2017 du CT IOP

PLH 2010-2015 DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS DE MARTIGUES

Adopté en 2009, le PLH 2010-2015 du Pays de Martigues s'articule autour de trois grands principes d'interventions et objectifs quantitatifs ambitieux aux regards des périodes précédentes et des perspectives démographiques envisagées :

- 1. Développer l'offre de logements dans une logique d'équilibre démographique, d'amélioration des parcours résidentiels et de mixité sociale via une production diversifiée de logements prenant en compte l'équilibre social des communes et des quartiers.
- 2. Améliorer les conditions de logements dans le parc existant, social et privé, afin de maintenir son attractivité. Ce principe prioritaire pour la CAPM inclut de nombreuses actions (confort, équipement, efficacité énergétique, maîtrise des charges, adaptation au vieillissement, lutte contre la vacance et éradication de l'habitat indigne pour le parc privé).
- 3. S'inscrire dans une perspective de développement durable. Ce principe transversal permet au-delà de la question de l'efficacité énergétique du bâti, de prendre en compte les nuisances et le contexte urbain qui impactent fortement le territoire (nuisances et risques générés par les industries et les grandes infrastructures locales, déplacements automobiles importants,..).

A l'issue des six années de mise en œuvre de ce deuxième PLH de la CAPM, les résultats sont globalement satisfaisants même si l'exercice du bilan a permis de mettre en évidence certains ajustements. Sur les aspects purement quantitatifs, les objectifs ont été globalement atteints, et même dépassés, confirmant ainsi le dynamisme démographique souhaité par les élus du territoire lors de son adoption (près de 525 logements autorisés par an soit 121% des objectifs fixés). A l'échelle communale ce constat est à nuancer : un dépassement des objectifs pour les communes de Martigues et Saint-Mitre-les-Remparts, mais des objectifs partiellement atteints pour la commune de Port-de-Bouc (59%). Une situation qu'il convient de nuancer au regard du contexte habitat de la commune dont le parc est composé à 44% de logements sociaux. Les prévisions du PLH en matière de production de logements sociaux étaient sans doute irréalistes au regard de la réalité urbaine de cette commune. Il n'était pas, en effet, envisageable de poursuivre la production de logements sociaux supplémentaires sans mise en œuvre concrète des programmes d'actions prévus au titre du NPNRU.

Dans une logique plus qualitative, le bilan de fin d'exercice du PLH 2010-2015 a permis de mettre en évidence la nécessité de poursuivre, renforcer ou ajuster certains principes déjà énoncés. A l'échelle du Conseil de Territoire du Pays de Martigues, il apparaît que le développement de l'offre de logements doit se poursuivre tout en veillant à un meilleur équilibre social à l'échelle des trois communes mais aussi à l'échelle infra-communale, celle des quartiers. La production récente (pour l'ensemble des segments) a permis d'améliorer globalement les parcours résidentiels mais certains « blocages » persistent et il s'agit pour les années à venir de soutenir le développement d'un parc locatif privé plus abordable et de qualité, mais également de veiller à ce que l'offre développée soit accessible financièrement aux ménages, et plus particulièrement aux primo-accédants. Les enjeux déjà identifiés en termes d'amélioration du parc existant privé et social persistent. Même si de nombreuses interventions et enveloppes financières ont été engagées sur la période 2010-2015, l'enjeu d'attractivité du parc existant en particulier du parc locatif social reste prégnant en lien avec des enjeux de renouvellement urbain et de réhabilitation à poursuivre et renforcer. De la même manière, l'amélioration du parc privé reste un enjeu important notamment en direction de plusieurs copropriétés privées. Enfin l'accompagnement du vieillissement reste essentiel.

Au-delà de ces éléments généraux, il semble important de pouvoir détailler plus précisément deux des actions que la CAPM a inscrit à son programme d'actions 2010-2015 en termes d'amélioration des conditions de logement dans le parc existant :

La réhabilitation du parc social

Le Conseil de Territoire du Pays de Martigues dispose d'une offre de logements sociaux importante (31% du parc), mais localisée principalement au nord de Martigues et à Port-de-Bouc. Ce parc social qui joue un rôle majeur dans le parcours résidentiels des ménages des plus modestes souffre néanmoins d'un risque de perte d'attractivité. En effet, les 2/3 des logements sociaux du territoire ont plus de 40 ans et ont été construits lors

de la phase d'industrialisation de Fos-sur-Mer, au cours des années 70. Les grands ensembles d'habitat collectif ne correspondent plus aux standards de confort actuels et nécessitent des investissements lourds. Depuis de nombreuses années déjà, les communes de Port-de-Bouc et Martigues interviennent aux côtés de leurs partenaires bailleurs sociaux pour l'amélioration de ce parc. Des programmes ont déjà fait l'objet de réhabilitation lourde, voire de restructurations dans le cadre des projets de quartiers et notamment lors des contrats de ville. Sur la période du PLH 2010-2015, le programme d'actions a mis en évidence la nécessite de poursuivre ces investissements. Pour la ville de Martigues, ce sont plus de 40 millions d'euros qui ont été investis en six ans sur le parc locatif social. Au total près de 4 000 logements ont bénéficié d'interventions sur la période. A contrario, la commune de Port-de-Bouc n'a pas engagé de chantier d'amélioration d'envergure sur la période du PLH, à l'exception de travaux réalisés sur les espaces extérieurs de trois opérations. La commune était déjà intervenue sur certains quartiers de logements sociaux au cours des périodes précédentes (Plan de sauvegarde sur un quartier de DOMICIL entre 2002 et 2005, travaux sur le quartier d'Aigues Douces entre 1995 et 2005…). En lien avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour la campagne 2014-2024, 3 quartiers des communes de Martigues et Port-de-Bouc feront l'objet de nouvelles interventions : à Port-de-Bouc le quartier Aigues-Douces-La Lèque a été reconnu d'intérêt national, le quartier des Comtes a été reconnu comme quartier d'intérêt régional et pour la commune de Martigues c'est le quartier de Mas de Pouane qui a été reconnu quartier d'intérêt régional.

La Gestion Urbaine de Proximité

En lien et en complément de l'amélioration du parc social existant, les communes de Port-de-Bouc et de Martigues ont également réalisé d'importants efforts en termes d'accompagnement et de gestion de leurs quartiers d'habitat social. En favorisant l'implication des habitants et les relations entre les différents acteurs, l'objectif est d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers concernés, au-delà de la seule question du logement. En réunissant les acteurs de terrain, ce dispositif a permis pour les deux communes d'établir un diagnostic partagé, de repérer les dysfonctionnements et les atouts afin de dégager des pistes de travail pour les années à venir.

Depuis près de 20 ans déjà, la Ville de Martigues met en œuvre des conventions territorialisées de Gestion Urbaine de Proximité (GUP). Elles concernent cinq quartiers d'habitat social de la ville (Boudème, Canto Perdrix/4 vents, Mas de Pouane, Notre-dame des marins et Paradis Saint-Roch) dont trois sont reconnus prioritaires au titre de la politique de la ville. Sur l'exercice GUP 2013-2015 ce sont près de 3,75 millions d'euros qui ont été investi sur l'ensemble de ces quartiers, dont près de 60% par la ville de Martigues. Au vu de l'intérêt de l'ensemble des acteurs pour cette démarche, l'ensemble de ces conventions a été renouvelé en 2016 dans le cadre du Contrat de ville communautaire du Pays de Martigues et ce pour une période de quatre ans.

Depuis 2009, la Ville de Port-de-Bouc dispose également d'une convention de gestion urbaine et sociale (GUSP). Initialement, seuls les quatre quartiers inscrits en politique de la ville étaient concernés (Tassy/Bellevue, La Lèque/Aigues Douce, Les Comtes, Les Amarantes/Milan Sud). Dans une logique de cohérence et de solidarité territoriales, la commune a souhaité élargir cette démarche à l'ensemble des quartiers de la commune.

PARTIE 3

UNE MÉTROPOLE RICHE DE SA DIVERSITÉ

EN SYNTHÈSE

ASSUMER LE POLYCENTRISME

LE POLYCENTRISME : QUAND UNE SPÉCIFICITÉ TERRITORIALE DEVIENT UNE FORCE

Aix-Marseille-Provence : une métropole différente

La métropole d'Aix-Marseille-Provence est unique. Ses 3 200 km² ne l'empêchent pas d'être un territoire où la proximité est une réalité forte et revendiquée par ses habitants. Avec 92 villes et villages, elle offre une diversité de contextes urbains et de cadres de vie : de l'ambiance villageoise jusqu'à l'animation des grands centres villes. Il existe donc une organisation polycentrique (plusieurs pôles urbains majeurs, plusieurs villes « moyennes »…) héritée de systèmes territoriaux et administratifs parfois en concurrence avant la création de la nouvelle institution métropolitaine. Aujourd'hui, ils forment une entité unique et font partie d'un tout qui doit désormais rechercher la complémentarité et l'équilibre. En effet, ce contexte atypique peut aussi être un risque : celui du morcellement, de l'allongement progressif des distances et des temps de déplacement. La prise en compte des spécificités de chaque commune, de leur interdépendance et plus largement de leur rôle dans le système métropolitain est nécessaire à l'organisation des complémentarités territoriales.

AIX-MARSEILLE-PROVENCE : 2E MÉTROPOLE FRANÇAISE

Se saisir des dynamiques de la métropolisation

Les métropoles se caractérisent comme des territoires d'intensité où se concentrent les échanges, les activités, les fonctions stratégiques, les richesses mais aussi les pauvretés. Dans un contexte favorable, la dynamique de métropolisation peut être génératrice de croissance mais aussi de renforcement des inégalités lorsque les équilibres territoriaux ne sont pas maîtrisés ». L'élargissement institutionnel et l'organisation spécifique des métropoles offrent une capacité renforcée de dialogue avec les différents acteurs du territoire et leur ouvrent de nouvelles marges de manœuvre. La dynamique de métropolisation peut donc être un levier de développement pour le territoire à la condition de s'en saisir.

Pour Aix-Marseille-Provence, deuxième métropole française par bien des aspects (population, superficie…), l'opportunité de s'inscrire dans la dynamique positive de la métropolisation est un enjeu majeur, peut-être plus que pour d'autres. En effet, alors qu'elle bénéficie d'atouts incontestables (cadre naturel et diversité paysagère, situation géographique…) elle accuse dans le même temps, et sur de nombreux plans, des retards importants. Qu'ils s'agissent du déficit d'emplois estimé à 60 000 emplois dans l'agenda économique métropolitain, du réseau de déplacement sous-dimensionné ou de la présence d'inégalités sociales marquées, Aix-Marseille-Provence doit faire face à de nombreux défis qui interrogent l'ensemble des politiques sectorielles. Pour s'inscrire dans une dynamique de développement et d'attractivité ambitieuse, porteuse d'équité territoriale il semble donc indispensable, au-delà de la seule politique de l'habitat, de porter de front et en cohérence, ambitions économiques, accessibilité et déplacements afin de construire un cadre de vie qui bénéficiera à tous les espaces métropolitains dans leur diversité. C'est bien la capacité du territoire à articuler ces différentes dimensions en un système cohérent qui sera une des clefs de l'attractivité.

L'Agenda économique, approuvé par le Conseil métropolitain en mars 2017, pointe plusieurs priorités parmi lesquelles « l'emploi pour tous ». Ce pilier appelle des interventions spécifiques en matière de développement économique, d'emploi et de formation. Mais une des conditions de réussite réside aussi dans une bonne articulation entre emploi, logement et déplacements. L'Agenda de la mobilité, quant à lui approuvé en décembre 2016, souligne les efforts à réaliser afin de limiter la congestion routière aujourd'hui pénalisante pour la qualité de vie des métropolitains et le rayonnement du territoire. Ambitieux, il prévoit un large plan d'actions adapté aux différentes échelles du territoire métropolitain. Pragmatique, il pose également les premières bases prioritaires d'une politique efficace de mobilité métropolitaine en ciblant des axes stratégiques d'intervention à

court en concentrant les investissements sur les transports Premium et sur la simplification et l'amélioration des services de mobilité (Pass transport métropolitain déjà effectif).

Accompagner les perspectives de croissance

La stratégie habitat définie dans le cadre du Programme local de l'habitat devra donc accompagner les ambitions que porte le territoire en matière de développement économique et de création d'emplois, mais elle devra aussi s'inscrire dans une logique d'optimisation et d'efficience des investissements engagés en matière de déplacements. Dans un contexte de concurrences territoriales exacerbées les conditions d'accueil de nouveaux habitants et de création de nouveaux emplois ne doivent pas créer des dysfonctionnements déjà importants dans le système métropolitain d'Aix-Marseille-Provence. Cela sous-tend l'organisation d'une convergence des ambitions et des orientations en matière d'habitat, convergence des moyens et des outils mais également convergence de l'ensemble des politiques sectorielles. Il s'agit donc de définir des ambitions quantitatives et qualitatives en matière de logements qui soient adaptées aux enjeux économiques, démographiques, environnementaux et à la recherche d'équité sociale. Mais elles doivent dans le même temps évaluer les capacités réelles d'un territoire où les contraintes sont importantes. La logique de complémentarité et d'équilibre territorial, plus précisément entre territoires urbains et périurbains nécessite la définition d'une ambition commune où chacun doit trouver sa place en fonction de ses spécificités.

.

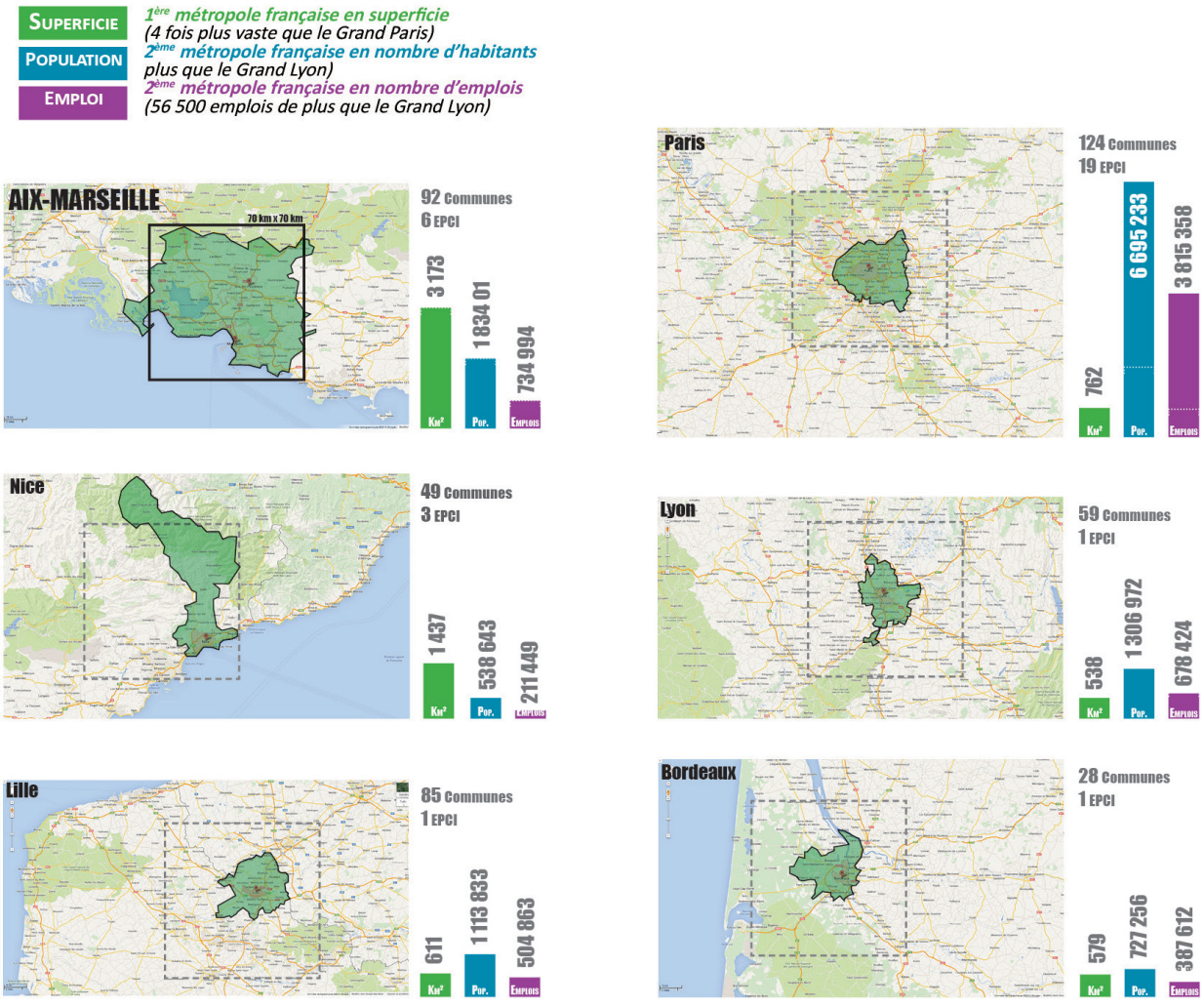
LA DEUXIÈME MÉTROPOLE FRANÇAISE

Une métropole qui a du poids

Avec plus d'1,8 million d'habitants, Aix-Marseille-Provence est, en termes de poids démographique, la deuxième métropole française après le Grand Paris. C'est également, la métropole qui, toujours après le Grand Paris, en termes de population et d'emploi pèse le plus au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle regroupe à elle seule plus de 35% des habitants et près de 40% des emplois.
Le nombre de communes, 92 au total, place également la métropole AMP en deuxième position derrière Paris. Comme le Grand Lyon et le Grand Paris, AMP fait partie des seules métropoles ayant plusieurs communes de plus de 100 000 habitants – Aix-en-Provence et Marseille.

Deuxième métropole ayant le plus d'espaces urbanisés (toujours après celle de Paris), Aix-Marseille-Provence est la plus vaste métropole française avec 3 150 km² d'étendue, quand les quinze autres métropoles couvrent de 142 km² pour le Grand Nancy à 1 466 km² pour la métropole Nice-Côte d'Azur. La présence de la façade littorale ouverte sur la Méditerranée et de massifs structurants dont certains ont une renommée internationale, classe la métropole parmi les plus attractives en terme de fréquentation touristique.

AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LES MÉTROPOLES FRANÇAISES



source AUPA, Contribution au projet métropolitain, 2015

CHIFFRES CLEFS DE LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

- 92 communes.
- De 130 à 860 000 habitants.
- 2 communes de plus de 100 000 habitants.
- 6 communes de plus de 30 000 habitants.
- 74% d'espaces naturels et agricoles.

Un dynamisme économique qui ne profite pas à tous

Au regard du PIB français, Aix-Marseille-Provence est le troisième pôle qui contribue le plus à cet indicateur de richesse nationale (à hauteur de plus de 3%). Puissante, l'activité économique métropolitaine d'AMP se caractérise par une diversité qui lui a permis de bien résister à la crise. Le nombre d'emplois a augmenté considérablement ces dernières années malgré une chute dans l'industrie, mais moins importante qu'ailleurs. Cette dynamique de création d'emploi s'est principalement portée sur le secteur tertiaire marchand et la construction.

Toutefois, si le **taux de chômage** a diminué ces dernières années (15,5% en 2013), il est plus élevé qu'au niveau national. **A l'échelle des 15 métropoles françaises, AMP est 10e dans ce classement devant Montpellier ou Lille.**

Les métropoles attirent à la fois, les activités à hautes valeurs ajoutées et les qualifications élevées tout comme les actifs moins qualifiés et plus précaires. Les écarts de richesses sont ainsi davantage prégnants au sein des métropoles. Sur cet indicateur, **Aix-Marseille-Provence est la métropole nationale qui enregistre les plus fortes inégalités.** Les 10% des personnes les plus riches ont des revenus huit fois supérieurs aux 10% les plus pauvres, un écart deux fois moins important dans le Grand Lyon ou la métropole Bordelaise. Au sein de la métropole la plus vaste de France, le taux de pauvreté varie de 11% en Pays d'Aix à 22% sur Marseille-Provence. **La coexistence et la proximité d'ilots de richesse et de pauvreté sont des caractéristiques fortes de la métropole.** Les poches de précarité restent très concentrées dans certains quartiers cumulant les difficultés (économiques, sociales, urbaines…) en particulier dans les quartiers d'habitat social et certains centres-villes qui sont aujourd'hui largement ciblés par la politique de la ville.

Une attractivité résidentielle concurrencée par les franges périurbaines

Parmi les métropoles françaises, seules quatre ont un excédent migratoire (différence entre les emménagements dans le territoire et les habitants déménageant hors du territoire) : Montpellier, Rennes, Nantes et Bordeaux. Aix-Marseille-Provence fait partie des métropoles françaises déficitaires, celui-ci étant toutefois moindre que dans les autres métropoles perdant des habitants. **Le déficit migratoire de toutes les métropoles est creusé par des échanges déséquilibrés avec les territoires de proximité** (reste de l'aire urbaine de référence). Cela traduit l'expansion de la dynamique de périurbanisation au-delà de la limite administrative des métropoles et un fort effet de concurrence des territoires périurbains limitrophes. La relation de dépendance entre les métropoles et « leur périphérie » a un rôle majeur dans l'attractivité territoriale des métropoles : alors que la périphérie attire par sa fonction résidentielle, les métropoles attirent par leur poids économique. Aix-Marseille-Provence n'échappe pas à cette logique. Toutefois, comme les métropoles de Grenoble, Nice, Rouen, Brest ou encore le Grand Paris, elle est également déficitaire avec le reste du pays et le reste de Paca.

L'ensemble des métropoles sont déficitaires dans l'accueil de toutes les catégories socio-professionnelles : elles perdent des cadres, des professions intermédiaires mais aussi des employés, des ouvriers et des retraités. Toutefois, toutes sont excédentaires pour la population des étudiants. Pour Marseille-Provence-Métropole, cet excédent est parmi les plus faibles des métropoles françaises (après Nantes).

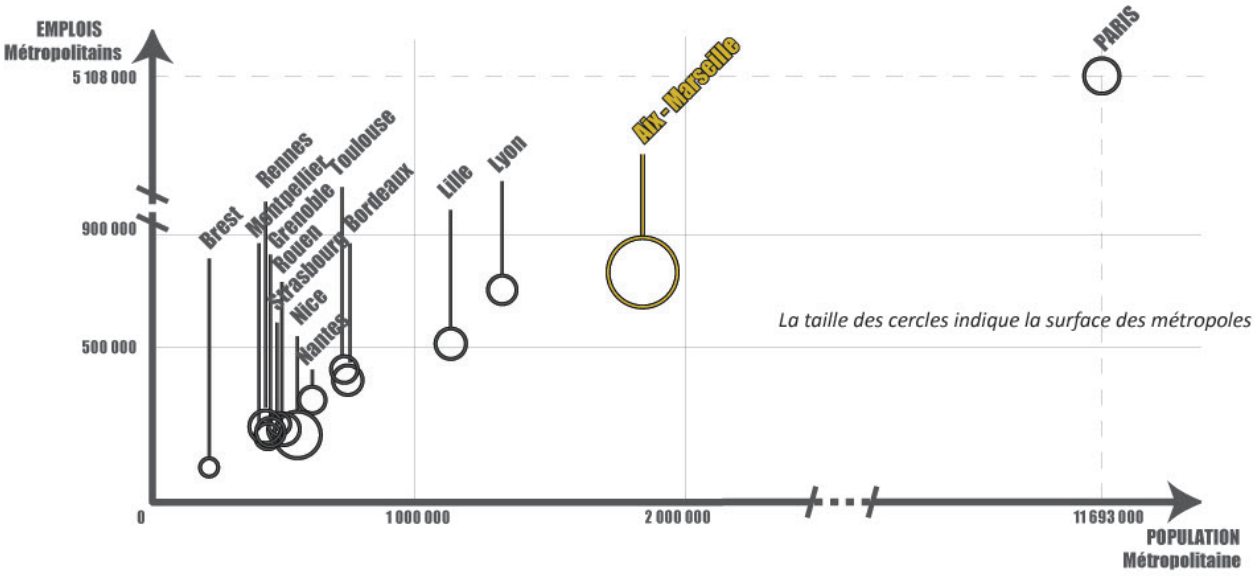
La métropole d'Aix-Marseille-Provence est également celle qui enregistre la mobilité résidentielle la plus faible des quinze principales métropoles françaises. Ce constat est à corréler au nombre important d'habitants que compte le territoire mais pas uniquement, la structure de l'emploi, l'offre résidentielle… sont aussi des facteurs explicatifs.

Une tension forte pour l'accès au logement

En termes d'accès au logement, les métropoles ont des caractéristiques très différentes. En effet, si certaines présentent un marché très tendu et une forte pression de la demande (Paris, Nice), d'autres connaissent une pression moindre (Brest, Rouen). Aix-Marseille-Provence appartient aux métropoles tendues. En effet, il faudrait en moyenne 16,5 années à un ménage pour acheter un logement de type 3 à la revente (contre 16 ans en moyenne pour l'ensemble du panel des métropoles) et 22 ans pour l'acquisition d'un appartement de 3 pièces neuf (moyenne des métropoles : 22 ans). **Aix-Marseille-Provence est la 6e métropole la plus tendue pour l'accession à la propriété** d'un logement collectif. Parmi les métropoles très tendues, elle est, avec la métropole de Montpellier, celle où **les écarts entre le neuf et l'ancien sont les plus élevés.**

Ce constat est également valable pour le parc locatif. Dans le secteur privé, **Aix-Marseille-Provence est l'une des métropoles où la part des revenus des ménages consacrée au paiement du loyer** (hors charges) est la plus importante : près de 27%. Ce constat s'explique par des revenus des ménages, en moyenne plus faibles mais aussi par des prix moyens des loyers parmi les plus élevés. A noter toutefois, les écarts des prix des loyers sont particulièrement importants au sein des métropoles. Pour le secteur social, Aix-Marseille-Provence apparaît être la métropole où la pression est la plus forte avec Grenoble et Brest (*Cf. partie 6 – Des parcours résidentiels complexes – La demande en logement locatif social).*

POSITIONNEMENT D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE AU REGARD DES EMPLOIS MÉTROPOLITAINS, DU NOMBRE D'HABITANTS ET DE SA SUPERFICIE



Source : Contribution au projet métropolitain, AUPA 2015

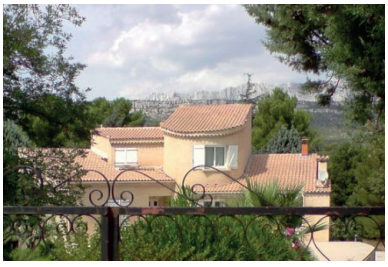
AIX-MARSEILLE-PROVENCE : UNE MÉTROPOLE, DES VILLES ET DES VILLAGES

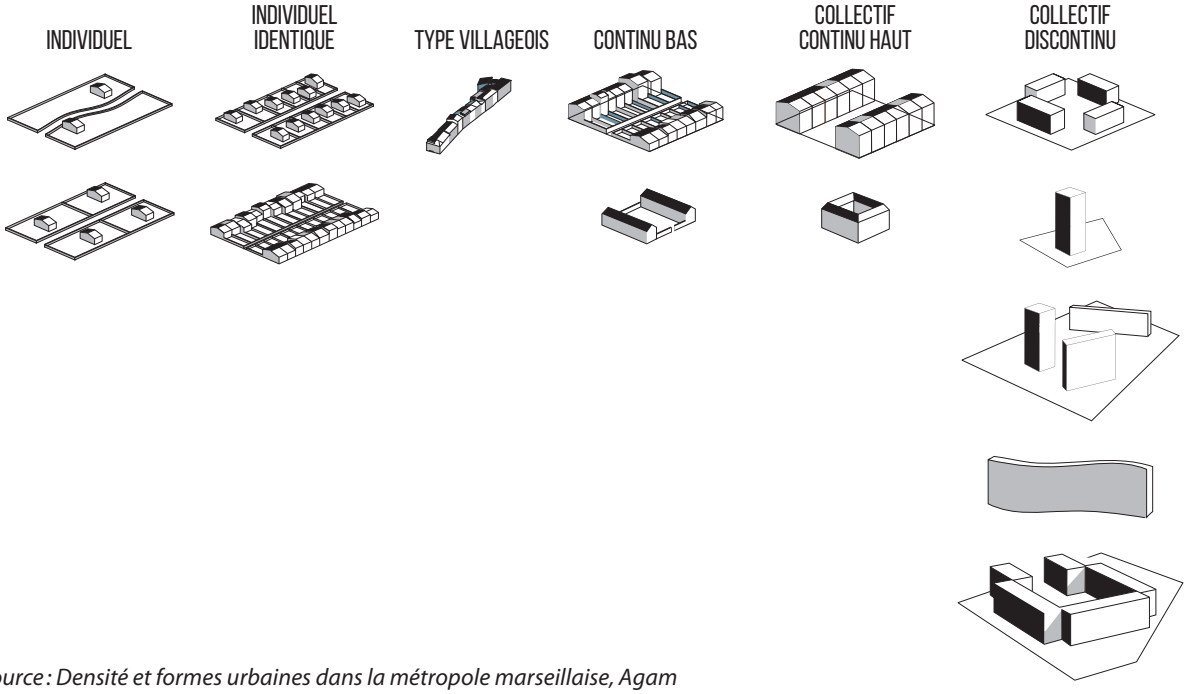
Comme évoqué précédemment, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, est la plus vaste de France. (4 fois la surface de celle du Grand Paris, 6 fois celle de la métropole de Lyon).

Contrairement aux autres métropoles françaises, Aix-Marseille-Provence ne s'appuie pas sur un modèle urbain concentrique, centre – périphérie. Guidée par un relief contraignant, l'urbanisation du territoire s'est structurée le long des vallées et ou en « tache d'huile » autour des centres, là où le relief le permettait. Ainsi, la métropole s'articule autour de villes et de villages chargés d'histoire qui ont su intégrer à leurs échelles et depuis des siècles des populations aux cultures et modes de vies différents.

Cette morphologie territoriale offre de nombreux avantages : richesse et diversité des cadres de vie, proximité, qualité de vie, identité… Héritage fort, la structure urbaine du territoire nécessite un modèle de développement spécifique et adapté aux différences de configurations territoriales.

DENSITÉ ET FORMES URBAINES DANS LA MÉTROPOLE MARSEILLAISE





source : Densité et formes urbaines dans la métropole marseillaise, Agam

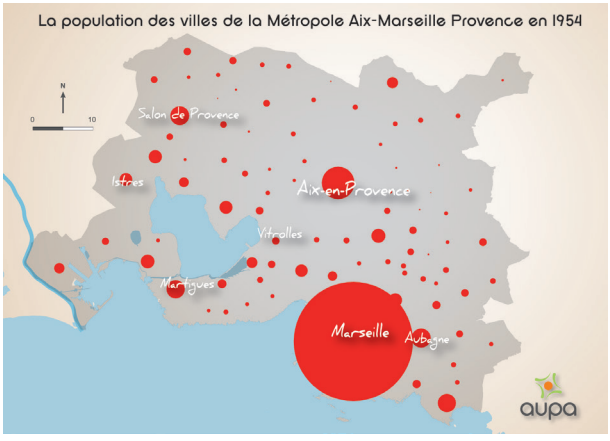
VUE PANORAMIQUE DE LA VALLÉE DE L'ARC © Agam

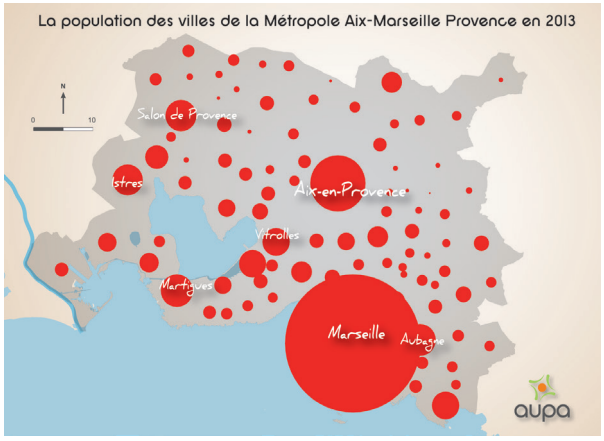
La force d'un socle géographique et historique exceptionnel

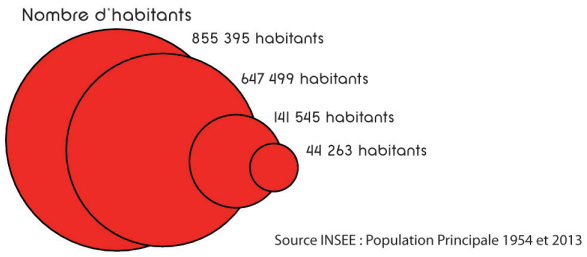
L'urbanisation de la métropole s'est composée autour d'unités géographiques remarquables : massifs, coteaux, littoral,... Ces paysages contribuent aujourd'hui à la qualité du cadre de vie métropolitain. En véhiculant une image positive du territoire, ils contribuent à l'attractivité du territoire, à son rayonnement touristique mais aussi à l'économie locale liée à un terroir d'exception.

Toutefois, le développement urbain du territoire s'est traduit par une intense consommation d'espace. En effet, **la croissance urbaine a apporté à de nombreux ménages un cadre de vie de qualité mais elle s'est aussi accompagnée d'une forte expansion de l'habitat**. Celle-ci est incarnée par une surreprésentation des espaces à faible densité : la densité moyenne des espaces urbanisés de la métropole est de 33 habitants par hectare et 12 emplois par hectare. Plus du tiers des espaces urbanisés ont des densités de moins de 50 habitants ou emplois à l'hectare (la moyenne des aires urbaines de France est de moins du quart).

En outre, l**es espaces urbanisés de la métropole sont, dans une moindre mesure qu'ailleurs, plurifonctionnels** : 33% combinent emplois et logements contre 37% en moyenne dans les aires urbaines de France. Ces caractéristiques, héritage du passé mais aussi d'une dynamique d'urbanisation qui se poursuit, sont ainsi tout à la fois une force et une faiblesse.







Source INSEE : Population Principale 1954 et 2013

Les grandes planifications de logements des années 60 à 70

Depuis 50 ans, la croissance de la métropole s'est fortement accélérée. Le parc de logements a accompagné cet essor fulgurant en suivant sur cette période, des rythmes de construction particulièrement élevés. Le développement du parc s'est organisé dans les villes dotées d'équipements et d'activités. Les flux résidentiels se sont concentrés dans un premier temps sur les pôles urbains (Aix-en-Provence, Marseille, Marignane/Vitrolles/Berre, Martigues et Aubagne), en lien avec le réseau autoroutier.

Le développement urbain s'est également structuré autour des grandes opérations de planification de logement nationales, établies sous forme d'opérations publiques (ZUP) et d'une stratégie de ville nouvelle sur l'Étang de Berre. Cette dernière se déploie jusqu'à la fin des années 90.

Ce type de développement a ainsi privilégié la croissance de pôles urbains, existants ou créés de toute pièce, de petites villes et villes moyennes provençales, disséminés. Il s'est accompagné d'une croissance urbaine pavillonnaire portée par les villages. Concentrée autour des pôles progressivement urbains, elle a capté une partie des habitants des centres.

Fin 70 début 80 : La vague périurbaine de proximité monte en puissance et la construction neuve s'effondre sur les villes d'Aix-en-Provence et de Marseille

Le phénomène de périurbanisation, le « retour » à la campagne des populations urbaines, marque la fin des grandes périodes de construction dans les pôles urbains, des années 60/70. Ceux-ci connaissent un fort ralentissement de leur croissance démographique à partir de 1968. A Marseille notamment, le nombre d'habitants a diminué entre 1975 et 1982.

Ce mouvement s'est traduit par une redistribution sociale et économique dans l'aire métropolitaine vers les villages qui apportaient une réponse aux aspirations résidentielles des ménages. Il a conduit, de manière non anticipée à l'échelle de la métropole, des milliers de personnes à construire ou acquérir des logements, essentiellement sous formes pavillonnaires, en périphérie des pôles urbains. Ainsi, la périurbanisation, poussée par les fortes dynamiques démographiques, a entraîné une spécialisation de l'habitat dans les communes jouxtant les villes centres. De toute part de la métropole, des communes villageoises se développent pendant cette période : au Sud, Allauch, Bouc-Bel-Air, Cabriès ; au centre Venelles, Éguilles. Certaines amorcent leur développement urbain à l'est, Auriol et à l'ouest Lançon-Provence ou La Fare-les-Oliviers. Les communes plus structurées en termes d'équipements et proposant également du foncier (Pertuis, Trets, Les Pennes-Mirabeau) sont également plébiscitées dans les parcours résidentiels des habitants de l'actuelle métropole.

Ce phénomène périurbain s'inscrit également au sein même des communes comme Aix-en-Provence où les « villages » de Luynes, les Milles ou Puyricard enregistrent de forte croissance dans la construction neuve quand le centre-ville aixois stagne.

Les années 90, la construction neuve dopée par de grandes opérations d'urbanisme se rééquilibre entre les villes-centres et leur périphérie

Les années 90 se concrétisent par un tassement du mouvement résidentiel « centrifuge » c'est-à-dire depuis Aix-en-Provence et Marseille vers leur première couronne. En effet, après une vingtaine d'années de forte croissance, la plupart des principaux villages provençaux ont « consommé » leur Plan d'occupation des sols (POS). Le besoin de digérer la forte croissance passée se généralise et la construction se stabilise. D'autres villages, plus éloignés des pôles urbains, prennent le relais de la croissance pavillonnaire, mais à un rythme plus modéré.

A partir de cette période, la construction neuve repart sur Aix-en-Provence et Marseille. Des opérations programmées voient le jour à Aix-en-Provence (sous forme de Zones d'aménagement concerté [Zac] : Rostolane à Puyricard, Sextius-Mirabeau, la Duranne) et à Marseille. C'est surtout au milieu des années 90 que naît une opération majeure à Marseille. En 1995, une Opération d'intérêt Nationale à l'initiative de l'État est décidée. Le projet Euroméditerranée est ainsi lancé à Marseille. Il a pour ambition de placer Marseille au niveau des plus grandes métropoles européennes. Avec 480 hectares, cette démarche, planifiée sur 15 ans dans un premier temps, est considérée comme la plus grande opération de Rénovation Urbaine d'Europe.

Années 2000, une attractivité économique à son comble et la naissance d'une nouvelle vague d'étalement urbain, encore plus loin…

Ces grands projets urbains boostés par l'arrivée du TGV, le contexte économique favorable et le phénomène d'héliotropisme engagent les chefs d'entreprises à développer des activités dans les Bouches-du-Rhône et, en particulier dans les zones d'activités aixoises et marseillaises. Des entreprises à haute valeur ajoutée se développent et entrainent l'arrivée d'actifs ayant des revenus supérieurs aux moyennes locales. Parallèlement, et pour l'ensemble de la population, l'allongement des durées de prêts devient possible (le remboursement sur 30 années est envisageable), les crédits bancaires sont « faciles » et bon marché.

Autant de facteurs qui contribuent à l'envolée du prix des marchés immobiliers sur les centres urbains et leurs premières couronnes qui sont devenus des villes de 8 000 à 15 000 habitants avec les équipements afférents.

L'essor des prix des années 2000 a imposé une nouvelle réalité en termes de recherche de logements. En lien avec une offre plus accessible en termes de prix, les futurs acquéreurs, bien qu'actifs, vont de plus en plus loin et vers des communes moins bien équipées, pour accéder à la propriété de leur logement, là où le foncier est facilement et rapidement mobilisable.

Le réseau routier permet de relier relativement rapidement l'ensemble des communes aux centres économiques, la croissance des coûts des carburants est modeste. Autant de facteurs qui engagent les habitants à rechercher des logements de plus en plus lointains.

Ce sont les communes de plus petites tailles, non urbaines, à l'ouest et sur les franges de la métropole qui rencontrent l'évolution du nombre de propriétaires le plus important depuis les années 2000. Aujourd'hui seuls 10% des ménages de la métropole disposent d'un revenu suffisant pour leur permettre l'acquisition d'une villa au sein de la métropole. Ainsi, les tendances constatées début 2000 ne se démentent pas sur la période plus récente. Toutefois, la donne a changé, les contraintes subies par les ménages qui s'éloignent de leur lieu d'emploi sont croissantes (saturation des routes, temps de déplacement rallongés, coût croissant des déplacements…). De même, les contraintes que subit le territoire sont de plus en plus fortes (pollution, perte d'attractivité et appauvrissement des centres…). Ces constats appellent à un renouveau des options résidentielles offertes aux métropolitains. En s'appuyant sur son polycentrisme, le territoire dispose des atouts pour construire de nouvelles perspectives résidentielles.

VUE DE BELCODÈNE © Agam

VUE D'ÉGUILLES © Agam

VUE DE CUGES-LES-PINS © Agam

VUE DE CASSIS © Agam

HABITAT - ACCOMPAGNER LES AUTRES POLITIQUES SECTORIELLES

Un contexte économique favorable et une stratégie de développement économique au cœur des ambitions

Une création d'emplois qui s'est maintenue malgré la crise

La métropole d'Aix-Marseille-Provence compte **739 566 emplois en 2013** (salariés et non-salariés). Leur nombre a augmenté de +10 509 emplois depuis 2008 (+1.4%)

En matière d'emplois salariés privés, le territoire en compte 556 147 en 2015. La création d'emplois s'est poursuivie même en période de crise (+14 261 emplois salariés privés soit +2.6% entre 2008 et 2015). Il a connu **une croissance plus forte qu'en moyenne à l'échelle nationale** (-1% entre 2008 et 2015). Cette tendance se constate dans l'ensemble des Conseils de territoire hormis celui du Pays Salonais qui a perdu plus de 2 000 emplois salariés privés entre 2008 et 2015 (-6,7%). Toutefois, pour ce territoire, la tendance tend à s'inverser avec une croissance forte de l'emploi en 2015 (+2,3% soit 618 emplois entre 2014 et 2015). Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, territoire très dynamique sur la période 2008-2015 (+8,1%) a également connu cette accélération des créations d'emplois entre 2014 et 2015 (+2,9% soit 861 emplois) alors qu'Istres-Ouest-Provence, territoire parmi les plus dynamiques ces dernières années (+3,5%), a connu un arrêt de la croissance en 2015. Le Pays d'Aix compte également parmi les territoires où la création d'emplois a été la plus forte entre 2008 et 2015 (+4,9%), dynamique qui se confirme en 2015.

Si ce développement est en moyenne plus important qu'en France, il apparaît cependant moins dynamique que dans les autres grandes métropoles françaises alors que le territoire a un retard à combler en matière d'emplois (estimé à 60 000 emplois à créer pour atteindre le taux des autres grandes métropoles), Aix-Marseille-Provence se situe au 5e rang des aires urbaines les plus dynamiques en terme de création d'emplois (après Bordeaux, Nantes, Lyon, Toulouse et Nice).

Ce déficit d'emplois est particulièrement important dans les activités métropolitaines (services supérieurs à haute valeur ajoutée). Or le développement de l'emploi est corrélé à la présence de ces fonctions. Bien que la création de celles-ci soit plus dynamique qu'en moyenne dans les 10 aires urbaines*, elle l'est moins qu'à Toulouse, Nantes et Lyon. **Le déficit d'emplois du domaine des activités métropolitaines est estimé à 8 000 emplois** (d'après l'agenda du développement économique). En parallèle, l'économie présentielle* est prépondérante (69% de l'emploi total en 2013) et surreprésentée par rapport aux autres grandes métropoles.

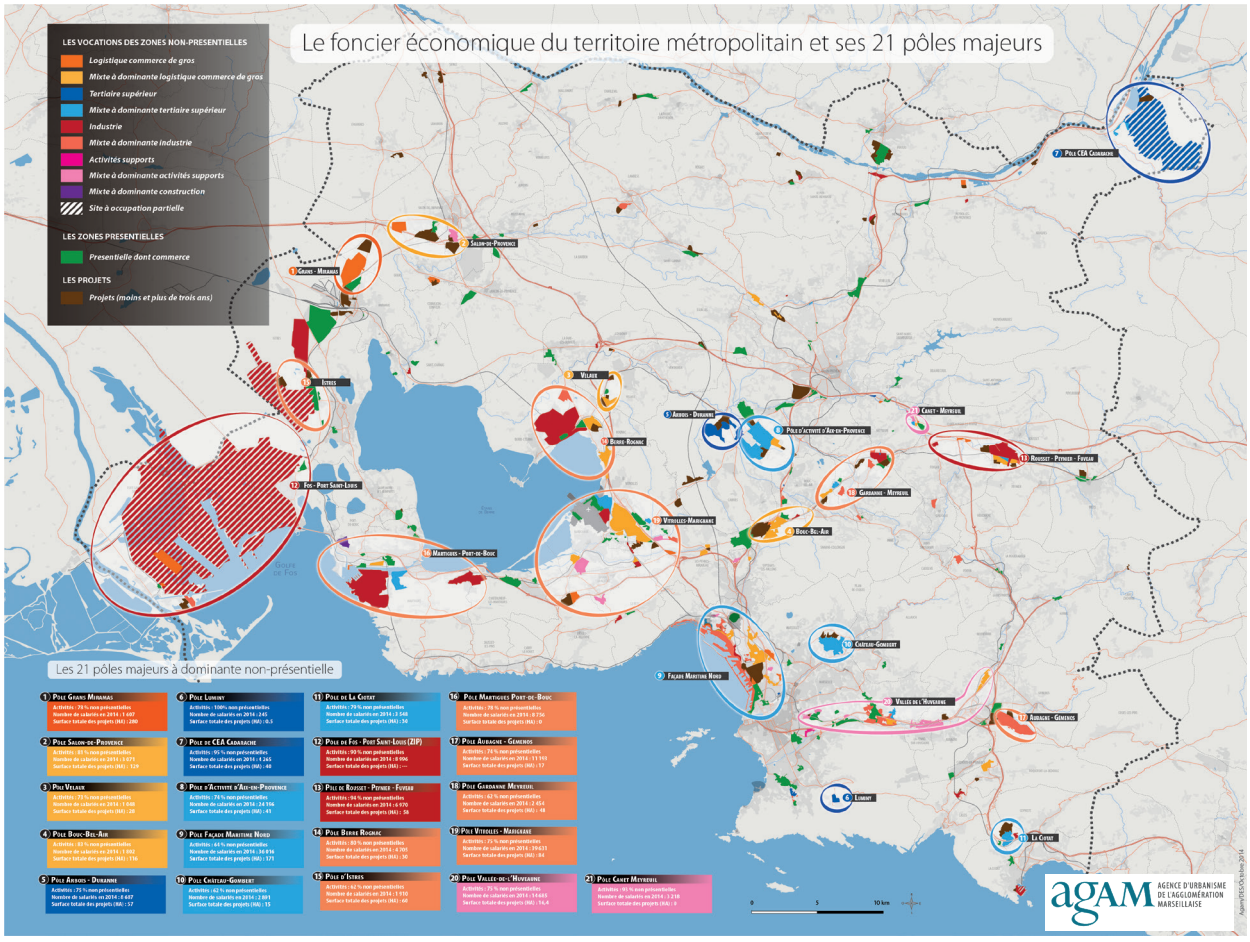
Répartition géographique de l'emploi et des créations

Au sein du territoire, **85% des emplois salariés privés se situent au sein des 15 principales communes** de concentration d'emplois (communes comptant plus de 5 000 emplois : Marseille, Aix-en-Provence, Vitrolles, Marignane, Aubagne, Martigues, Fos-sur-Mer, Salon-de-Provence, La Ciotat, Les Pennes-Mirabeau, Istres, Rousset, Gémenos, Gardanne, Saint-Paul-lez-Durance). **La croissance de l'emploi au sein de ces « pôles » a été de +3% entre 2008 et 2015. Elle a été plus rapide que la moyenne métropolitaine** (+2,6% entre 2008 et 2015) mais selon des logiques territoriales très contrastées (fort gain d'emplois à Marignane, Saint-Paul-lez-Durance et La Ciotat alors que Rousset et Gémenos ont connu des pertes d'emplois).

Si la part de ces communes dans l'emploi salarié privé de la métropole apparaît stable, la part de Marseille dans l'emploi au sein du territoire tend à s'éroder.

Au-delà de ces communes de concentration d'emplois, à une échelle plus fine, **le constat d'une périurbanisation de l'emploi apparaît nettement : un emploi salarié privé sur deux se situe dans une zone d'activités de périphérie.** Cela ne s'accompagne toutefois pas d'un rapprochement entre lieu d'emploi et lieu de résidence, mais plutôt de difficultés croissantes à l'accès au lieu de travail. La dissociation croissante du lieu d'emploi et de celui de résidence génère d'importants déplacements pendulaires en véhicules individuels avec des coûts financiers et en temps qui peuvent devenir un obstacle à l'emploi.

** Voir définition en annexe*

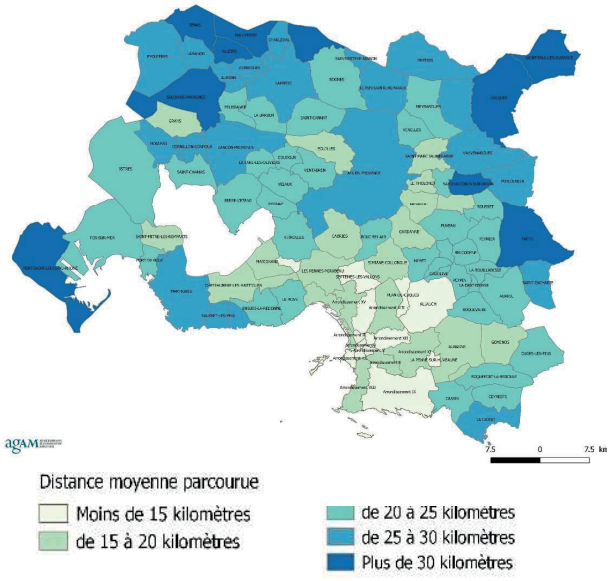


Au sein de la métropole, 40% des actifs ne travaillent pas dans leur commune de résidence (293 000 actifs en 2013). Ce sont les villes-centres qui comptent la plus forte proportion d'actifs travaillant et résidant dans la même commune. La densité d'emplois génère une proportion importante de résidents travaillant dans leur commune à Marseille (85%), Aix-en-Provence (66%), Port-Saint-Louis-du-Rhône (62%), Martigues (53%), Salon-de-Provence, Istres, La Ciotat (52%), ou encore à Aubagne (49%). Marignane et Vitrolles échangent fortement entre elles, ainsi qu'avec Aix-en-Provence et Marseille. Dans la majeure partie des communes de la métropole, cette proportion est inférieure à 30%. En parallèle, 6% des actifs travaillent dans un autre département et 3% dans une autre région.

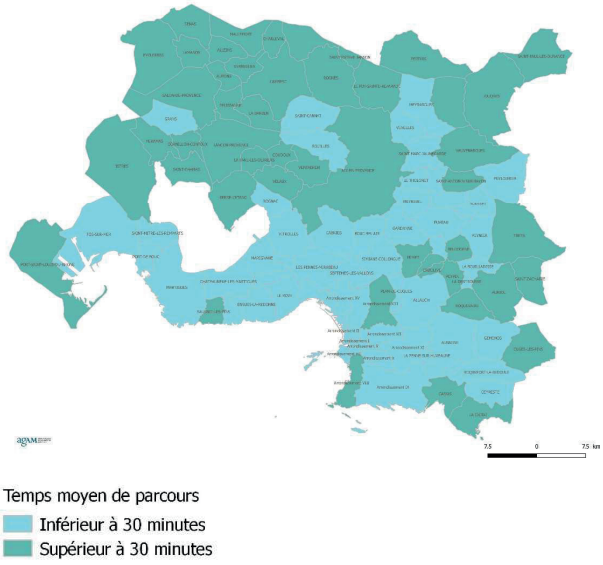
Pour aller travailler, des distances et temps de parcours inégaux au sein de la métropole

La majeure partie des actifs (hors Marseille où les distances parcourues sont plus faibles) **parcourt entre 25 et 30 kilomètres pour se rendre sur son lieu de travail. Cette moyenne s'accompagne toutefois d'importantes disparités au sein du territoire. Les distances parcourues sont nettement plus importantes pour les salariés résidant sur la frange nord de la métropole, autour de Salon-de-Provence**. En cause, l'attractivité résidentielle de ces territoires alors qu'ils sont relativement éloignés des principaux pôles d'emplois. Cela met en évidence les problématiques liées aux territoires périurbains éloignés des principales zones d'emplois et, interroge quant au coût des déplacements automobiles engendrés. Ce constat n'exonère pas les pôles d'emplois de problématiques de mobilité pour les salariés qui y résident, celles-ci s'exprimant davantage par des questions de temps de déplacement.

DISTANCE MOYENNE PARCOURUE POUR SE RENDRE SUR SON LIEU DE TRAVAIL



TEMPS MOYEN DE PARCOURS POUR SE RENDRE SUR SON LIEU DE TRAVAIL



Des spécificités à prendre en compte dans les perspectives de création d'emplois

(Données issues du diagnostic de l'agenda économique).

De nombreuses filières apparaissent porteuses au sein du territoire.
Il s'agit, en nombre d'emplois, de :

- **la santé et des biotechnologies** (98 000 emplois) est en forte croissance. Elle s'appuie sur un secteur privé de 54 000 salariés et un secteur hospitalier public estimé à 35 000 emplois. La filière médico-sociale représente un poids moindre, mais elle apparaît très créatrice d'emplois notamment faiblement qualifiés : Marseille, Aubagne, Aix-en-Provence sont les communes qui concentrent la majeure partie de ces emplois ;
- **la filière portuaire, maritime et logistique** (97 000 emplois, avec le premier port français). Celle-ci connaît une croissance de l'emploi (+8%). En grande mutation, les perspectives de création d'emplois sont liées à l'évolution du trafic des conteneurs (estimation diagnostic de l'agenda économique : 3 700 à 11 400 emplois supplémentaires à horizon 2030), mais aussi des restructurations profondes des activités (industrie lourde, logistique, technologies de la mer…). Ces emplois sont localisés à Marseille, Marignane, Vitrolles, Aix-en-Provence, Fos-sur-Mer ;
- **L'économie numérique** avec 38 840 emplois salariés privés. Malgré un recul de l'emploi de -3% entre 2008 et 2013, l'aire urbaine occupe la 3e position après Lyon et Toulouse (hors Paris). Ces emplois sont en premier lieu localisés à Marseille, Aix-en-Provence, Gémenos et Rousset ;
- **L'aéronautique** (10 000 emplois) est une filière fortement concentrée sur Marseille-Provence (Marignane-Airbus Helicopters) et, en moindre mesure, sur Istres-Ouest-Provence ;
- **Le secteur de l'énergie, l'eau et l'environnement** cumule 19 000 emplois. Il concentre ces activités à l'est et à l'ouest du territoire avec deux pôles de compétitivité et des centres de recherche. Ce secteur en plein développement représente un fort potentiel de création d'emplois notamment faiblement qualifiés. Actuellement ces emplois sont majoritairement localisés dans les communes d'Aix-en-Provence, Marignane et autour de l'étang-de-Berre (Martigues, Vitrolles, Fos-sur-Mer) ;
- **Le tourisme** représente 7% des emplois salariés privés mais affiche un fort développement (+6,9% entre 2009 et 2014).

Le territoire devra s'adapter aux mutations en cours du tissu économique : l'émergence de secteurs d'activités et la géographie inhérente à ceux-ci (l'économie numérique notamment qui se concentre dans les grands centres urbains), **la mutation du modèle économique d'autres secteurs** (l'aéronautique, la logistique…).

Agenda du développement économique : vers une réduction du déficit d'emplois

Par ailleurs, la géographie des secteurs d'activités traduit des spécificités territoriales et des perspectives de développement différenciées. Les perspectives de création d'emplois définies par l'agenda du développement économique s'articulent autour d'une stratégie de réduction du déficit d'emplois (pour mémoire, estimé à 60 000 emplois) :

- **pour l'économie productive : soutenir et accélérer le développement des filières d'excellence historiques et émergentes pour réduire le déficit d'emplois. Le potentiel d'emplois est estimé à 20 000 emplois d'ici 2030** dont 7 300 créations d'emplois liées aux grands projets d'innovation et d'investissements pour partie déjà lancés (dont 2 500 pour la logistique portuaire et 3 500 pour le projet Henri Fabre) et 12 700 créations d'emplois liées directement aux dynamiques de chaque secteur.
- **pour l'économie de la proximité : vers une métropole fondée sur la mobilisation de tous les acteurs. Pour concourir à cet objectif, plusieurs enjeux** apparaissent prioritaires : élever les compétences des actifs, soutenir les initiatives en matière de développement économique, favoriser l'entrepreunariat et la création d'entreprises en lien avec les activités liées à la proximité, favoriser l'insertion des jeunes.

L'EMPLOI POUR TOUS, PILIER DE L'AGENDA DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'agenda du développement économique approuvé en mars 2017 érige comme objectif premier « la conquête de l'emploi pour tous », stratégie tissée en partenariat étroit avec le territoire et ses partenaires (Région, Conseil Départemental, monde économique…). Elle définit un plan d'actions articulé autour des orientations stratégiques ci-après :

- **S'affirmer comme une métropole compétitive**

Cette orientation s'appuie sur trois piliers : six filières en expansion (santé, aéronautique-mécanique, maritime et logistique, industries numériques et créatives, énergie-environnement, tourisme et art de vivre), un secteur agricole et viticole dynamique, et le potentiel de recherche et d'enseignement supérieur. L'objectif est la création de 20 000 d'emplois d'ici 2030, lequel aura un impact sur les besoins en logements.

u Se positionner comme une métropole facilitant la vie des entreprises

Il s'agit de développer un environnement propice à la création et au développement des entreprises. Notamment en mettant en place une organisation simple et efficace au service des entreprises, en proposant une offre d'accompagnement à chaque étape de la vie de l'entreprise et en apportant des solutions foncières et immobilières à toutes les entreprises métropolitaines. Cette orientation est déclinée en plusieurs actions à mettre en œuvre d'ici 2021.

- **Développer la métropole entrepreneuriale et innovante**

Cette orientation vise à soutenir l'innovation en renforçant les conditions qui favorisent l'innovation, en les coordonnant et en les rendant plus visibles pour les entreprises. Elle s'accompagne d'une volonté d'accélérer la dynamique de l'entrepreunariat sur le territoire.

- **Construire une métropole de proximité proche des habitants**

Dans un contexte de fort taux de chômage, de freins à l'accès à l'emploi, l'activité présentielle est un levier de création d'emplois tout en répondant aux besoins des habitants, notamment les plus fragiles. Cette orientation vise à assurer un développement économique du territoire inclusif, favorisant l'accès à l'emploi et les initiatives. Trois leviers sont mobilisés :

En premier lieu, le soutien des politiques en faveur du commerce de proximité et de l'artisanat avec comme objectif à long terme la redynamisation des centres-villes.

En deuxième lieu, le développement des emplois de l'économie présentielle. Enfin, le soutien à la création d'activités économiques au sein des quartiers prioritaires par l'entrepreunariat, l'intégration de la dimension emploi à l'action économique (GPEC, clauses d'insertion…), la lutte contre les discriminations, l'égalité femme-homme dans l'accès à l'emploi, la création d'espaces de développement économique dans les quartiers du NPNRU, favoriser le passage de l'économie informelle vers l'économie formelle.

- **Bâtir une métropole partenariale**

Il s'agit de s'appuyer sur les échelles territoriales pertinentes pour déployer la stratégie économique, d'organiser la gouvernance économique du territoire et d'accroître la synergie entre les acteurs.

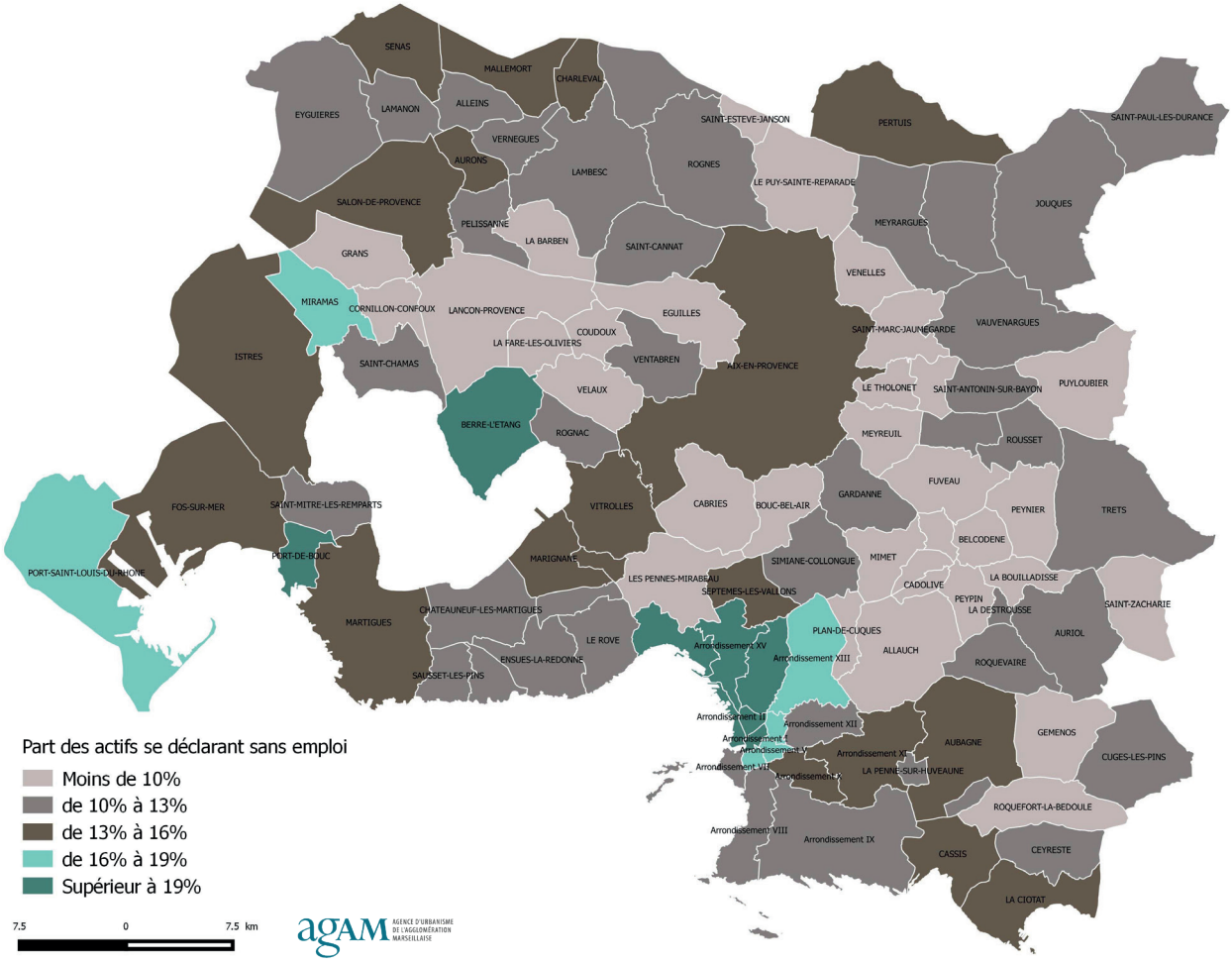
Dans un contexte de fort chômage, **lever les freins à la mobilité et plus largement d'accès à l'emploi, en particulier des plus précaires est un enjeu**. Il s'agit également de mieux relier emploi, lieu de résidence et lieu de vie ainsi que d'améliorer la qualité de vie.

Un taux de chômage élevé qui ne fléchit pas

A l'intérieur du territoire, au sein d'AMP, le taux d'emploi de 59% en 2012, est inférieur de 5 points à celui des principales métropoles. Ce constat s'accompagne d'un taux de chômage très élevé malgré une amélioration depuis 1999 et une progression moindre que celle constatée en moyenne dans la région depuis le début de la crise. **Avec l'aire urbaine de Lille, celle d'Aix-Marseille-Provence affiche le taux de chômage le plus élevé des dix principales aires urbaines de France.** En 2013, celui-ci s'établit à 15.5% *(source : Insee recensement)*.

Au sein du territoire, ce sont Marseille-Provence et le Pays de Martigues qui connaissent les taux de chômage les plus élevés (respectivement 17.3% et 16.8% en 2013). A Istres-Ouest-Provence avec 14.7%, il s'établit également au-dessus de la moyenne nationale mais en moindre mesure. La situation de la population féminine est particulièrement défavorable dans ces trois territoires.
Dans les autres Conseils de Territoire, il est inférieur à la moyenne nationale. De même, **la part de population couverte par le RSA est la plus importante** au sein de l'aire urbaine de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, juste après celle de Lille. En 2013, 22% des 25-64 ans perçoivent le RSA (France : 14% en moyenne). De plus, le RSA est perçu en moindre mesure qu'ailleurs dans une logique d'accompagnement de l'emploi. En effet, seuls 19% des bénéficiaires perçoivent le RSA-activité (21% en moyenne au niveau national) et, au sein du territoire, plus le taux de bénéficiaires du RSA est élevé et plus la part de bénéficiaires du RSA-activité est faible.

TAUX DE CHÔMAGE EN 2013 (AU SENS DU RECENSEMENT DE LA POPULATION)



Cette situation est corrélée à une surreprésentation des sans diplôme et à un déficit de titulaires de formations supérieures. Ainsi, la métropole compte **la part la plus élevée de sans diplômes des dix principales aires urbaines françaises** (33% de sans diplôme en 2013). La part de sans-diplôme est la plus élevée dans les Conseils de territoire où le chômage est le plus important (Marseille-Provence : 35% et Pays de Martigues : 37% de la population de 15 ans ou plus non scolarisée en 2013).
Au contraire, le taux de diplômés de l'enseignement supérieur est le plus faible (moins de 30% de la population non scolarisée). Dans ce contexte, **accroître la présence d'une population active qualifiée est un enjeu** pour le territoire. Cela passe par la formation mais aussi par la capacité du territoire à garder/attirer des diplômés de l'enseignement supérieur.

Des problématiques foncières et immobilières

Au sein du territoire, un emploi salarié privé sur deux est situé dans une zone d'activités ou un site d'activité. Le poids de ces secteurs dédiés à l'activité est toutefois variable selon les territoires. Le Pays d'Aix et le Pays d'Aubagne et de l'Étoile regroupent la plus forte part d'emplois salariés privés au sein de zones d'activités (60% contre 40% à 50% pour le Pays Salonais et Istres-Ouest-Provence et 20% seulement pour Marseille-Provence).

L'industrie et le tertiaire supérieur sont les deux secteurs d'activité les plus présents en zone d'activité (respectivement 20% et 21%). Viennent ensuite le commerce de gros-logistique, le commerce de détail et les activités support (13% chacun). Le territoire compte six pôles majeurs, lesquels concentrent la moitié de l'emploi en zone d'activités (hors centres villes, hors diffus et ZIP de Fos) : Vitrolles/Marignane, Pôle d'activités Aix/Arbois, Façade maritime Nord, Vallée de l'Huveaune, Aubagne/Gémenos/La Ciotat, Martigues/Port-de-Bouc/La Mède. Le foncier économique dédié représente 15 000 hectares et 250 000 emplois salariés privés (*dont GPMM – d'après étude pôles productifs CCIMP/Agam/AUPA)*.

En matière de développement économique, la métropole est caractérisée par une rareté foncière. L'**Agenda du développement économique pointe un besoin de 1 450 hectares nécessaires à la réponse aux besoins de l'économie productive sur 15 ans.** Les six pôles décrits précédemment connaissent une forte pression de la demande, Marseille et Aubagne étant particulièrement sous-tension.

En parallèle, l'offre foncière existante apparaît vieillissante et saturée. Les sites existants ne permettent pas de répondre à la pluralité des demandes. Selon l'Agenda, seuls 161 hectares de foncier sont commercialisables sur l'ensemble des sites productifs déjà occupés à 98%. La croissance de l'emploi au sein du territoire est fortement liée aux créations locales et au développement d'entreprises présentes sur le territoire (et en moindre mesure d'implantations exogènes). **Facilité le parcours des entreprises est donc un enjeu.**

Afin de répondre aux besoins en matière de foncier pour les activités productives, l'**agenda préconise de promouvoir une politique de reconquête du foncier en lien avec les transports existants et pôles urbains.** La stratégie foncière en matière économique devra s'articuler avec l'offre foncière nécessaire à la politique de l'habitat,mais aussi avec la stratégie d'aménagement urbain et de déplacement.

EN LA MATIÈRE, L'AGENDA DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE POINTE TROIS ENJEUX

- Assurer le développement et l'ancrage des entreprises productives en proposant une gamme d'offre foncière et immobilière adaptée.
- Maîtriser l'aménagement commercial et préserver le commerce de proximité.
- Améliorer l'environnement urbain et la mobilité à l'échelle métropolitaine pour attirer et ancrer les activités économiques.

Ces constats et perspectives accentuent les enjeux d'aménagement urbain et de rénovation des centralités urbaines. Ils sont à articuler avec les perspectives en matière d'offre commerciale. 200 000 m² couvrent les besoins supplémentaires à horizon 2030, l'ensemble des projets ouverts ou autorisés représentent 170 000 m². Ces dernières années, le développement de l'offre commerciale a pu fragiliser l'attractivité des cœurs de villes (Aubagne, Aix-en-Provence, La Ciotat, Marignane, Marseille) et de villages. Le soutien de l'attractivité de ces espaces, pointé comme prioritaire par l'agenda, est un levier.

SYNTHÈSE

La stratégie habitat développée par la Métropole devra être finement articulée avec celle exposée dans l'agenda du développement économique. Elle devra, en particulier, concourir à l'attractivité du territoire. Plusieurs axes nécessitant une articulation fine peuvent être pointés :

- **la programmation des logements et la stratégie foncière devront être à la hauteur des ambitions portées par la stratégie économique. Il s'agit de répondre à la diversité des besoins en logements induit par les ambitions d'attractivité portées par la Métropole à travers son agenda économique, notamment à travers les projets enclenchés dans le secteur productif. En effet, dans ce secteur, 20 000 emplois sont attendus à horizon 2030 dont 7 300 créations d'emplois liés aux grands projets d'innovation et d'investissements déjà portés localement. L'enjeu est donc de développer une offre de logement attractive qualitativement et financièrement pour les actifs. Il s'agit surtout de veiller à la territorialisation de cette offre au plus près des bassins d'emplois afin d'améliorer le lien entre emploi et habitat ;**
- **les interventions en matière d'amélioration de l'habitat et de production de logements devront concourir à la politique « de proximité » définie dans la stratégie économique. Le soutien au tissu économique de proximité et aux centres-villes nécessite une articulation fine avec les actions et les priorités d'intervention en matière d'habitat ;**
- **la stratégie économique inclusive portée par l'agenda devra également trouver des relais dans le cadre de la politique de l'habitat en particulier celle ciblant les quartiers éligibles au NPNRU. Il s'agit à travers les interventions co-financées par l'Anru de redonner de l'attractivité à ces quartiers, de développer leur mixité fonctionnelle et de redonner des perspectives résidentielles à leurs habitants.**

Une stratégie de mobilité ambitieuse

Au sein de la métropole, faute d'offre alternative performante, la majeure partie des déplacements sont réalisés en voiture (94%). Le covoiturage restant balbutiant, le taux d'occupation de chacun de ces véhicules privés est faible (en moyenne 1.4 personne par voiture). **Dans un contexte urbain spécifique où les lieux d'emplois et les lieux de résidence sont particulièrement diffus au sein du territoire, les 6,5 millions de déplacements par jour, dont une forte proportion se concentre en heure de pointe, se traduisent par une saturation des axes routiers**. Croissante, cette congestion génère un coût à la hausse pour les entreprises (coût occasionné par le retard des salariés le matin, difficultés de recrutement…) et les habitants (bruit, pollution, frais de déplacement…). Cette situation est non seulement un frein pour la croissance de la métropole mais elle nuit aussi à la qualité et au cadre de vie des habitants. La stratégie portée par l'Agenda de la mobilité vise à insuffler de nouvelles tendances : plus de recours aux transports en commun, plus de covoiturage ou de mobilités alternatives pour réduire considérablement les effets négatifs que subit le territoire, ses acteurs économique et ses habitants.

L'Agenda de la mobilité : un plan d'actions pour AMP

Voté à l'unanimité du Conseil de Métropole en décembre 2016, l'Agenda de la Mobilité d'Aix-Marseille-Provence porte une stratégie ambitieuse et un plan d'actions, détaillé dans le temps, pour la mettre en œuvre. Cette priorité à la mobilité répond aux blocages subis quotidiennement par les habitants et les entreprises, à la perte d'attractivité du territoire et aux difficultés d'accès à l'emploi.

L'état des lieux de l'Agenda de la mobilité apportent quelques éclairages utiles au diagnostic du PLH

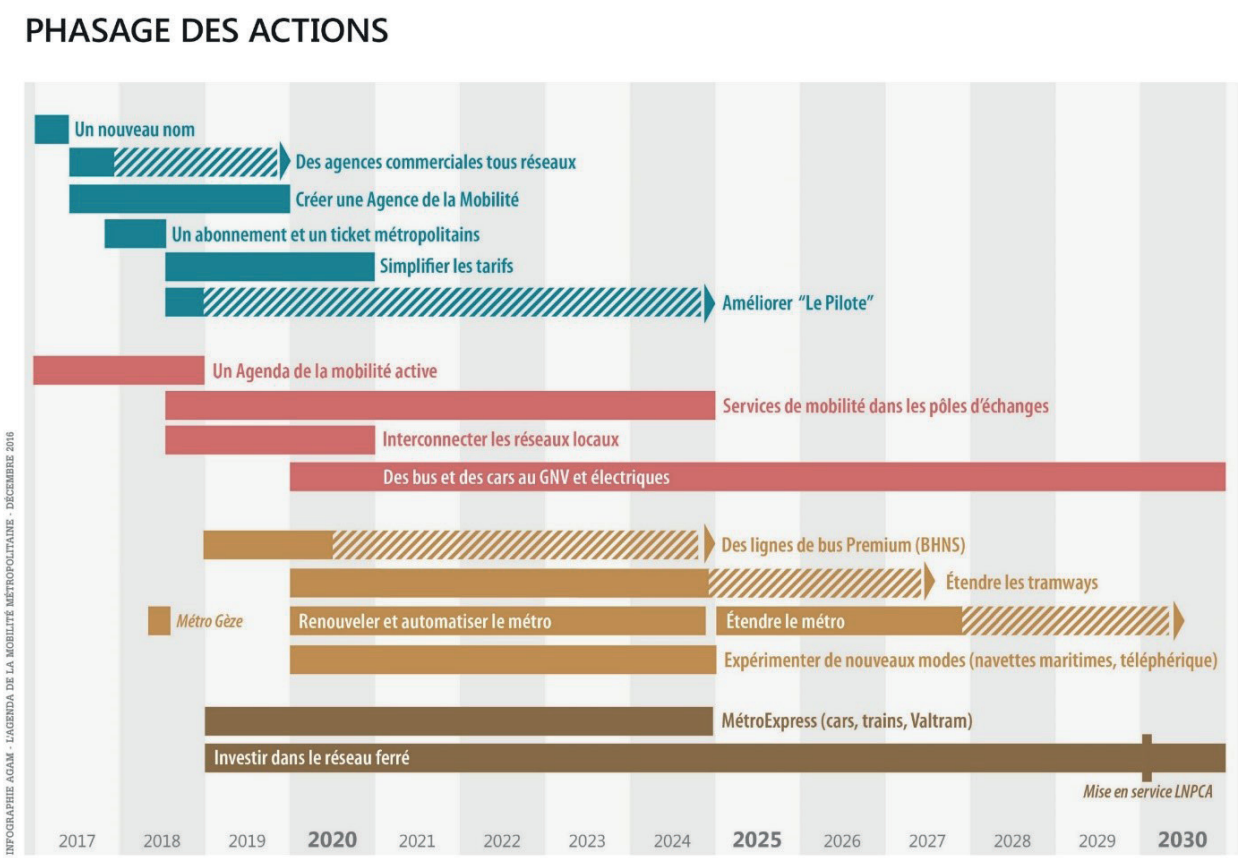
Premier point, trois échelles de mobilités présentent des enjeux très différents :

- **La proximité**, jusqu'à quelques km, comprend 57% des déplacements, avec une majorité de marche, vélo (et un peu de transports en commun). C'est dans ces distances que doivent se développer les modes actifs ;
- **Sept bassins de mobilité** (Marseille, Aubagne, Aix, Marignane-Vitrolles, Istres-Martigues et Salon-de-Provence), contiennent environ 1/3 des déplacements. L'enjeu est de faire baisser la place de la voiture (78%), au bénéfice des transports en commun et du vélo ;
- **Des corridors entre bassins**, pour 10% des flux totaux, mais en forte croissance, et qui, de par leur plus grande longueur, génèrent la moitié de la circulation, des dépenses voiture des ménages et des émissions de GES.

Cette organisation des flux en corridors découle de la géographie multipolaire de la métropole :

- des pôles urbains et villageois, dans des bassins résidentiels, économiques et commerciaux périurbains, en interrelation les uns avec les autres, mais séparés par des massifs, l'Étang de Berre et le littoral ;
- des corridors de mobilité structurés par le relief et l'urbanisation ;
- des actions déjà engagées pour simplifier et améliorer les services de mobilité.

Dès 2017, la métropole engage les actions de l'Agenda. La première mesure, en vigueur en février 2018, est **l'abonnement métropolitain à 73 €.** Il permettra d'utiliser à volonté tous les réseaux bus, métro, tramway, cars et TER. Des tarifs réduits (CMU, retraités, étudiants, scolaires) et un ticket seront proposés par la suite.



Autre action majeure prévue pour 2018, **simplifier la vingtaine de marques sous un nom commun,** décliné sur les réseaux locaux et tous les services (information, autopartage…).
La Métropole s'est enfin dotée d'équipes et de moyens pour, d'une part s'appuyer sur le mobile pour mieux informer les voyageurs et permettre la vente à distance, et en même temps renforcer le contact humain à destination des entreprises et des habitants.

Investir dans des Transports Premium pour convaincre les automobilistes

La notion de réseau Premium est la condition indispensable pour convaincre les automobilistes de changer de mode de transport. Elle garantit un temps d'attente de 10 minutes maximum, un service 364 jours sur 365, des lignes rapides, directes et régulières.

L'Agenda fait le choix de concentrer des investissements réalisables d'ici 2025, Premium, desservant 80% de la population et des emplois, dans les pôles urbains et à l'échelle métropolitaine.

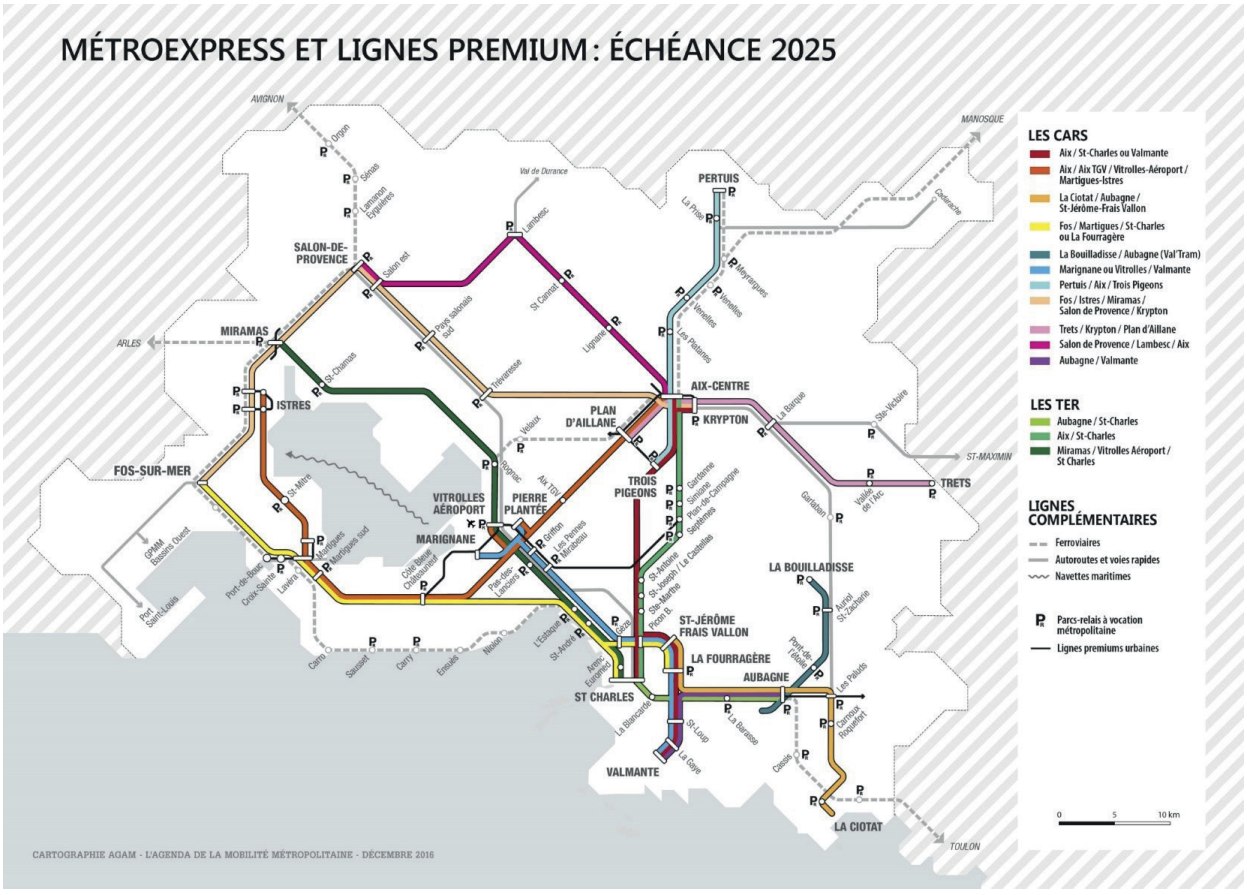
Le réseau propose une desserte adaptée à l'organisation des flux métropolitains et aux besoins de déplacements locaux :

- Relier et mieux desservir les centralités urbaines, de Marseille à Miramas, mais aussi les quartiers sud, est et nord de Marseille ;

- Les principales zones d'activités, l'aéroport et Aix-TGV ;
- Des parcs-relais sur les lignes Premium pour les communes moins denses.

Les tramways et métro à Marseille et Aubagne correspondent naturellement au critère Premium, ils seront étendus à Marseille. L'Agenda prévoit de généraliser les bus Premium à Aix-en-Provence, Martigues, Miramas, Istres, Marignane, Vitrolles et Les Pennes-Mirabeau. Les Transports en Commun en Site Propre (TCSP) urbains passeront ainsi de 60 km à 135 km en 2025 et 206 km à plus long terme.
MétroExpress est le réseau Premium d'échelle métropolitaine. Il comprendra 13 lignes de car express sur autoroute, le Valtram et le TER. Il nécessite 100 km de sites propres sur autoroute et de moderniser 140 km de voies ferrées.

Au total, y compris les modes actifs mais hors routes, l'Agenda prévoit 10 milliards d'euros d'investissement, dont 3,5 milliards d'euros d'ici 2025.



Un Agenda des modes actifs et de la voiture autrement

L'Agenda pose les premières orientations d'une politique globale de mobilité métropolitaine, à approfondir dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) métropolitain. Elles recherchent la diminution de l'offre de stationnement, le partage de l'espace public en faveur de la marche et du vélo (les modes actifs) et le développement de services de voiture et de vélo partagés. Elles favorisent le passage aux véhicules non-polluants, transports en commun GNV et électriques, et voiture électrique.

Quelques grands projets routiers sont repris par l'Agenda, en particulier les contournements de Martigues, Fos-Salon et le Boulevard urbain Sud (BUS) à Marseille.

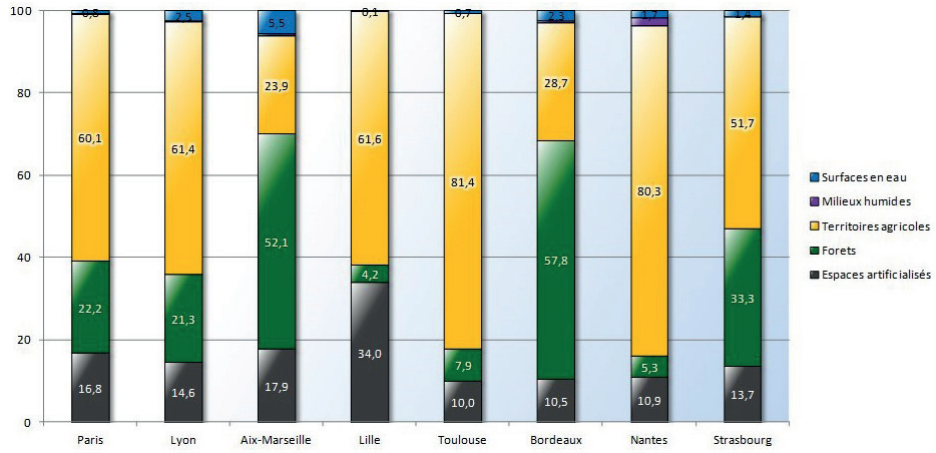
QUELLE CAPACITÉ DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA MÉTROPOLE ?

De nombreuses contraintes à l'urbanisation

Une métropole « Nature »

Comme évoqué précédemment, la métropole d'Aix-Marseille-Provence est un territoire unique de par sa localisation, son socle géographique, la richesse de ses paysages et la diversité des ambiances urbaines qu'elle offre. Plus de la moitié du territoire est constituée d'espaces naturels, lesquels représentent 165 000 wha.

L'OCCUPATION DU SOL RELATIVE



Source : OccSol 2014

Cette nature, souvent qualifiée de spectaculaire (255 kilomètres de littoral dont l'Étang de Berre, des massifs, des calanques…) abrite une biodiversité rare, avec notamment de nombreuses espèces endémiques.

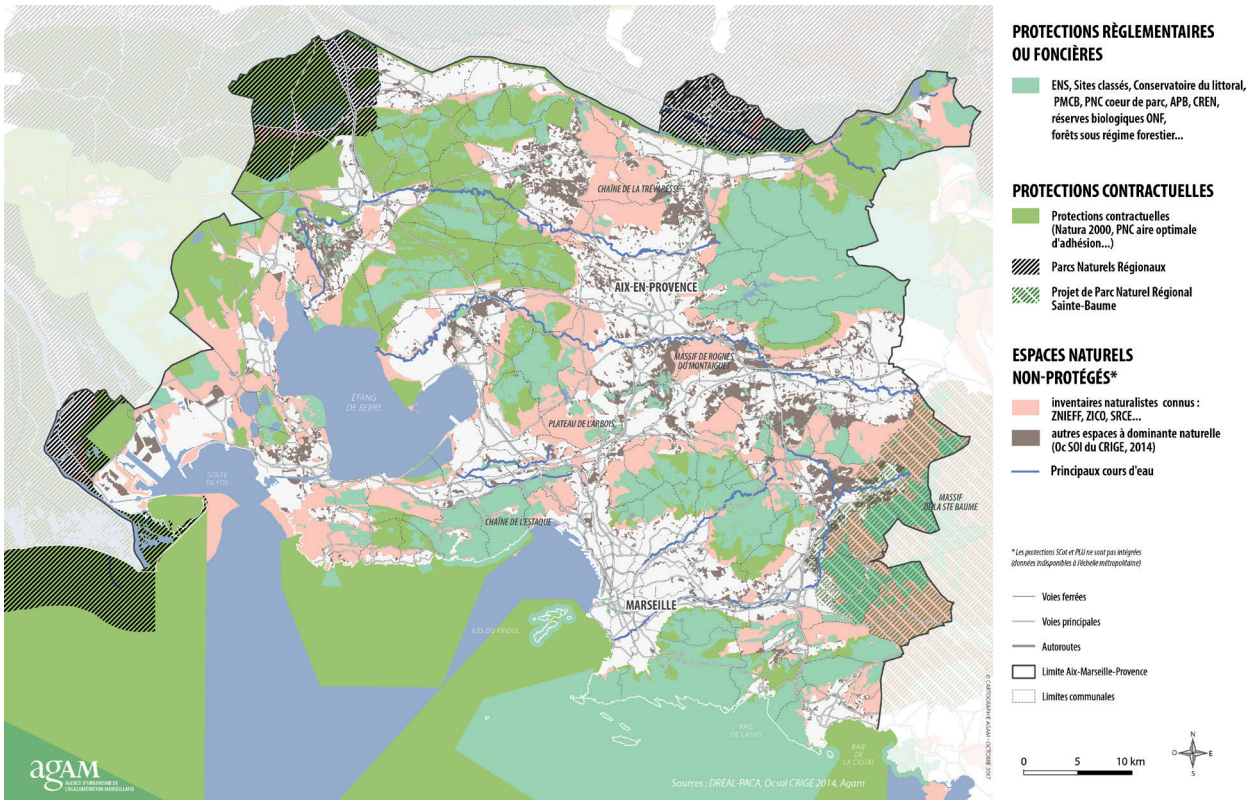
Pour préserver cette richesse, plusieurs protections coexistent au sein du territoire :

- des **protections réglementaires** avec 12 arrêtés de protection de biotope, 5 réserves naturelles, 26 sites classés. Elles recouvrent 30% du territoire.
- Deux réserves naturelles régionales sont en projet et 1 site classé est à l'étude.
- des **protections foncières** qui se traduisent par 11 sites appartenant au conservatoire du littoral, 15 espaces naturels sensibles et 100 hectares sous régime forestier. Elles représentent 12% du territoire (elles couvrent en partie les espaces déjà protégés par un dispositif réglementaire) ;
- des **protections contractuelles** (Natura 2000) qui couvrent une large partie des espaces naturels de la métropole et protègent 60% du territoire (elles couvrent les espaces déjà protégés par un autre dispositif).

Le caractère exceptionnel de l'environnement s'accompagne, pour la métropole d'un poids important des contraintes à l'urbanisation.

VUES DE LA DURANCE DEPUIS LE PUY-SAINTE-RÉPARADE ET VUE DE LA SAINTE-VICTOIRE © Agam

AIX-MARSEILLE-MÉTROPOLE - PROTECTIONS DES ESPACES NATURELS



Avec ces protections, plus de 55 000 ha de foncier sont préservés au titre de la richesse écologique (au titre du réseau Natura 2000, sites classés, arrêtés préfectoraux de protection des biotopes, Conservatoire du littoral, espaces naturels sensibles du Conseil départemental, Parc national…). Le territoire compte également trois parcs naturels régionaux (Camargues, Luberon, Alpilles), et un en projet (Sainte-Baume). Il est également, pour sa bande côtière, protégé au titre de la loi littorale.

De nombreux risques naturels et technologiques qui grèvent le potentiel urbanisable

La géographie du territoire structure l'organisation urbaine ainsi que son extension et dessine les grands axes de déplacements. Cela s'accompagne d'une forte imbrication des espaces urbanisés et des espaces naturels, situation qui génère de nombreuses contraintes à l'urbanisation.

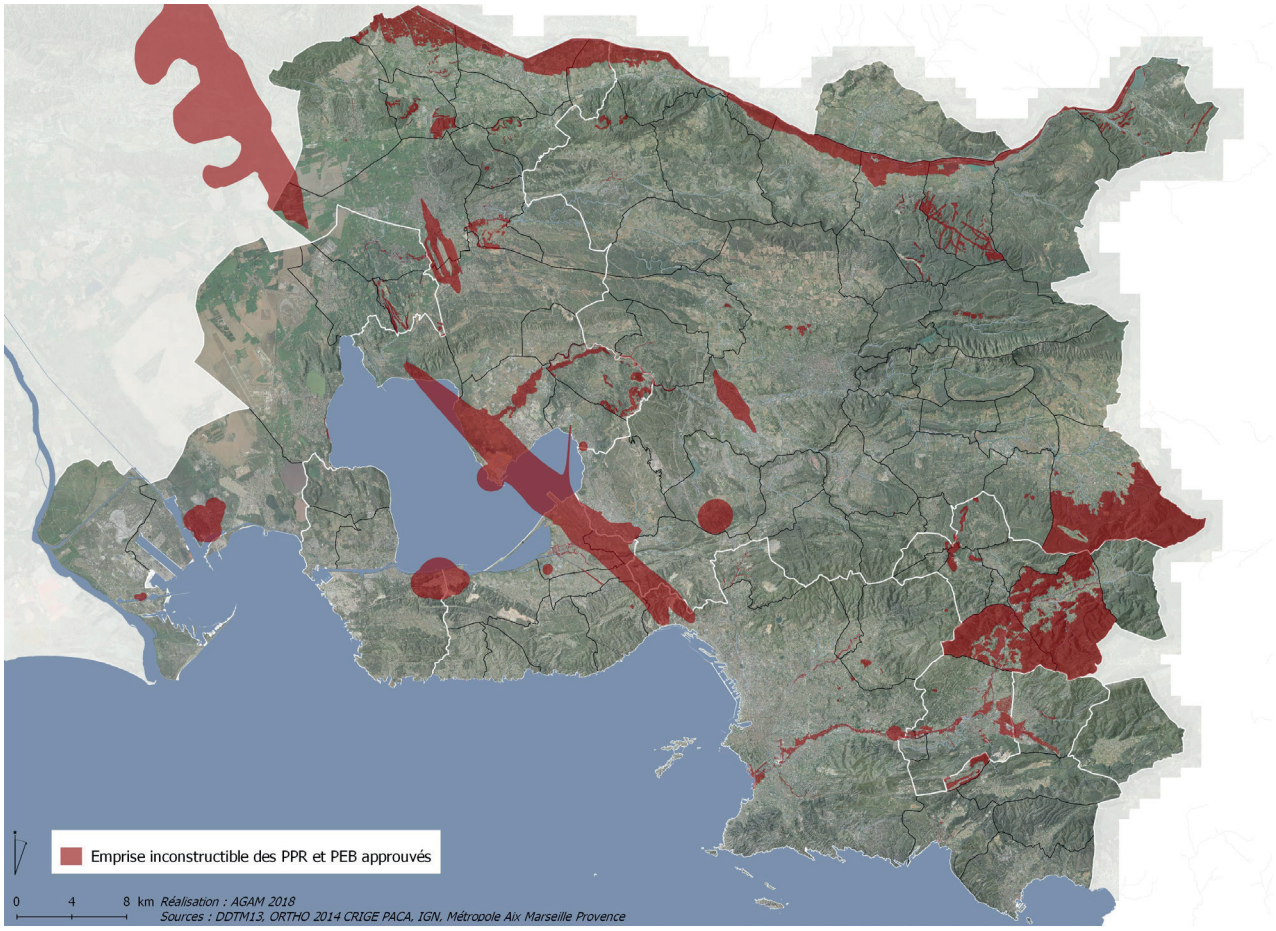
Dans cette configuration, les risques sont très nombreux et impactent largement le territoire. La quasi-totalité des communes (seules 8 ne sont concernées par aucun plan de prévention approuvé ou prescrit) est concernée par des risques de natures diverses :

- **Le risque inondation** : 28 communes sont couvertes par un plan de prévention des risques inondation approuvé (PPRi) et 10 font l'objet d'une prescription d'élaboration d'un PPRi ;
- **Le risque sismique** : 30 communes sont en zone 4 (la zone1 représentant le risque le plus faible et la zone 5 le risque le plus élevé) en application de l'article R 563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement, c'est-à-dire affectées par un niveau de sismicité moyen. Parmi ces communes, 25 ont un PPR approuvé et 2 un PPR prescrit mais non approuvé ;
- **Le risque mouvement de terrain :** il est particulièrement représenté sur le territoire avec des natures différentes de risques, certaines assorties de prescriptions (retrait gonflement d'argiles, transports de matières dangereuses, ruissellements), d'autres générant de l'inconstructibilité (risque d'effondrement, chute de blocs, glissement). Au total, 73 communes sont concernées par un PPR « mouvement de terrain » parmi lesquelles 70 ont un plan de prévention approuvé ;
  Par ailleurs, un porté à connaissance du risque minier est en cours d'élaboration dans les Bouches-du-Rhône. Il devrait concerner une quinzaine de communes de la métropole ;

- **Le risque incendie de forêt**: du fait de la présence de massifs forestiers et de l'imbrication des espaces urbanisés dans les espaces naturels, de nombreuses communes sont concernées par ce risque. Toutefois, il est peu traduit dans des plans de prévention puisque seules 3 communes ont un PPR incendie de forêt approuvé. 7 communes sont concernées par la prescription d'un plan. Un porté à connaissance a été élaboré par l'État définissant les modalités de prise en compte de ce risque dans les documents d'urbanisme;
- **Les risques technologiques**: l'implantation de grandes industries au sein du territoire s'accompagne de différents risques liés à leur activité: surpression, effets toxiques et thermiques. 11 communes sont couvertes par au moins 1 PPRT approuvé et 2 communes font l'objet d'une prescription de PPRT. Cinq communes cumulent plusieurs périmètres de risques technologiques avec des PPRT approuvés ou prescrits. 15 PPRT sont approuvés et concernent le territoire de la métropole.

Par ailleurs, plusieurs communes sont soumises à des nuisances importantes, lesquelles se traduisent par des contraintes à l'urbanisation exposées dans les plans d'exposition au bruit (PEB). A ce titre, les communes de l'est de l'Étang-de-Berre sont largement impactées par les nuisances sonores liées au cône de bruit de l'aéroport Aix-Marseille-Provence. Le plan d'exposition au bruit afférent à cet équipement a notamment gelé la constructibilité de la plupart du territoire de la commune de Saint-Victoret.

AIX-MARSEILLE-MÉTROPOLE - EMPRISES INCONSTRUCTIBLES LIÉES AUX PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES



Un rythme de consommation foncière inégal au sein du territoire

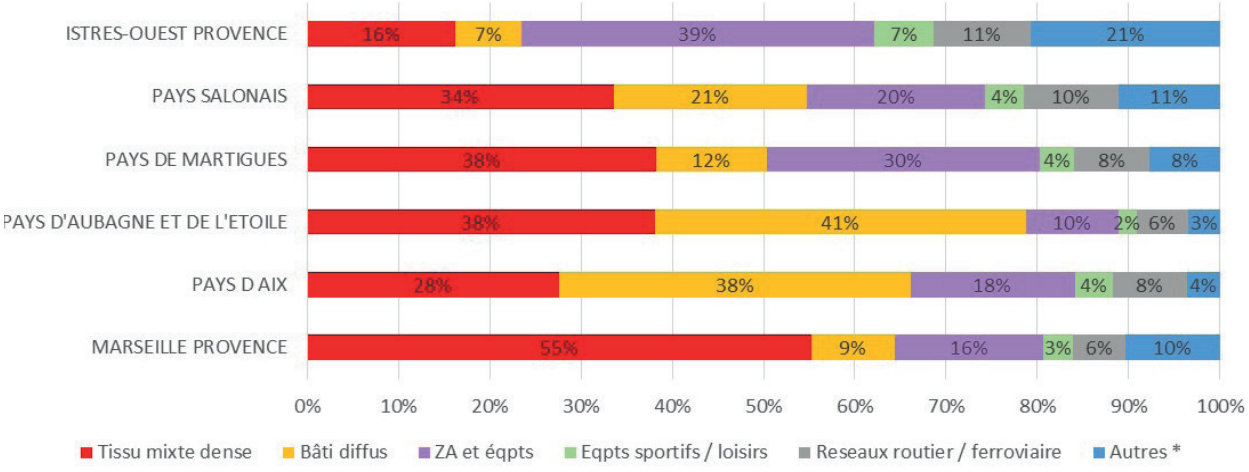
L'urbanisation diffuse du territoire métropolitain, guidée par les reliefs et les contraintes, exacerbe les contrastes territoriaux.

Occupation du sol et profils de territoires : différents modèles d'urbanisation et de développement

Au-delà de la caractéristique naturelle qui se décline et impacte le développement de la métropole à différents degrés, quatre principales morphologies urbaines se distinguent sur les Conseils de Territoire de la métropole :

- **Marseille-Provence** : territoire urbain et dense lié à de fortes contraintes géographiques (Calanques, chaînes de l'Étoile et de l'Estaque) ;
- **Pays d'Aix/Pays d'Aubagne et de l'Étoile :** territoires où les constructions en espaces diffus sont particulièrement présentes et où les terres agricoles, encore actives, sont soumises à une forte pression foncière ;
- **Pays de Martigues/Istres-Ouest-Provence :** territoires où les espaces à vocation économique (industriels, activités mais également liés aux équipements) sont prégnants ;
- **Pays Salonais :** territoire au profil équilibré au regard de l'occupation des sols (répartition équitable entre tissu urbain/tissu diffus et espaces à vocation économique et équipements).

VOCATIONS DES SOLS DANS LES CONSEILS DE TERRITOIRES EN 2014



Source Occsol 2014 - Crige - Traitement Aupa

Ces morphologies sont favorisées par la géographie mais également par les stratégies de planification et se traduisent par une urbanisation et des dynamiques de consommation foncière comme de réserves foncières, largement différenciées.

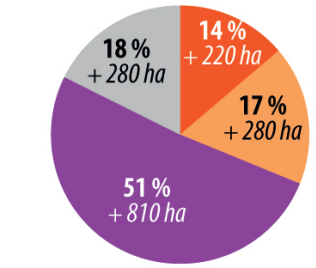
Sur AMP, près de 200 ha d'espaces naturels et agricoles consommés chaque année

Afin d'analyser l'évolution de la consommation foncière sur AMP, la seule base disponible et comparable à l'échelle métropolitaine est délivrée par le Crige Paca (OccSol 2006 et OccSol 2014). En gardant les prérequis quant à cette base et son interprétation (pas d'analyse à l'échelle communale, sous-évaluation du mitage, anticipation du changement de destinations…), cette source est la plus adaptée pour obtenir, à grande échelle, une évolution de l'occupation des sols entre deux périodes, ici 2006 et 2014.
Entre ces deux dates ce sont plus de 1500 ha d'espaces agricoles et naturels qui ont été artificialisés, soit environ 200 ha/an. La consommation de ces espaces s'est répartie comme suit :

- 51% liés au développement des zones d'activités ;
- 14% au développement mixte et dense ;
- 17% pour du développement diffus ;
- 18% pour d'autres espaces artificialisés.

Une consommation d'espaces essentiellement liée au développement économique du territoire métropolitain

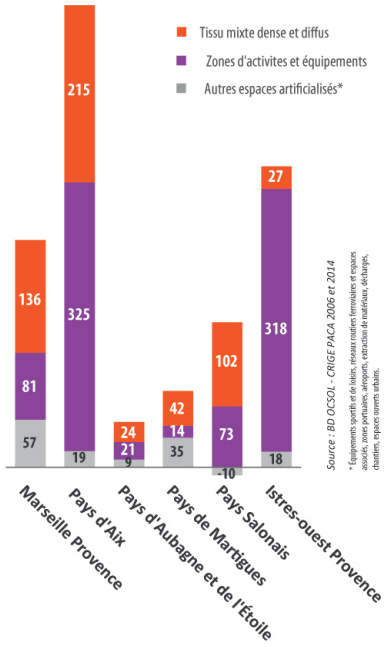
Source : BD OCSOL - CRIGE PACA 2006 et 2014



- Tissu mixte dense
- Bâti diffus
- Zones d'activites et équipements
- Autres espaces artificialisés*

* Équipements sportifs et de loisirs, réseaux routiers ferroviaires et espaces associés, zones portuaires, aéroports, extraction de matériaux, décharges, chantiers, espaces ouverts urbains

Aix-Marseille-Provence entre 2006 et 2014



Un rythme de consommation foncière inégal au sein du territoire

Le principal motif d'évolution des espaces agricoles et naturels est au bénéfice du développement économique, et en particulier des zones d'activités et d'équipements. Toutefois on observe des contrastes à l'échelle des principaux territoires d'AMP.

Ce sont sur le Pays d'Aix et Istres-Ouest-Provence que ces changements d'occupation ont été les plus importants. Parmi les principaux projets qui ont contribué à cette évolution, on peut citer pour le Pays d'Aix le projet international de fusion nucléaire, Iter, mais également les projets de parcs photovoltaïques dans la vallée de l'Arc.

Sur Istres-Ouest-Provence, les projets sont essentiellement liés à l'extension des zones logistiques du Grand Port de Marseille-Fos et à la création extension de zones d'activités et de réseaux d'infrastructures.

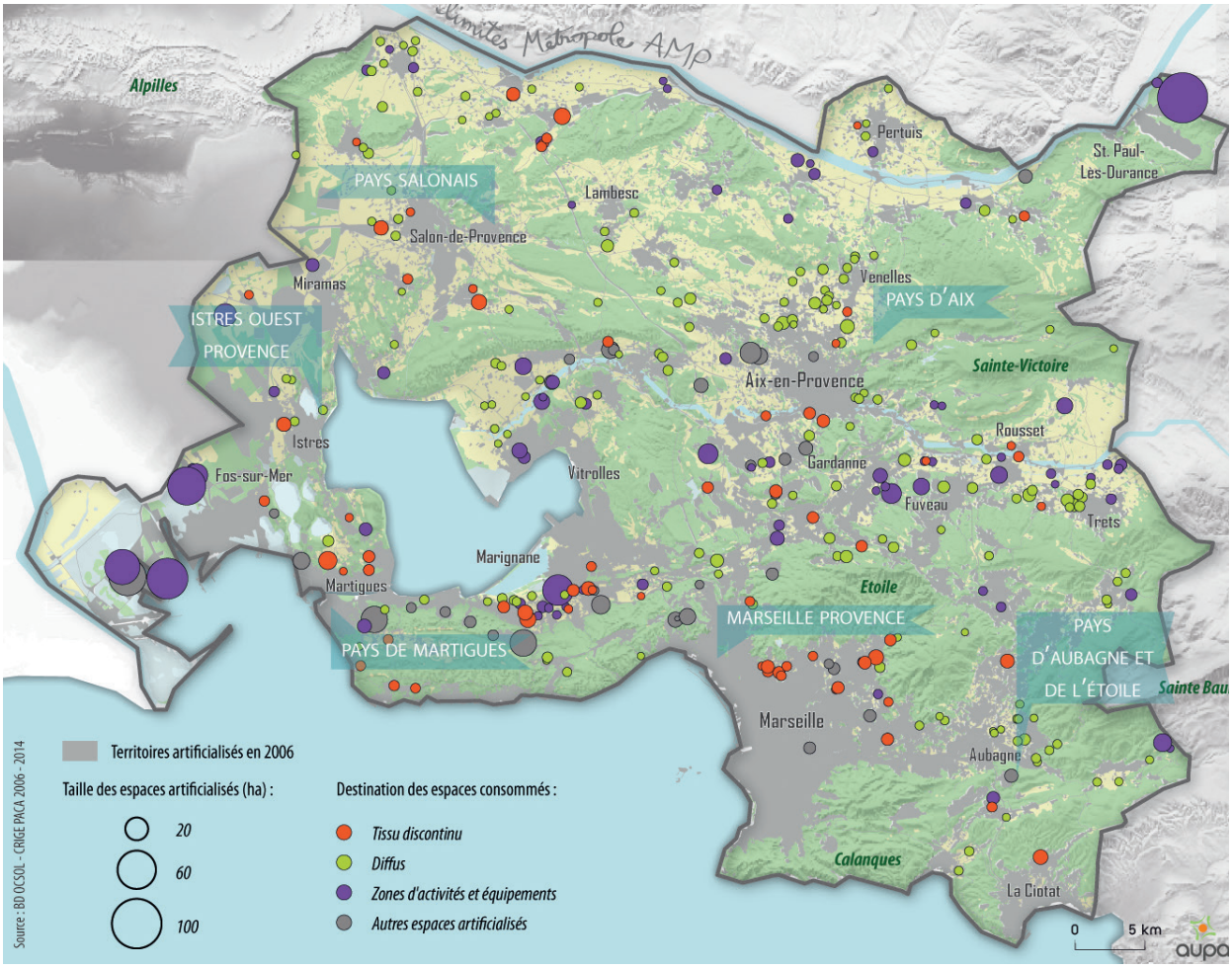
Sur Marseille-Provence, l'essentiel de la consommation d'espaces s'est faite pour du tissu urbain dense et dans une moindre mesure, en lien avec les activités économiques, ici principalement localisées sur le bassin de Marignane.

A l'échelle du Pays Salonais, la consommation foncière est équitablement répartie entre la construction en diffus et en tissu dense. Le développement, en lien avec les zones d'activités et énergie renouvelable (parc photovoltaïque) est dans la moyenne de la métropole. Contrairement aux autres Conseils de Territoire, la consommation foncière de ce dernier a essentiellement porté sur des zones agricoles (83%).

Pour le Pays de Martigues, bien que faible en volume, la consommation foncière à l'échelle de ce Conseil de Territoire est importante et concerne le développement de tissu dense au nord de la ville de Martigues.

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, est le territoire où la consommation d'espaces sur des espaces naturels ou agricoles a été la plus faible de la métropole. Au sein de ce territoire, les terres agricoles ont été sanctuarisées.

PRINCIPAUX SECTEURS AYANT CHANGÉ D'OCCUPATION ENTRE 2006 ET 2014



Une moindre efficacité foncière pour la production d'habitat[1]

Entre 2006 et 2014, la consommation foncière destinée à la production de logements peut être estimée à plus de 110 hectares par an. Ce foncier se situe principalement en tissu déjà constitué : 80% était déjà situé en zone urbanisée. Cette proportion est comparable dans l'ensemble des Conseils de Territoire hormis au sein de Pays de Martigues où la consommation de foncier en extension s'avère plus importante (la moitié du foncier consommé).

En moyenne, ce sont plus de 280 m² qui ont été consommés pour produire 1 logement. En extension, l'efficacité foncière est particulièrement faible puisque ce sont plus de 360 m² qui sont consommés pour produire un logement contre moins de 270 m² en secteur déjà artificialisé.

Des disparités apparaissent au sein du territoire

Au sein du Pays d'Aix, plus de 730 m² ont été consommés pour produire un logement en extension. Ce chiffre avoisine les 600 m² à Istres-Ouest-Provence et les 500 m² au sein du Pays Salonais. Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et le Pays de Martigues affichent quant à eux plus de 400 m² consommés par logement. Marseille-Provence, avec moins de 200 m² par logement, apparaît être le territoire le plus efficace en extension, avec une consommation proche de celle constatée en moyenne dans les 15 autres grandes métropoles.

1. Source : Direction Générale des Finances Publiques - Fichiers fonciers /application MAJIC II, délivrés par le CEREMA – traitement Agence d'urbanisme et de développement de Clermont Métropole.
Les données présentées dans ce paragraphe sont issues d'une exploitation des fichiers fonciers et de Majic II. Elles ne sont en aucun cas comparables aux données figurant dans le paragraphe précédent.

Marseille-Provence est également le plus vertueux en tissu déjà urbanisé (165 m²/logement). L'ensemble des territoires affiche une plus grande efficacité foncière en tissu constitué qu'en extension (hormis Pays d'Aubagne). Avec plus de 230 m²/logement produit, au sein d'Istres-Ouest-Provence, la consommation pour produire un logement est près de trois fois moins importante en tissu constitué qu'en extension.

Les communes périurbaines moins vertueuses en termes d'efficacité foncière

Les communes de plus de 10 000 habitants apparaissent plutôt parmi les plus vertueuses avec une consommation foncière par logement en extension moins importante. Ce sont les communes du nord du territoire et de l'est qui, pour produire un logement en extension, consomment le plus. Ce constat concerne également, mais en moindre mesure, les communes autour des pôles d'emplois d'Aix-Marseille et Aubagne.

Pour les logements réalisés en tissu constitué, ce sont les communes résidentielles les plus proches des grands pôles urbains qui apparaissent les plus consommatrices de foncier par logement. Les communes de plus de 25 000 habitants sont les plus vertueuses avec une consommation de moins de 250m²/logement.

SYNTHÈSE

- **Une métropole plutôt moins performante que les autres dans l'équation logement produit/consommation foncière**
- **Une consommation en extension plutôt limitée au regard des autres grandes métropoles avec plus de 80% des logements produits en tissu constitué.**
- **Le nord du territoire en dynamique de périurbanisation active apparaît très consommateur de foncier en particulier en extension mais aussi, bien qu'en moindre mesure, en tissu constitué.**
- **Entre les pôles d'Aix-en-Provence et de Salon-de-Provence, où s'exerce une forte pression de la demande en logement en accession, la consommation de foncier en tissu constitué est plus importante que dans le reste du territoire.**
- **Les communes de plus de 25 000 habitants sont vertueuses dans leur production de logements en tissu constitué mais affichent une consommation qui apparaît élevée au regard des performances des autres métropoles.**
- **Une part non négligeable de communes consomme la majeure partie de leur foncier en extension.**

Les perspectives et outils de maîtrise foncière

Au sein de la métropole, différentes pratiques et outils en termes de politiques foncières coexistent. D'une part parce que ces politiques sont la déclinaison des différentes stratégies sectorielles qui préexistaient sur les six Conseils de Territoire et les 92 communes, mais également parce que la teneur des projets urbains à plus ou moins long terme, d'intérêt national ou plus local a fait coexister différents acteurs fonciers. Enfin et en lien avec l'évolution des stratégies nationales en faveur du logement, des mesures exceptionnelles peuvent être mises en place à l'instar des contrats de mixité sociale et bousculer les stratégies locales.

Les outils de la politique foncière

Les politiques foncières ne se limitent pas à la constitution de réserves foncières. Pour agir sur le foncier, réguler les prix, préserver des espaces ou organiser la production de logements, les politiques publiques d'Aix-Marseille-Provence s'appuient sur la synergie d'outils que l'on peut classer en trois ensembles :

- **Les outils réglementaires** (des documents d'urbanisme) et la déclinaison des politiques sectorielles (PLH, PLU, PDU, Schéma économique) qui permettent de distribuer les affectations du droit des sols et de réguler les droits à bâtir ;
- **Les outils économiques** qui consistent notamment à fixer le régime de participation des aménageurs et constructeurs à la réalisation des équipements nécessaires à l'achèvement de l'opération d'aménagement ;
- **Les outils opérationnels**, opérateurs qui vont « porter » l'action foncière (prospection, acquisition, portage, revente des terrains ou remembrement foncier). Suivant le porteur du projet, la collectivité ou l'État,

une partie de cette action peut être gérer directement ou déléguer à un autre opérateur public (EPF Paca, EPA, Organismes HLM…), mais aussi à un aménageur ou opérateur semi-public (SEM, SPLA…) ;

De fait, la politique foncière existante au sein de la métropole correspond à l'articulation de ces trois principaux leviers. Ils permettent la mise en œuvre de la politique d'aménagement et la maîtrise du foncier qui y concourent.

Évolution des outils opérationnels au service du logement

Après une grande période d'anticipation foncière portée par l'État sur le pourtour de l'Étang de Berre, les grands projets de politiques foncières menés par l'État se sont recentrés sur l'opération d'intérêt national de la métropole, Euroméditerranée. Pour ces projets d'initiatives nationales, les structures qui portent alors l'action foncière sont l'Établissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée et l'Établissement Public d'Aménagement des Rives de L'Étang de Berre (ex. EPAREB).

Parallèlement, au niveau local, les territoires et collectivités porteurs de projets nécessitant de la maîtrise foncière s'appuient sur leurs outils réglementaires, économiques et pour l'aspect foncier gèrent « en régie » ou développent des structures ad hoc avec les Sociétés d'Économie Mixte, qui suivant les projets, ont la délégation des droits de préemptions urbains notamment.

Au début des années 2000 et sous l'impulsion de l'État (SRU), un nouvel acteur se crée pour intervenir sur l'action foncière, l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur. Sa mission principale est de contribuer au développement de logements dans les zones tendues, là où l'évolution des revenus et de l'immobilier ne suivent pas le même rythme. Bien que d'initiative nationale, la majorité des sièges du conseil d'administration correspond aux élus des collectivités de la Région. L'effet de la décentralisation, en matière de politique du logement et la prise en charge progressive par les collectivités locales des outils de programmation du logement (délégation des aides à la pierre pour le logement social, développement d'aide au surcoût foncier…) contribuent à cette répartition au sein de la gouvernance de l'EPFR.

En 2015, à l'aube de la création d'Aix-Marseille-Provence, **cinq des six anciens EPCI avaient établi des conventions avec l'Établissement Public Foncier Paca (EPF),** les plus anciennes remontent à 2006.

Ces cinq territoires sont les actuels CT Pays d'Aix, CT Pays Salonais, CT Marseille-Provence, CT Pays d'Aubagne et de l'Étoile et le CT Istres-Ouest-Provence.

Des communes ont également directement établi des conventions avec l'EPFR sur des projets d'acquisitions foncières de plus ou moins long terme, c'est le cas sur le centre-ancien de de Marignane et à Saint-Mitre-les Remparts. En 2011, MPM, la ville de Marseille et l'EPF Paca signent une convention et l'EPA Euroméditerranée confie à l'EPFR le soin d'acquérir par anticipation les terrains utiles à cette Opération d'Intérêt National.

Au total en 2017, ce sont 51 communes qui ont adhéré à une convention avec l'EPF Paca.

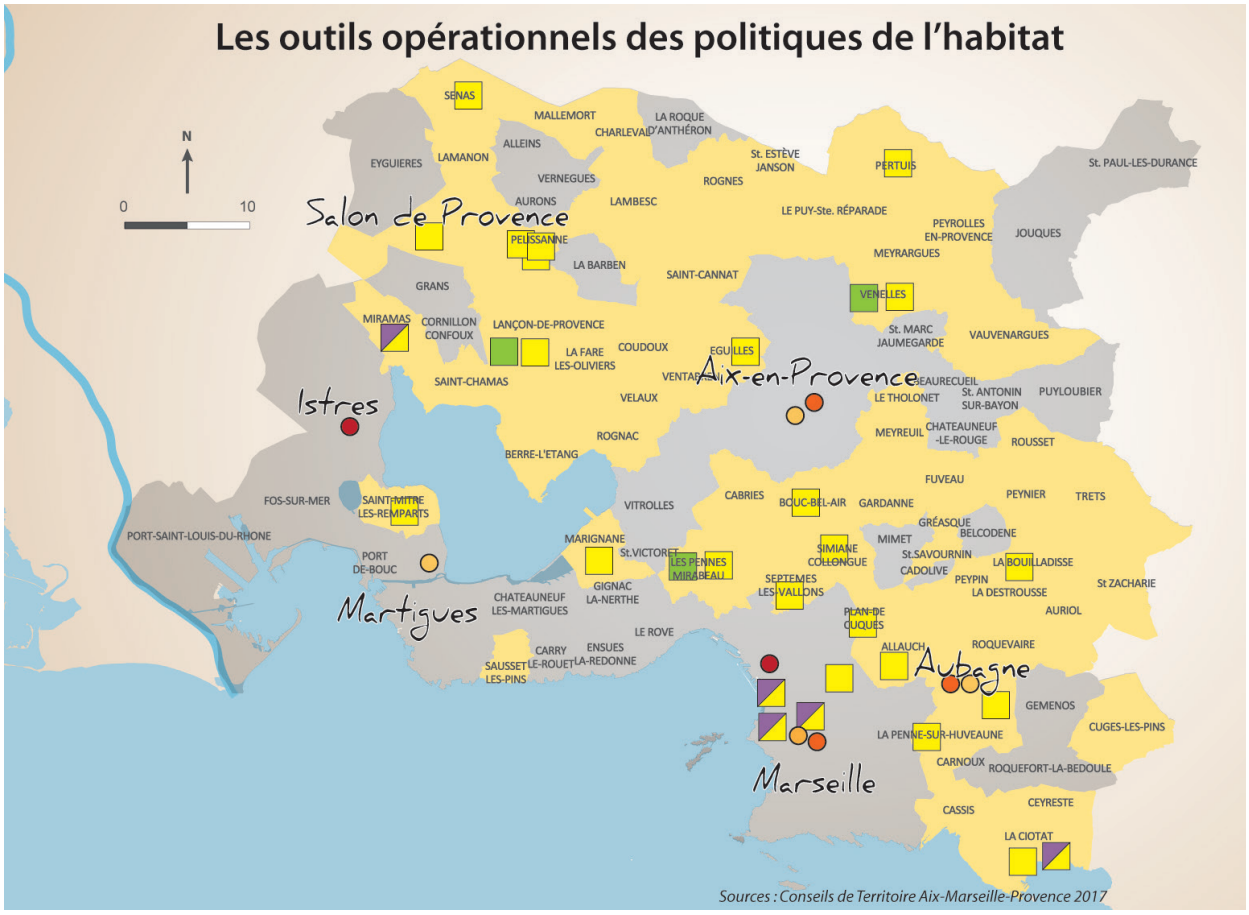
Au-delà de l'EPF qui a une action d'acquisition et de portage foncier pour la création de logements, des Sociétés d'économie mixte ou des Sociétés Publiques Locales d'Aménagement intègrent cette mission dans leurs activités. Sept SEM et SPLA d'Aménagement, servant dans le domaine de l'habitat, sont présentes sur le territoire. Sur l'Étang de Berre, l'EPAREB, dissout en 2003, a transféré ses responsabilités d'aménageur pour quatre des communes de l'Étang de Berre à l'Établissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest-Provence.

LES CONVENTIONS DE L'EPF PACA AU SEIN DE LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Les communes et territoires de la métropole ont signé avec l'EPFR trois types de conventions :

- Convention d'anticipation foncière (appelée également «cadre»), pour acquérir des terrains permettant de réaliser à long terme des projets urbains ;
- Convention «multisite» avec EPF Paca/Métropole/Communes pour acquérir des terrains permettant de réaliser à court terme des opérations logements mixtes ;
- Convention d'intervention Foncière (Impulsion/réalisation) phase de maîtrise foncière totale.

Ces trois conventions définissent les modalités d'interventions de l'EPF Paca, du Conseil de Territoire Métropolitain et/ou la Commune ainsi que les enveloppes et engagements financiers.



Réglementations et dispositifs développés par les collectivités locales (titre niv 4)

Au-delà de la constitution d'un patrimoine foncier et de la définition d'outils opérationnels d'action foncière, les communes et intercommunalités ont activé différents leviers pour assurer une diversité du parc de logement et la création de logements sociaux sur leur territoire.

Au sein des PLU et PLUi des 92 communes d'Aix-Marseille-Provence, plusieurs collectivités de la métropole ont engagé dans leur règlement et documents graphiques, des dispositifs favorisant un équilibre social de l'offre de logements.
A ce titre ont été mises en place dans les communes d'Aix-Marseille-Provence :

- Des servitudes de mixité sociale qui permettent, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage affecté à une catégorie définie de logements locatifs sociaux ou intermédiaires ;
- Des emplacements réservés dédiés aux logements sociaux, qui permettent de cibler un ou plusieurs terrains pour y réaliser un programme de logements sociaux ;
- Des périmètres de projet, servitudes qui ont pour objet de geler pour une durée de 5ans, les constructions et installations. Ils permettent à la collectivité d'établir un projet d'aménagement global ;
- Au sein du règlement, d'appliquer un coefficient de logements sociaux et/ou de répartition de typologies de logements pour les programmes dépassant une certaine surface de plancher.

Les intercommunalités préexistantes ont également développé des dispositifs et outils propres qui ont favorisé la création voire la livraison de programmes de logements diversifiés.
A titre d'exemple, la communauté d'agglomération Agglopole Provence a mis en place en 2010 un plan d'action foncière permettant de travailler sur la planification et les projets d'aménagement. Un appui financier pour les études de faisabilité a également été mis en place pour les communes de l'agglomération.
La quasi-totalité des ex-EPCI a développé des aides à l'ingénierie permettant de réaliser les études préalables et nécessaires à la définition des programmes et des aménagements dans les communes.

Sur la communauté d'agglomération du Pays d'Aix des critères ont été définis pour la création de Zac habitat intercommunautaires. Les critères communautaires se définissaient autour d'objectifs de production et d'équilibre social de l'habitat : minimum de 40% de logements locatifs sociaux, densité de 60 logts/ha, approche environnementale.... Cela concerne notamment, pour les opérations les plus récentes, la Zac Habitat de Meyrargues et à Pertuis, la Zac de Jas de Beaumont. Parallèlement, les critères d'intérêt communautaire ont été élargis aux opérations d'aménagement pour lesquelles la procédure de Zac n'était pas adaptée. Ces opérations concernent les projets volontaristes en matière de logements sociaux et de développement durable comme le Grand Coudoux aujourd'hui livré et labellisé « Éco-quartier » par l'État.

Les Contrats de Mixité Sociale (CMS) dans la métropole

Les contrats de mixité sociale ont été créés en 2015 par le Gouvernement pour trouver de nouvelles solutions face au déficit de logements sociaux des communes soumises à l'article 55 et de leurs obligations réglementaires.
Ce contrat est signé entre le Préfet et le représentant légal de la commune. Au sein de la métropole, il a également été signé par l'intercommunalité. Il engage les parties à rechercher ensemble les moyens et actions supplémentaires pour atteindre l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux sur la commune. Les conditions de réalisation du Contrat de Mixité Sociale constituent un élément d'appréciation positif ou négatif lors des bilans des périodes triennales prévues dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Pour rappel, 71 communes sont assujetties à la loi SRU sur AMP au 1er janvier 2017. 13 communes ont dépassé le seuil des 25% ou exonérés pour la période 2017-2019 et 42 communes ont été carencées sur le bilan 2011-2013 c'est-à-dire qu'elles n'ont pas rempli leurs objectifs réglementaires.

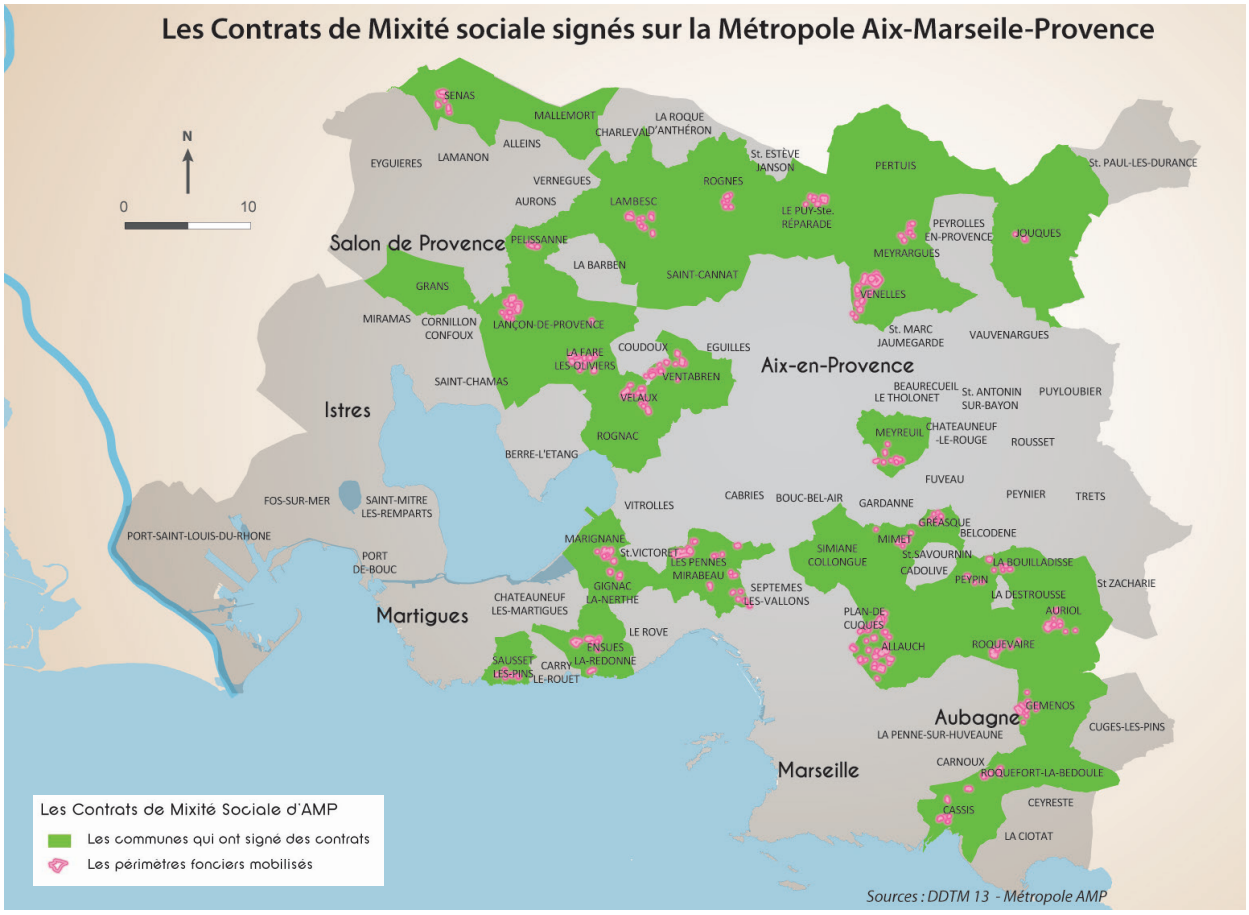
Ces contrats s'appuient en particulier sur :

- un volet foncier qui identifie des parcelles potentiellement mobilisables pour développer du logement social. –support du programme d'action- ;
- les outils opérationnels mobilisables sur la commune ; tels les Opérations Programmées de l'Habitat ou les Programmes d'Intérêt Général, qui génèrent une offre de logements locatifs sociaux dans le parc existant ;
- la mobilisation de l'EPF Paca, qui, dans son plan pluriannuel d'intervention 2016-2020, renforce son intervention dans les communes carencées ;
- le Droit de Préemption urbain qui est transféré au Préfet, qui peut le déléguer en tant que de besoin à l'opérateur le plus à même de favoriser la réalisation d'un projet de logements sociaux (EPF Paca, Bailleur social…). La commune s'engage a transféré l'ensemble des DIA concernées par l'exercice du Droit de Préemption Urbain par le Préfet ;
- la mobilisation du foncier public sur lequel l'État s'engage à rechercher activement toute opportunité – incluant le patrimoine de la SNCF et des établissements de santé ;
- un volet urbanisme réglementaire qui engage la commune à mener à bien les procédures d'urbanisme qui favorisent le développement de logements sociaux.

Le suivi de ce contrat est assuré par la commune qui produit un bilan annuel des actions entreprises et définies dans le contrat de mixité sociale.

EN 2017, 35 COMMUNES DE LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ONT SIGNÉ DES CONTRATS DE MIXITÉ SOCIALE PORTANT JUSQU'À 2020.

A l'échelle de la métropole, ces contrats ont identifié plus de 250 sites pour créer du logement locatif social. Parmi ces sites et ces fonciers identifiés (et renseignés), 40% d'entre eux sont maîtrisés par la Commune, l'EPF Paca, les bailleurs sociaux ou une SEM. Les 60% restant appartiennent à des propriétaires privés.
Cela représente un potentiel de plus de 14 000 logements dont plus de 7 000 logements locatifs sociaux. La moitié de ces logements sociaux s'inscrivent sur le court terme.



SYNTHÈSE

« PERSPECTIVES ET OUTILS DE MAÎTRISE FONCIÈRE »

Le territoire connaît d'importantes contraintes foncières et la répartition du foncier, disponible en son sein, est particulièrement inégale. Ainsi, les enjeux fonciers sont différents au sein du territoire :

- **ils relèvent de l'anticipation et de la maîtrise sur la partie ouest du territoire. L'enjeu est de produire plus efficacement, moins en extension et plus dans le tissu existant,**
- **dans la partie sud et est du territoire, plus denses et où les contraintes sont importantes, l'enjeu est de constituer un «portefeuille» foncier sur le long terme. Il s'agit également de développer les outils d'intervention dans un marché tendu.**

Par ailleurs, des arbitrages devront être réalisés quant à l'occupation du foncier, au regard de la stratégie économique et des priorités qu'elle portera. Pour l'habitat quel équilibre entre opportunité foncière et pertinence territoriale en lien avec le développement économique et des transports ? Les outils pour mener à bien cette stratégie foncière, nombreux mais disparates sur le territoire, devront être mis au niveau des enjeux.

PARTIE 4

DES BESOINS EN LOGEMENT QUANTITATIVEMENT IMPORTANTS AU REGARD DE LA PRODUCTION RÉCENTE

EN SYNTHÈSE

VERS UNE POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'ATTRACTIVITÉ

L'ATTRACTIVITÉ DÉMOGRAPHIQUE : UN ENJEU

Les constats sont clairs : alors que la métropole gagnait 13 500 habitants chaque année au début des années 2000, depuis 2008 elle n'en gagne plus que 4 500 chaque année. Cela positionne le territoire parmi les métropoles de France démographiquement peu dynamiques.

Pourquoi ce ralentissement de la croissance ? Il s'explique principalement par une perte d'attractivité démographique. En effet, chaque année, 4 500 habitants quittent la métropole pour s'installer ailleurs alors que, durant la période précédente, plus d'habitants venaient s'installer que ne partaient du territoire.

Ce constat est imputable aux effets de concurrence territoriale. Depuis plusieurs années, un mouvement de départ des familles, en particulier les jeunes avec enfants, vers la périphérie de la métropole est à l'œuvre. Ces actifs, pour partie, continuent à travailler au sein du territoire. L'accession à la propriété, en particulier en pavillonnaire, à des prix abordables fait oublier à ces ménages les contraintes et les coûts inhérents au fait d'habiter loin de son lieu de travail. Plutôt que de renoncer à leurs aspirations résidentielles, inabordables au sein du territoire, ils préfèrent le quitter.

Ainsi, les villages et les petites villes situés dans la métropole ou à l'extérieur, mais relativement proches, attirent des habitants alors que les communes plus urbaines, les villes centres, les pôles urbains perdent des habitants au profit de la périphérie. Si, au sein de la métropole, on peut parler de complémentarité entre urbain et périurbain, avec l'extérieur du territoire, la logique est plutôt celle de la concurrence : un tiers du déficit migratoire de la métropole se fait avec les franges. Ce sont les communes de plus de 30 000 habitants qui connaissent les plus forts déficits migratoires (-0.47%/an contre -0,24% en moyenne dans la métropole entre 2008 et 2013), même si les causes en sont multiples (tension exacerbée pour l'accès au logement, déqualification de certains segments d'offre…).

Des besoins en logement élevés

Les constats précédents tendent à témoigner d'une perte d'attractivité résidentielle ou de blocages résidentiels forts au sein du territoire, en particulier dans les communes centres. En effet, alors que la construction neuve a été plus dynamique que pendant la période précédente, elle a permis d'accueillir moins d'habitants supplémentaires. Parmi les 12 000 logements produits en moyenne chaque année, seulement 22% d'entre eux ont permis d'accueillir de nouveaux habitants. Ce constat est inverse à celui de la période précédente ou 68% des logements construits permettaient d'accueillir de nouveaux habitants. Pourquoi une production plus importante a-t-elle permis d'accueillir moins d'habitants ? Ce constat s'explique de façon différentes selon les territoires : pour certains il s'agit du mouvement de desserrement des ménages (décohabitation…) qui s'est amplifié et pour d'autres, ce sont les dynamiques liées au parc existant qui se sont amplifiées (renouvellement urbain, changements d'usages, vacance…).

Ainsi, si ces dynamiques se poursuivent, il convient dans les années à venir, a minima de maintenir le cap de la production des années précédentes pour répondre aux besoins « internes » du territoire voire, pour s'orienter vers une croissance démographique plus ambitieuse (supérieure à 4 000 habitants/an) d'augmenter la production. De même, il est important de se pencher sur les dynamiques du parc existant et de mobiliser les leviers au sein de ce parc.

La métropole face au défi du vieillissement

Ces tendances et perspectives démographiques s'inscrivent dans un contexte de fort vieillissement de la population. En effet, alors que la croissance démographique a été de +0.24% par an entre 2008 et 2013, celle du nombre de personnes âgées a été de +1.8%/an (+7 883 habitants de plus de 60 ans chaque année entre 2008 et 2013). Cela s'inscrit dans un territoire qui est parmi les plus « vieillissants » comparativement aux autres métropoles.

Cette tendance n'est pas homogène et ce sont les communes périurbaines qui connaissent la plus forte dynamique de vieillissement : +3.4%/an entre 2008 et 2013. Ce constat interroge les perspectives pour ces communes qui, bien souvent se sont structurées autour d'une « politique familiale » alliant des équipements adaptés aux enfants (crèches, écoles, centres aérés…) à un parc de logements adaptés aux familles (grands logements pavillonnaires) et pour lesquels, le passage à une politique du grand âge sera un enjeu (portage de repas, téléalarme, adaptation du parc de logements…).

Au-delà de ces seules communes, la problématique du vieillissement est métropolitaine. En effet, la perte d'attractivité de la métropole, qui se traduit plus précisément par un départ des jeunes et des familles, le ralentissement de la croissance démographique pourraient se traduire à terme par une érosion de la dynamique liée au solde naturel. Celle-ci est positive, même en augmentation, mais à long terme, sous l'effet de l'érosion de la génération en âge de procréer (du fait des départs et du vieillissement), la natalité fléchira alors que la mortalité augmente. Ainsi, il apparaît nécessaire d'anticiper et d'inverser cette tendance en conduisant une politique d'attractivité (et de maintien) offensive en direction des jeunes et des familles. La politique de l'habitat doit mobiliser les leviers nécessaires à une telle stratégie.

CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ET ÉVOLUTIONS

La population métropolitaine[2]

La sociologie actuelle du territoire est la résultante de plusieurs décennies de migrations résidentielles au sein de la métropole. Cette cartographie est en perpétuel changement. A chaque instant, les habitants adaptent leurs choix résidentiels en fonction de contraintes qui n'étaient pas forcément celles de leurs ainés, mais aussi en fonction de l'évolution des aspirations et des modes de vie qui relèvent plus de phénomènes sociétaux que locaux.

Appréhender les besoins en termes d'habitat demande de se saisir de cette double entrée : d'une part comprendre ce qui est déjà là aujourd'hui (qui habite où ?) et d'autre part identifier les évolutions qui, même si elles ont un impact actuellement limité, dessinent le territoire de demain si les changements sont laissés au fil de l'eau.

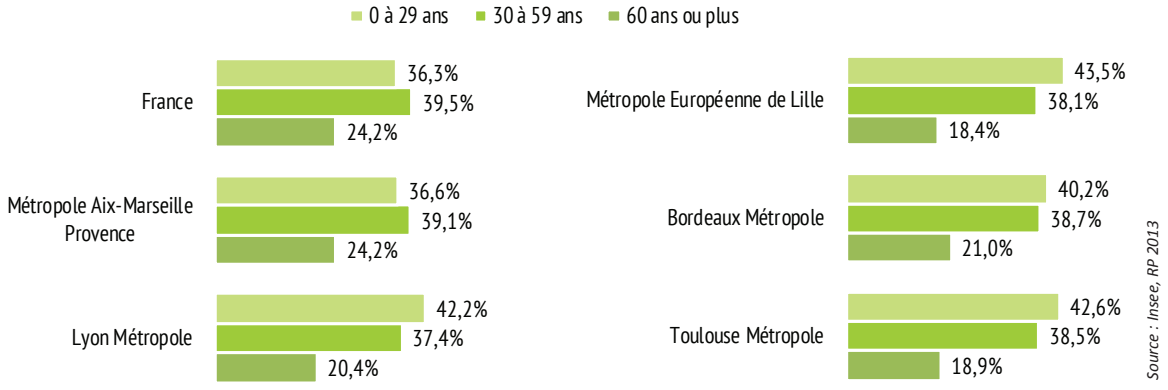
Aujourd'hui, la métropole d'Aix-Marseille-Provence connaît des spécialisations territoriales assez marquées, perceptibles notamment à travers la répartition géographique des différents profils de ménages et d'habitants.

Une population plus âgée que dans les autres métropoles françaises

La structure par âge de la population métropolitaine est sensiblement équivalente à ce qui est observé au niveau national. Et au sein d'Aix-Marseille-Provence, les territoires eux-mêmes se différencient peu les uns des autres.

Elle diffère par contre de celle d'autres grands territoires urbains. Dans les métropoles de Lille, Lyon, Bordeaux ou Toulouse, le poids des séniors est, en effet, plus réduit que dans Aix-Marseille-Provence, tandis que la présence des jeunes y est nettement plus soutenue (les moins de 30 ans y représentent entre 40 et 44% de la population résidente, contre 37% dans AMP).

Structure par âge de la population dans les grandes métropoles françaises



Source : Insee, RP 2013

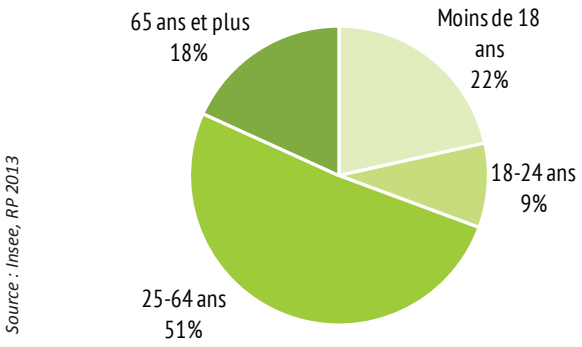
La répartition des différentes classes d'âge illustre les parcours résidentiels

Au sein de la métropole AMP, les situations sont très contrastées selon les communes, et ces disparités semblent plus liées à leur fonctionnalité (pôle résidentiel ou d'emploi) qu'à leur poids démographique. La répartition des différentes classes d'âge sur le territoire donne à voir les grandes tendances du parcours résidentiel de nombreux ménages.

2. L'ensemble des termes utilisés dans ce paragraphe est défini en annexe en fin de document.

Les plus jeunes (moins de 18 ans) sont nettement surreprésentés dans le péri-urbain*, hors des villes-centres[3] On y retrouve également les 25-64 ans, classe constituée de leurs parents mais aussi de l'essentiel de la population active. Cette situation illustre l'attractivité du péri-urbain sur les familles avec enfants qui sont venues s'y installer en nombre. Cette migration est souvent associée à l'acquisition d'une maison individuelle.

Structure par âge de la population au sein de la métropole

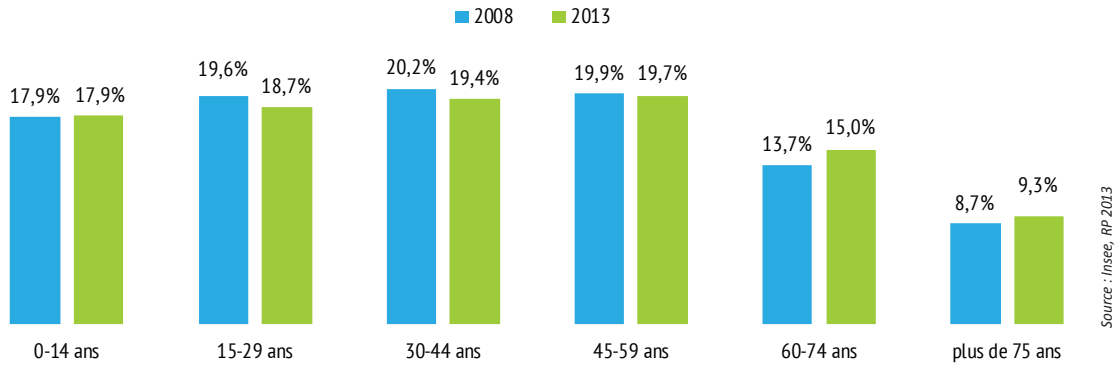


Source : Insee, RP 2013

Les 18-24 ans sont eux plus présents dans les pôles universitaires ou pôles d'emplois. Au moment de leur entrée dans la vie active ou étudiante, ces jeunes adultes vont se rapprocher des centralités urbaines*. Des besoins en logements spécifiques sont à associer à cette phase de décohabitation* des jeunes (locatif, petits logements…).

Les séniors de 65 ans et plus représentent 18% de la population métropolitaine. Leur présence est particulièrement marquée à proximité du littoral, mais aussi dans de nombreuses communes péri-urbaines. Face au phénomène global de vieillissement de la population, les séniors vont occuper une place croissante au sein de chaque commune créant, à l'instar des jeunes adultes, des besoins en logement spécifiques. Le poids de cette population a effectivement progressé dans la métropole ces dernières années (+1,9 pts pour les plus de 60 ans entre 2008 et 2013), au détriment des 15-44 ans (-1,7 pts).

Evolution 2008-2013 de la structure par âge de la population métropolitaine



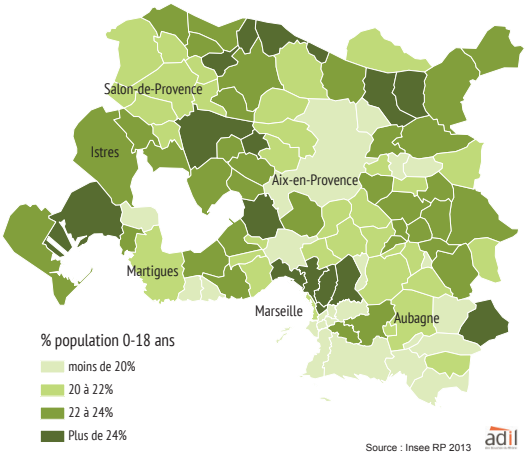
Source : Insee, RP 2013

** Voir définition en annexe*

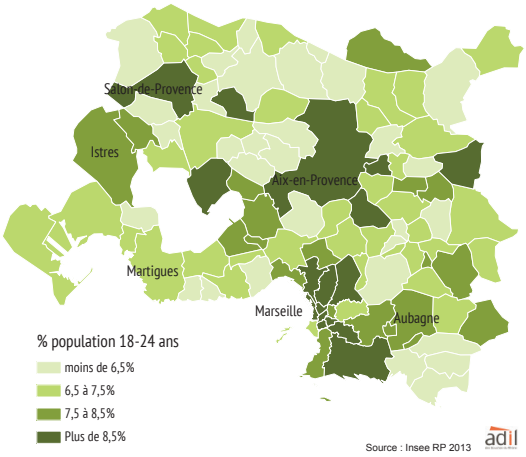
3. Aix-en-Provence, Aubagne, Istres, Marseille, Martigues, Salon-de-Provence.

Répartition géographique des différentes classes d'âge sur le territoire métropolotain

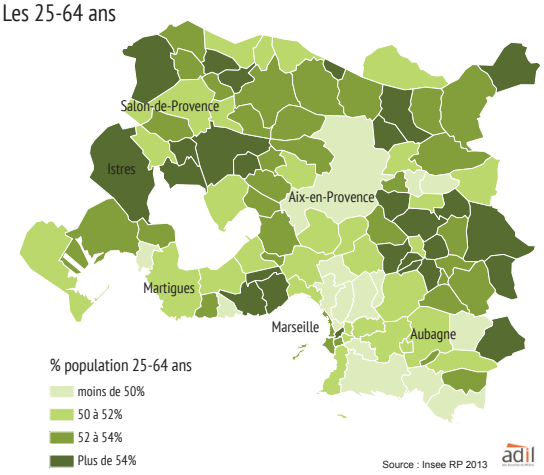
Les moins de 18 ans



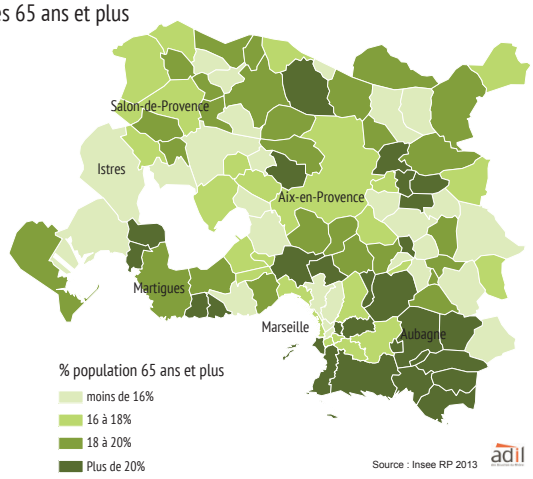
Les 18-24 ans



Les 25-64 ans



Les 65 ans et plus



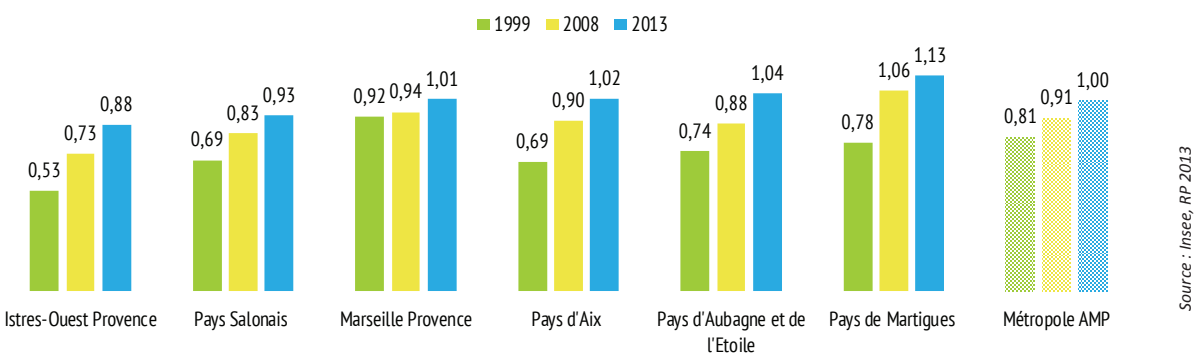
Le vieillissement de la population impacte l'ensemble des modes de vie

Aujourd'hui, un quart de la population métropolitaine a plus de 60 ans et dans certaines communes, c'est plus du tiers. Ce vieillissement va encore s'accélérer dans les prochaines années, dans la continuité du phénomène observé à l'échelle nationale (baisse de la natalité, allongement de l'espérance de vie et arrivée à l'âge de la vieillesse des baby-boomers).

L'ensemble des territoires de la métropole est concerné par cette évolution. Entre 1999 et 2013, l'indice de vieillesse (rapport entre les 60 ans et + et les moins de 20 ans) a progressé partout. Aujourd'hui, cet indice est supérieur à 1 dans quatre Conseils de Territoire de la métropole sur 6, témoignant d'une surreprésentation des séniors par rapport aux jeunes. En 2008, un seul territoire était dans cette situation et en 1999, aucun.

À l'échelle des communes, le vieillissement de la population s'est surtout manifesté en zone péri-urbaine Les familles qui s'y sont installées en nombre dans les années 90 ont avancé en âge.

Evolution de l'indice de vieillesse (60 ans et + / - de 20 ans)



Source : Insee, RP 2013

Le vieillissement de la population est plus qu'un phénomène démographique. Il a d'ores et déjà des répercussions sur les modes de vie en général et plus spécifiquement sur les besoins en termes d'habitat.
Aujourd'hui, la question du besoin en logement des séniors ne peut être abordée uniquement à travers la question de la perte d'autonomie des personnes et de l'adaptation des logements qui en découle.

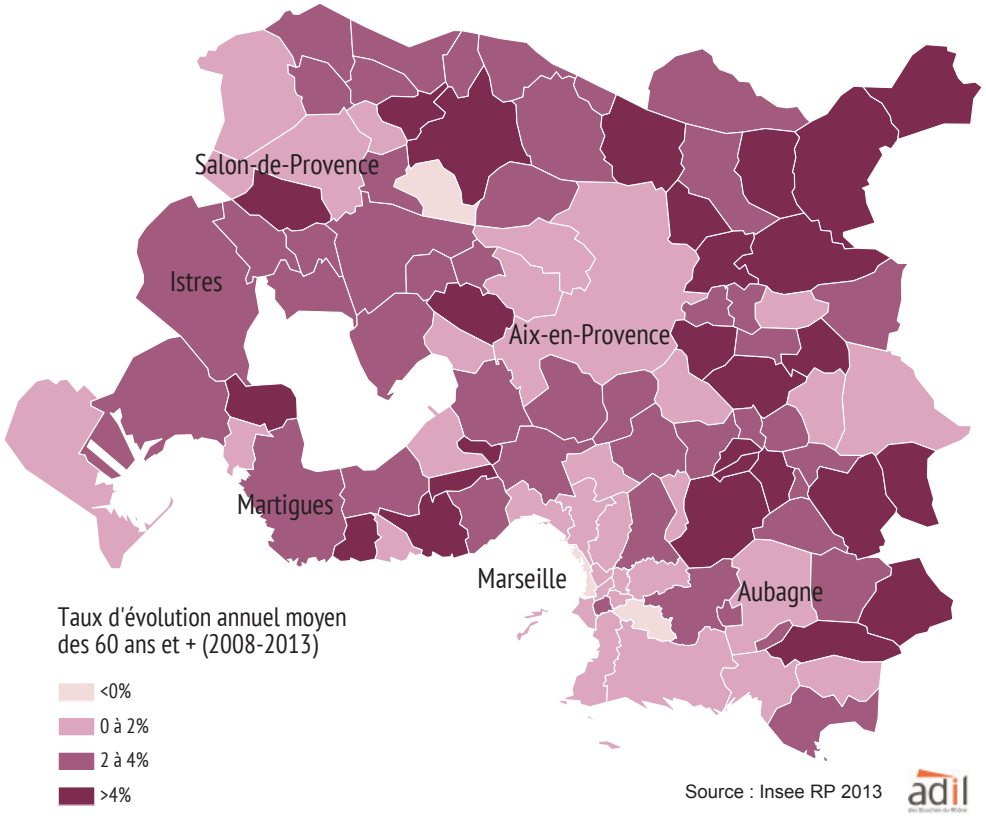
D'autant que la notion de « sénior » recouvre des réalités multiples et n'est plus synonyme de fin d'activité ou de dépendance. Avec l'allongement de la durée de vie et les progrès en matière de santé, les problèmes de dépendance arrivent même de plus en plus tard, voire après 85 ans. Avant cela, deux autres âges de la vieillesse sont à distinguer[4] :

- les 60-75 ans, l'âge de la « performance ». Ces jeunes retraités dynamiques sont souvent encore très mobiles. Ils aspirent à une meilleure qualité de vie. Libérés des impératifs de proximité avec leur lieu de travail, ils peuvent repenser leur choix de lieu de vie.
- les 75-85 ans, l'âge des « poly-minihandicaps » mais encore celui de l'autonomie. Ces séniors sont moins mobiles que la classe d'âge précédente.

À chaque âge de la vieillesse va donc correspondre des besoins en logement différents. Ces besoins sont également définis par l'évolution des modes de vie. Avec l'avènement d'internet notamment, la question de la distance avec les équipements de proximité, les commerces, ou même avec sa famille ou ses proches, ne se pose plus de la même façon pour tous.
Comme pour les autres classes d'âges, le parcours résidentiel des séniors est également conditionné par leurs niveaux de revenus. Si, aujourd'hui, le taux de pauvreté des plus de 60 ans reste très inférieur à celui des autres classes d'âges (12,9% pour les 60-74 ans dans les Bouches-du-Rhône, contre 18,4% pour l'ensemble de la population), différents travaux conduits au niveau national interpellent sur sa probable augmentation dans les années à venir. Celle-ci serait la conséquence d'une plus grande précarité de l'emploi tout au long de la vie active, de la baisse des pensions de retraite et de l'évolution des modes de vie (divorces…) conduisant à plus de personnes isolées dès les premiers âges de la vieillesse.

4. M. Boulmier « L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir » ; Rapport remis au Secrétaire d'État au logement et à l'urbanisme. Octobre 2009.

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

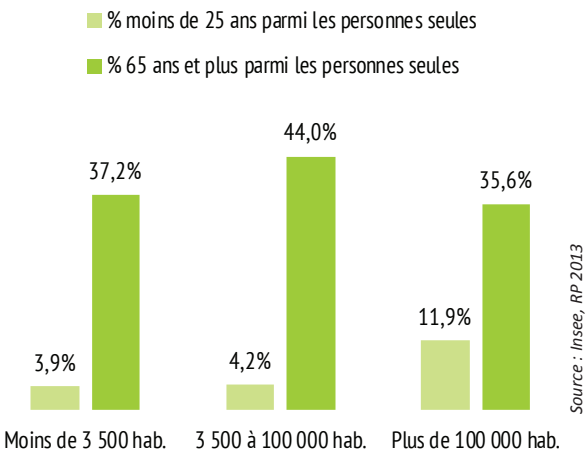


Des couples avec enfants dans le péri-urbain, mais un poids des personnes seules qui augmente

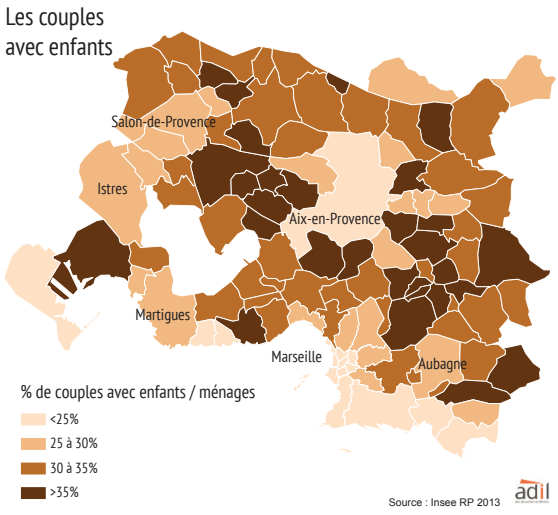
Les couples avec enfants représentent un quart des ménages métropolitains. On l'a vu avec la structure par âge, ils sont plus particulièrement présents dans les secteurs résidentiels, notamment dans les communes de moins de 30 000 habitants.
Néanmoins, leur présence tend à y diminuer. Alors que ces communes comptaient 35% de couples avec enfants en 2008, elles n'en recensent plus que 32% en 2013.
A contrario, la part des personnes seules y augmente, passant de 24% en 2008 à 26% en 2013. Cette évolution est surtout le fait du vieillissement de la population. Seuls les grands pôles urbains et universitaires comptent une part non négligeable de jeunes parmi les ménages d'une personne (jusqu'à 25% à Aix-en-Provence).

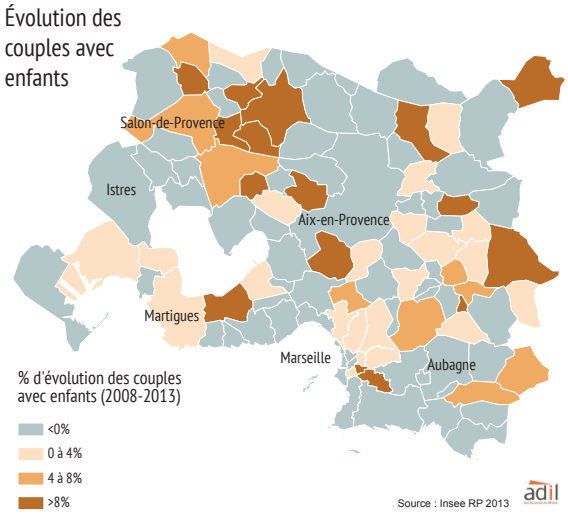
L'éloignement des familles, le vieillissement de la population… des phénomènes qui vont avoir un impact important sur l'évolution prochaine du profil des ménages métropolitains.

Structure par âge des ménages d'une personne selon la taille des communes

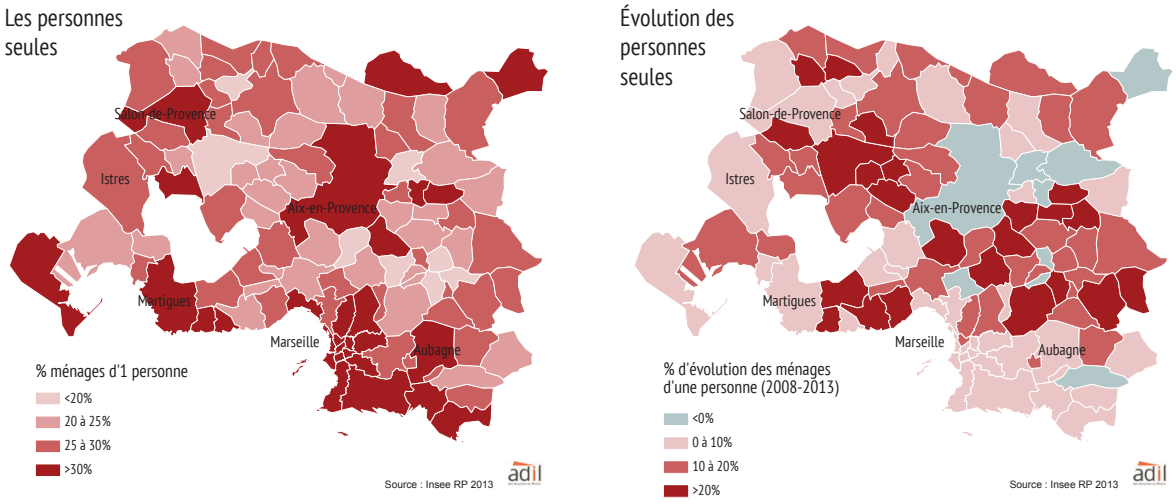


Répartition géographique et évolution (2008-2013) des couples avec enfants sur le territoire métropolitain





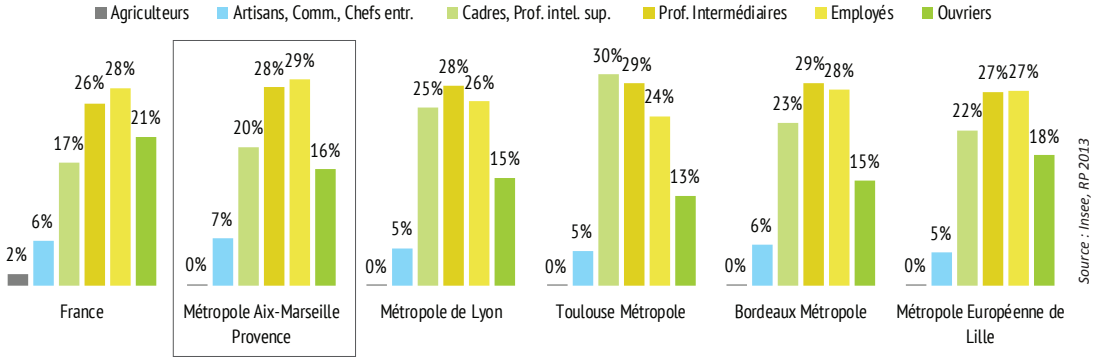
Répartition géographique et évolution (2008-2013) des personnes seules sur le territoire métropolitain



Une répartition déséquilibrée des profils d'actifs

On l'a vu, la métropole connaît une certaine « spécialisation » territoriale, avec une répartition assez claire des différents profils familiaux et des classes d'âge sur le territoire. Cette répartition pourrait trouver une certaine forme d'équilibre à l'échelle de la métropole, notamment si la fluidité des parcours résidentiels était assurée et que tous les profils de ménages trouvaient à répondre à leurs besoins en matière d'habitat.
Elle peut par contre être plus inquiétante si elle génère des phénomènes d'exclusion ou de ségrégation territoriale. Et c'est bien parce qu'il y a un déséquilibre que certains ménages qui ne trouvent pas à se loger au sein de la métropole sont amenés à s'éloigner et s'installent en périphérie. Si la part de cadres est légèrement supérieure au taux national, elle reste en deça des autres grandes métropoles françaises (entre 20 et 30%).

Catégorie socioprofessionnelle des actifs occupés de 15 à 64 ans dans les grandes métropoles françaises

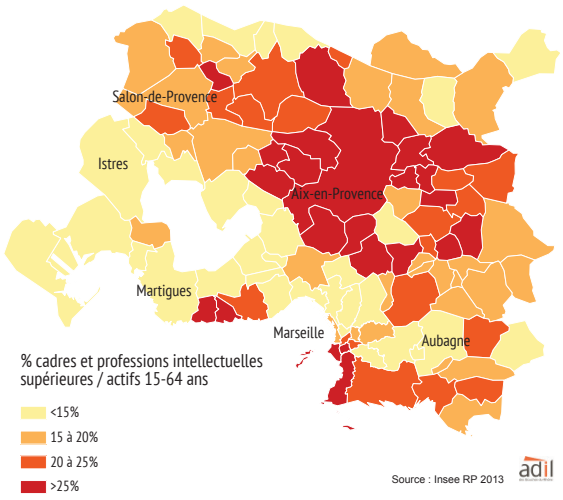


La répartition des différents profils d'actifs sur le territoire vient aussi illustrer ces déséquilibres.

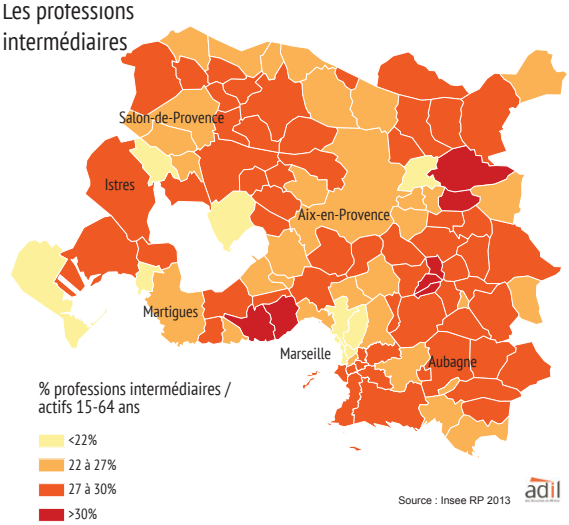
Les cadres sont nettement surreprésentés autour d'Aix-en-Provence, tandis que les employés et les ouvriers sont au sud du territoire métropolitain, avec une concentration plus importante autour de l'Étang de Berre. Les professions intermédiaires se répartissent, elles, sur l'ensemble de la métropole, et plus particulièrement en zones péri-urbaines.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES ACTIFS OCCUPÉS DE 15 À 64 ANS SUR AMP

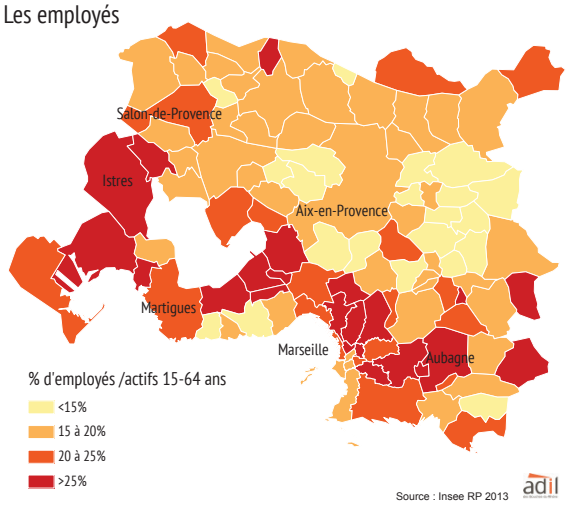
Les cadres



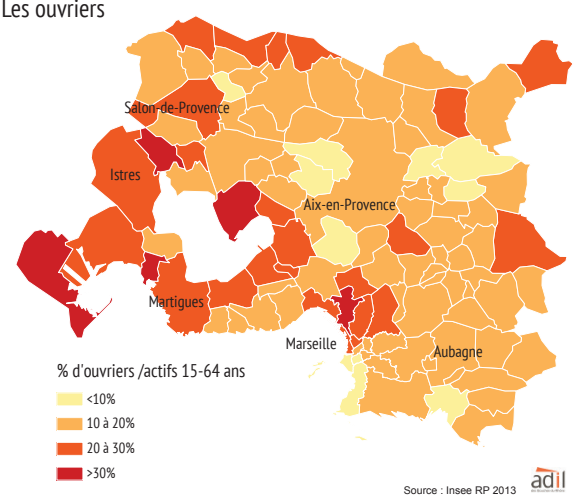
Les professions intermédiaires



Les employés

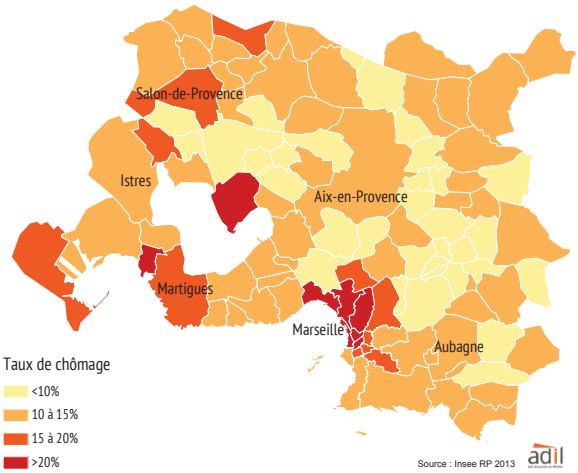


Les ouvriers



À l'image de la répartition déséquilibrée des actifs occupant un emploi, les actifs au chômage se concentrent dans certains secteurs. Ainsi, les chômeurs sont surreprésentés sur les arrondissements du centre et du nord de Marseille (plus d'un actif sur 5 est au chômage) ainsi que sur les communes de l'ouest du territoire. Les communes du Pays d'Aix et du Pays d'Aubagne et de l'Étoile apparaissent plus épargnées.

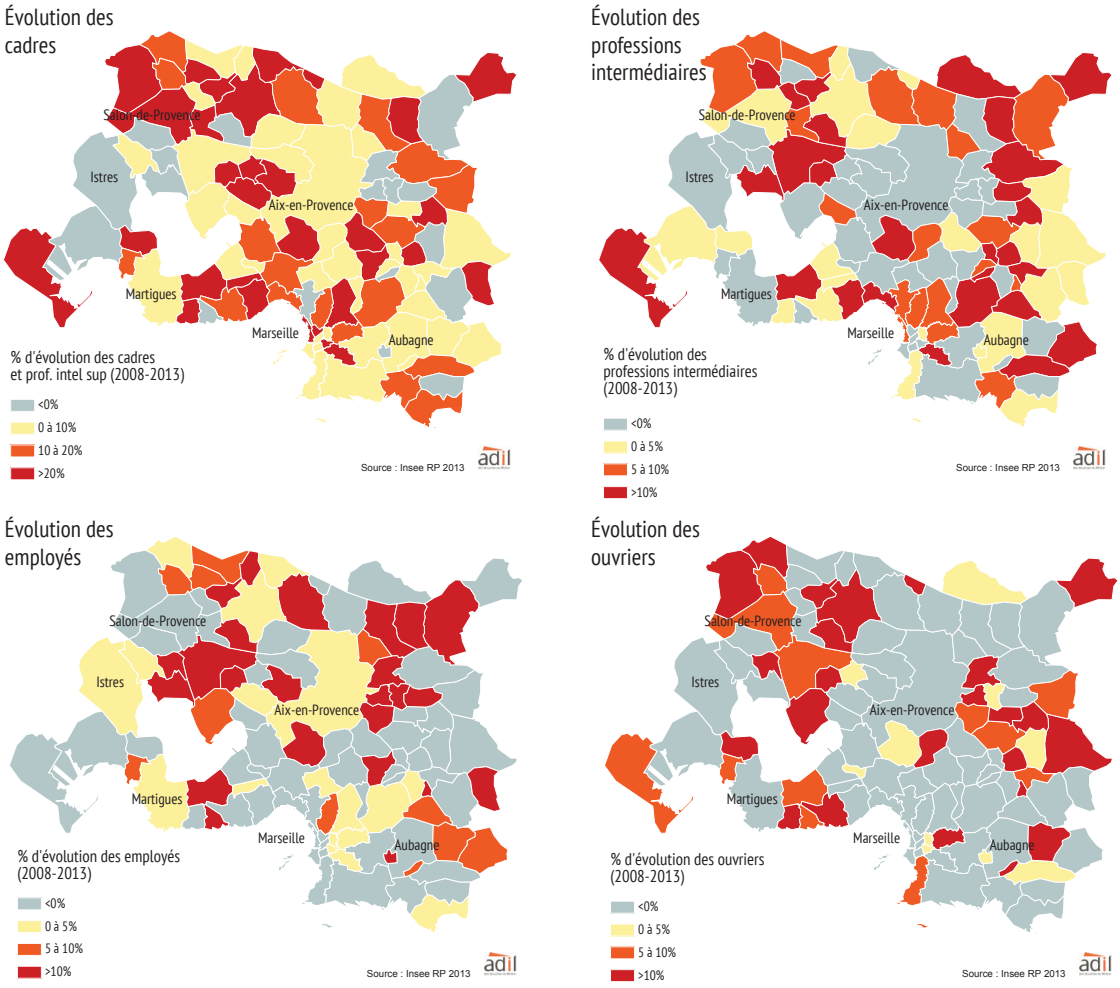
Taux de chomâge



Cette répartition déséquilibrée des profils d'actifs sur le territoire métropolitain va se retrouver sur des indicateurs de fragilité, et notamment sur la géographie des revenus.

Par ailleurs, depuis 2008, le poids des cadres a augmenté dans la quasi-totalité des communes.
A contrario, les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers voient leur poids diminuer en de nombreux endroits. Seules les communes situées autour de Salon-de-Provence, mais aussi en bordure nord et est du territoire connaissent une augmentation de ces actifs.
Ces évolutions viennent éclairer l'impact des migrations résidentielles des ménages qui aspirent encore à s'installer dans des communes résidentielles de la métropole mais peinent de plus en plus à s'y loger et s'éloignent progressivement. (*Cf partie 4 : «plus de la moitié des habitants qui change de commune de résidence quitte la métropole*).

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE L'ÉVOLUTION DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES ACTIFS DE 15 À 64 ANS ENTRE 2008 ET 2013 SUR AMP



SYNTHÈSE

- **Une structure métropolitaine par âge qui diffère des autres grandes métropoles (plus de séniors)**
- **Une part importante des séniors induit des besoins en logements spécifiques,**
- **Une baisse de la présence des couples avec enfants (- 3 pts) dans les secteurs résidentiels et augmentation de la part des personnes seules (+ 2 pts) dans ces mêmes secteurs,**
- **Plus de cadres autour d'Aix-en-Provence ; davantage d'employés et d'ouvriers autour de l'Étang de Berre**
- **Des ménages qui peinent de plus en plus à se loger dans les communes du territoire et qui s'éloignent progressivement.**

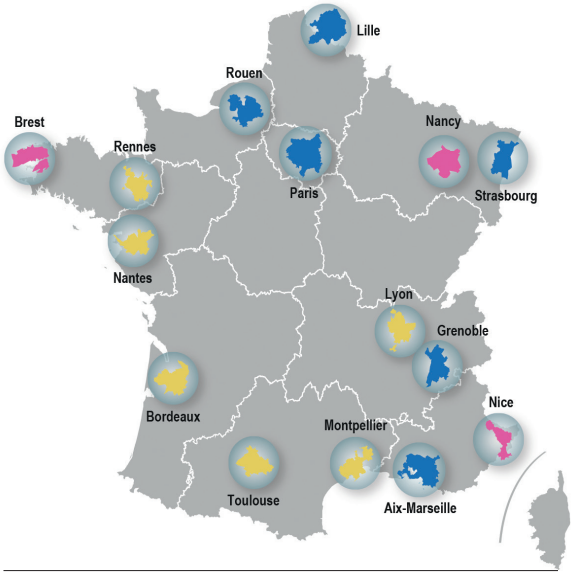
UN ESSOUFFLEMENT DÉMOGRAPHIQUE : QUEL MODE DE DÉVELOPPEMENT DE LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ?

Un territoire en « retrait » à l'échelle nationale

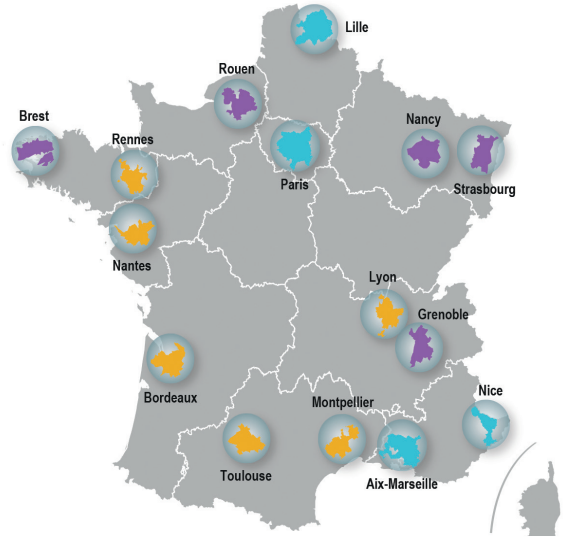
A l'échelle nationale, une nouvelle géographie « métropolitaine » semble se dessiner. Trois profils de dynamiques démographiques se dessinent plaçant Aix-Marseille-Provence à l'écart des métropoles les plus dynamiques tant sur les aspects démographiques que d'emploi, mais pas uniquement.

Cette nouvelle configuration nationale interroge l'attractivité des métropoles et leur mode de développement, plus particulièrement celle d'Aix-Marseille-Provence. En effet sur la période récente, le territoire métropolitain présente une dynamique démographique et économique plus faible que la moyenne des autres métropoles françaises. Caractérisée notamment par une faible intensité migratoire (taux d'entrées et de sorties résidentielles plus réduits qu'ailleurs), AMP comme les métropoles de Lille, Paris, et plus près de nous Nice Métropole, a une population plus sédentaire. Le taux de construction est plutôt modéré sur la dernière décennie. Et, excepté le territoire du Grand Paris, la métropole dispose d'un taux de Cadres des Fonctions Métropolitaines (CFM) plutôt faible et l'évolution de ces emplois stratégiques y a été modérée.

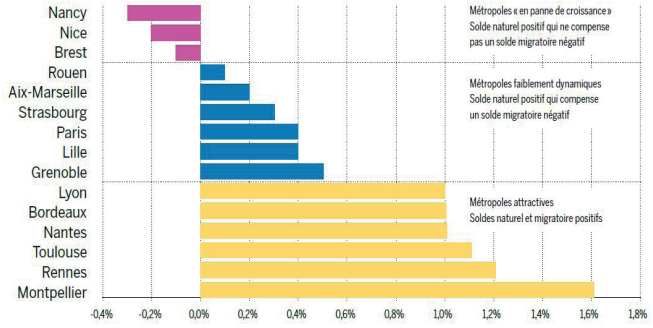
TROIS PROFILS DE DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES, ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELLES



Taux de variation annuel moyen de la population entre 2008 et 2013



Principales caractéristiques différenciatrices des groupes de métropoles

		Indicateurs démographiques	
Groupe 1		Dynamique démographique et économique plus faible que la moyenne des métropoles.	Renouvellement de la population plus faible av un taux d'entrées et de sorties résidentielles plu réduits
Groupe 2		Dynamique démographique faible à modérée	Renouvellement plus important de la populati avec des flux migratoire entre les entrées et les sorties relativement équilibrés
Groupe 3		Dynamique démographique plus élevée	Renouvellement de la population élevé avec u solde des entrées-sortie excédentaire

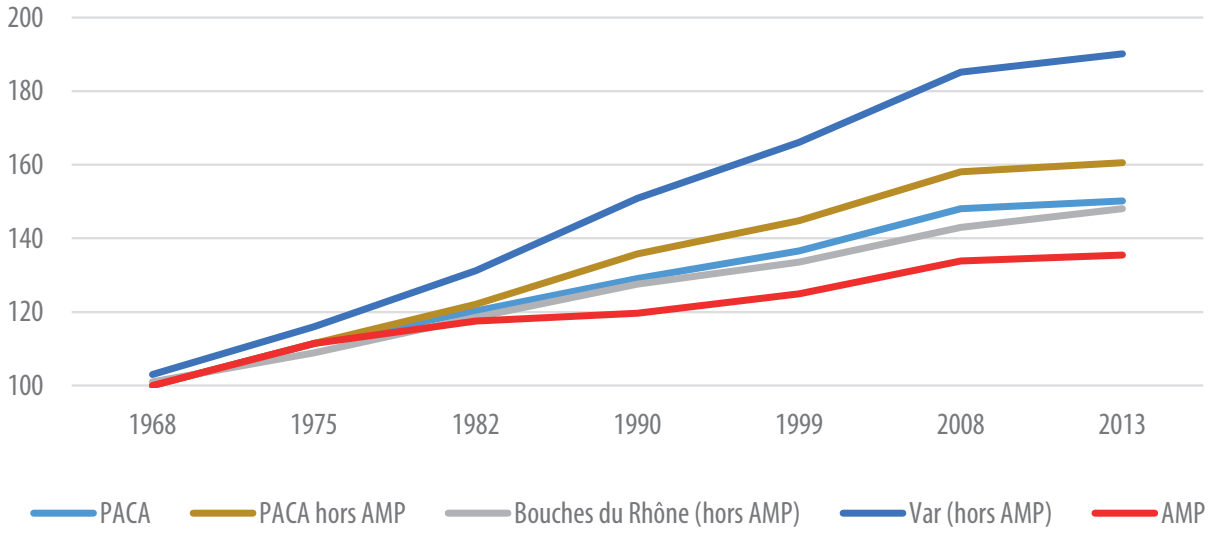
	Indicateurs économiques		Indicateurs sociaux
	Taux de cadres des fonctions métropolitaines plutôt faibles, avec une évolution récente faible à modérée (sauf Paris)	Taux de construction plutôt modéré	Taux de pauvreté plus élevé que dans l'ensemble des métropoles
	Emplois dans la sphère productive en recul (sauf Grenoble)	Taux de construction dans la moyenne des métropoles	Taux de pauvreté dans la moyenne des métropoles
	Evolutions favorables des emplois dans la sphère productive et des cadres des fonctions métropolitaines	Taux de construction largement supérieur à la moyenne des métropoles.	Taux de pauvreté plus faible (sauf Montpellier)

Méthode : Six indicateurs ont été croisés pour cette typologie : **le solde migratoire apparent**, **le taux d'évolution annuel moyen des emplois dans la sphère productive** entre 2008 e 2013, **le taux de pauvreté**, **le taux d'entrées calculé à partir des flux résidentiels**, **le taux annuel de construction** entre 2010 et 2014 et **l'intensité migratoire** qui correspond à l somme des taux d'entrées et de sorties. Celle-ci est un indicateur de renouvellement de la population d'un territoire par les échanges migratoires avec le reste du pays. Une faible intensit indique un territoire dont les populations sont plutôt sédentaires. Une forte intensité indique des territoires de brassage où la population se renouvelle rapidement.

Une nouvelle géographie de la croissance ?

Sur le long terme, une dynamique démographique fluctuante

Evolution comparée de la population des territoires infrarégionaux en PACA de 1968 à 2013 (en base 100)
(Insee 2013)



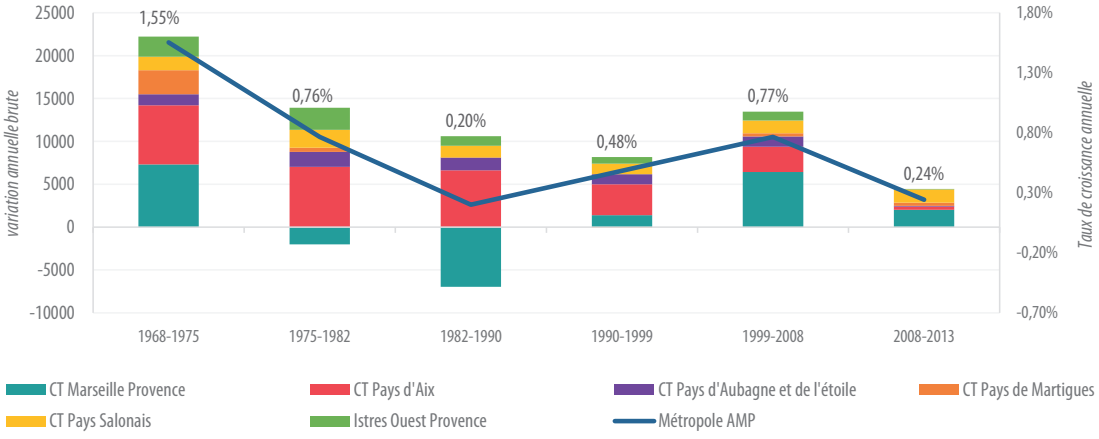
485 000 habitants supplémentaires entre 1968 et 2013

Au cours des 45 dernières années, la population comprise dans le périmètre métropolitain actuel a augmenté de 26%, passant de 1 365 000 habitants à 1 850 000. Mise en perspective avec la dynamique nationale, la croissance démographique d'Aix-Marseille-Provence s'inscrit globalement dans les mêmes tendances, voire au-dessus, même si les cycles sont plus marqués.
A l'échelle régionale, le territoire métropolitain connaît, depuis le début des années 80, une croissance démographique en deçà du reste de la Région, même s'il suit les mêmes dynamiques.

Des dynamiques infra-métropolitaines différenciées

Au sein de la métropole, les situations sont contrastées. La baisse de l'attractivité métropolitaine au cours des années 80 est largement liée au territoire de Marseille-Provence qui connaît à cette période une déprise marquée. Ce territoire, et plus particulièrement Marseille, sera le seul à enregistrer un taux de croissance négatif. La décennie 90 et les débuts des années 2000 sont marqués par un nouveau dynamisme, là aussi largement alimenté par le territoire de Marseille-Provence.

Variation de la population AMP et contribution de chaque Conseil de territoire
(Insee - série historique 2013)



La dernière période, est à nouveau marquée par un net ralentissement de la croissance démographique où, à l'exception du Pays Salonais, l'ensemble des Conseils de Territoire sont touchés. Mais à l'inverse des années 80, aucun territoire ne verra sa population diminuer.

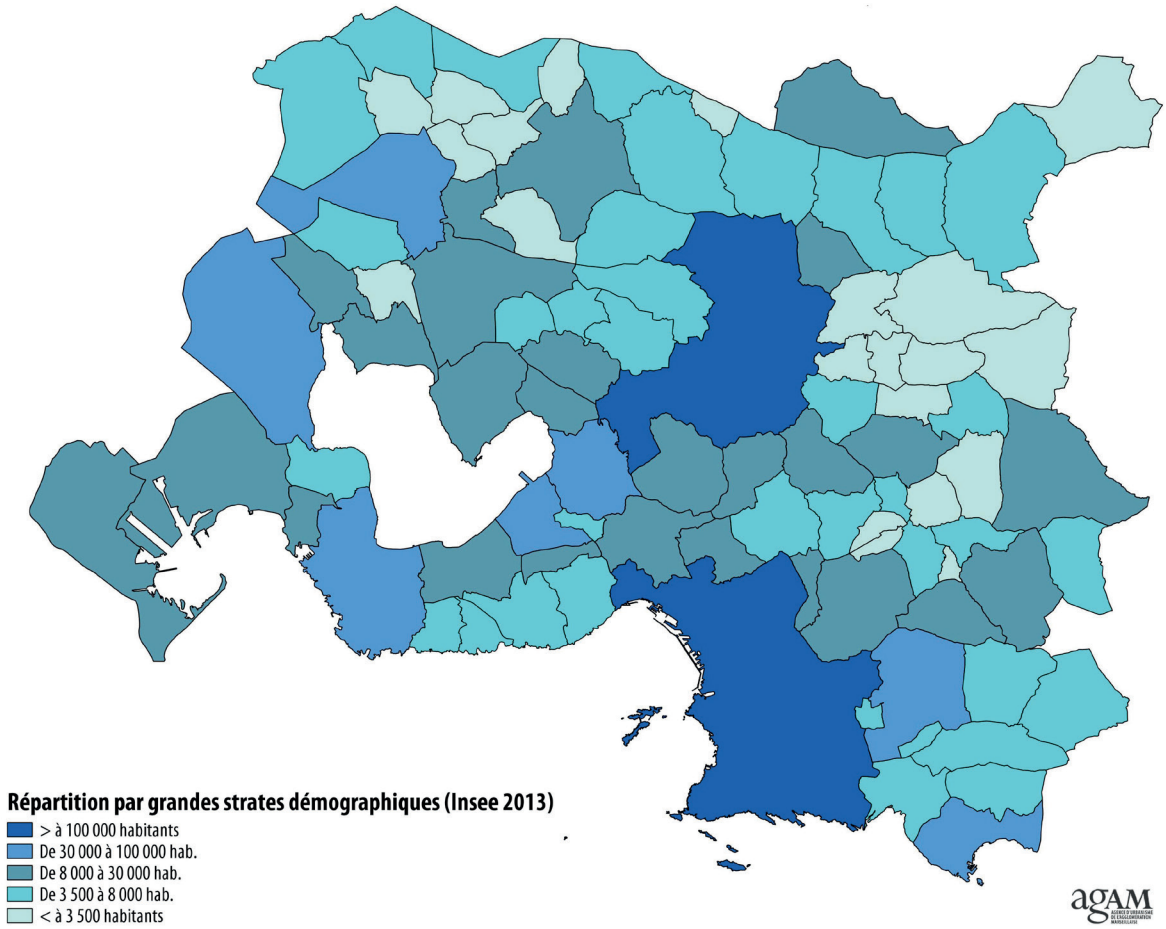
Un péri-urbain moteur historique de la croissance démographique ?

Afin de mieux appréhender la répartition spatiale de l'évolution démographique de la métropole AMP, il a été réalisé dans un premier temps une répartition des effectifs des communes en catégorie, ici, en strate démographique. Bien que le choix puisse être discutable, notamment en terme de fonctionnalité, les classes d'appartenance des communes sont les suivantes :

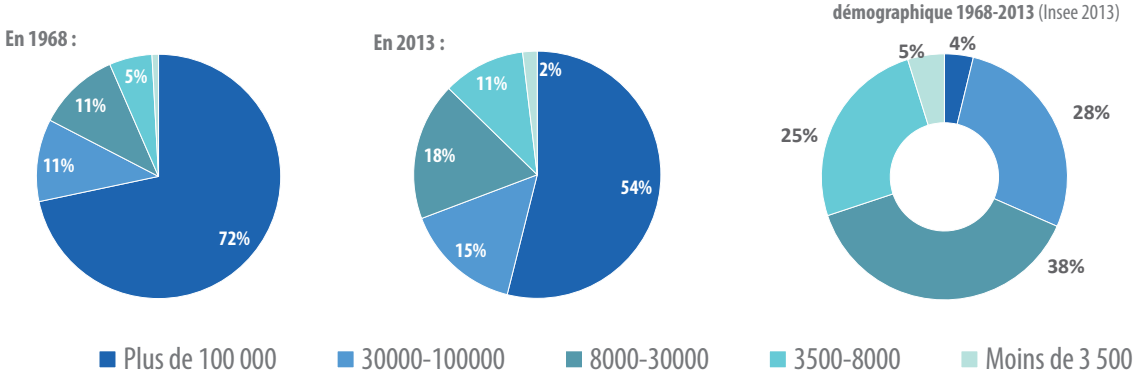
- **2 pôles métropolitains,** soit les communes de plus de 100 000 habitants (Aix-en-Provence et Marseille),
- **Les villes-centres** soit les communes correspondant à la strate 30 000 à 100 000 habitants. Dans cette catégorie se retrouve les communes d'Aubagne, La Ciotat, Istres, Marignane, Martigues, Salon-de-Provence et Vitrolles,
- **Les villes moyennes** dont la population se situe entre 8 000 et 30 000 habitants. Cette catégorie regroupe 26 communes,
- **Les petites villes** au nombre de 36 communes, soit la classe 3 500 habitants à 8 000 habitants,
- **Les villages** correspondant à la catégorie des communes de moins de 3 500 habitants et réunissant 21 communes.

Alors qu'à la fin des années 60 les 2 pôles métropolitains de Marseille et Aix-en-Provence représentent 72% de la population métropolitaine, leur poids n'a cessé de reculer pour peser aujourd'hui à peine plus de la moitié. Ainsi, au cours des 45 dernières années ces 2 pôles n'ont contribué que pour 4% au gain de population du territoire métropolitain. Ce sont essentiellement les villes moyennes et petites villes qui ont participé pour 2/3.

LES COMMUNES DE LA MÉTROPOLE SELON LEUR POIDS DÉMOGRAPHIQUE



Poids de chaque strate démographique dans la population métropolitaine
(Source : Insee 2013)



Contribution de chaque strate démographique à la croissance démographique 1968-2013 (Insee 2013)

En progression continue depuis plus de 40 ans, les communes périurbaines ont donc une influence grandissante sur les dynamiques démographiques de la métropole même si leur poids reste relatif.

PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES À L'HORIZON 2030

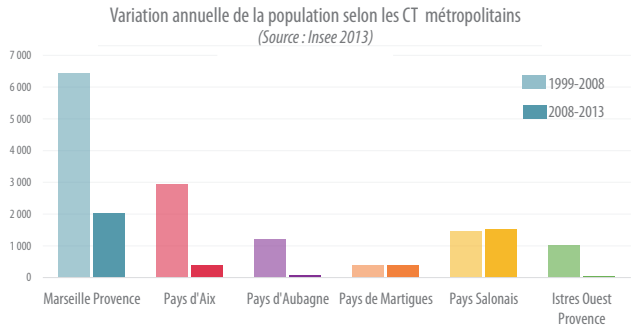
La publication de l'Insee « Insee analyse n°55 » (novembre 2017) fait état des perspectives démographiques pour le territoire régional à horizon 2030. Les analyses sont issues des projections « Omphale 2017 ». Celles-ci, estiment la population régionale à 5 165 000 habitants en 2030, soit une croissance de la population de + 0,2% par an selon un scénario de poursuite de tendances. Ce scénario qui prolonge le ralentissement de la croissance démographique constatée ces dernières années prévoit pour la métropole d'Aix-Marseille-Provence 1 924 726 habitants en 2030 (4 450 habitants supplémentaires par an, +0.24%/an entre 2013 et 2030). Selon cette hypothèse, la croissance reste alimentée uniquement par les dynamiques naturelles (0,44%/an), le solde migratoire restant quant à lui négatif (-0.20%) mais en moindre mesure que sur la période 2008-2013. A une échelle plus fine, les territoires périurbains très attractifs situés aux franges de la métropole poursuivraient leur croissance dynamique (Provence Verte, Dracénie, cœur du Var, Vallée du Gapeau, Manosque…). Au sein de la métropole, alors que les communes du Pays Salonais connaîtraient une croissance dynamique, le littoral et Marseille et son pourtour connaîtraient une stabilisation de la population.
Ces évolutions s'accompagneraient, à l'échelle régionale comme à l'échelle locale, d'une accélération du vieillissement. A l'échelle régionale, la classe d'âge des plus de 75 ans augmenterait ainsi de 44% sur la période alors que celle des moins de 20 ans connaîtrait une diminution de -2,6%. Cela inverserait le rapport entre les jeunes et les séniors ces derniers devenant les plus nombreux. Les plus de 75 ans regrouperaient 15% de la population et la classe d'âge actif s'éroderait.

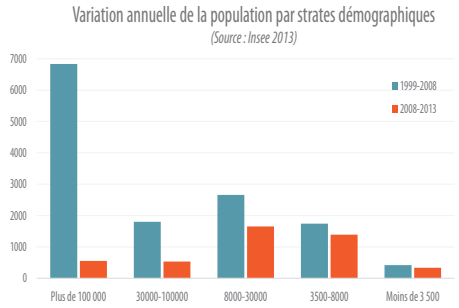
Localement, la métropole suit ces tendances avec toutefois une diminution plus forte de la population jeune (-2,8% entre 2013 et 2030), mais moindre de celle des actifs (-2,4% contre -4,0% en région) assortie à une croissance rapide de l'effectif des personnes âgées (+42,7% de plus de 75 ans). Ces derniers atteindront 12,4% de la population en 2030 soit 241 181 habitants.

Les perspectives présentées par l'Insee reposent sur un scénario dit « central » c'est-à-dire qui prolonge les tendances récentes. Les ambitions qui seront portées par le territoire et leur mise en œuvre à travers une stratégie adaptée a une incidence sur ces tendances démographiques. Elles ne sont donc pas inéluctables. Il est primordial pour le territoire de définir les perspectives qu'il souhaite se fixer et de prendre la mesure des efforts à fournir pour les atteindre.

Un net ralentissement démographique au cours de la période récente

Les pôles urbains majeurs en panne d'attractivité ?





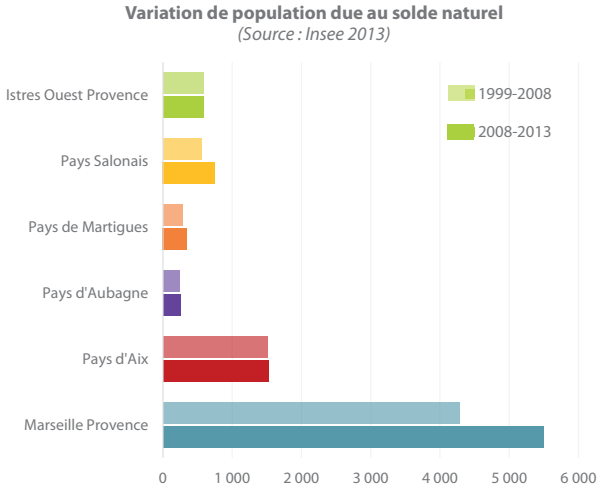
Au cours de la dernière période 2008-2013, Aix-Marseille-Provence connaît un net ralentissement de sa croissance démographique. Alors qu'elle gagnait 13 500 habitants par an entre 1999 et 2008, ils ne sont plus que 4 500 habitants supplémentaires par an entre 2008 et 2013. Un gain de population qui a donc été divisé par trois entre ces 2 périodes.

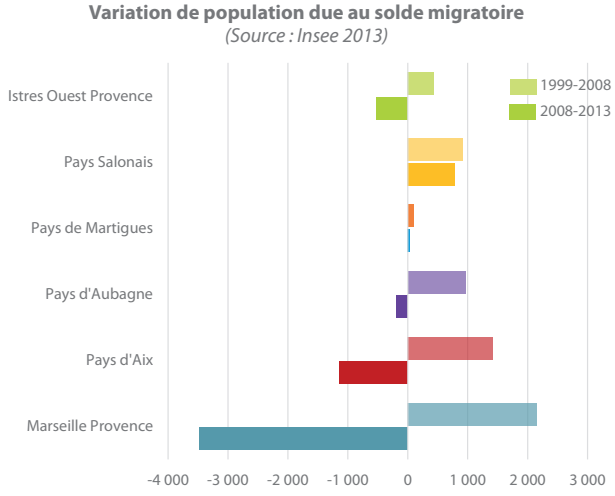
Sous l'angle des territoires, **seuls le Pays de Martigues et le Pays Salonais ne suivent pas la tendance métropolitaine et maintiennent leur dynamisme démographique**. Mais au-delà des périmètres « institutionnels », ce sont les 2 pôles métropolitains et l**es villes-centres qui voient leur gain de population divisé par 8 entre les 2 périodes**. Alors que ces pôles majeurs contribuaient pour 64% à la croissance de la population lors de la période précédente, ils n'y participent plus que pour 24% entre 2008 et 2013.

Un solde migratoire largement déficitaire qui interroge directement l'attractivité du territoire

Aujourd'hui, c'est un solde naturel largement positif et en augmentation qui **permet de compenser un solde migratoire largement déficitaire**. Entre les deux périodes, on assiste à une inversion de la tendance migratoire : **plus d'habitants quittent le territoire par rapport à ceux qui s'y installent.**

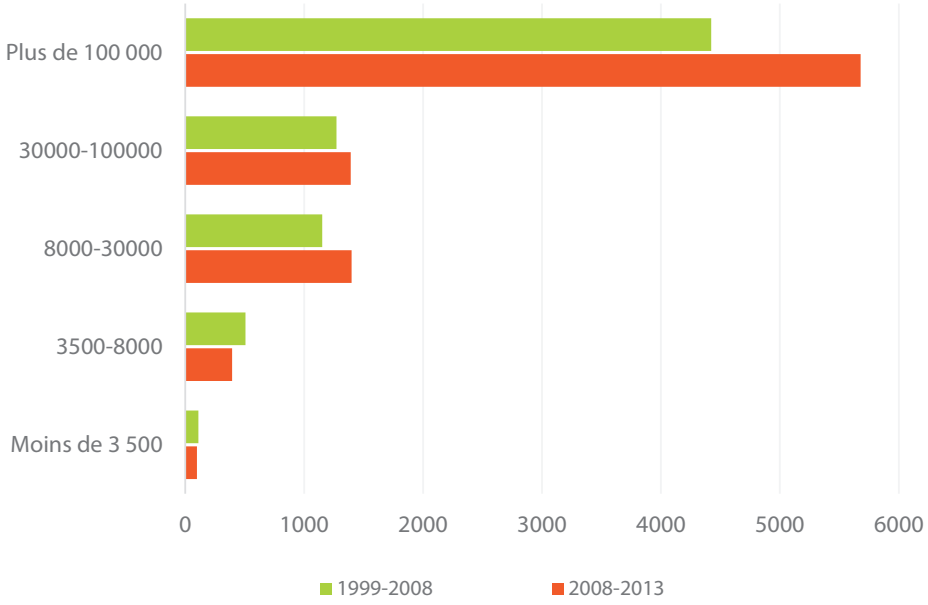
Là aussi **les contrastes territoriaux sont importants au sein de la métropole** et plus particulièrement en termes de solde migratoire. En effet, l'ensemble des Conseils de Territoire à l'exception du Pays de Martigues et du Pays Salonais conserve un solde des entrées et sorties positif, mais pour eux aussi en diminution par rapport à la période précédente.





Au regard des strates démographiques, le ralentissement démographique constaté entre 2008 et 2013 est quasi-exclusivement dû à la perte d'attractivité nette des communes de plus de 30 000 habitants. Ce sont principalement les petites villes qui conservent leur attractivité.

Variation de population due au solde naturel
(Source : Insee 2013)



Un déficit migratoire est imputable aux pôles métropolitains et villes-centres. Alors qu'en un an 40 566 habitants sont venus s'installer au sein du territoire de la métropole, 44 634 habitants ont quitté le territoire. **Ainsi, avec les dynamiques résidentielles, la métropole perd plus de 4 000 habitants chaque année.** Cette perte bien que compensée par un solde naturel positif, freine la croissance démographique du territoire. Le rôle des communes les plus peuplées de la métropole (Aix, Marseille et les communes de plus de 25 000 habitants) est majeur dans ces échanges. Ce sont Marseille et les villes moyennes qui sont déterminantes dans le bilan déficitaire de la métropole avec l'extérieur du territoire même si une partie des communes périurbaines sont aussi déficitaires dans ces échanges. La plupart des communes de plus de 15 000 habitants perdent des habitants dans leurs échanges migratoires (parmi celles-ci seules 5 sont excédentaires).

Plus de la moitié des habitants qui changent de commune de résidence quittent la métropole

Deux principales destinations génèrent la majorité des pertes de populations :

1. Des régions françaises hors Paca qui génèrent chaque année une perte de près de 2 000 habitants.

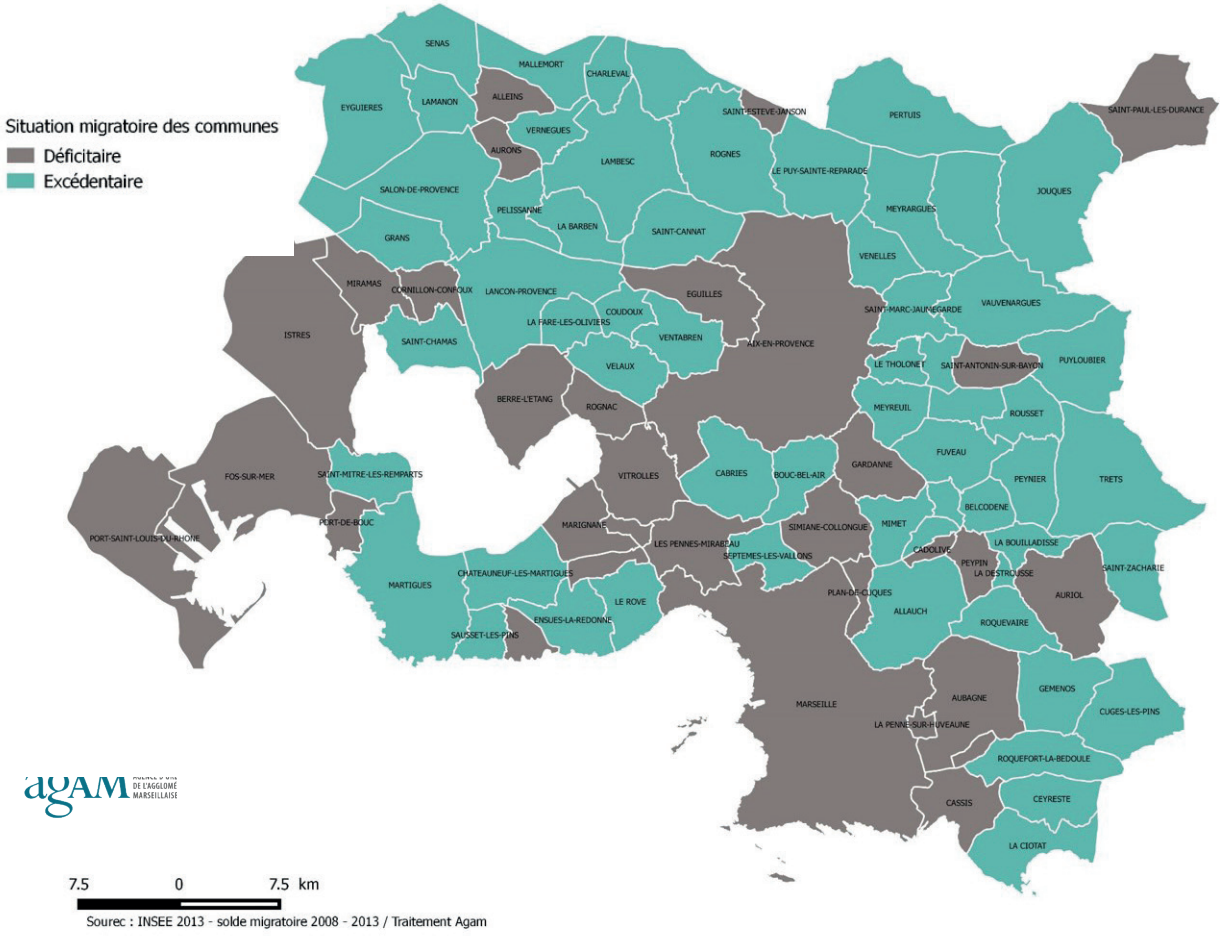
Il s'agit en particulier des régions Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes. Le Pays d'Aix, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et, en moindre mesure, Istres-Ouest-Provence sont excédentaires dans leurs échanges avec les autres régions françaises. A l'échelle des communes, ce sont les plus urbaines (Marseille, Aix et les villes moyennes) qui pèsent le plus dans ces échanges.

Dans ces flux, si Aix est excédentaire, Marseille, les villes-centres et les villes moyennes sont lourdement déficitaires. Ces échanges de population sont liés à la fonction « **villes universitaires** » d'Aix et Marseille. Celle-ci draine des étudiants depuis l'extérieur du territoire, ce qui génère un excédent migratoire (1 300 étudiants chaque année) pour cette population. Il se traduit à travers un solde positif de 15-20 ans (seule catégorie d'âge sur laquelle la métropole gagne des habitants avec l'extérieur). Le départ d'une partie de cette population à

la fin de leurs études provoque ensuite un déficit migratoire chez les 25-30 ans et, par effet induit, dans les autres tranches d'âges.

Ils sont également liés à la mobilité des retraités qui quittent le territoire (perte de plus de 1 300 retraités chaque année). En effet, avec l'avancée dans le cycle de la vie, les migrations résidentielles se font plus lointaines. S'il concerne la plupart des communes, ce mouvement est le plus massif pour Marseille, les villes-centres et les « villes moyennes ».

SOLDE MIGRATOIRE DES COMMUNES (2008 - 2013)



2. Le quart de ces « sortants » s'installe à proximité géographique.

Ainsi les communes du Var sont la quatrième destination la plus fréquente pour les habitants qui quittent le territoire.

Avec les communes situées en frange de la métropole (ouest varois notamment), la métropole perd près de 1 500 habitants par an. L'ensemble des Conseils de territoire est déficitaire avec les franges de la métropole. Par commune, ce sont avec les « villes centres» et avec Marseille que les échanges avec les franges sont les plus importants et les plus déficitaires (pour les villes centres perte de 826 habitants par an, 480 pour Marseille).

Les communes urbaines perdent massivement des familles (principalement des couples doubles actifs, toutes classes d'âges) qui vont accéder à la propriété, en particulier en pavillonnaire, à l'extérieur de la métropole (plus de la moitié des habitants qui quittent Marseille et Aix-en-Provence vont vers un logement pavillonnaire). Cette tendance concerne aussi, mais en moindre mesure, les petites villes et villages de la métropole.

Ainsi ces mouvements de perte d'habitants au-delà des limites de la métropole interrogent, bien au-delà de la seule question du logement, les ressources offertes par le territoire à ses habitants : sa capacité à offrir des

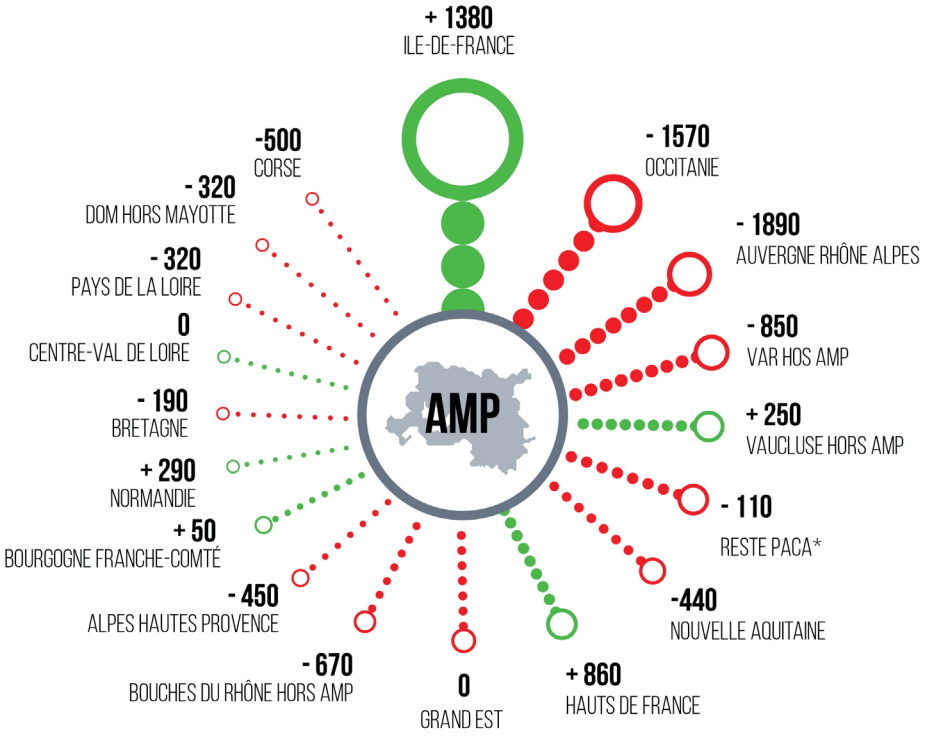
emplois en particulier aux jeunes en début de parcours professionnel, l'offre résidentielle et au-delà le cadre de vie que propose le territoire pour répondre aux aspirations de ses habitants.

Trois territoires tournés vers l'extérieur

Trois territoires comptent davantage d'échanges avec l'extérieur de la métropole qu'en interne :

- Dans les échanges avec les territoires voisins, **Marseille-Provence** pèse le plus (la moitié des entrants et sortants s'installent ou quittent ce territoire). Marseille-Provence, très tourné vers l'extérieur, est très largement déficitaire dans ses échanges (-2768 habitants/an) en particulier avec les autres régions françaises hors Paca. Dans ses échanges internes à la métropole, Marseille-Provence est déficitaire avec tous les autres espaces sauf Pays d'Aix (il est le plus déficitaire avec le Pays d'Aubagne et de l'Étoile) ;
- **Le Pays d'Aix** (30% des entrants et 26% des sortants de la métropole), apparaît quant à lui excédentaire dans ses échanges avec l'extérieur du territoire (+200 habitants par an). Il est toutefois déficitaire avec les territoires situés en franges de la métropole (-262 habitants/an). Dans ses échanges internes, il est déficitaire (déficit lié à ses échanges avec le Pays Salonais) ;
- **Istres-Ouest-Provence** représente une part plus faible des échanges avec l'extérieur du territoire (5% des entrants et 6% des sortants de la métropole). Il est déficitaire dans ces échanges (- 861 habitants par an), en particulier le reste de la France hors Paca et les franges de la métropole. Dans ses échanges internes, il est très déficitaire avec le Pays Salonais et excédentaire avec Pays de Martigues.

PRINCIPAUX SOLDES MIGRATOIRES
AVEC L'EXTÉRIEUR



Trois territoires tournés vers l'intérieur de la métropole

A eux trois, ces territoires sont impliqués dans près de 30% des migrations résidentielles internes à la métropole. Ils échangent le plus avec Marseille-Provence du fait de son poids démographique :

- **Le Pays Salonais** est excédentaire dans ses échanges internes en particulier avec le Pays d'Aix (+ 500 habitants/an) mais aussi avec Marseille-Provence (+153 habitants par an) avec qui il échange le plus. Il est aussi

excédentaire avec Istres-Ouest-Provence (+177 habitants par an). Il est déficitaire dans ses échanges avec l'extérieur du territoire (-250 habitants/an) ;

- **Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile** est excédentaire dans ses échanges internes à la métropole. Il est très excédentaire avec Marseille-Provence (+444 habitants/an), il échange relativement peu avec les autres territoires. Avec l'extérieur de la métropole, le solde est positif mais faible ;
- **Le Pays de Martigues** représente un volume de migrations résidentielles faible. Il échange le plus avec Istres-Ouest-Provence et Marseille-Provence. Il est déficitaire avec le premier et excédentaire avec le second. Il est déficitaire dans ses échanges avec l'extérieur de la métropole.

EN SYNTHÈSE

Le logement pavillonnaire reste le rêve et l'aspiration d'une part importante des ménages, plus particulièrement des familles. En témoigne « la fuite » de ces dernières vers des communes de plus en plus éloignées des villes-centres de la métropole et, plus récemment, vers les territoires des franges, pour accéder à une maison individuelle à un prix plus attractif.

Cette tendance, déjà à l'œuvre depuis de nombreuses années a, au-delà de la mise en péril des richesses agricoles et paysagères de la métropole, des incidences fortes sur le budget des ménages mais aussi sur celui des collectivités.

Du côté des ménages, ceux-ci n'ont parfois pas pris la mesure des effets financiers de long terme et des contraintes du quotidien. Ainsi, le choix de s'installer à distance de son lieu de travail, hors des réseaux de transports en communs, pour profiter de coûts du foncier moins élevés est-il un bon arbitrage financier étant donné l'augmentation inévitable des produits pétroliers ?

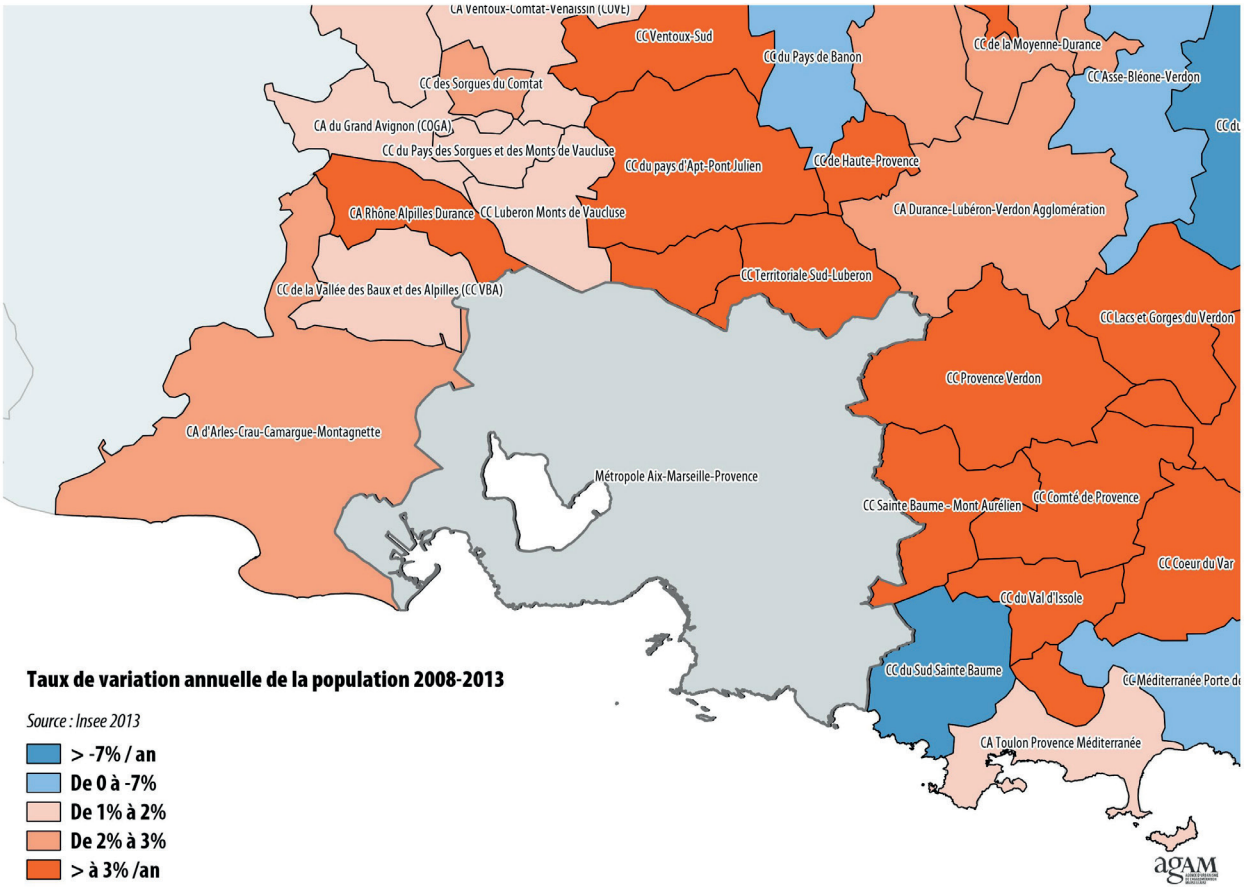
Du côté des collectivités, le développement de l'individuel induit également des « coûts masqués », rarement mesurés, mais réels. En effet, lorsque les familles, « choisissent » d'habiter en individuel pavillonnaire, l'acheminement de services tels que la collecte des ordures ménagères, l'extension des réseaux, la distribution du courrier, la création d'équipements publics destinés aux enfants, représentent un coût considérable qui pèse sur les finances des collectivités locales. A la croisée des coûts privés et collectifs, ce modèle de développement engendre pour le territoire pollution, embouteillages mais a aussi un impact sur la pérennité et la vie des entreprises locales.

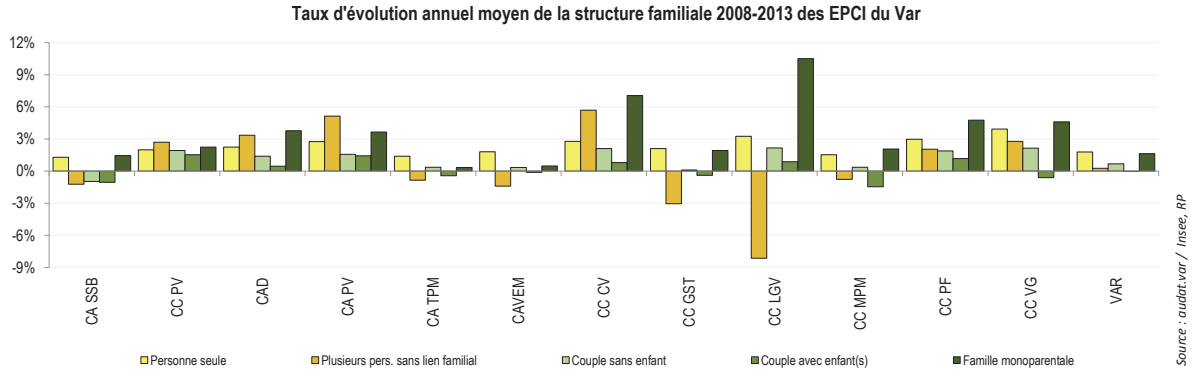
Au regard de ces « coûts », et des disponibilités foncières qui ne sont pas inépuisables, la métropole, comme ses territoires voisins, ne pourra pas indéfiniment poursuivre ce modèle de développement. Il s'agit pour le territoire de proposer et trouver des solutions alternatives à la maison individuelle « rêvée ». Une, ou plutôt, des formes urbaines alternatives et concurrentielles à l'individuel de par leur conception, leur localisation et bien évidemment leur prix. Il s'agit d'offrir, grâce à des formes architecturales intégrées à leur environnement urbain, des atouts concurrentiels avec l'individuel mais dans des tissus urbains mieux connectés aux services et commerces de proximité, mieux articulés avec le réseau de transports en communs. Enfin, au-delà de l'effort collectif, une meilleure sensibilisation des ménages sur les impacts, privé et public, de leur choix résidentiel est probablement un des leviers à mobiliser.

DES TERRITOIRES DE FRANGES PLUS DYNAMIQUES, UN REPORT RÉSIDENTIEL DES MÉTROPOLITAINS ?

Replacé dans son environnement territorial proche, le territoire métropolitain connaît une attractivité moindre. L'essentiel des EPCI proches et limitrophes de la métropole connaissent une croissance démographique plus soutenue, notamment au regard de leur solde migratoire.

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DES EPCI DES FRANGES DELA MÉTROPOLE 2008-2013





Source : Observatoire départemental de l'habitat - audat.var d'après Insee, RP

CA SSB : CA Sud Sainte Baume; CC PV : CC Provence Verdon ; CAD : CA Dracénoise ; CA PV : CA Provence Verte ; CA TPM : CA Toulon Provence Méditerranée ; CAVEM : CA Var Estérel Méditerranée ; CC CV : CC Cœur du Var ; CC GST : CC Golfe de Saint-Tropez ; CC LGV : CC Lacs et Gorges du Verdon ; CC MPM : CC Méditerranée Porte des Maures ; CC PF : CC Pays de Fayence ; CC VG : CC Vallée du Gapeau

Une attractivité des franges sur les familles d'actifs avec enfants

Avec les franges du territoire, le déficit migratoire est de plus de 1 500 habitants chaque année. Cette perte de population concerne tous les Conseils de territoire, les plus déficitaires étant Marseille-Provence et Istres Ouest-Provence.
Avec les communes situées en frange du territoire, la métropole est déficitaire sur quasiment toutes les catégories de ménages, seules les 15-24 ans sont excédentaires (en particulier au sein de Pays d'Aix et Marseille-Provence en lien avec la population étudiante dans les deux villes centres). L'accès à un logement pavillonnaire apparaît être un motif majeur de départ pour les jeunes familles d'actifs et ce, quel que soit le Conseil de territoire où elles résidaient :

- **Le déficit apparaît le plus élevé pour les 30-44 ans et les enfants de moins de 15 ans**. Ce sont les ménages de 4 ou 5 personnes qui présentent le plus fort déficit ;
- **Les doubles actifs sont aussi ceux qui quittent le plus le territoire**, cette catégorie est très déficitaire (-1008 habitants par an). Parmi les catégories socio-professionnelles (CSP), ce sont les retraités et les sans profession qui accusent le plus fort déficit ainsi que les professions intermédiaires. Marseille-Provence se distingue par un déficit particulièrement important sur les professions intermédiaires ;
- Le déficit est le plus élevé pour les propriétaires occupants, c'est-à-dire que **l'accession à la propriété en particulier en pavillonnaire est sans doute un motif majeur de départ**. Ce déficit se vérifie dans tous les Conseils de territoire et il est le plus fort au sein de Marseille-Provence et du Pays d'Aix. A noter en parallèle, un déficit important sur les locataires privés pour Istres-Ouest-Provence.

Ce sont le parc construit entre 1970 et 2005 ainsi que celui construit après 2011 qui accusent les plus forts déficits.

Pour les habitants s'installant, des disparités entre territoires apparaissent :

- pour **Pays de Martigues**, le parc ancien (construit avant 1945) soutient massivement les entrées (66% des entrants) ;
- au sein du **Pays d'Aubagne et de l'Étoile,** le parc récent est plus représenté dans les entrées que dans les autres territoires (30% des entrants se sont installés dans un logement construit après 2006 contre 16% en moyenne), constat également valable pour Istres-Ouest-Provence mais en moindre mesure (26%, pour ce territoire, ce parc est lourdement déficitaire, situation qui pourrait être corrélée à la plus forte représentation des locataires privés parmi les sortants de ce territoire) ;
- pour les autres territoires, c'est plutôt le parc 1946-90 qui accueille les nouveaux installés.

Les dynamiques analysées précédemment attestent, notamment, d'une poursuite du phénomène de périurbanisation au sein du territoire. Ainsi, les communes les plus urbaines sont lourdement déficitaires avec les communes « périurbaines » de la métropole. **La périurbanisation déborde également des limites de la métropole, phénomène qui se traduit par la part croissante d'actifs qui résident hors de la métropole mais continuent d'y travailler.**

EN SYNTHÈSE

Les choix de lieu de résidence des jeunes actifs, catégorie de population la plus mobile, a une forte incidence sur la pyramide des âges du territoire. De même, une sélection sociale s'opère corrélativement au phénomène de périurbanisation. Celle-ci tend à accroître la spécialisation sociale du territoire. Les prix immobiliers repoussent plus loin les moins aisés, les cadres/professions intermédiaires non primo-accédant s'implantant plus près des pôles urbains.

Ces constats interrogent la capacité du territoire :

- **œuvrer pour conforter l'équilibre social du territoire alors même que les jeunes actifs et les familles les plus aisées ont tendance à s'orienter massivement vers les communes périurbaines.**
- **répondre aux aspirations résidentielles de ses habitants, notamment celles des jeunes actifs et des familles souhaitant accéder à la propriété, alors même que l'offre résidentielle est un des piliers indispensable pour assurer l'attractivité du territoire et à accompagner son développement économique.**

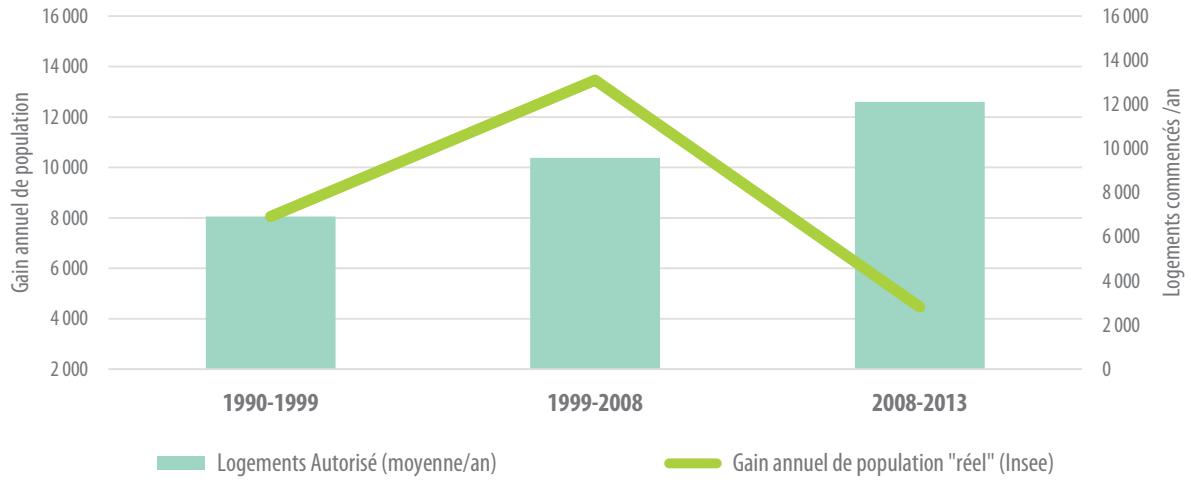
DES BESOINS EN LOGEMENTS IMPORTANTS AU REGARD DE LA PRODUCTION

Une croissance démographique en berne dans un contexte de hausse de la production de logements

Alors que la métropole connaît depuis 2008 un net ralentissement de sa croissance démographique, passant de + 13 500 habitants supplémentaires par an entre 1999 et 2008 à + 4 500 habitants par an, le rythme de production de logements a, lui ,augmenté.

Rythme de croissance démographique et rythme de construction

(Sources : Sitadel & Insee 2013)



Une dynamique de production qui reste positive

Dans un contexte de net ralentissement démographique, la croissance de la production de logements neufs au sein de la métropole reste d'actualité. Le nombre de logements autorisé est passé de 11 500 par an dans les années 2000, à 12 500 logements par an depuis 2010, soit 1 000 logements autorisés de plus chaque année sur la période récente. Ainsi entre 2010 et 2015 ce sont près de 75 000 logements qui ont été autorisés.

Un poids majeur des pôles urbains dans la production de logements

Par Conseil de Territoire, avec le poids des deux principales communes de la métropole, ce sont les territoires de Marseille-Provence et du Pays d'Aix qui autorisent le plus de logements (respectivement 43 550 et 14 985 logements autorisés sur la période). Toutefois, relativement au parc existant, c'est le Conseil de Territoire d'Istres-Ouest-Provence qui est le plus dynamique (1 autorisation pour 10 logements existants contre 1 pour 12 dans les autres Conseils de Territoire). Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est le territoire qui a enregistré la plus faible dynamique au regard de cet indicateur (1 logement autorisé pour 16 existants).

Par commune, la construction neuve métropolitaine est principalement le fait des deux pôles urbains, Marseille et Aix-en-Provence. Avec 40 815 logements autorisés de 2010 à 2015, ils portent plus de la moitié des logements autorisés d'AMP. **Ce sont ainsi près de 36 000 logements qui ont été produits à Marseille – près de la moitié des autorisations de la métropole** – quand Aix en autorisait un peu plus de 5 000 (7% des autorisés de la métropole).

Au regard du nombre de logements existants, c'est Marseille qui enregistre la plus forte dynamique de construction sur cette période et s'inscrit dans la moyenne métropolitaine (1 logement autorisé pour 12 existants). Aix-en-Provence a, quant à elle, autorisé en moyenne 1 logement pour 16 existants.

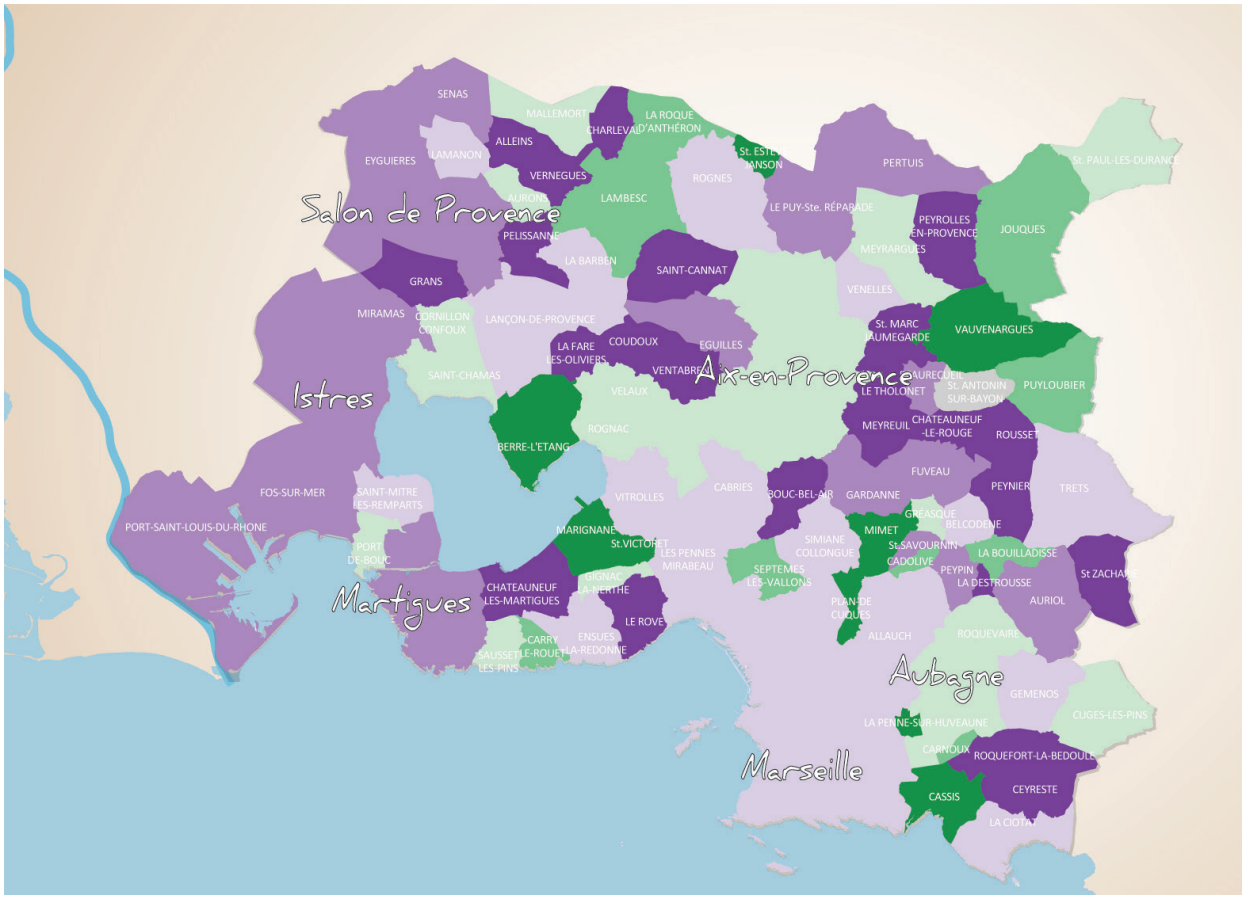
Suivant la tendance métropolitaine, les deux communes ont également accru leur production annuelle de logements (+7% à Marseille, +20% à Aix-en-Provence entre 2000 et 2015).

Les communes péri-urbaines, toujours dynamiques

Ce sont ensuite les villes moyennes (de 8 000 à 30 000 habitants) qui produisent le plus (13 000 logements sur la période soit 18% des autorisés de la métropole) puis les communes de 30 000 à 100 000 habitants avec près de 11 000 logements autorisés entre 2010 et 2015 (soit 15% des autorisés d'AMP).

Relativement au poids du parc de logements existant, c'est-à-dire en rapportant la production au parc, les villes moyennes sont particulièrement dynamiques comparativement à leur poids (1 logement autorisé pour 11 existants), quand les communes de 30 000 habitants et plus enregistrent un ratio inférieur à la moyenne (1 logement autorisé/15 existants.

Avec près de 10 000 logements autorisés (13% des autorisations de la métropole), les petites villes et villages (- de 8 000 habitants) se rapprochent du nombre de logements autorisés dans les villes centres (30 000 à 100 000 habitants). Ces dernières apparaissent particulièrement peu dynamiques. Parmi les petites villes et villages, bien que l'essentiel de la production soit porté par les communes de plus 3 500 habitants, les communes de moins de 3 500 habitants sont les plus dynamiques en termes de construction avec 1 logement autorisé pour 9 logements existants.



Poids des logements autorisés sur les logements existants

- 1 logement autorisé pour moins de 9 logements existants
- 1 logement autorisé pour 9 à 11 logements existants
- 1 logement autorisé pour 11 à 14 logements existants
- 1 logement autorisé pour 14 à 21 logements existants
- 1 logement autorisé pour 21 à 34 logements existants
- 1 logement autorisé pour 34 à 124 logements existants

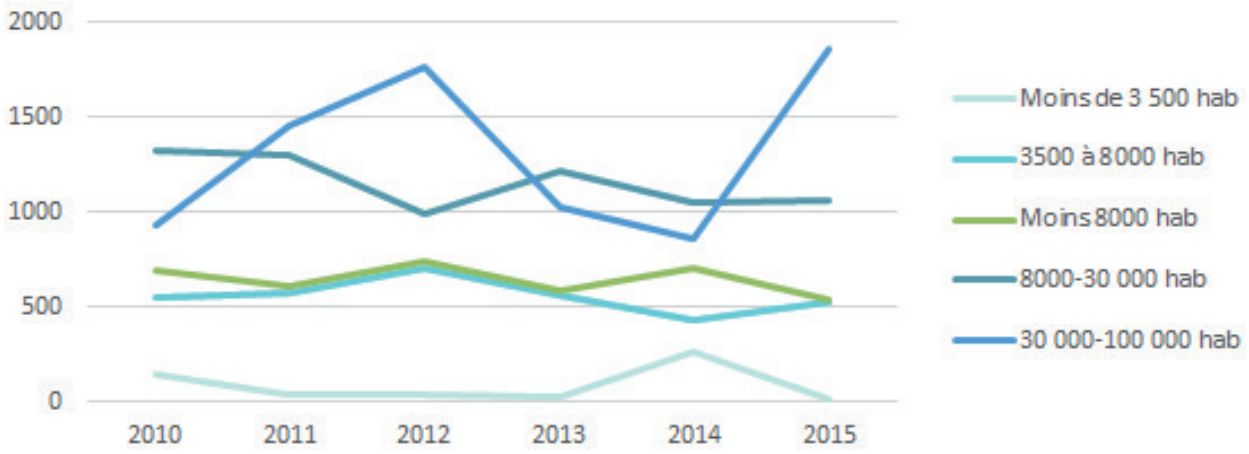
source : MEEDDM - Logements autorisés 2010- 2015, INSEE découpage 2015

Un recentrage de la production entre 2010 et 2015

Avec, en moyenne, près de 1 000 logements autorisés supplémentaires par an par rapport à la période passée, ce sont les communes de plus de 100 000 habitants, Aix-en-Provence et Marseille qui ont le plus augmenté leur nombre de logements autorisés sur les dix dernières années : +9% par rapport à la période précédente soit près de 600 logements supplémentaires par an entre 2010 et 2015. L'ensemble des strates démographiques communales, évoqué précédemment a également connu une évolution positive des logements autorisés entre ces deux dernières périodes. Et si ce sont majoritairement les logements collectifs qui ont accompagné cette croissance, des distinctions s'opèrent suivant la strate démographique des communes.

Entre 2010 et 2015, les villes-centres (de 30 000 à 100 000 habitants) ont connu la plus forte progression de la construction sur ces 6 années, passant de 1 500 logements autorisés par an en 2010 à 2 300 logements autorisés par an en 2015 (+50%). Cette impulsion est largement portée par les logements collectifs qui représentent plus des ¾ des permis de construire délivrés à l'échelle de ces communes et dont le nombre a doublé entre ces deux dates.

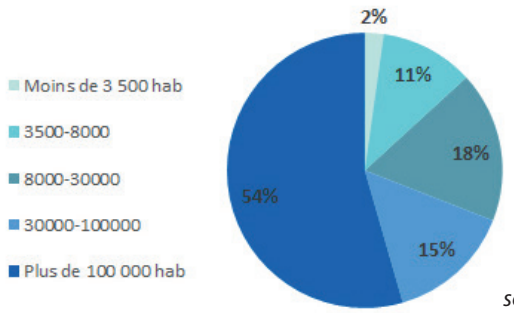
ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOGEMENTS COLLECTIFS AUTORISÉS DANS LES COMMUNES DE MOINS DE 100 000 HABITANTS



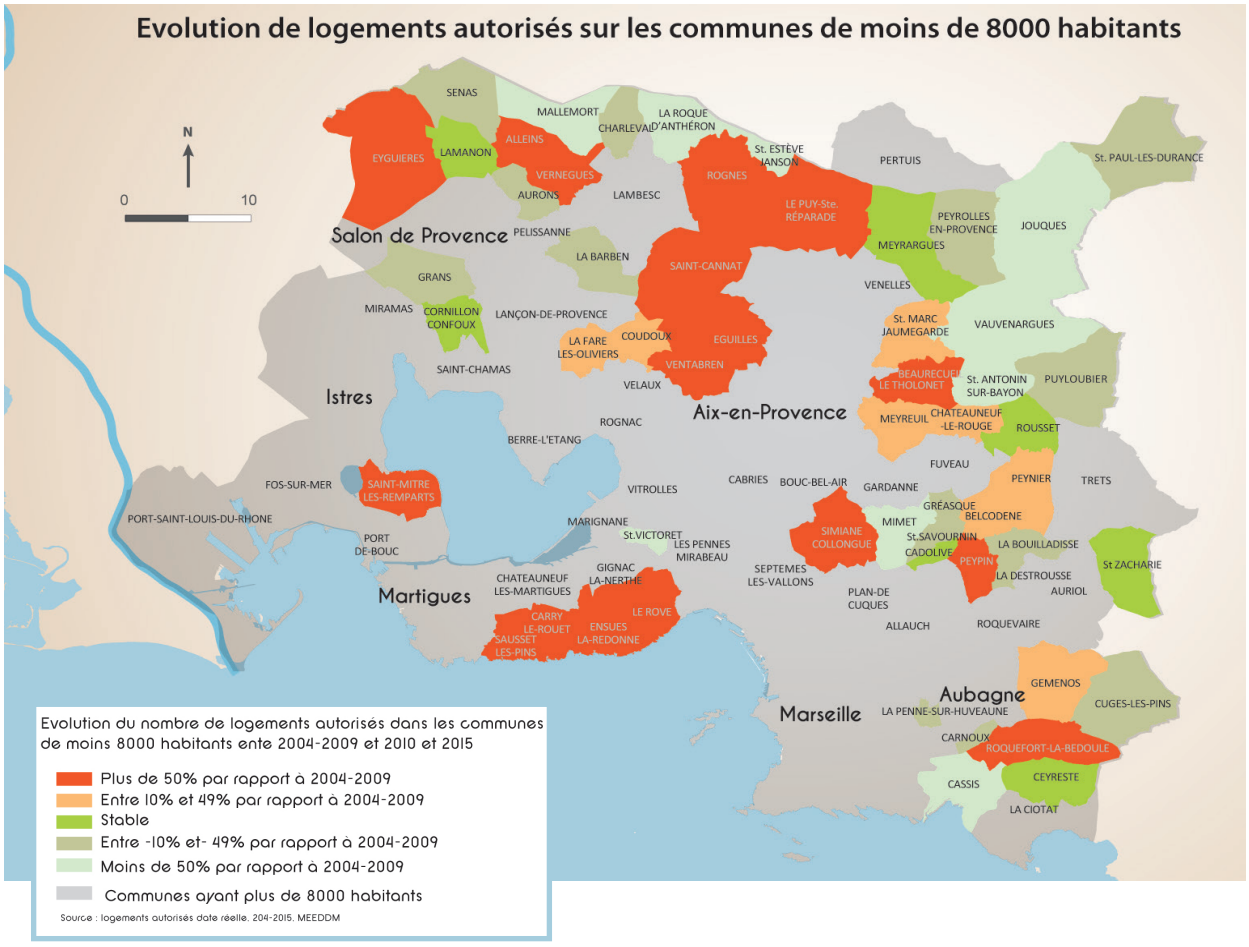
source MEEDDM, logements autorisés 2010-2015

Parallèlement, le rythme annuel d'autorisation de logements des communes de moins de 30 000 habitants a décru entre 2010 et 2015. Notons qu'il reste, toutefois, plus élevé que durant la période précédente.
En autorisant chaque année moins de logements, ce sont les villes moyennes (de 8 000 à 30 000 habitants) qui impulsent la tendance baissière de ces six dernières années. Cette dynamique est corrélée à la diminution de la production de logements collectifs dans les communes de moins de 30 000 habitants, laquelle passe de 2 000 logements collectifs par an en 2010 à 1600 en 2015. Les autorisations des logements individuels sont restées stables pour ces communes avec une légère progression concernant les petites villes et villages (de moins de 8 000 habitants).

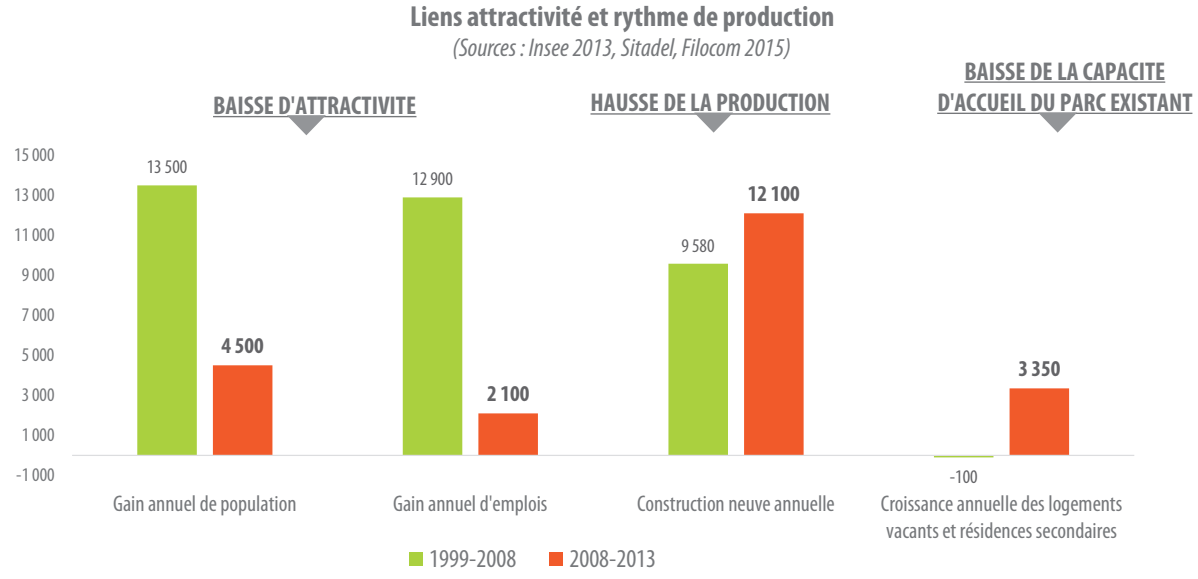
LES LOGEMENTS AUTORISÉS SUIVANT LA TAILLE DÉMOGRAPHIQUE DES COMMUNES - PRÈS DE 90% DES LOGEMENTS AUTORISÉS PAR LES COMMUNES DE 8000 HABITANTS ET PLUS



source MEEDDM, logements autorisés 2010-2015



Face à ce constat d'augmentation de la production alors que la croissance démographique ralentit, quels facteurs explicatifs peuvent être avancés ? Il s'agit bien sûr de la conjonction de facteurs multiples. Cependant, il peut être intéressant de se pencher sur quelques éléments qui permettent d'éclairer comment cette baisse notable de l'attractivité démographique peut avoir un effet sur l'impact des efforts de production de logements neufs. Plus particulièrement, **comment la baisse d'attractivité d'un territoire, qu'elle soit démographique ou économique, a un impact sur le parc de logements existants, qui lui-même a aussi un rôle de «levier» ou de «frein» à l'efficience de la production neuve en terme de croissance démographique**.

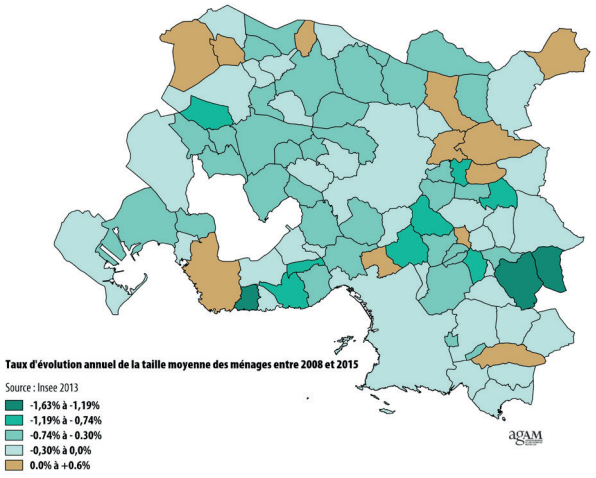


Dynamique démographique, parc existant et production neuve, quels liens ?

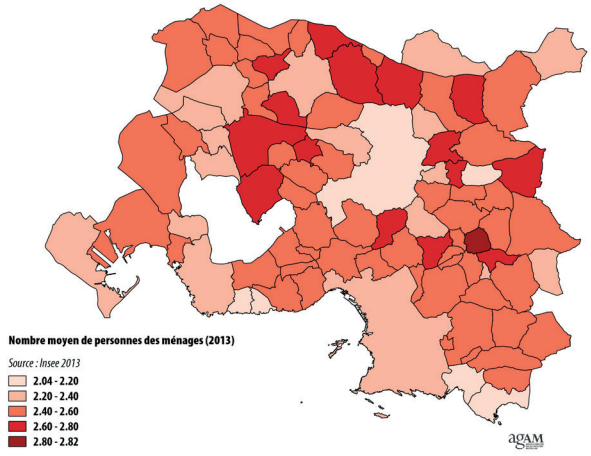
Basé sur un calcul théorique mais largement usité, l'approche du « point mort » permet rétrospectivement d'illustrer le nombre de logements neufs qui a « servi » à maintenir la population au même niveau et par déduction celui qui a servi à accueillir une population supplémentaire. Cette approche permet d'illustrer notamment que la construction d'un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population et qu'il ne correspond pas forcément à un habitant supplémentaire. En effet, l'efficacité « démographique » des logements neufs est aussi conditionnée par d'autres dynamiques telles que l'évolution « naturelle » des ménages résidant déjà sur le territoire mais également l'évolution du parc existant et de son occupation.

Ce logement neuf peut en effet servir à accueillir des habitants, mais sans gain de population supplémentaire. C'est ce que l'on appelle le « desserrement » des ménages et qui correspond principalement aux phénomènes conjugués de décohabitation, de vieillissement et de structure familiale. Ce phénomène s'observe au travers de l'évolution de la taille moyenne des ménages. A titre d'exemple, lorsque les jeunes adultes partent du domicile de leurs parents, il faut plus de logements sans qu'il y ait pour autant plus d'habitants. De la même manière les séparations induisent plus de besoins en logements alors que le nombre de personnes reste le même.

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES 2008-2013



TAILLE MOYENNE DES MENAGES EN 2013



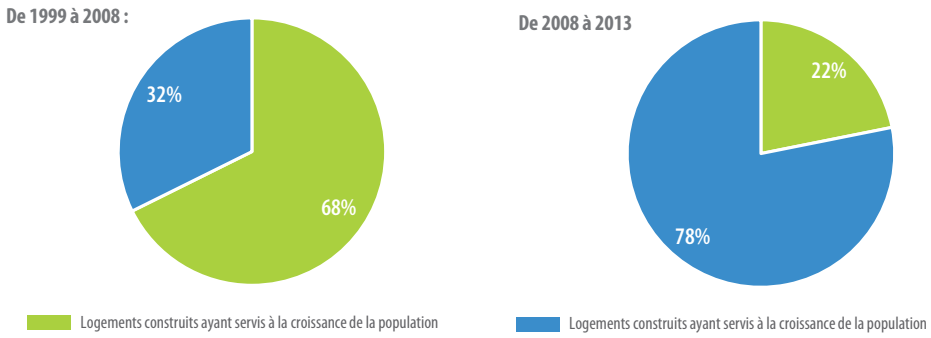
Les mouvements propres au parc de logements déjà existant ont également un impact non négligeable sur la capacité de la production neuve à accueillir une population supplémentaire. Ces mouvements, que nous regrouperons sous « mouvements du parc » sont composés d'une part de l'évolution des logements vacants et résidences secondaires qui n'ont, par définition pas vocation à accueillir des habitants. Et, d'autre part par des logements qui ont « disparu » du marché ou qui ont été créés autrement que par de la construction neuve. Lorsqu'une résidence principale disparaît (par changement de destination – commerce, bureaux, logements vacants, résidence secondaire – par destruction ou démolition) elle ne permet plus de loger des habitants et le logement neuf vient alors « compenser » cette disparition.

Seulement 22% des logements construits entre 2008 et 2013 ont servi à loger une population supplémentaire

L'analyse de ces différentes composantes à l'échelle de la métropole d'Aix-Marseille-Provence permet de mettre en évidence que sur la dernière période (2008-2013) seulement 22% des logements neufs construits ont permis d'accueillir une population supplémentaire, alors qu'ils étaient 68% au cours de la période précédente.

On assiste donc à une quasi inversion du « rôle » de la construction neuve sous l'effet de la baisse d'attractivité démographique. Ainsi sur la période 1999-2008, il fallait construire moins de 3 000 logements par an pour maintenir la population alors qu'entre 2008 et 2013 ce volume de production « nécessaire » était d'environ 9 000 logements par an.

Contribution de la production neuve à la croissance démographique



Sur la période antérieure, le parc existant créait « naturellement » des logements en lien avec la baisse du nombre de logements vacants et une dynamique de changement de destination des logements au profit des résidences principales. Il convient de noter que la conjoncture immobilière et économique de ce début des années 2000 était largement favorable et se situait avant la crise de 2008. Ainsi, les conditions de marché comme les niveaux de prix, les dispositifs de défiscalisation, les conditions d'accès aux crédits favorables, etc... favorisaient les mouvements dans le parc existant et étaient accompagnés d'une attractivité démographique et économique plus importante.

A partir de 2008, la baisse de la pression démographique conjuguée à des facteurs de marché moins favorables ont eu un impact négatif sur le parc existant avec une croissance non négligeable du nombre de logements vacants et une tendance à la disparition « naturelle » de logements par changement de destination (en sens opposé à la période précédente). Ainsi, c'est autant de logements du parc existant qui n'étaient plus utilisés pour loger de la population et qui par effet « mécanique » ont minoré la capacité de la construction neuve à accueillir une population supplémentaire.

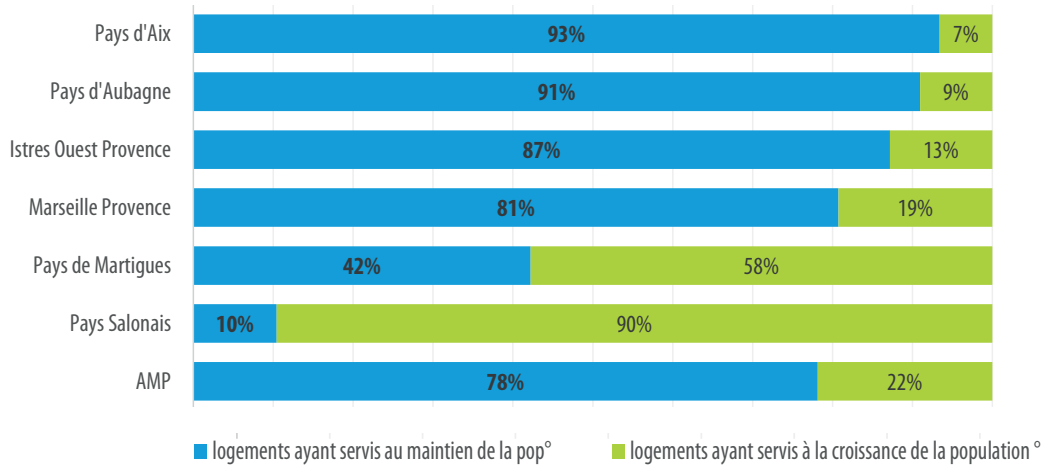
Ces éléments, même s'ils restent « théoriques », permettent d'illustrer le rôle important du parc existant. Il conditionne, en effet pour partie, l'effet levier de la production neuve en termes de dynamiques démographiques.

Parallèlement aux mouvements propres au parc existant, on constate que le desserrement des ménages est resté stable et a même ralenti entre les deux périodes (*cf. chapitre infra la structure démographique : quelles dynamiques à prendre en compte*).

Des situations différenciées au sein du territoire

Le territoire métropolitain couvre des situations différenciées selon les Conseils de Territoires, selon les communes.
Ainsi, ce sont le Pays Salonais et le Pays de Martigues pour lesquels la production de logements a permis d'accueillir, relativement, le plus de nouveaux habitants. Ce sont des territoires où les dynamiques du parc existant et où le desserrement des ménages impactent le moins la productivité neuve.
Au contraire le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, le Pays d'Aix et Istres-Ouest-Provence sont ceux pour lesquels la production a permis d'accueillir le moins de nouveaux habitants. Au sein de ces territoires, ces causes de cette tendance sont différentes.

CONTRIBUTION DE LA PRODUCTION NEUVE À LA CROISSANCE DE LA POPULATION SELON LES CONSEILS DE TERRITOIRE

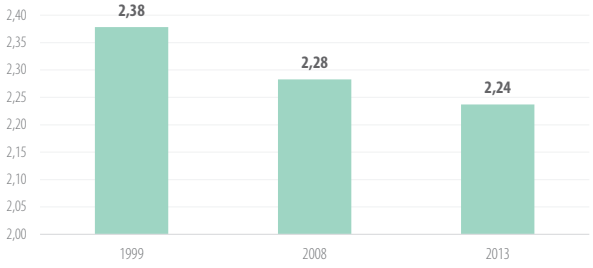


La structure démographique : quelles dynamiques à prendre en compte dans l'évaluation des besoins futurs?

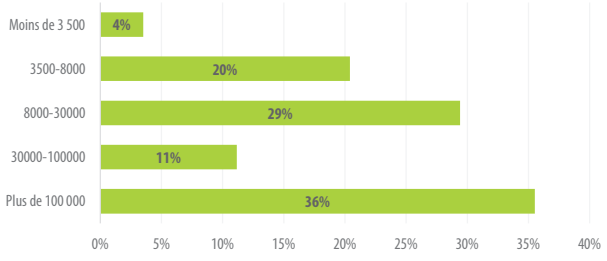
Des besoins liés au desserement des ménages qui restent importants

Le phénomène de desserrement des ménages a représenté environ un tiers des besoins en logements sur la période récente. Sur les 26 000 ménages supplémentaires entre 2008 et 2013 plus de la moitié l'ont été dans les communes de moins de 30 000 habitants alors qu'elles ne représentent qu'à peine 30% de l'ensemble des ménages de la métropole.
Tout comme à l'échelle nationale, la tendance à la diminution de la taille des ménages n'épargne pas le territoire de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. Au cours des 30 dernières années, elle est ainsi passée de 2,69 personnes par ménage à 2,24, illustrant ainsi une croissance du nombre de ménages deux fois plus rapide que celle de la population (+38% contre + 15%).

Evolution de la taille moyenne des ménages de la Métropole (Source : Insee 2013)



Contribution des strates démographiques à la croissance du nombre de ménages (Source : Insee 2013)



Au cours des périodes récentes, 1999-2008 et 2008-2013 et même si la tendance reste toujours à la baisse de la taille moyenne des ménages, ce phénomène tend à ralentir légèrement.

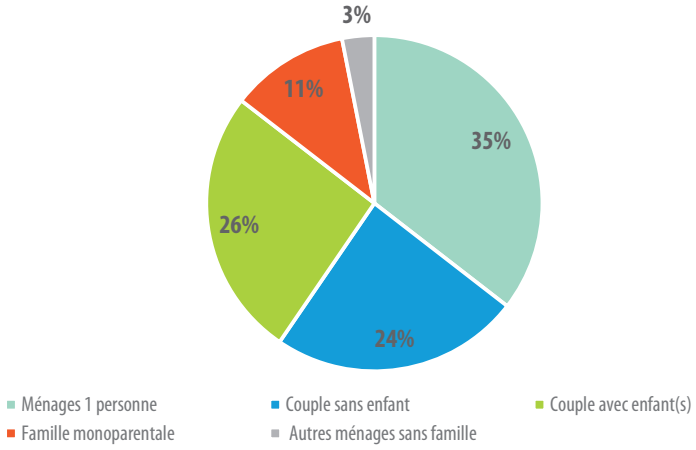
Au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, la situation est à nuancer car ce sont les communes les moins importantes, celles de moins de 8 000 habitants, qui connaissent une diminution de la taille moyenne des ménages plus marquée que dans les communes plus « urbaines ». Effectivement les pôles urbains enregistrent une baisse de la taille des ménages moins importante.

Ce phénomène a un impact important sur les besoins en logements car il nécessite de produire des logements sans pour autant gagner de population supplémentaire. Ainsi sur la période récente (2008-2013), un peu plus d'un tiers des besoins en logements étaient issus du desserrement de la taille des ménages. Mais il était largement supérieur dans les villes moyennes (de 8 000 à 30 000 habitants).

Une évolution de la structure familiale qui impacte largement le phénomène des desserements

STRUCTURE FAMILIALE DES MÉNAGES MÉTROPOLITAINS EN 2013

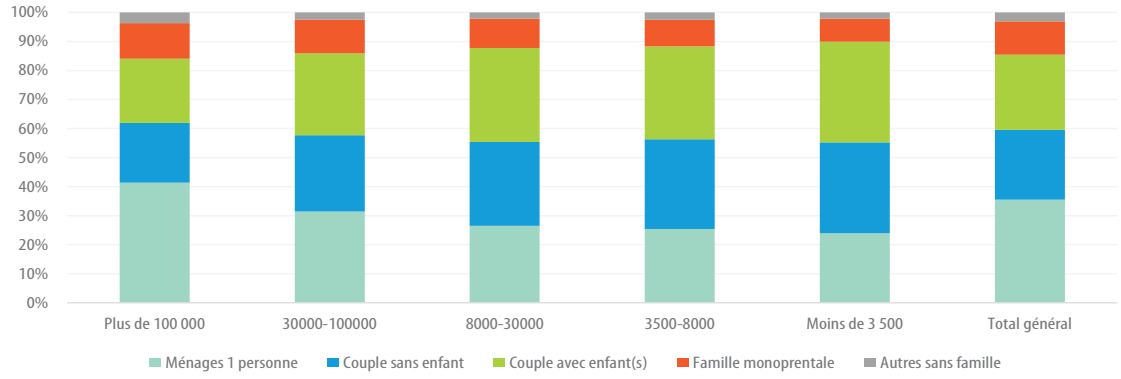
(Source Insee 2013)



En 2013, plus du tiers des ménages de la métropole est composé d'une seule personne. Ce sont ces ménages isolés qui connaissent également une croissance relativement importante au cours de la dernière période. En effet, alors que le taux de croissance annuel des ménages est de 0,7% /an, celui des ménages d'une seule personne est de 1,5%/an. Accentuant l'effet de desserrement, ce sont les couples avec enfants qui sont déficitaires au «bénéfice» des familles monoparentales et couples sans enfant.

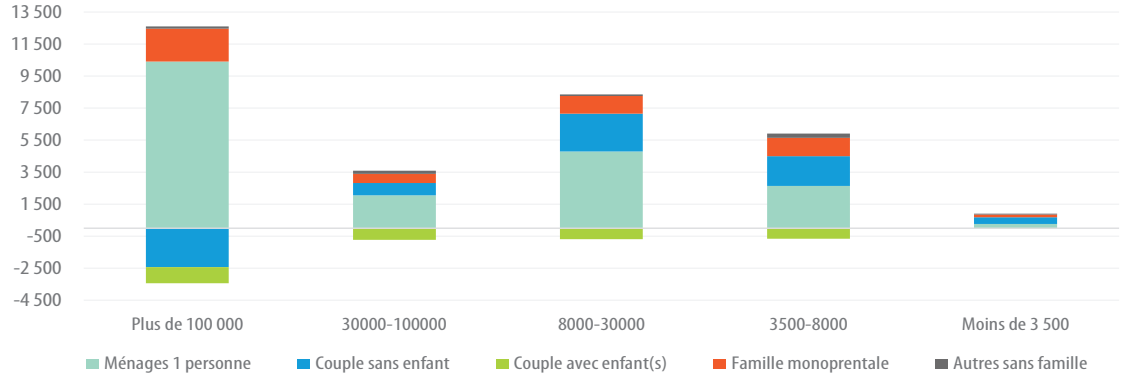
Structure familiale des ménages selon les strates démographiques

(Source : Insee 2013)



Variation brute du nombre de ménages selon leur structure familiale

(Source : Insee 2013)



Selon la taille démographique des communes, la structure familiale des ménages diffère largement avec :

- **Les 2 principaux pôles urbains (et dans une proportion moindre les 4 autres villes-centres) de la métropole « concentrent » une part plus importante de ménages d'une seule personne**. En termes d'évolution, ce sont également ces 2 pôles qui contribuent pour plus de la moitié à l'augmentation de ces ménages isolés ;
- **Les communes de plus petite taille démographique où la part des couples avec enfants est nettement plus importante**. Mais, où la part de familles monoparentales est plus faible que dans les communes « urbaines ».

Globalement, on observe que les couples avec enfants sont déficitaires sur l'ensemble des communes et ce quelle que soit leur taille démographique. Parallèlement, les familles monoparentales augmentent sur l'ensemble du territoire. Il existe probablement un effet de transfert entre ces 2 catégories, mais il reste difficile à évaluer précisément.

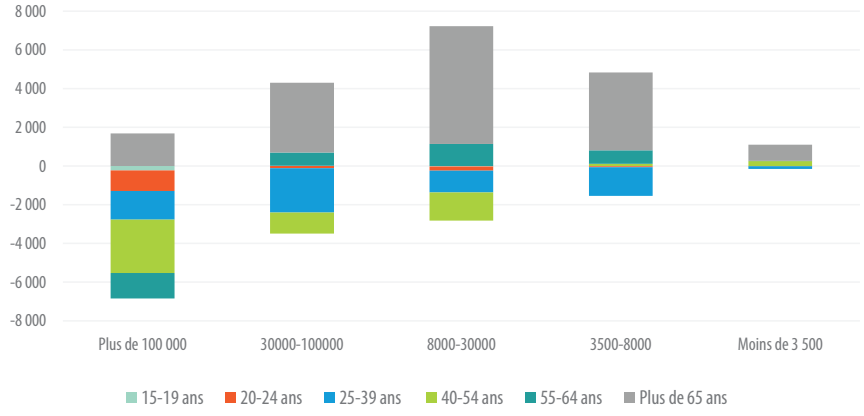
Des ménages isolés en croissance et vieillissants

La croissance des ménages d'une seule personne est largement alimentée par le vieillissement de la population et les classes d'âges les plus âgées. Cette tendance se retrouve sur l'ensemble du territoire, mais elle est particulièrement marquée dans les villes moyennes (de 8 000 à 30 000 habitants) au vu de leur poids démographique.

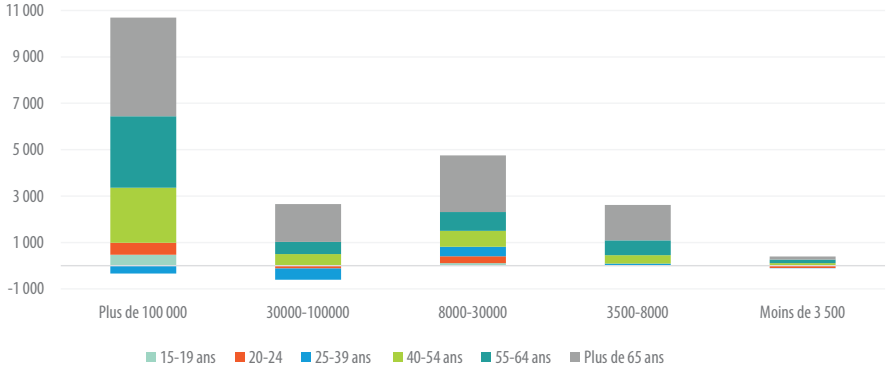
Des ménages vivant en couple déficitaires sur l'ensemble des classes d'âge de moins de 54 ans

Alors que le nombre de ménages d'une seule personne a progressé de près de 20 000 unités entre 2008 et 2013, les ménages vivant en couple n'ont augmenté que de 4 300. De plus ces derniers sont largement déficitaires sur l'ensemble des classes d'âge de moins de 54 ans. Ce sont, comme pour les ménages isolés, les couples de plus de 65 ans qui connaissent une croissance importante, particulièrement dans les communes de moins de 3 500 à 30 000 habitants.

Contribution des classes d'âge à l'évolution des ménages vivants en couples
(Source : Insee 2013)



Contribution des classes d'âge à la croissance des ménages d'une seule personne
(Source : Insee 2013)



UN VIEILLISSEMENT QUI AURA À TERME DES IMPACTS SUR LE RÉSERVOIR NATURE

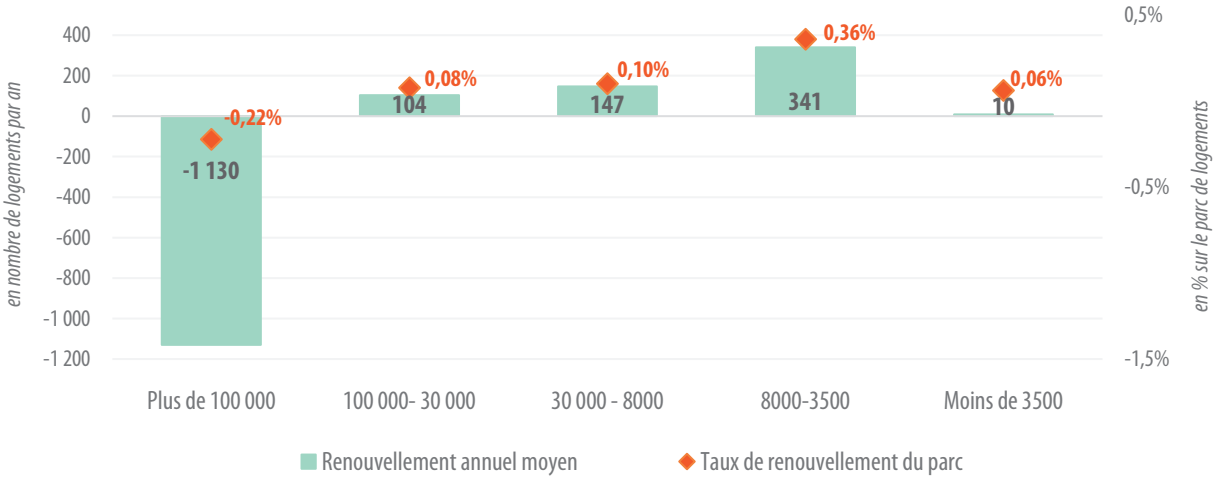
Une diminution du solde naturel pourrait ainsi venir accélérer la baisse de la taille moyenne des ménages, et donc des besoins en logements liés au desserrement.
Hors ménages et pour l'ensemble des strates démographiques, la population en âge de faire des enfants est déficitaire minorant ainsi la capacité du territoire à maintenir un solde naturel positif dans les années à venir dans un contexte de déficit migratoire. Sans apport ou maintien des populations des classes d'âges 15-44 ans, le risque de l'érosion du solde naturel semble inévitable.

La structure et les mouvements du parc existant : quels impacts sur les besoins en logements ?

Une tendance à la « disparition » des logements dans le parc existant

Au cours de la période récente, **ce sont près de 530 logements qui ont disparu chaque année** venant ainsi augmenter les besoins en logements, soit un taux relativement faible de 0,06%. Pour rappel, sur la période précédente (1999-2008) le parc créait de nouveaux logements hors construction neuve au rythme d'environ 300 logements par an.
Cette tendance au renouvellement du parc connaît des situations contrastées au sein de la métropole. Ainsi ce sont exclusivement les 2 pôles majeurs de Marseille et Aix-en-Provence qui voient une partie de leur parc de logements disparaître au rythme de plus de 1 000 logements/an. A l'inverse, le reste des communes dispose d'un parc qui crée des logements, et ce de manière plus marquée dans les communes comprises entre 3 500 et 8 000 habitants.

Dynamiques de renouvellement du parc de logements selon les strates démographiques
(Source : Insee 2013)

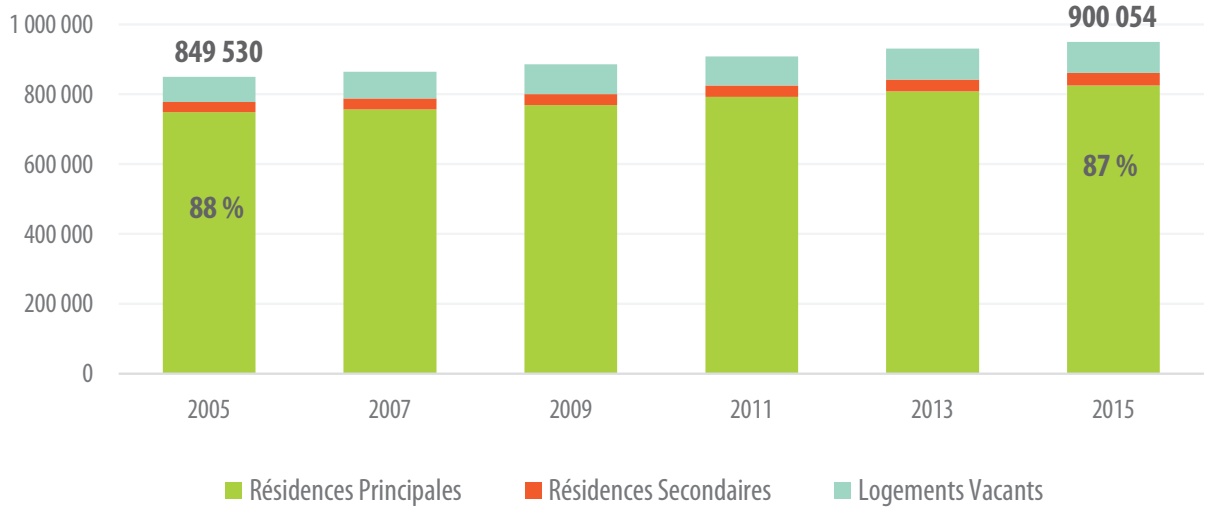


Produire une offre de logements supplémentaires via le parc existant : des marges de manœuvre limitées

Avec près de 950 000 logements en 2015[5], le parc de logements métropolitain a augmenté d'environ 10 000 logements/an au court des dix dernières années (1,12% /an). Cette croissance a été portée à 76% par la progression des résidences principales.

Même si celles-ci sont largement dominantes dans la structure du parc, leur poids recule d'un point entre 2005 et 2015 au bénéfice des résidences secondaires et logements vacants. Cette tendance est, là aussi, signe d'une légère perte d'attractivité résidentielle de la métropole. En effet, alors que les résidences principales ont augmenté de 0,98%/an, les résidences secondaires et logements vacants augmentent eux de près d'un peu plus de 2%/an.

2005-2015 : CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS MÉTROPOLITAINS
(Filocom 2015, traitements agam)



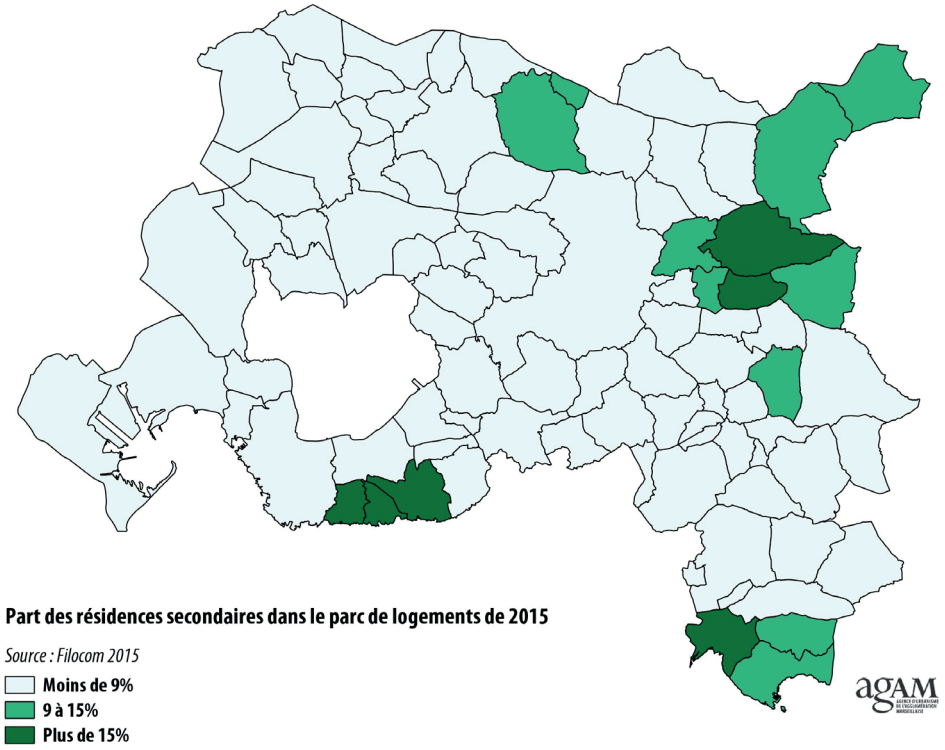
A l'instar des dynamiques démographiques, l'évolution du parc de logements connaît des situations largement différenciées au sein du territoire d'Aix-Marseille-Provence. Alors que les résidences principales contribuent pour plus de 87%, et jusqu'à 93%, à la croissance totale du parc des « petites » villes et villages (moins de 30 000 habitants), cette participation n'est que de 63% pour les deux pôles urbains majeurs de Aix-en-Provence et Marseille.

5. Source : Filicom 2015 d'après DGFip - Traitement Agam

Une faible proportion de résidences secondaires mais des disparités territoriales

Une vocation touristique plus marquée dans certaines communes et secteurs de la métropole, en particulier sur les zones littorales.

POIDS DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LE PARC DE LOGEMENTS EN 2015



Un taux de logements vacants qui reste faible, une évolution à nuancer

En 2015, la métropole d'Aix-Marseille-Provence comptait un peu moins de 89 500 logements vacants, dont 84% de logements collectifs. C'est dans les plus petites communes que la part de logements individuels est la plus importante avec une moyenne de 57%. Un poids qui reflète la structure du parc de logements de ces communes dans son ensemble.

Le taux moyen est de 9,4%. 25 communes et plus particulièrement certains arrondissements marseillais, connaissent des taux de vacance très largement supérieurs, jusqu'à 20% par exemple pour le 1er arrondissement marseillais.

TAUX DE VACANCE SELON LE POIDS DÉMOGRAPHIQUE DES COMMUNES

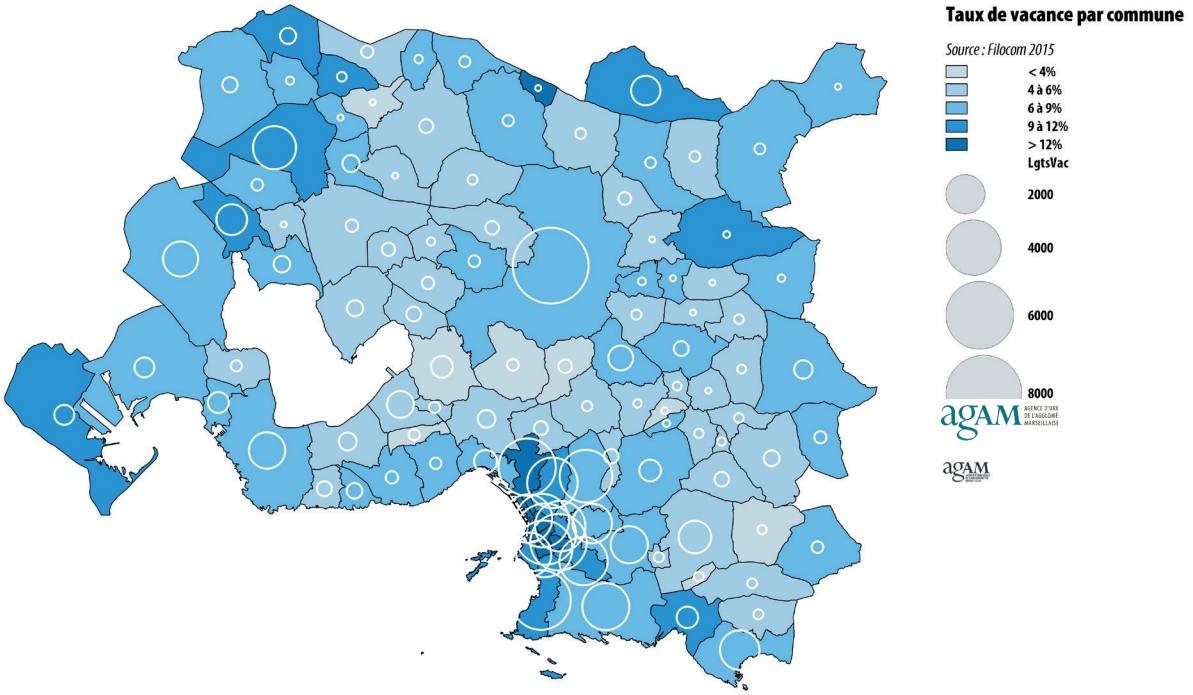
	Taux de vacance		ÉVOLUTION annuelle depuis 2005
	2005	2015	
< 3 500 habitants	7.1%	7.0%	1.6%
3 500-8 000 habitants	6.4%	6.6%	1.8%
8 000-30 000 habitants	6.4%	7.0%	2.6%
30 000-100 000 habitants	6.4%	7.5%	3.0%
> 100 000 habitants	10.0%	11.2%	2.0%
Métropole AMP	**8,5%**	**9,4%**	**2,2%**

Source : Filocom 2013-2015, MEDDE d'après DGFIP

TAUX DE VACANCE PAR CONSEIL DE TERRITOIRE

	Taux de vacance		ÉVOLUTION annuelle depuis 2005
	2005	2015	
Marseille-Provence	9.1%	10.7%	2.6%
Pays d'Aix	8.5%	7.5%	0.1%
Pays Salonais	8.1%	8.3%	2.2%
Pays d'Aubagne et de l'Étoile	6.1%	6.1%	1.4%
Istres-Ouest-Provence	6.6%	8.8%	4.5%
Pays de Martigues	5.4%	6.9%	6.9%

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS EN 2015

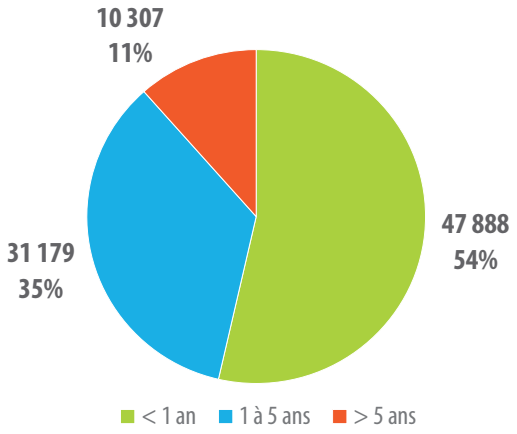


Source : Filicom 2015 - traitement Agam

En 10 ans, depuis 2005, ils ont augmenté de près de 2% par an (près de 1 700 logements vacants supplémentaires par an). Alors qu'ils ne représentaient que 8,5% du parc de logements, leur part atteint 9,4% en 2015. Un taux qui se situe dans les moyennes départementale, régionale et nationale. L'ensemble des territoires connaît une croissance du taux de vacance, mais de manière plus ou moins marquée. En effet, ce sont les villes moyennes qui enregistrent le taux de croissance annuel le plus important avec une augmentation de 3% par an.

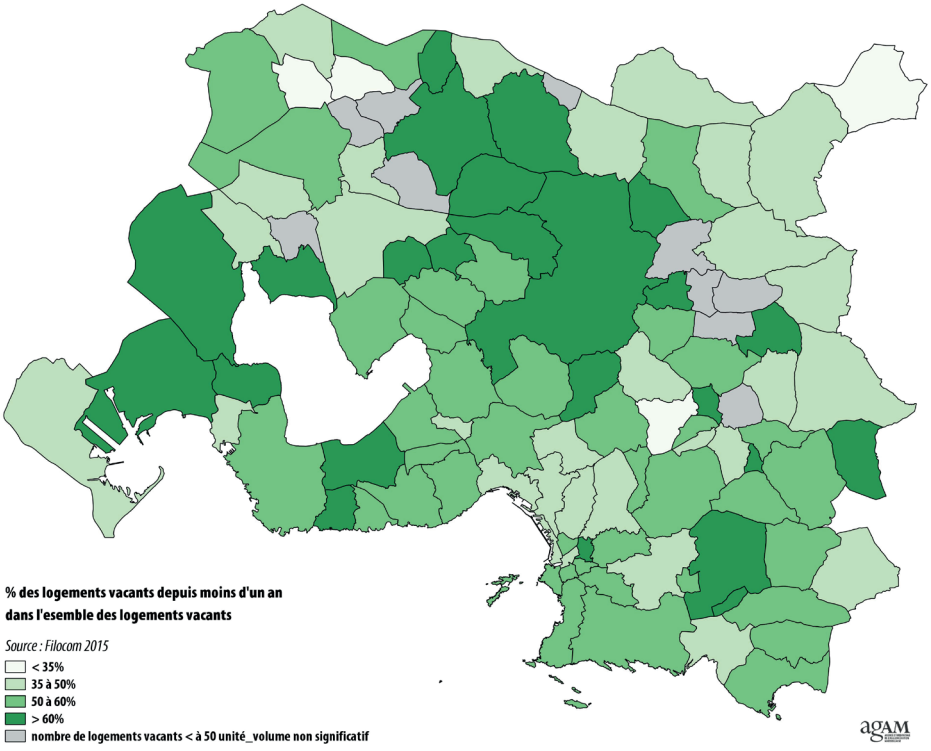
Ce rythme de croissance, globalement plus important que celui des résidences principales (+0,98%/an), peut être le signe d'une baisse d'attractivité. Toutefois, il convient de distinguer :

- **la vacance dite « frictionnelle »**, inférieure à 1 an et qui correspond pour une large part au délai « normal » de location ou de vente d'un logement ;
- l**a vacance « structurelle »** comprise entre 1 à cinq ans ;
- l**a vacance « lourde »**, supérieure à cinq ans, qui traduit des blocages importants lors de la mobilisation de ces logements (indivisions, mésententes dans le cadre de successions, bien sans maître…).



Ainsi, **plus de la moitié des logements vacants de la métropole le sont depuis moins de 1 an** et 12% sont vacants depuis plus de cinq ans. La part de logements potentiellement mobilisable n'est donc que de 35%, soit un peu plus de 31 000 logements.
Si l'on ne prend en compte que le taux de vacance hors vacance dite frictionnelle, celui-ci n'est plus que de 4,4% et il a même légèrement baissé depuis 2005 (-0.2 points).

POIDS DE LA VACANCE DE MOINS D'UN AN DANS L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS VACANTS EN 2015



Le parc vacant : de petites surfaces et des logements anciens

A l'échelle de la métropole, les logements vacants sont composés à 50% de petits logements et disposent d'une surface habitable moyenne de 56 m² pour 2,6 pièces. D'une manière générale, le parc de logements vacants se caractérise par une présence accrue de logements de petite taille par rapport au parc de résidences principales.
Ainsi alors que les logements T2 et moins représentent donc 50% des logements vacants, leur part dans le parc de résidence principale est de 26%.

LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS

(source Filocom, traitements Agam)

	T2 & -	T3	T4 & +	Nombre pièces moyen	Surface moyenne
< 3 500 habitants	39%	27%	35%	3.1	74 m²
3 500-8 000 habitants	45%	25%	30%	2.8	67 m²
8 000-30 000 hab.	41%	29%	30%	2.9	64 m²
30 000-100 000 hab.	47%	27%	27%	2.7	58 m²
> 100 000 habitants	54%	27%	19%	2.5	53 m²
Métropole AMP	**50%**	**27%**	**23%**	**2.6**	**56** m²

C'est « logiquement » dans les communes périurbaines que la part de grands logements est la plus importante avec 35% de T4&+ contre 23% pour la moyenne métropolitaine. Parallèlement **plus de 70% des logements vacants datent d'avant 1978** avec une part plus marquée dans les deux principaux pôles urbains. On observe également une part non négligeable de logements vacants dont la date de construction est postérieure à 2005 et ce, plus particulièrement dans les communes de moins de 30 000 habitants.

DATE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS VACANTS EN 2015

(source Filocom)

	N.R	< 1948	1948-1978	1979-1995	1995-2004	> 2005
< 3 500 habitants	1%	42%	21%	14%	8%	13%
3 500-8 000 hab.	2%	33%	27%	16%	8%	14%
8 000-30 000 hab.	4%	34%	26%	13%	8%	15%
30 000-100 000 hab.	4%	28%	35%	13%	7%	13%
> 100 000 habitants	3%	48%	31%	5%	6%	8%
Métropole AMP	**3%**	**42%**	**30%**	**8%**	**6%**	**10%**

Plus d'un tiers des logements vacants est détenu par des « personnes morales », soit au total un peu moins de 32 000 logements. 81% d'entre eux sont localisés dans les principales villes et pôles urbains de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. Ce constat est à mettre en relation avec la structure du parc vacant (de petits logements) et la nature de la vacance (frictionnelle pour moitié).

NATURE DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS EN 2015

(source Filocom)

	Personnes morales		Personnes physiques	
	Nombre	%	Nombre	%
< 3 500 habitants	**303**	**26%**	**8757**	**74**
3 500-8 000 habitants	**1 659**	**26%**	**4 666**	**74**
8 000-30 000 habitants	**3 994**	**36%**	**7 194**	**64**
30 000-100 000 habitants	**3 983**	**37%**	**6 790**	**63**
> 100 000 habitants	**21 939**	**37%**	**37 989**	**63**
Métropole AMP	**31 878**	**36%**	**57 496**	**64**

Les propriétaires « personnes morales » sont nettement moins représentés dans les plus petites communes où leur poids n'est que de 26%. Par ailleurs, c'est au sein des communes de taille intermédiaire que le poids des logements vacants appartenant à des bailleurs sociaux ou Sociétés d'economie mixte est le plus important. Dans les plus petites communes, l'État et les collectivités sont en moyenne plus représentés (anciens logements de fonction...).

CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS : PERSONNES MORALES

(source Filocom)

	Personnes Morales	dont État et Collectivités	dont HLM & SEM	dont autres personnes morales
< 3 500 habitants	**303**	16%	**8%**	76%
3 500-8 000 habitants	**1 659**	12%	**20%**	68%
8 000-30 000 habitants	**3 994**	11%	**41%**	48%
30 000-100 000 habitants	**3 983**	13%	**45%**	42%
> 100 000 habitants	**21 939**	7%	**34%**	59%
Métropole AMP	**31 878**	**9%**	**36%**	**56%**

Paralèllement, prés de 57 500 logements vacants appartiennent à des particuliers, dont 71% sont implantés dans les principales villes et pôles urbains de la métropole. Leur part y est plus importante dans les petites villes et villages (de 8000 habitants) où 74% des propriétaires de logements vacants sont des personnes physiques contre 64% en moyenne à l'echelle métropolitaine.

CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS : PERSONNES PHYSIQUES

(source Filocom)

	Personnes Physiques	*dont < 40 ans*	*dont 40-59 ans*	*dont 60-74 ans*	*dont 75 ans et +*	*dont même commune*	*dont même département & région*	*dont reste de la France*	*dont Etranger*
< 3 500 hab.	**857**	8%	31%	31%	30%	46%	42%	10%	2%
3 500-8 000 hab.	**4 666**	8%	29%	32%	31%	49%	39%	11%	2%
8 000-30 000 hab.	**7 194**	11%	32%	28%	30%	50%	38%	10%	1%
30 000-100 000 hab.	**6 790**	11%	29%	31%	29%	49%	36%	13%	1%
> 100 000 hab.	**37 989**	11%	31%	29%	28%	31%	53%	14%	2%
Métropole AMP	**57 496**	**11%**	**31%**	**30%**	**29%**	**37%**	**48%**	**13%**	**2%**

Des propriétaires en grande majorité « âgés » et résidant à proximité de leur logement vacant

En moyenne, près de 60% des propriétaires de logements vacants sont âgés de plus de 60 ans et un tiers de ces derniers résident dans la même commune. Une caractéristique qui se rencontre de façon plus marquée au sein des communes de moins de 30 000 habitants. C'est en effet, dans les principales villes et pôles urbains de la métropole que les propriétaires de ces logements sont parmi les plus jeunes et où leur origine géographique est plus large.

EN SYNTHÈSE

La capacité de la production neuve à accueillir de nouveaux ménages a largement évolué ces dernières années. En effet, alors que sur la période 1999-2008, près de 70% des logements construits permettaient d'accueillir une population supplémentaire, cette part est passée à seulement 22% entre 2008 et 2013. Ainsi, sur la période récente, la majeure partie du parc neuf a servi à absorber les dynamiques du parc existant : augmentation de la vacance, changements de destination… Cela s'est inscrit dans un contexte de ralentissement démographique. Le solde migratoire est, en effet, devenu déficitaire sur la période récente, situation qui se traduit par un déficit particulièrement marqué pour les familles.

Ces tendances interrogent directement les perspectives en matière de besoins en logements, avec plusieurs questionnements :

- **si ces tendances sont durables, elles orientent probablement le territoire vers une érosion du solde naturel. En effet, le départ des familles pourrait s'accompagner d'une érosion de la classe d'âge des habitants en âge de procréer. Conséquemment, cela générerait une diminution des naissances alors que, sous l'effet du vieillissement, la mortalité augmenterait ;**
- **le taux de renouvellement du parc existant est important en lien avec la présence d'un parc ancien et dégradé. Ce constat interroge quant à la stratégie à adopter sur ce volet et le taux cible de renouvellement recherché ;**
- **en parallèle, les leviers liés à la vacance structurelle du parc sont limités. En effet, celle-ci apparaît relativement faible et très concentrée territorialement. En la matière, se pose la question du niveau à définir de taux cibles sur la vacance structurelle et sur le logement occasionnel.**

Ces perspectives et les interrogations sous-jacentes auront une incidence forte sur la stratégie de la Métropole avec des choix à opérer : poursuite des dynamiques du parc existant ? Politique ambitieuse centrée sur le parc existant ? Stratégie d'attractivité centrée sur les jeunes ménages et les familles ?

PARTIE 5

UN FONCTIONNEMENT RÉSIDENTIEL GÉNÉRATEUR DE SPÉCIALISATIONS

EN SYNTHÈSE

RÉÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR DES PARCOURS DE PROXIMITÉ

Le parc de logements de la métropole affiche une apparente diversité. En effet, le parc locatif privé regroupe 31% des résidences principales en 2015, celui des propriétaires occupants 50% et celui locatif social 16%. En moyenne, les appartements représentent 67% du parc. Cette apparente diversité se traduit, à une échelle territoriale plus fine, par une intense spécialisation de l'offre résidentielle, situation qui rend difficile les parcours résidentiels à l'échelle de la proximité. La majeure partie des flux d'habitants (migrations résidentielles) restent toutefois à une échelle locale, les habitants ayant une réelle aspiration à la proximité. Toutefois, du fait de l'insuffisante diversité du parc de logement ou du fait des prix immobiliers, de nombreux ménages ne parviennent plus à mener des parcours résidentiels sans s'éloigner de leur « bassin de vie ».

UN FONCTIONNEMENT RÉSIDENTIEL EN MUTATION

Le cloisonnement des différents segments du parc s'accompagne, pour les ménages, de mobilités géographiques leurs permettant de répondre à leurs besoins en logement. Ainsi, la mise en relation de l'offre de logements avec la demande forme un « système résidentiel ». Il s'appuie sur l'interdépendance/la complémentarité des profils résidentiels des communes. Pour les ménages de la métropole, ce système s'appuie sur trois principaux piliers :

1. **les pôles urbains et les villes** – centres qui, avec un parc locatif surreprésenté (78% du parc locatif privé est localisé dans une commune de plus de 30 000 habitants), ont une fonction centrale dans les premières étapes du parcours résidentiel. 73% des moins de 30 ans habitant la métropole logent dans le parc locatif des pôles urbains. Les ménages modestes y sont également davantage représentés. Ainsi, les habitants y sont plus mobiles (22% d'emménagés récents contre 12% en moyenne). Avec un parc locatif privé peu adapté aux familles, ces communes ont des difficultés à retenir les ménages familiaux, lesquels ont tendance à poursuivre leurs parcours résidentiels dans les petites villes et villages.

2. **les petites villes et villages** : principalement composés d'une offre résidentielle pavillonnaire en accession (en moyenne 2/3 du parc de ces communes), elles attirent les familles plutôt aisées mais aussi plus âgées. Ces caractéristiques s'intensifient avec une accession dominée par des familles CSP+ de plus de 50 ans (seulement 7% des emménagés récents accédants sont des moins de 30 ans). Le parc locatif privé y est insuffisant pour assurer la fluidité des parcours. Cette situation se traduit par des besoins non satisfaits, en particulier une réelle difficulté d'accès pour les décohabitants confrontés à une carence d'offre.

3. **les communes périurbaines de l'extérieur** de la métropole logent les jeunes actifs et les familles. En effet, avec l'éloignement des pôles urbains, les prix baissent et ces territoires de report résidentiel sont des lieux privilégiés d'accession pour les ménages dont le budget ne permet pas d'accéder à la propriété, en particulier en pavillonnaire, au sein de la métropole.

Le fonctionnement du système résidentiel de la métropole et les équilibres qui prévalaient jusqu'alors évoluent. Ainsi, le système résidentiel voit le poids des communes situées hors de la métropole augmenter sans pour autant avoir de prise directe sur les dynamiques que ces communes génèrent. Sauf à organiser elle aussi une offre concurrentielle, ou inscrire la future politique de l'Habitat dans une logique de contrat de réciprocité avec ces territoires.

UNE DIVERSIFICATION ENCLENCHÉE MAIS À CONFORTER ET À MIEUX ADAPTER AUX BESOINS

Sur la période récente, avec l'intensification de la production de logements (en moyenne 12 500 autorisés chaque année entre 2010 et 2015 ; +10% par rapport aux années 2000), la diversification de l'offre résidentielle a été enclenchée. Elle se traduit par davantage de production de logements collectifs, notamment dans les territoires périurbains. Les petites villes et villages ont porté 35% de la production de logements.

Les obligations en matière de mixité sociale ont contribué à cette dynamique en encourageant la production de programmes de logements mixtes dans les communes soumises. 2 600 logements locatifs sociaux ont été livrés en moyenne chaque année depuis 2011 (1100/an dans les années 2000).

L'amélioration de l'adéquation de l'offre de logements avec les besoins reste toutefois à améliorer, y compris dans la production neuve. En effet, celle-ci reste encore largement orientée vers les familles dans les petites communes alors qu'elle reste fortement composée de petites surfaces dans les pôles urbains.

L'enjeu de diversification de l'offre de logements pose plus largement la question de l'organisation, à l'échelle de la métropole, de complémentarités territoriales « choisies » c'est-à-dire organisées. La stratégie engagée dans le cadre du PLH métropolitain devra être adaptée à cette situation locale clivée, à la logique d'interdépendance territoriale sous-jacente, avec comme ambition de développer un projet commun au service du parcours résidentiel des habitants.

SYNTHÈSE

LES PRIORITÉS PROPOSÉES AU REGARD DE L'ENJEU D'ATTRACTIVITÉ SONT DE TROIS ORDRES :

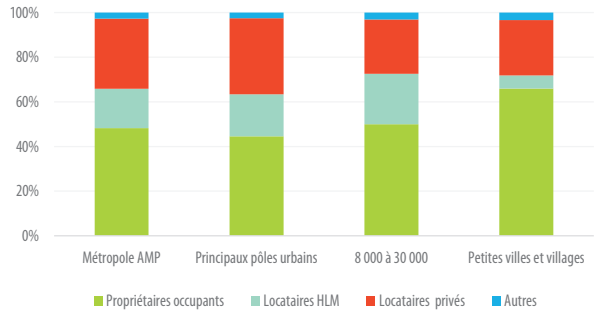
- **en premier lieu retenir les ménages. En effet, si le territoire attire des habitants, il a des difficultés à les retenir. La stratégie proposée est donc de mieux retenir les ménages qui quittent le territoire, en particulier ceux qui sont les premiers moteurs de la croissance démographique et de la croissance économique (jeunes ménages et familles) ;**
- **en second lieu attirer de nouveaux ménages. Afin d'alimenter les moteurs de la croissance, en particulier économique, il est indispensable pour le territoire d'attirer des cadres supérieurs et des « talents » ;**
- **une priorité territoriale est proposée : les communes qui semblent le plus en perte d'attractivité sont les « villes centres ». Il paraît prioritaire de cibler ces communes dans le cadre d'une politique d'attractivité.**

LA STRUCTURE DU PARC CONDITIONNE LA SOCIOLOGIE DES TERRITOIRES

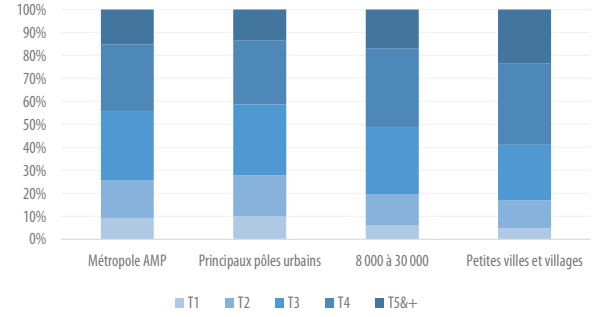
La géographie des différents segments d'offre s'accompagne de flux d'habitants dont la composition socio-démographique est spécialisée. En effet, les caractéristiques et l'occupation des logements locatifs privés, locatifs sociaux et occupés par leur propriétaire, sont très spécifiques et clivantes.

A l'échelle de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, le parc de résidences principales est diversifié entre propriétaires occupants et locataires avec une légère prédominance des logements collectifs (67%).
Mais, cette diversité métropolitaine cache une spécialisation marquée des territoires et espaces infra-métropolitains.
Le profil socio-démographique de la métropole est largement conditionné par la structure du parc de logements, aussi bien par la forme et la taille des logements que par les statuts d'occupation. En effet, une différenciation s'opère entre des espaces péri-urbains où le parc de logements est dominé par l'individuel, de grande taille, logeant des ménages aux revenus globalement plus élevés, et des espaces plus urbains où la part de logements collectifs de petite taille est plus représentée mais où d'importantes spécialisations sociales existent aussi *(cf.partie 7)*.

Statuts d'occupation selon le poids démographique des communes
(Filocom 2015)



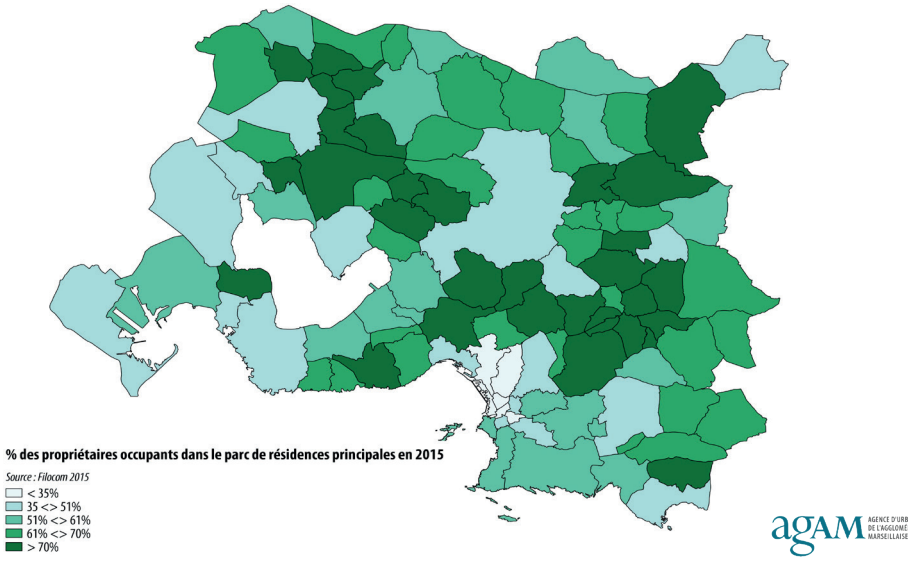
Nombre de pièces des logements selon les strates démographiques
(Filocom 2015)



LE PARC DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS : DES CARACTÉRISTIQUES CLIVANTES POUR LE TERRITOIRE6

Les propriétaires occupants sont sur-représentés dans les espaces « péri-urbains » alors que des locataires sont concentrés dans les pôles urbains. Les spécificités de chacun de ces profils de ménages génèrent une spécialisation socio-démographique de l'espace métropolitain.

PART DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS PAR COMMUNE



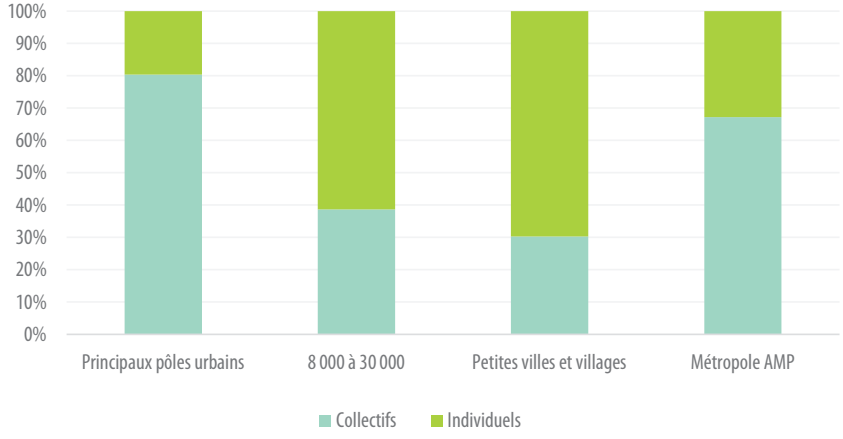
A l'échelle infra-métropolitaine, des différences marquées entre les principaux pôles urbains et le reste du territoire existent

Le parc des propriétaires occupants connaît une double logique de spécialisation territoriale et qualitative :

- **territoriale avec une sur-représentation des logements occupés par leur propriétaire dans les petites villes et villages.** Cette situation s'accompagne d'une insuffisante diversité du parc ;
- **qualitative avec, au sein du parc des propriétaires occupant une faible diversité du parc.** En effet, hors des pôles urbains, celui-ci est essentiellement composé de grands logements pavillonnaires.

A l'échelle de la métropole, la moitié des logements est occupée par leur propriétaire, ce qui situe le territoire en deçà du taux national (58%).

Forme du parc de logements métropolitain *(Source : Filocom 2015)*

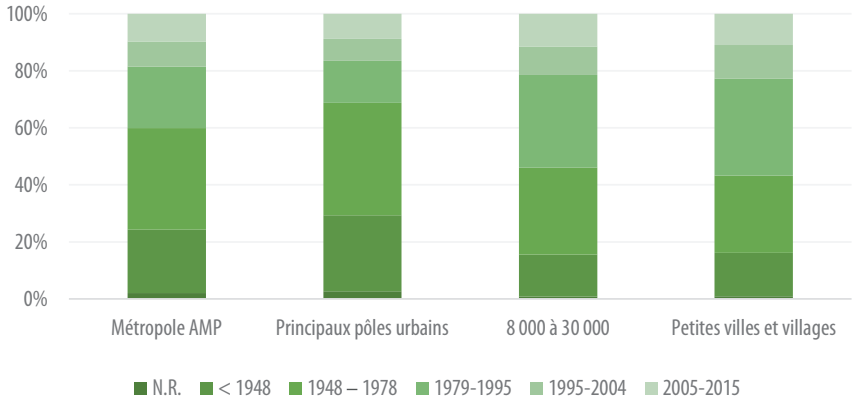


[6] Source : Filocom d'après DGfip – 2015 – traitement Agam

C'est au sein des **petites villes et villages**, que la part de propriétaires est la plus importante avec 67% des résidences principales. Bien que leur part soit moins importante dans les communes de taille « moyenne » (un peu moins de 50%), le type et la taille des logements sont semblables à celles des petites communes avec 82% et 84% des logements individuels, 72% et 74% de grands logements (T4 et +).
En lien avec le phénomène de péri-urbanisation, le parc y est plus « récent » puisque dans ces communes plus de la moitié des logements a été construite après 1979.

Au sein des **pôles urbains**, les propriétaires occupants logent pour près des 2 tiers dans des logements collectifs. Les grands logements sont moins présents bien qu'ils représentent 54%. C'est principalement le parc de moyenne taille (logements de 3 pièces) qui est nettement plus présent que dans le reste de la métropole. Les logements occupés par les propriétaires y sont également plus anciens puisque seulement un tiers date d'après 1979.

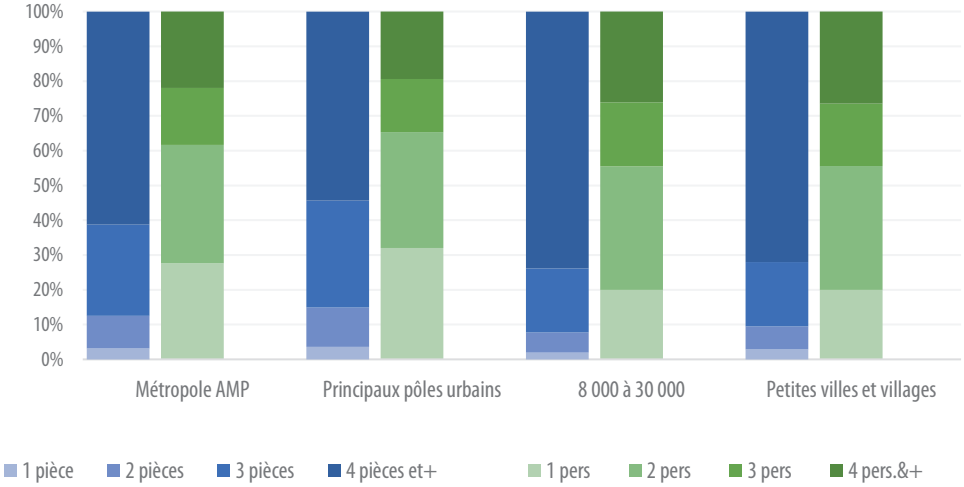
Age du parc de logements en propriété occupante *(Filocom 2015)*



Une apparente inadéquation entre taille des logements et taille des ménages propriétaires occupants

En moyenne, les ménages propriétaires occupants sont composés pour près de 60% d'entre eux de 1 et 2 personnes alors que la part des logements de 1 et 2 pièces ne représentent que 10% environ.

Typologies du parc et nombre de personnes des logements en propriété occupante *(Filocom 2015)*

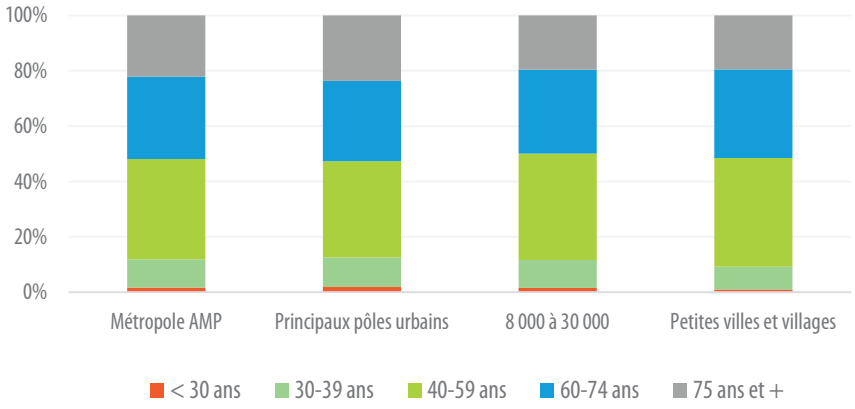


Ce constat semble s'accompagner d'une sous-occupation du parc, particulièrement dans les espaces péri-urbains. Alors que le nombre moyen de pièces par logement est de 3,8, le nombre moyen de personnes par logement est de 2,4. Avec le parc locatif social, celui des propriétaires occupants compte le plus grand écart entre la taille moyenne des logements et celle des ménages qui les occupent. Ce constat, qui concerne majoritairement les communes périurbaines, peut être corrélé à une dynamique de vieillissement plus forte dans ce parc, en particulier dans les petites villes et villages.

Des propriétaires occupants âgés : une mutation attendue de l'occupation du parc pavillonnaire

Avec une moyenne d'âge de 60 ans et demi en 2015, les propriétaires occupants de la métropole sont plus âgés que l'ensemble des occupants des résidences principales (55 ans en moyenne). En effet, en 2015, à peine 2% des propriétaires occupants ont moins de 30 ans ; 12% moins de 39 ans. Cette faible proportion de « jeunes » propriétaires occupants s'observe sur l'ensemble des territoires inframétropolitains même si elle est plus marquée au sein des petites communes. Cette caractéristique des propriétaires occupants semble être un phénomène durable. En effet, **les jeunes représentent une faible proportion des acquéreurs d'un logement (moins de 10% en 2015)**, en particulier hors des centres-urbains [*Cf. Chapitre 6 : Des parcours résidentiels complexes*].

Âge des propriétaires occupants *(Source : Filocom 2015)*



En lien avec la taille et l'âge des propriétaires occupants, près de 72% des ménages propriétaires occupants sont composés de couples sans enfant alors qu'ils sont un peu moins de 66% chez les locataires. La part des ménages sans enfant atteint plus de 74% dans les principaux pôles urbains et les plus petites communes.

EN SYNTHÈSE

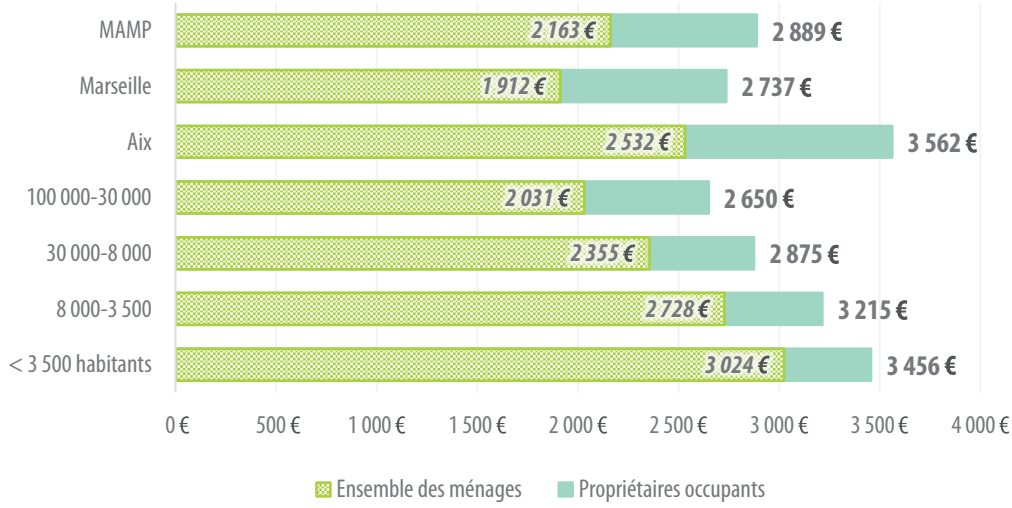
Ces caractéristiques, qu'il s'agisse de la structure des logements ou du profil des habitants, interrogent l'évolution du parc des propriétaires occupants mais aussi, les changements structurels du peuplement du territoire.
Les évolutions à venir du profil de ces propriétaires devraient se traduire par une accélération du vieillissement dans les espaces pavillonnaires périurbains. Cette tendance aura deux principales conséquences. La première, à court termes, est la massification des besoins spécifiques à ces populations. Elle va nécessiter des services adaptés, un recentrage des politiques locales d'équipements dans des communes périurbaines jusqu'alors principalement tournées vers les familles. Elles devront passer à des politiques du grand âge. La seconde conséquence concerne la projection de ces dynamiques sur le fonctionnement résidentiel du territoire. Outre l'accroissement des besoins en logements adaptés et structures dédiées aux personnes âgées, la mutation brutale de l'occupation du parc pavillonnaire périurbain (dynamique de ventes massives sous l'impulsion du départ des baby-boomers) pourrait déstabiliser les marchés immobiliers.

Des niveaux de revenus plus élevés, particulièrement dans les espaces péri-urbains

D'une manière générale les propriétaires occupants disposent de revenus nettement supérieurs à l'ensemble des occupants des résidences principales. Ainsi, alors que le revenu moyen des propriétaires occupants est de 2 889 €/mois, celui de l'ensemble des ménages est inférieur de 34% (2 163 €/mois).

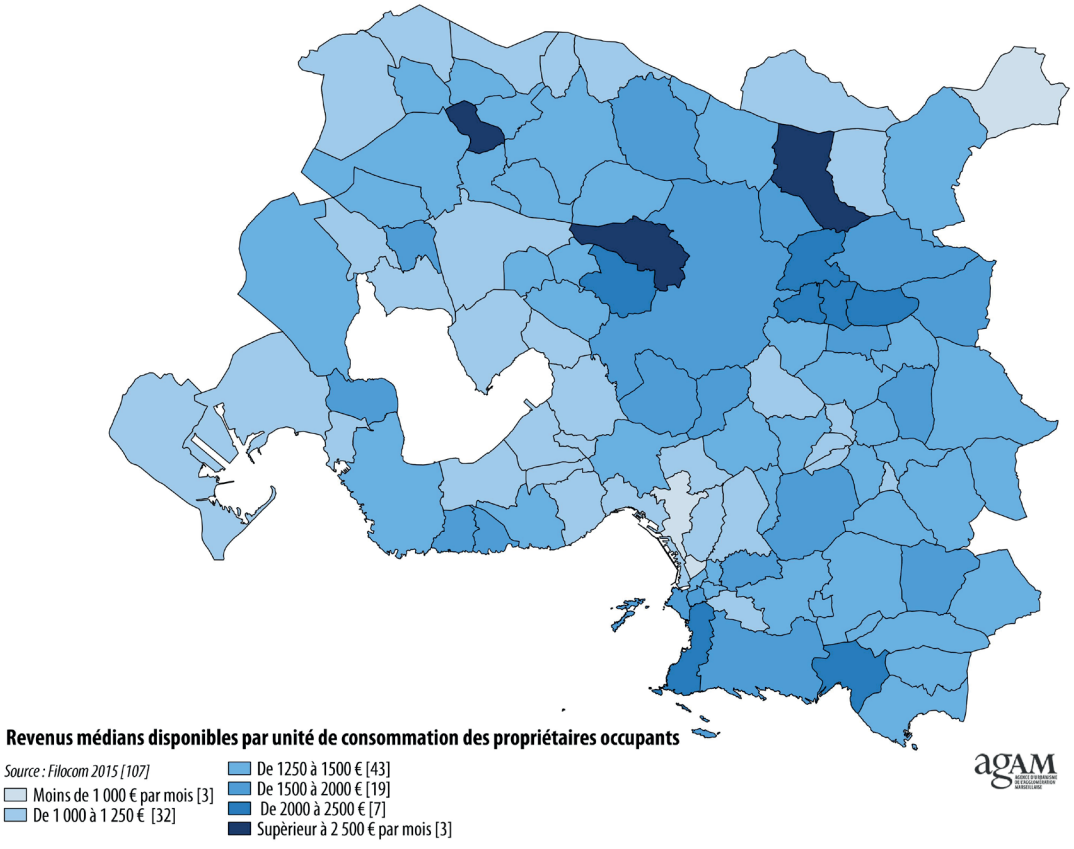
REVENUS MOYENS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS COMPARÉS À L'ENSEMBLE DES MÉNAGES

(Source : Filicom 2015)



REVENUS MÉDIANS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

(Source : Filicom 2015)



A l'échelle infra-métropolitaine, des **différences importantes existent également.** A l'exception de la ville d'Aix-en-Provence où les revenus moyens sont parmi les plus élevés, les écarts entre profils de communes sont relativement marqués. Ainsi, les propriétaires occupants des villages (de moins de 3 500 habitants) sont nettement plus aisés que ceux résidant dans les principales villes centres et villes moyennes.

Une vulnérabilité qui n'épargne pas les propriétaires occupants, quels que soient les espaces métropolitains

Parmi les propriétaires occupants, une présence de ménages modestes

27% des propriétaires occupants sont potentiellement éligibles aux aides Anah PO, c'est-à-dire qu'ils ont des revenus modestes (près de 111 700 ménages en 2015). Si leur proportion est plus importante dans les pôles urbains et villes centres (29%), ce n'est pas pour autant que les autres espaces métropolitains sont épargnés. Hors des principaux pôles urbains et villes centres, environ un quart des propriétaires sont également éligibles aux aides de l'Anah au vu de leurs niveaux de revenus. 61% d'entre eux disposent de revenus très modestes.

Ces ménages modestes sont, pour l'essentiel, des personnes âgées. Près de 60% de ces propriétaires ont plus de 60 ans et 2% ont moins de 30 ans. Toutefois, si les séniors sont plus nombreux à être financièrement fragiles, les jeunes propriétaires sont tout aussi modestes que leur aînés, la part de modestes étant quasiment la même dans ces deux catégories. Mis en perspective avec les effectifs de l'ensemble des propriétaires par tranche d'âge près de 27% des propriétaires de moins de 30 ans sont éligibles aux aides de l'Anah contre 31% chez les plus de 60 ans.

Près de 63% des propriétaires éligibles résident dans les principaux pôles urbains de la métropole

	Total propriétaires occupants	Dont éligibles Anah PO	Dont très modestes	Dont > 60 ans
Métropole AMP	**413 585**	**27%** *(111 655)*	**61%**	**59%**
Principaux pôles urbains	**260 637**	**29%** *(74 459)*	**63%**	**58%**
8 000 à 30 0000 habitants	**88 114**	**25%** *(22 428)*	**58%**	**60%**
Petites villes et villages	**64 834**	**23%** *(14 768)*	**60%**	**60%**

L'inconfort, une problématique qui concerne aussi les propriétaires occupants

Près de 90 000 logements occupés par des propriétaires ne présentent « aucun confort » ou un « confort partiel ». 76% d'entre eux sont situés dans les pôles urbains et villes centres. Néanmoins, les villes moyennes et petites communes ne sont pas épargnées pour autant puisque 17% et 18% des propriétaires occupants ne disposent pas de tous les éléments de confort (ils sont 24% dans les pôles urbains).

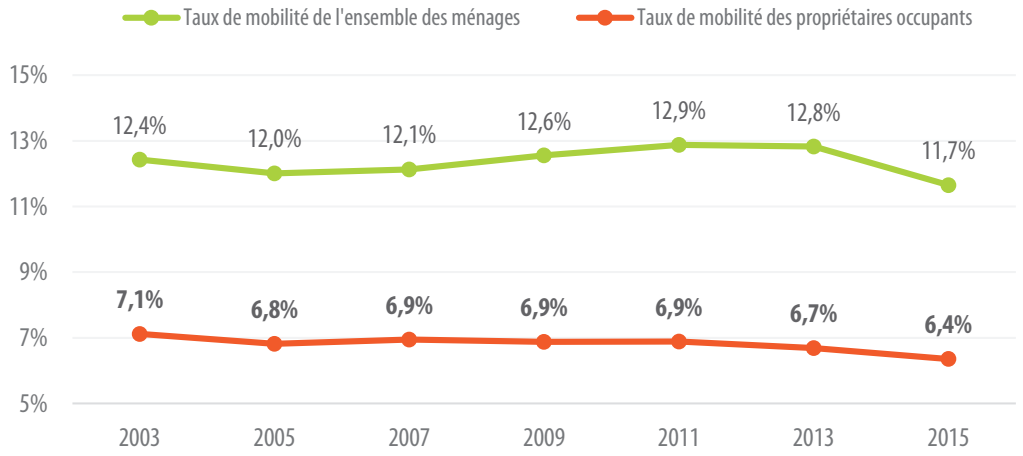
Les propriétaires occupants nouvellement emménagés : un profil qui conforte les spécificités constatées

Une érosion de la mobilité résidentielle des propriétaires occupants au cours des dix dernières années

Depuis les dix dernières années, **la mobilité des propriétaires occupants s'érode lentement.** Alors qu'en 2003 elle était de 7,1% **elle n'est plus que de 6,4% en 2015.**
Ainsi, la part des propriétaires occupants dans l'ensemble des emménagés récents est passée d'environ 29% jusqu'en 2009 à 27% en 2015, soit une perte de 2 points environ. Ce constat est à corréler à l'évolution de

la production de logements neufs et, en particulier, avec sa répartition territoriale. Le ralentissement de la dynamique de périurbanisation au sein du territoire s'accompagne d'une diminution de la mobilité (moins de « nouveaux emménagés ») *[Cf. Chapitre 4 : des besoins en logement, quantitativement importants au regard de la production - un recentrage de la production*]**.**

Evolution du taux de mobilité résidentielle - Propriétaires occupants et ensemble des ménages *(Source : Filocom 2015)*



Un recul de la contribution du parc récent dans la mobilité résidentielle des propriétaires occupants

La mobilité des propriétaires occupants se dégrade plus particulièrement au sein des logements neufs. En effet en 2005, 16% des nouveaux propriétaires (emménagés depuis moins de 2 ans) l'étaient dans des logements neufs, en 2013 cette part n'est plus que de 13%. Le nombre de logements neufs destinés à la propriété occupante a également baissé de 15%. C'est donc le parc existant qui contribue pour 84% à la mobilité des propriétaires occupants.

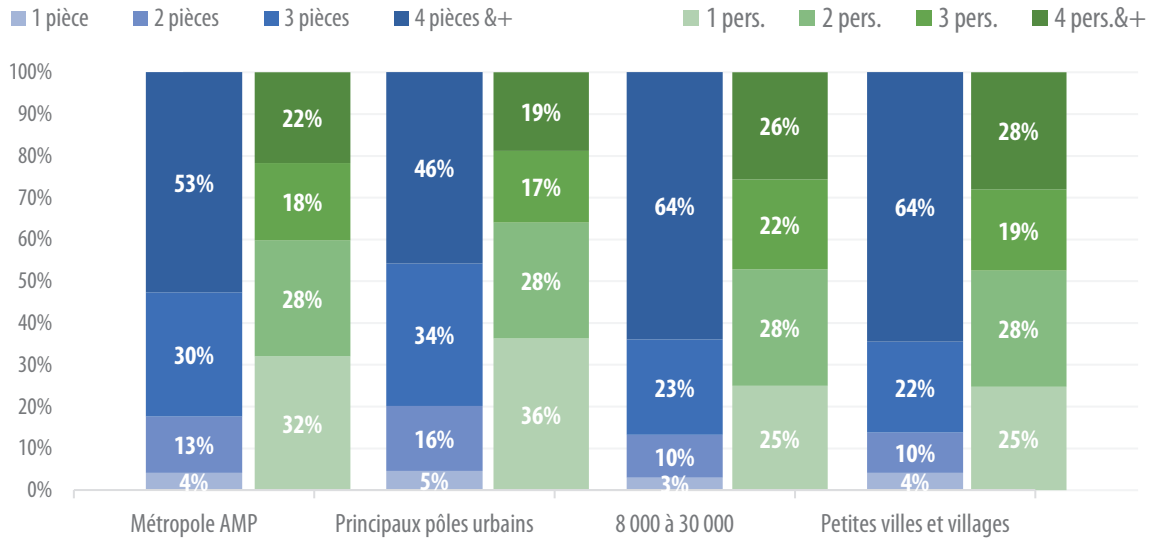
Dans les espaces urbains la mobilité se fait à 31% dans le parc construit entre 1948 et 1978. Dans les espaces périurbains, 36% des nouveaux propriétaires le sont dans le parc d'après 1995. Une répartition à mettre en lien avec l'ancienneté du parc selon les communes, avec un développement plus récent de l'urbanisation dans les espaces péri-urbains. Suivant cette même logique, les propriétaires occupants emménagés récemment sont 78% à loger dans des logements individuels au sein des petites communes alors que dans les espaces urbains le logement collectif prédomine avec 64%.

De nouveaux emménagés qui renforcent les tendances déjà existantes ?

Le profil des propriétaires nouvellement emménagés (depuis moins de 2 ans) et qui représente un peu moins de **27 000 ménages/an entre 2013 et 2015** tend à renforcer les tendances déjà observées dans le parc existant. **En effet, les « petits » ménages sont dominants parmi les propriétaires nouvellement emménagés.** Les ménages d'une et deux personnes représentent 60% d'entre eux. Parmi ces « petits » ménages, 63% se sont installés dans les pôles urbains et villes centres. Ce constat renforce les caractéristiques de l'occupation du parc des propriétaires occupants. En effet, un tiers de ces « nouveaux » propriétaires sont composés d'une seule personne alors qu'ils sont 28% dans le parc existant en 2015. Une tendance qui s'observe dans l'ensemble des espaces métropolitains, des pôles urbains aux villages.
Par ailleurs, alors que la part de ménages de 3 personnes est plus importante au sein des emménagés récents, par rapport à la population totale, celle des ménages familiaux (4 personnes et plus) représente une part semblable à la structure de l'occupation (22% des emménagés récents en 2015).

En lien avec cette évolution de l'occupation du parc, la structure de ce dernier semble mal adaptée. 17% des logements accueillants des nouveaux propriétaires sont composés de 1 et 2 pièces alors que 60% de ces ménages sont composés de 1 et 2 personnes. Une situation qui comme dans le parc existant **témoigne d'une**

Tailles des logements et nombre de personnes des "nouveaux" propriétaires occupants *(Source : Filocom 2015)*



pression importante sur les moyennes et grandes typologies à la fois recherchées par les petits ménages (et plus particulièrement les personnes âgées) et les ménages familiaux. Parallèlement, **cela interroge la fonction du parc de petits logements en accession.** Au regard des prix des petits logements [*Cf. chapitre 6 : des parcours résidentiels complexes - les marchés de l'accession]*, ce parc interroge quant à sa capacité à répondre à de réels besoins. Est-ce devenu une offre pour ménages financièrement contraints ?
Sa fonction de parc « transitoire » avant l'acquisition d'un logement plus grand s'est érodée avec l'augmentation des prix des petites surfaces et, en dehors de cette fonction, il répond par défaut aux besoins des jeunes ménages, qui bien souvent, se projettent dans un avenir familial et donc cherchent de plus grands logements. Il est également peu adapté aux séniors qui, souvent, cherchent une pièce en plus (pour accueillir la famille).

34% des nouveaux propriétaires ont moins de 39 ans mais des ménages âgés qui restent importants (30%)

Là encore, le clivage entre urbain et périurbain semble se renforcer. En effet, **les propriétaires qui ont récemment emménagé sont, en moyenne, plus jeunes dans les pôles urbains que dans le reste du territoire** (35% de moins de 40 ans contre 28% dans les petites villes et villages en 2015). La part d'accession chez les ménages âgés reste importante, particulièrement dans les petites communes. Dans les pôles urbains et villes centres, 29% des propriétaires emménagés depuis moins de deux ans sont âgés de 60 ans ou plus. Cette part est de 28% dans les villes moyennes (de 8 000 à 30 000 habitants) et 33% dans celles de moins de 8 000 habitants.

ÂGE DES PROPRIÉTAIRES NOUVELLEMENT EMMÉNAGÉS

Source : Filocom 2015	**< 30 ans**	**30-39 ans**	**40-59 ans**	**60-74 ans**	**75 ans et +**
Métropole AMP	**8%**	**26%**	**37%**	**18%**	**12**
Principaux pôles urbains et villes centres	9%	*26%*	36%	17%	12
Villes moyennes (8 000 à 30 0000)	8%	26%	37%	17%	11
Petites villes et villages	5%	*23%*	39%	21%	12

LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS : UN MAILLON ESSENTIEL DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

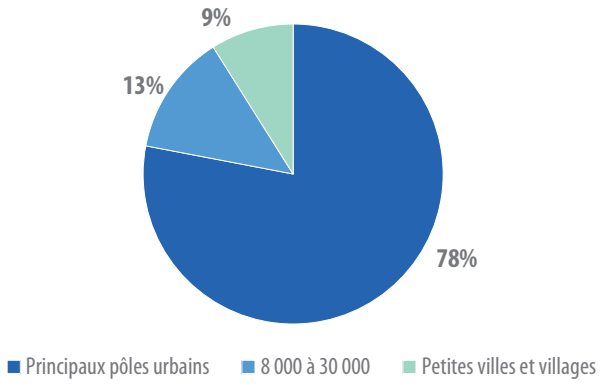
Une concentration des logements locatifs privés dans les pôles urbains

A l'échelle de la métropole, **la part des logements locatifs privés représente 31% de l'ensemble des résidences principales, soit près de 256 000 logements**. Un taux supérieur de 6% à la moyenne nationale (25% de logements locatifs privés) mais comparable à ceux de la région Paca et du département des Bouches-du-Rhône. Les logements locatifs privés sont constitués à 86% d'appartements.

Une dominante de la forme « collectif » étroitement liée à la localisation du parc locatif privé qui se « concentre » pour 78% dans les pôles urbains et villes centres de la métropole d'Aix-Marseille-Provence **témoignant ainsi de son rôle dans la fonction d'accueil et dans l'accomplissement des parcours résidentiels.**

RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR STRATES DÉMOGRAPHIQUES

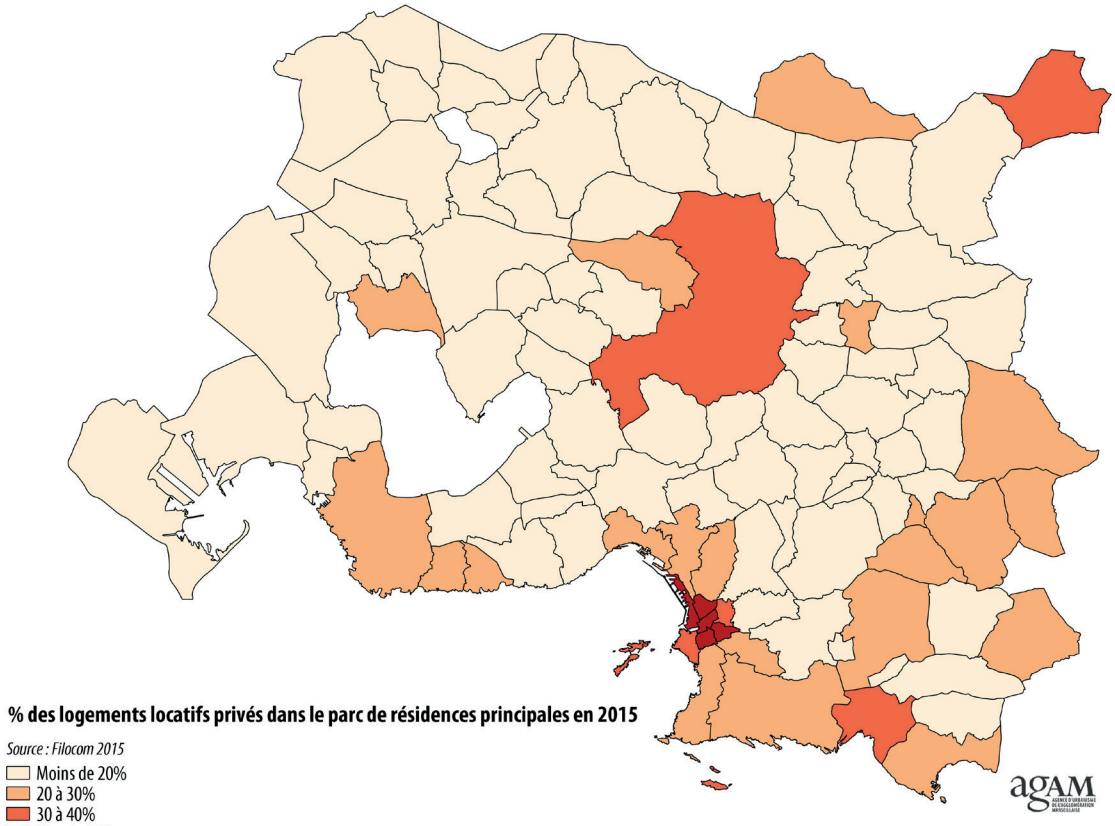
(Source : Filicom 2015, Agam)



Hors de ces pôles urbains et villes centres ainsi que de quelques communes de l'est métropolitain, **le parc locatif privé reste peu développé**, offrant **peu de solutions aux ménages locaux pour initier ou poursuivre leurs parcours résidentiels** (décohabitation familiale, ou transition entre 2 accessions par exemple). Pour ces communes, où la part de logements locatifs privés est inférieure à 20%, cela pose la question des réponses possibles :

- pour les jeunes décohabitants aux revenus souvent limités ou tout du moins inférieurs aux populations déjà installées ;
- taux besoins de personnes âgées qui ne souhaitent plus assumer les charges d'un grand logement. Cette question apparaît particulièrement d'actualité pour les communes ayant un potentiel de décohabitation important pour les années à venir avec des tailles moyennes des ménages encore élevées en 2013.
- **mais aussi, plus largement, aux ménages qui ne souhaitent ou ne peuvent pas accéder à la propriété et pour lesquels le parc social n'apporte pas de réponse adaptée (délais d'attente trop longs…).**

POIDS DU PARC LOCATIF PRIVE EN 2015

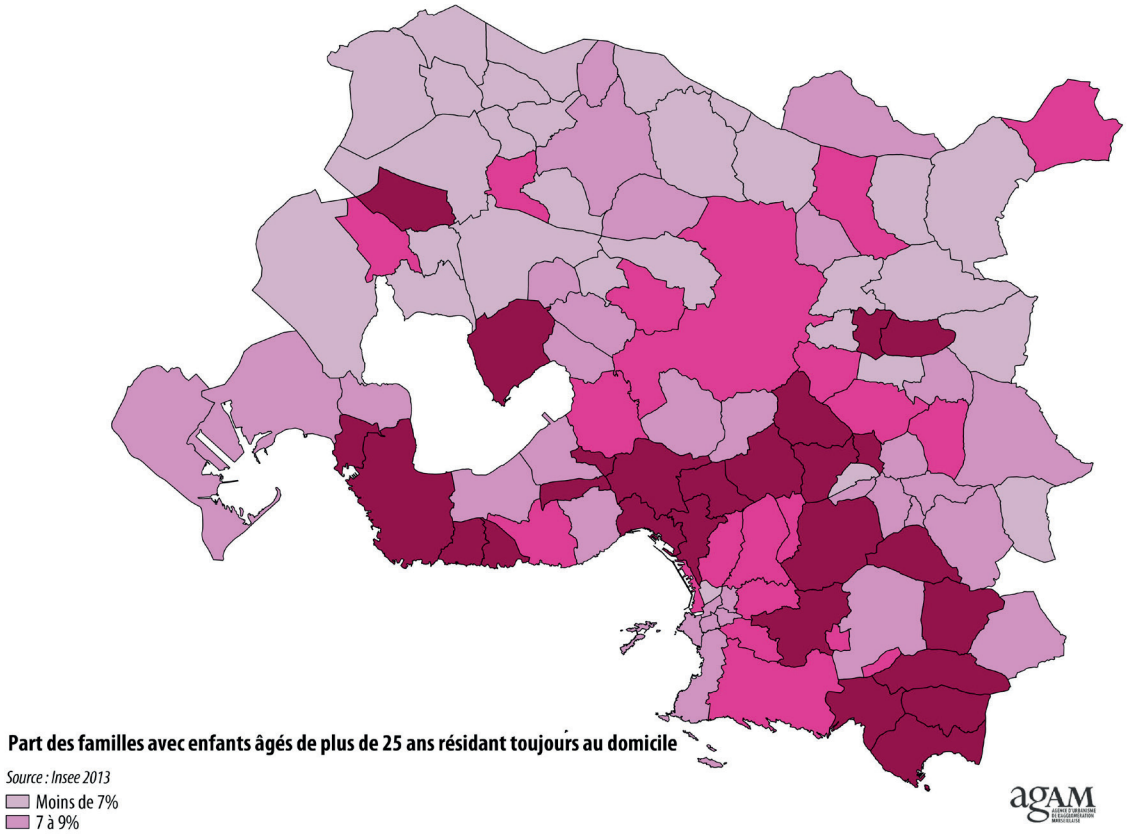


% des logements locatifs privés dans le parc de résidences principales en 2015

Source : Filocom 2015

- Moins de 20%
- 20 à 30%
- 30 à 40%
- Plus de 40%

POIDS DES NON-DECOHABITANTS DE MOINS DE 25 ANS



Part des familles avec enfants âgés de plus de 25 ans résidant toujours au domicile

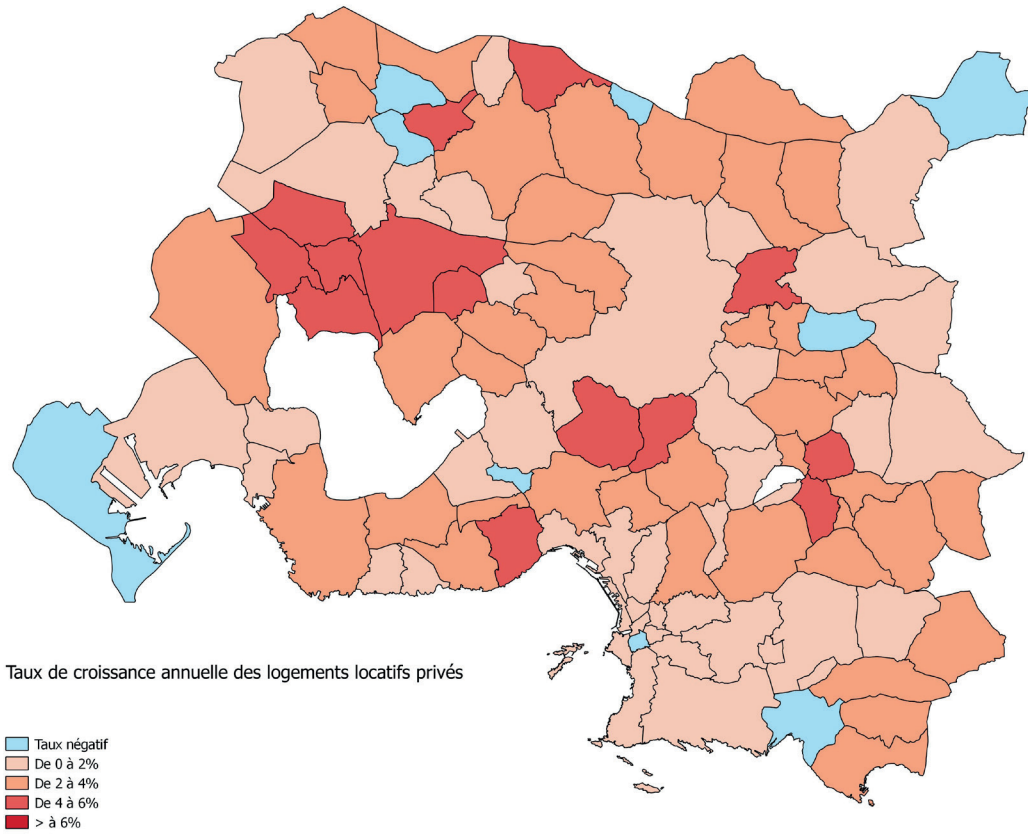
Source : Insee 2013

- Moins de 7%
- 7 à 9%
- 9 à 10%

Une évolution du parc locatif privé différenciée selon les territoires

Depuis 2005, le parc locatif privé a progressé annuellement de 1,1%, soit un peu moins de 2 700 logements supplémentaires chaque année. En moyenne, les logements locatifs privés ont contribué pour 35% à la croissance des résidences principales.
Au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, on constate de fortes disparités en termes de dynamiques de création du parc locatif privé. En effet, ce sont les communes hors des principaux pôles urbains et villes centres qui connaissent un rythme de croissance de leur parc le plus important. Alors que les communes de plus de 30 000 habitants ont un taux de croissance inférieur à 1%/an, les communes de taille moins importante ont une dynamique légèrement supérieure à 2%/an. Cela tend à attester d'une diversification du parc dans les villes moyennes, petites villes et villages. Cette tendance reste toutefois à relativiser (*Cf. chapitre 5 une offre résidentielle dont l'apparente diversité marque un fort cloisonnement – Une diversification du parc de logements ?*).

CROISSANCE DU PARC LOCATIF PRIVÉ 2005-2015



On constate, parallèlement que huit communes du territoire et un arrondissement enregistrent un recul ou une stabilisation de leur parc locatif privé. Hormis Cassis et certains arrondissements marseillais, ce sont des communes où ce parc est peu présent.

Un parc dont les caractéristiques sont, en moyenne, à l'opposé de celui des propriétaires occupants

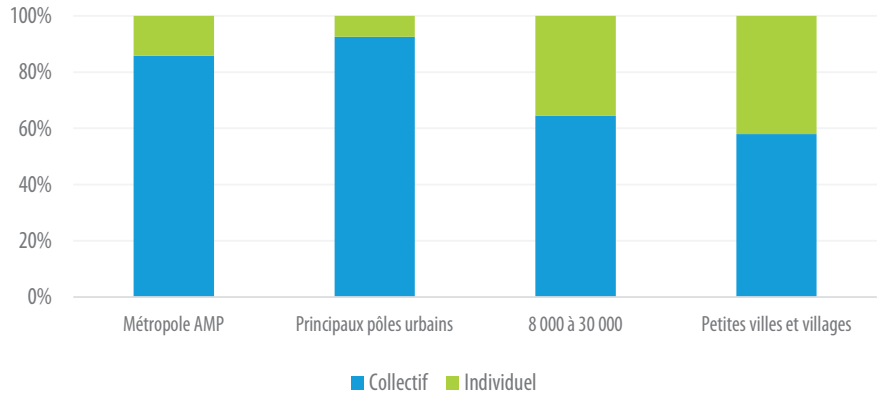
Considérées à l'échelle de la métropole, les caractéristiques du parc locatif privé et son occupation tendent à l'opposer à celui des propriétaires occupants (davantage de petits logements, plus de jeunes, moins de sous-occupation…). Mais, les disparités au sein du territoire, nuancent ce constat et, là encore, un net clivage « urbain » - « périurbain » apparaît.

Un parc dominé par les logements collectifs

86% du parc locatif privé sont des logements collectifs. A l'échelle infra-métropolitaine, cette part reste majoritaire même si de réelles différences existent entre pôles urbains, villes centres et communes de moindre poids démographique. En effet, alors que le poids du collectif atteint 93% dans les communes de plus de 30 000 habitants, celle-ci n'est que de 64% et 58% dans les communes de taille « moyenne » et dans les villages.

Cette présence plus importante du logement individuel hors des pôles urbains induit également des logements de plus grande taille au sein de ces espaces. Au contraire, dans les communes de plus de 30 000 habitants, les petits logements dominent au sein de ce parc.

Forme du parc locatif privé selon les strates démographiques
(Source : Filocom 2015)



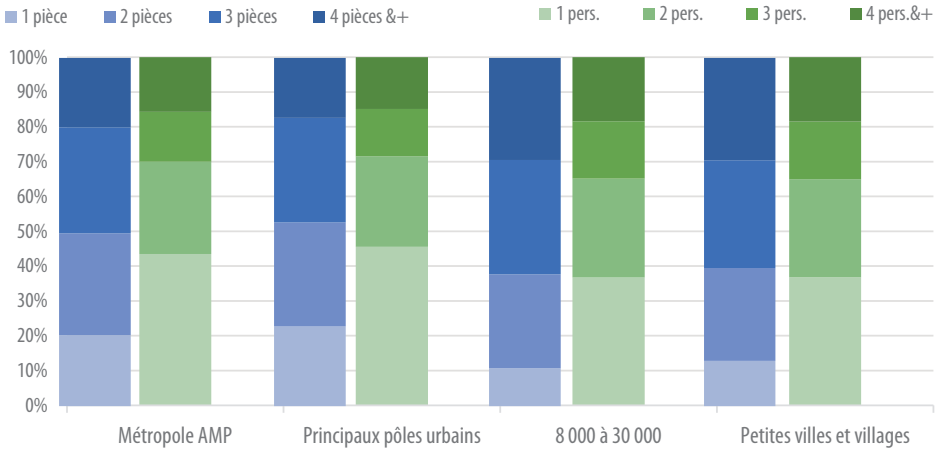
La moitié des logements locatifs privés sont des « petits logements », anciens

A l'échelle de la métropole, **seulement 20% des logements locatifs privés disposent de 4 pièces ou plus,** soit près de 50 000 logements. Les petits logements représentent quant à eux la moitié du parc locatif privé en 2015.

A l'inverse des pôles urbains et villes centres, **les villes moyennes et villages se caractérisent par un parc de grands logements plus important (29%).**

Mis en perspective avec le nombre de personnes composant les ménages locataires privés, **on constate une relative adéquation entre taille du parc et taille des ménages**, particulièrement pour les grands logements et ménages familiaux au sein des principaux pôles urbains de la métropole. Toutefois, et alors que les petits logements représentent près de la moitié du parc, les ménages de moins de 2 personnes représentent près de 70% des occupants.

Typologie du parc et nombre de personnes des logements locatifs privés
(Source : Filocom 2015)



Ce différentiel, **induit un phénomène de report de « petits ménages » vers des logements plus grands** qui, au-delà des contraintes financières induites, **minore le potentiel de logements adaptés à des ménages plus familiaux**. Par ailleurs, **on constate une tendance à la sur-occupation de certains logements**.

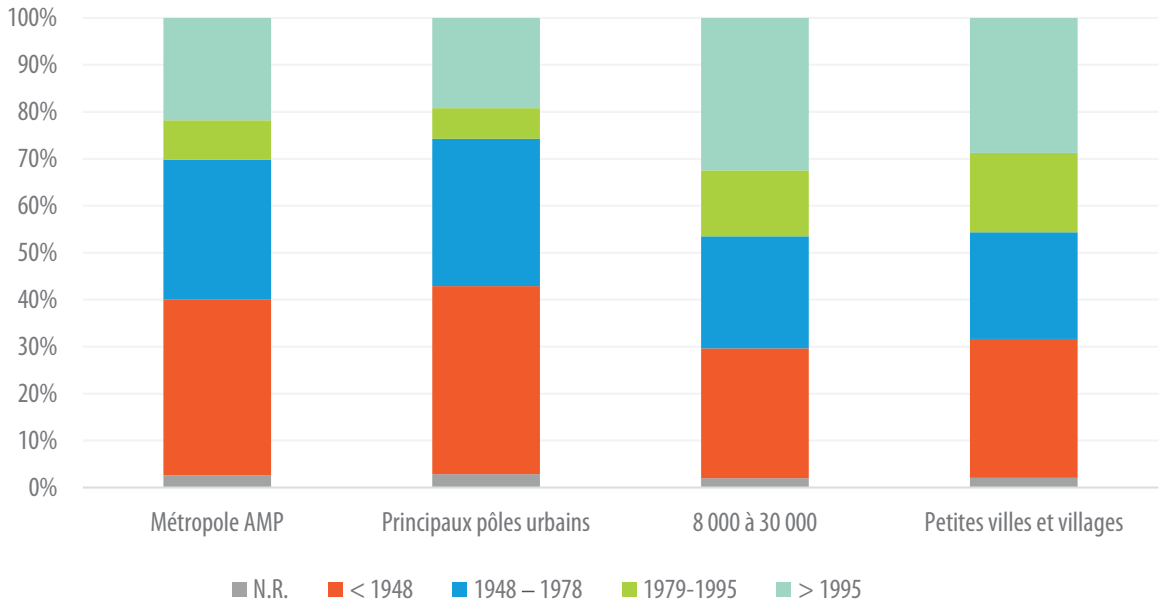
Ainsi, le différentiel entre nombre moyen de pièces par logement et le nombre moyen de personnes par logement est le plus faible par rapport aux autres statuts d'occupation (de 1,8 chez les propriétaires occupants, il n'est que de 0,4 au sein du parc locatif privé). Enfin, c**'est au sein du parc locatif privé que l'on rencontre le plus fort taux de « sur-occupation »**. Si l'on prend en compte le phénomène de « sur-occupation légère », la part de logements locatifs privés dans ce cas est de 7% en moyenne au sein de la métropole, alors qu'elle n'est que de 2% chez les propriétaires occupants. Au sein des principaux pôles urbains et villes centres, cette part atteint 9% témoignant là aussi d'une pression importante sur les moyens et grands logements.

Un parc locatif privé très ancien au sein des pôles urbains et villes centres

Si l'on prend en compte le poids plus important de la production « récente » dans les communes périurbaines, conjugué à un développement plus important du parc locatif privé, les villes moyennes et villages comptent « logiquement » un parc locatif privé plus récent que dans les principaux pôles urbains.

ANCIENNETÉ DU PARC LOCATIF PRIVÉ

(Source : Filicom 2015, Agam)



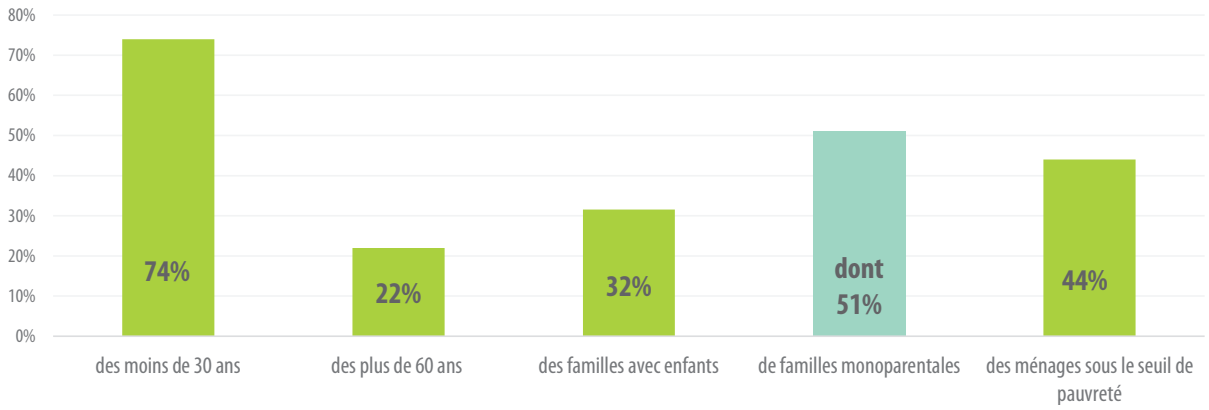
L'ancienneté du parc se traduit également par un poids des logements « sans confort » plus important dans les pôles urbains. Alors qu'il n'est que de 2% dans les communes de plus de 8 000 habitants, il est de 5% dans les communes de plus de 30 000 habitants.

La coexistance d'un parc locatif ancien parfois vétuste, avec un par récent, génère des concurrences. (*Cf. partie : la dynamique des loyers du parc privé dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence)*.

Quel rôle pour le parc locatif privé dans les trajectoires résidentielles des ménages ?

LE PARC LOCATIF PRIVÉ MÉTROPOLITAIN LOGE

(Source : Filicom 2015, Agam)

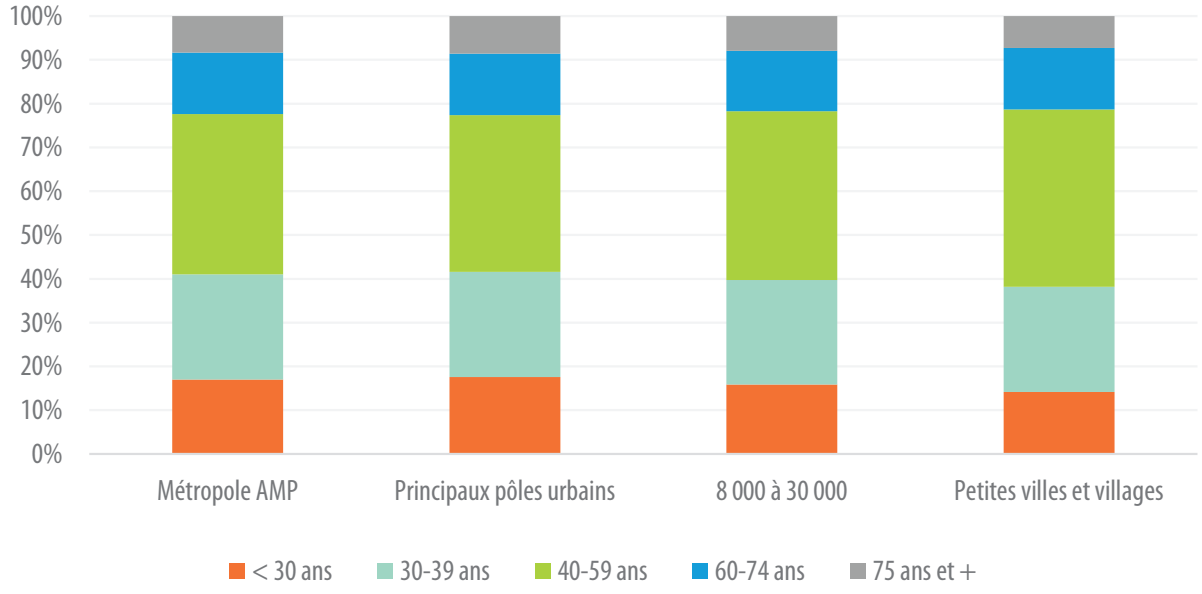


Un parc locatif privé essentiel pour assurer le logement des moins de 30 ans

Au sein du parc locatif privé, **17% des occupants ont moins de 30 ans** et 22% ont plus de 60 ans. A titre de comparaison, 7% de l'ensemble des ménages ont moins de 30 ans et 40% plus de 60 ans. **Un parc qui abrite donc une population beaucoup plus jeune** que le reste des résidences principales. **Ainsi, le parc locatif loge 73% des moins de 30 ans.**

AGE DES LOCATAIRES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

(Source : Filicom 2015, Agam)

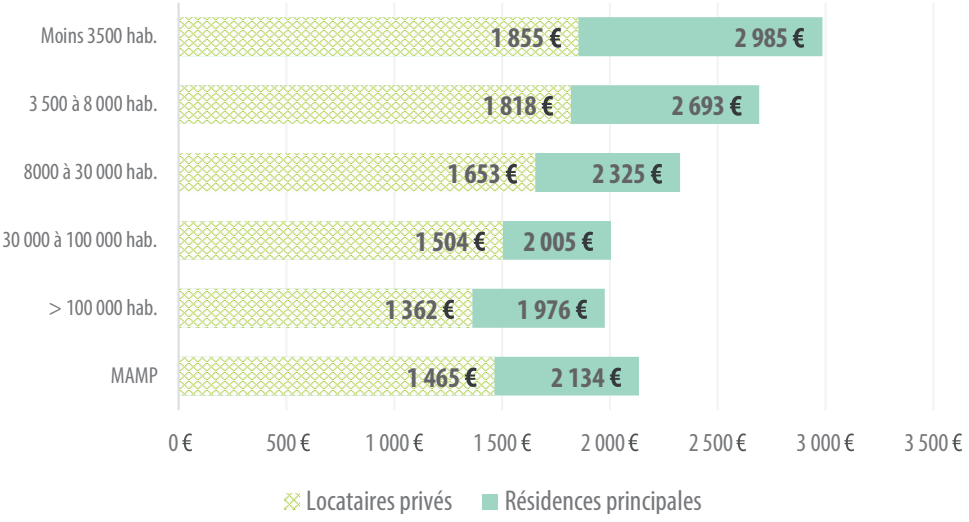


Ce sont les principaux pôles urbains qui jouent un rôle prépondérant dans le logement des 40 000 ménages locataires privés les plus jeunes, **puisque 79% d'entre eux y résident**.

Des niveaux de revenus, nettement inférieurs aux occupants des résidences principales dans leur ensemble

Les niveaux de revenus des locataires du parc privé sont largement inférieurs à ceux de l'ensemble des occupants des résidences principales.

Revenus moyens mensuels des locataires privés comparé à l'ensemble des ménages *(Filocom 2015)*

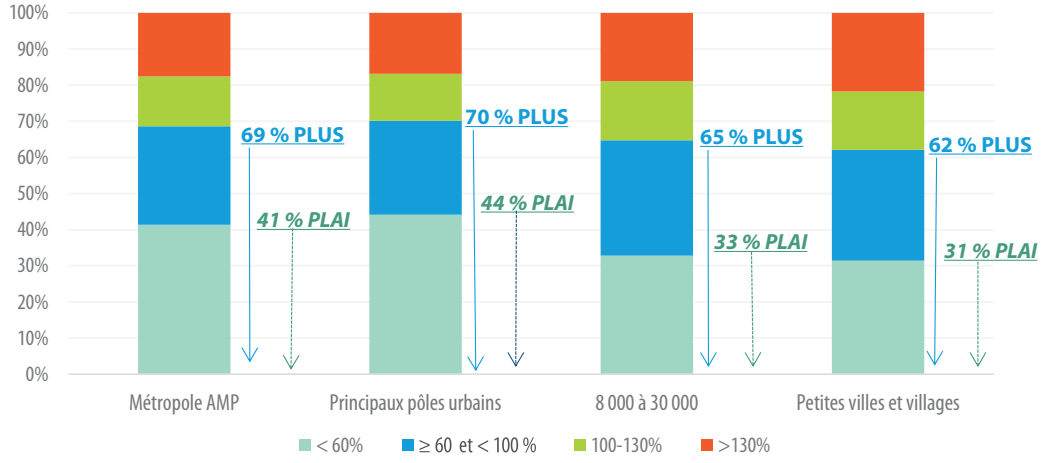


Au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence **il existe des disparités importantes selon les territoires. En effet, les revenus moyens des locataires des communes de moins de 8 000 habitants sont supérieurs de 27% à ceux des principaux pôles urbains.** Le poids plus important du parc récent aux loyers plus élevés, conjugués à une part plus importante de grands logements aux loyers mensuels plus importants dans les communes péri-urbaines, peut en partie venir expliquer ces différences de revenus.

Une fragilité sociale largement portée par le parc locatif privé

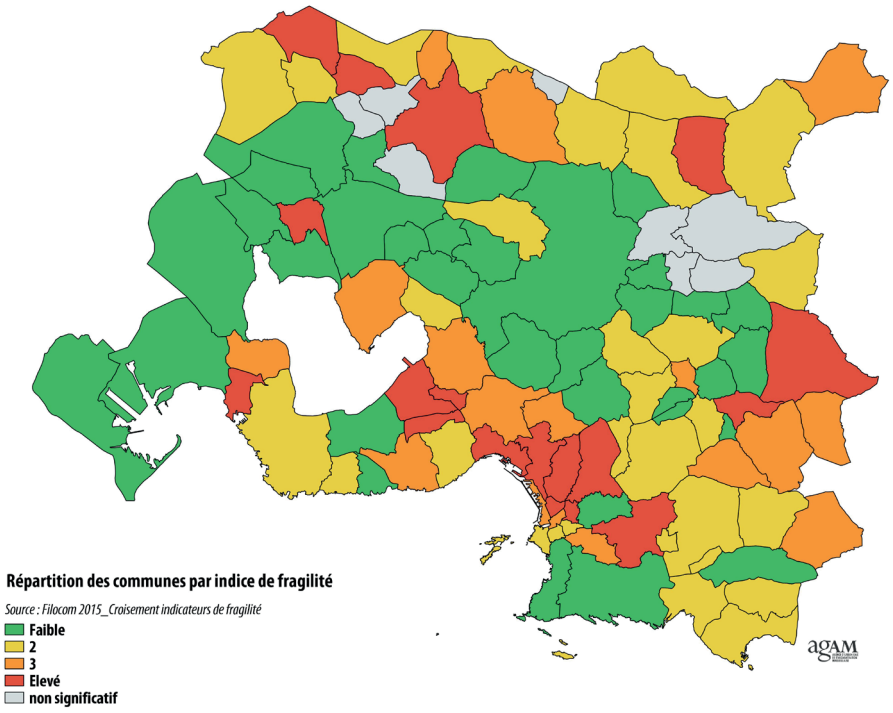
En lien avec la tension et la faible mobilité au sein du parc de logements sociaux, le parc locatif privé accueille une part importante des ménages les plus fragiles. A l'échelle de la métropole **ce sont 44% des ménages sous le seuil de pauvreté qui logent dans le parc locatif privé** (contre 35% au sein du parc social), dont 42% au sein des principaux pôles urbains.

Eligibilité des locataires privés au parc social *(Filocom 2015)*



La part des locataires privés éligibles au logement social est relativement élevée puisque près de 70% des locataires privés peuvent prétendre à un logement social, dont 41% à un logement très social. La situation bien que différenciée en fonction des communes de la métropole, n'épargne pas les communes où les niveaux de revenus moyens sont plus élevés.
En combinant plusieurs indicateurs de « précarité » tels que le taux de sur-occupation, le poids des familles monoparentales ainsi que la part des ménages sous le seuil de pauvreté, il est possible de dégager des communes dont le parc de logements locatifs privés est potentiellement fragile socialement.

INDICE DE FRAGILITÉ DU PARC LOCATIF PRIVÉ 2015



Une mobilité plus importante au sein du parc locatif le plus récent

Le parc locatif privé : premier contributeur de la mobilité résidentielle des ménages

En lien avec le poids des jeunes et une part importante de petits logements, le parc locatif privé enregistre en 2015 une mobilité résidentielle de près de 21%. Un taux largement supérieur aux autres segments du parc de logements où il est d'un peu moins de 8%.

Au cours des 10 dernières années, la mobilité a légèrement augmenté puisqu'elle était de 18,5% en 2005. Le développement soutenu du parc locatif privé au cours de la période récente a largement contribué à cette évolution. En effet, **il y est supérieur de 5 points au taux moyen de l'ensemble du parc locatif privé. En outre, il contribue pour près de 30% aux mobilités alors qu'il ne représente que 22% du parc locatif privé.**

Cette tendance peut interroger sur la production future de logements locatifs privés. En effet, la contribution plus importante du parc récent à la mobilité peut également traduire des phénomènes et mécanismes sous-jacents tels que **des difficultés de « stabilisation » des ménages en lien avec une typologie mal adaptée aux besoins, mais aussi des niveaux de loyers plus importants que dans le parc plus ancien.**

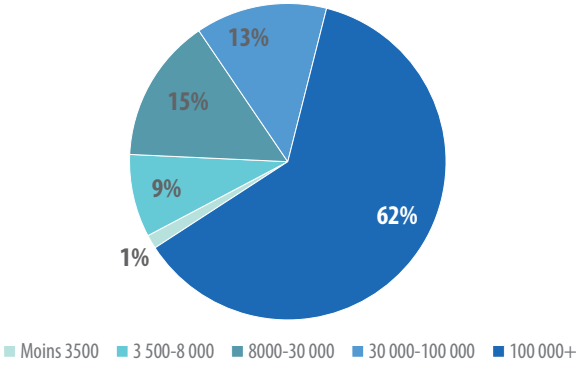
La concurrence entre parc ancien et récent peut également constituer un facteur explicatif. En effet, alors qu'on constate une croissance globale du parc locatif privé au cours des 10 dernières années, **le parc locatif privé plus ancien a légèrement diminué en volume.** Ainsi, près de 200 logements locatifs privés d'avant 1995 sont « sortis » du parc locatif privé (par exemple changement de statut d'occupation ou de destination, vers des logements vacants, résidences secondaires ou meublés). Une baisse qui a été compensée par le parc récent **(***Cf. chapitre 6 - L'arrivée de logements neufs déstabilise le marché locatif ancien métropolitain).*

De nouveaux « locataires privés » jeunes, et plus fragiles

POIDS DES TERRITOIRES DANS LES NOUVEAUX LOCATAIRES EMMÉNAGÉS

(Source : Filicom 2015)

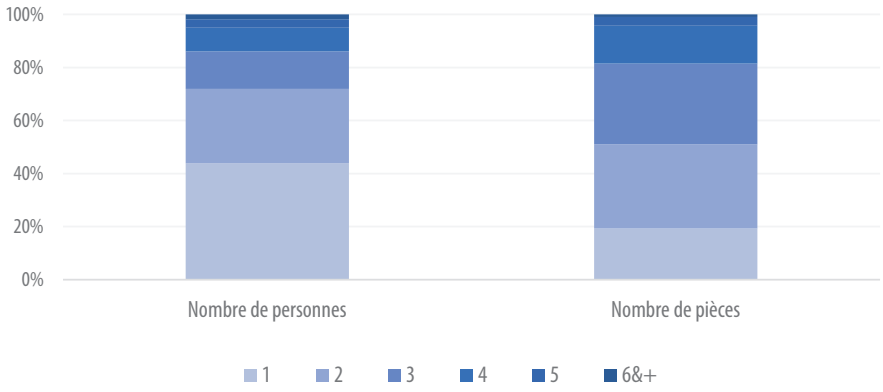
Entre 2013 et 2015, ce sont environ 53 000 locataires privés qui ont emménagé chaque année au sein de la métropole, soit 22% de l'ensemble des locataires privés, dont plus de 75% au sein des communes de plus de 30 000 habitants.



72% des nouveaux locataires privés (emménagés entre 2013 et 2015) sont composés de 1 et 2 personnes. **Ce poids des petits ménages est identique à la structure des occupants déjà locataires privés. Mais, à l'instar de l'ensemble du parc locatif privé, on observe une inadéquation entre taille des ménages et taille des logements, particulièrement aux deux bouts de la « chaîne ».** Ainsi le nombre de ménages d'une et deux personnes est supérieur de près de 40% au nombre de logements d'une et 2 pièces induisant un report de « petits » ménages sur des logements plus grands. Parallèlement, un nombre de ménages familiaux (plus de 5 personnes) supérieur de 17% au nombre de logements de 5 pièces et plus, induisant cette fois-ci un report de ces ménages vers des logements plus petits.

TAILLE DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS DES « NOUVEAUX » LOCATAIRES PRIVÉS

(Source : Filicom 2015)

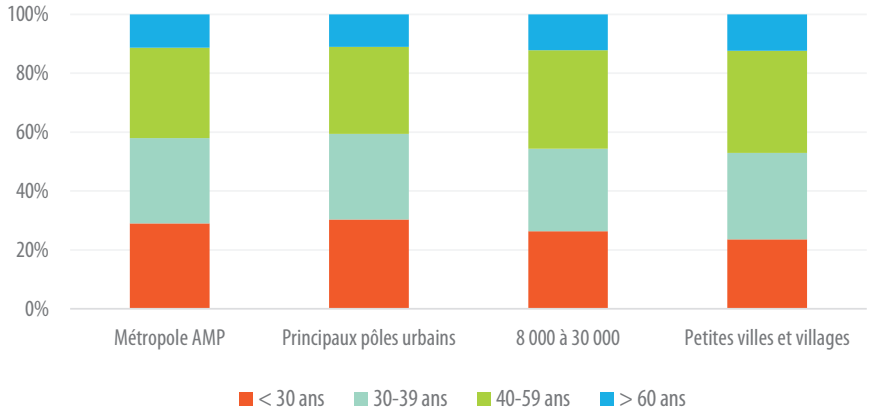


Cette « pression » sur les petits logements s'observe à toutes les échelles du territoire mais dans une moindre mesure au sein des principaux pôles urbains en raison d'une offre en petits logements déjà très importante.

Une mobilité qui se fait pour 79% au sein du parc locatif privé d'avant 1978, avec toutefois une part non négligeable de « nouveaux locataires » au sein du parc plus récent, d'après 1995. Parallèlement, c'est dans l**e parc le plus récent que le poids des nouveaux emménagés est le plus important.** Ainsi, plus de la moitié des logements locatifs privés construits après 1995 ont changé de locataires alors que cette part n'est que de 36% dans le parc d'avant 1948.

AGE DES LOCATAIRES PRIVÉS RÉCEMMENTS EMMÉNAGÉS

(Source : Filicom 2015)



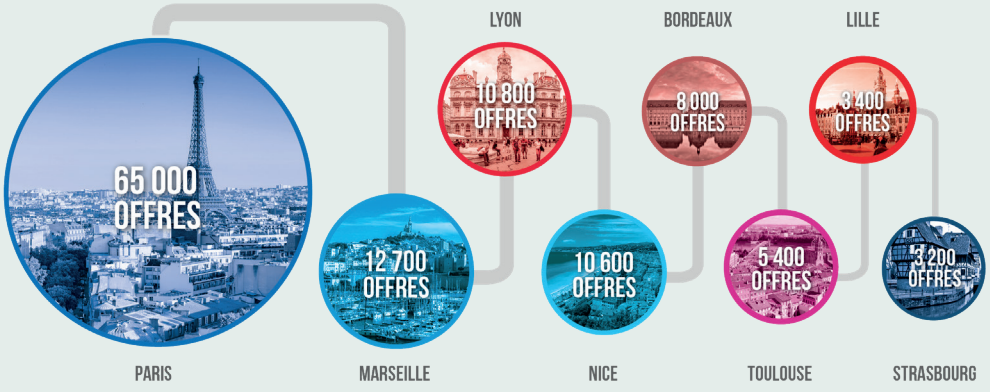
30% environ des nouveaux locataires privés sont âgés de 30 ans et moins, alors qu'ils représentent un peu moins de 20% des occupants du parc locatif privé dans son ensemble.

Une mobilité plus importante chez les locataires les plus « fragiles »

31% des « nouveaux » locataires privés ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté, et 70% sont éligibles au logement social. Une moyenne métropolitaine qui cache de réelles disparités entre territoires.

LE MARCHÉ DES MEUBLÉS TOURISTIQUES

Le développement relativement récent des plates-formes de location de meublé de tourisme entre particuliers, constitue du point de vue des usagers et de l'attractivité touristique un atout indéniable pour les territoires. Pratiques et sécurisées, elles attirent une clientèle jeune et familiale à la recherche d'un hébergement de courte durée sans avoir à faire face aux contraintes des établissements touristiques classiques. En la matière, le leader du secteur, Airbnb, ne cesse de prendre de l'ampleur depuis sa création en 2008. Identifier et mesurer les premiers effets de cette offre locative nouvelle est complexe mais indispensable. Par son positionnement géographique et la diversité de ses paysages, la métropole est un territoire attractif pour l'activité touristique. Réunissant des fonctions de rayonnement régional et national, le territoire l'est aussi pour une fréquentation de passage liée à ses fonctions métropolitaines. Ainsi, l'expansion de la présence de logements meublés « touristiques » est une réalité. Cependant, les incidences sur le marché du logement peuvent être nombreuses et les enjeux multiples. En effet, au-delà de promouvoir un territoire, cette offre locative disponible à travers les plates-formes numériques soulève de nombreuses interrogations de la part des professionnels du tourisme et de l'habitat. Leur montée en puissance est le signe d'une nouvelle manière d'habiter au regard d'une société en constante évolution.



Quid de la métropole d'Aix-Marseille-Provence ?

A travers l'analyse des données de l'activité sur la plate-forme Airbnb sur la région Paca permet de dégager quelques constats. Pour la métropole, les éléments chiffrés disponibles portent essentiellement sur Aix-en-Provence et Marseille, même si ce phénomène ne se cantonne pas à ces seules communes. Le premier constat concerne l'expansion de cette offre sur les territoires urbains où les tensions sur le marché du logement sont déjà très vives. C'est particulièrement le cas au sein de Marseille et Aix-en-Provence. Actuellement, l'offre proposée sur la seule plate-forme Airbnb représente près de 3% du parc de logements à Marseille et près de 6% à Aix-en-Provence (d'après le recensement opéré sur l'observatoire Airbnb – octobre 2017). Ce poids moins élevé en comparaison avec d'autres grandes villes françaises (7% pour Bordeaux, 10% pour Paris) s'accompagne toutefois d'une augmentation très rapide de cette offre. Elle a augmenté de manière spectaculaire en un an sur nos deux villes métropolitaines. Depuis octobre 2016, la ville de Marseille a vu son offre s'étoffer de +88% et la ville d'Aix-en-Provence de +41%. Les experts de l'immobilier confirment le développement d'un marché investisseur à destination de la location meublée de courte durée au détriment du parc locatif « classique » dans les secteurs des centres-villes des deux pôles urbains. Ce développement peut entraîner à terme une tension accrue sur certains segments du marché, plus particulièrement à Aix-en-Provence.

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Le logement locatif social a pour vocation de loger décemment, et pour un coût compatible avec leurs ressources, des personnes qui ne pourraient pas l'être dans les conditions de marché. À ce titre, il est l'outil privilégié de la mise en œuvre du droit au logement et s'inscrit également dans un objectif de mixité sociale.

Si aujourd'hui, le parc locatif social loge plus de 330 000 personnes au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, soit 18% de la population métropolitaine, ce sont plus de deux tiers des ménages qui satisfont aux conditions de ressources et d'accès dans le parc locatif social. *(Source : Filocom 2013)*.
Fort de ce constat, il paraît nécessaire de disposer d'une lecture territoriale de l'offre locative sociale, afin de mieux appréhender le fonctionnement et les dynamiques de production de ce parc.

Une répartition géographique inégale de l'offre locative sociale

Un parc social concentré dans les pôles urbains et villes centres

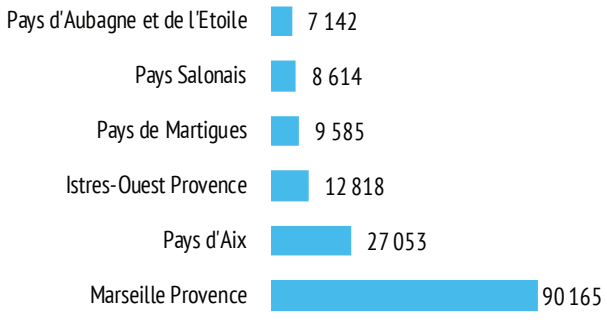
Au 1er janvier 2016, le parc locatif social d'Aix-Marseille-Provence représente 155 377 logements (SRU*), soit 19% de l'ensemble des résidences principales.
Ce sont 71 communes, sur les 92 que compte la métropole, qui sont concernées par l'article 55 de la loi SRU.
Au regard de cette réglementation, toutes les communes de la métropole ne sont donc pas soumises aux mêmes obligations de production de logements sociaux. La géographie de l'offre, va notamment, être impactée par ces obligations.

Le parc locatif social est très concentré géographiquement, puisque 74% de l'offre se situe dans l'une des 6 villes centres[7] des Conseils de Territoires, alors que ces mêmes villes accueillent 64% de la population métropolitaine.

Indépendamment de cette concentration de l'offre sur les pôles urbains, la répartition du parc est très inégale au regard du poids démographique de chaque territoire.

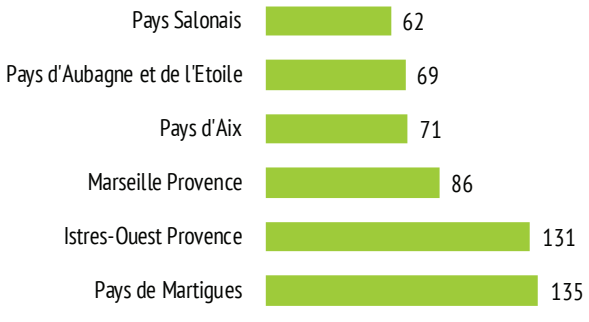
Rapportée au nombre d'habitants, l'offre locative sociale est effectivement plus importante sur le Pays de Martigues et Istres-Ouest-Provence, avec respectivement 135 et 131 logements sociaux pour 1 000 habitants. Elle est en revanche nettement moindre dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et le Pays Salonais (respectivement 69 et 62 logements sociaux pour 1 000 habitants).

Nombre de logements sociaux (SRU) au sein de la métropole



Source : SRU au 01/01/16

Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants au sein de la métropole



Source : SRU au 01/01/16, Insee RP 2013

* Voir définition en annexe.

7. Aix-en-Provence, Aubagne, Istres, Marseille, Martigues et Salon-de-Provence

LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Loi SRU) a créé l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales.

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, a modifié ces dispositions, portant le seuil à 25% de logements sociaux pour les communes les plus tendues, et à 20% pour les communes appartenant à une agglomération ou à un EPCI pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire.

Des taux de logements sociaux très disparates d'une commune à l'autre

Si la répartition géographique du parc locatif social est très inégale en termes de volume, les taux observés sont également très différents d'une commune à l'autre, et ce malgré les obligations législatives qui pèsent sur un grand nombre d'entre elles.

Au 1er janvier 2016, seulement 14 communes disposent de plus de 20% de logements sociaux, dont 9 se situent au-delà du seuil des 25%.
À l'inverse, 40 communes comptent moins de 10% de logements sociaux sur leur territoire, dont 18 à moins de 5%.
La plupart des communes qui présentent des taux supérieurs à 25% sont localisées autour de l'Étang de Berre, certaines d'entre elles allant jusqu'à plus de 40% de logements sociaux sur leur territoire (Miramas, Port-de-Bouc et Port-Saint-Louis-du-Rhône).
À l'échelle de Marseille, le taux de logements sociaux représente 20,6% de l'ensemble des résidences principales.

La répartition des logements sociaux est cependant très disparate selon l'arrondissement observé.
Ainsi, 6 arrondissements dépassent les 25% de logements sociaux (3e, 11e, 13e, 14e, 15e et 16e arrondissements). Ces arrondissements, situés principalement au nord de la ville, ont accueilli une production massive de logements sociaux suite à la guerre d'Algérie (1954–1962), afin de loger les 450 000 personnes arrivées en 1962 à Marseille et dans certaines communes de la métropole.
À l'inverse, cinq arrondissements comptent moins de 10% de logements sociaux (4e, 5e, 6e, 7e et 8e arrondissements).

QUE SE PASSE-T-IL QUAND LES COMMUNES NE RESPECTENT PAS LE TAUX DE LOGEMENT SOCIAL ?

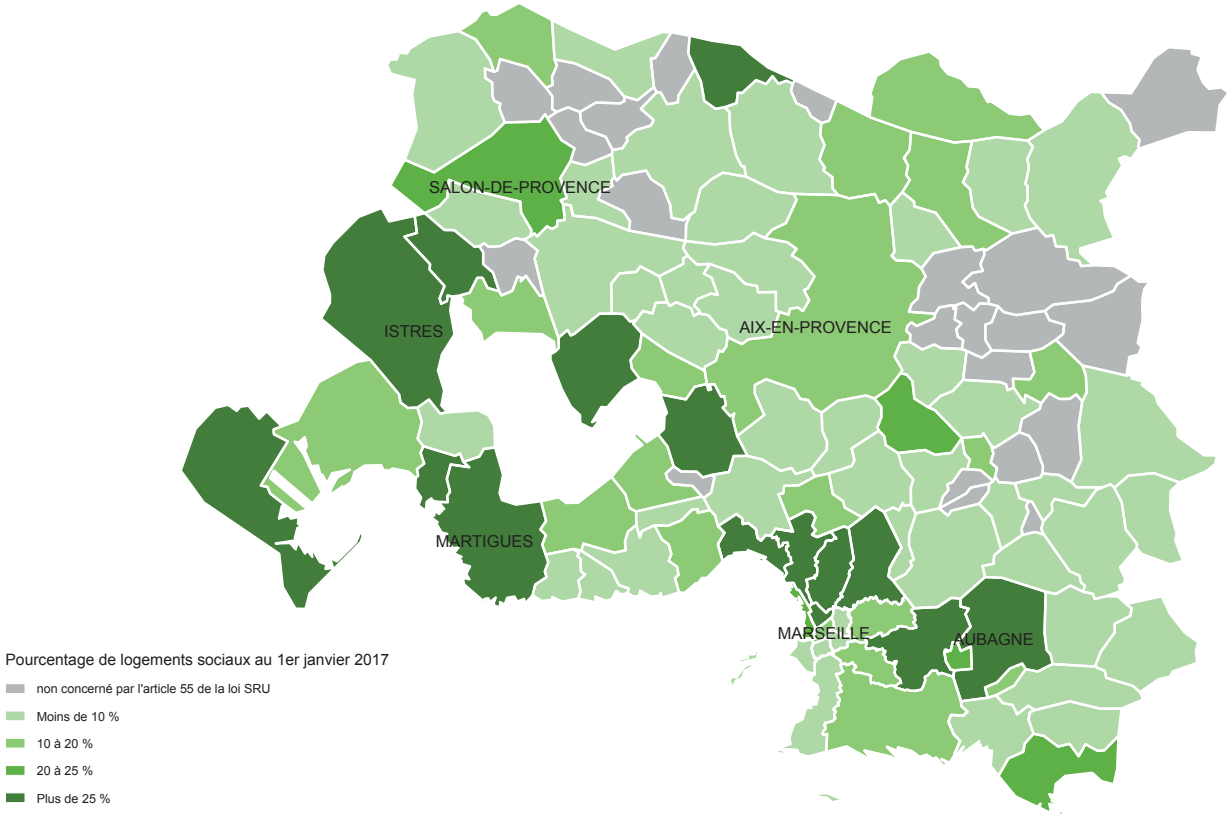
Les communes qui n'atteignent pas leur taux légal font l'objet d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements manquants pour atteindre les 20% ou 25% en 2025. Ces communes ont la faculté de déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social.

Les communes déficitaires en logements sociaux, y compris celles exonérées du prélèvement dans certaines conditions, sont par ailleurs soumises à des obligations triennales de « rattrapage », qui doivent les amener à produire du logement social, en vue d'atteindre le taux légal applicable à l'échéance de 2025.

À l'issue de chaque période triennale, le préfet vérifie le respect de ces objectifs de rattrapage. Selon la situation de la commune et les contraintes locales, le préfet peut sanctionner une commune n'ayant pas rempli ses objectifs et prend un arrêté de carence à l'encontre de la commune.

Suite au bilan triennal 2014-2016, ce sont 18 communes de la métropole pour lesquelles un arrêté de carence a été prononcé par le Préfet.

TAUX DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2017 AU SEIN DE LA MÉTROPOLE



Source : SRU 2017- DDTM 13

CONTRATS DE MIXITÉ SOCIALE

Le principe du contrat de mixité sociale* a été introduit par la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006.

Ce contrat a pour objectif d'exposer dans un document cadre pluriannuel, la stratégie que la municipalité concernée entend mettre en œuvre pour atteindre à l'horizon 2025, le taux d'équipement en logements sociaux exigé par la loi. Couvrant les deux périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019, il précise les moyens que la commune entend utiliser et notamment la liste des outils et des actions à déployer sur les différents volets mobilisés (foncier, urbanisme réglementaire, urbanisme opérationnel, programmation de logements,...).

Il constitue également le cadre d'expression du partenariat entre la commune, l'État et la métropole. Les conditions de réalisation de ce contrat constitueront un élément d'appréciation majeur de la situation de la commune lors du bilan des périodes triennales concernées.

À l'échelle de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, ce sont ainsi 32 contrats de mixité sociale qui ont été signés.

* Voir définition en annexe.

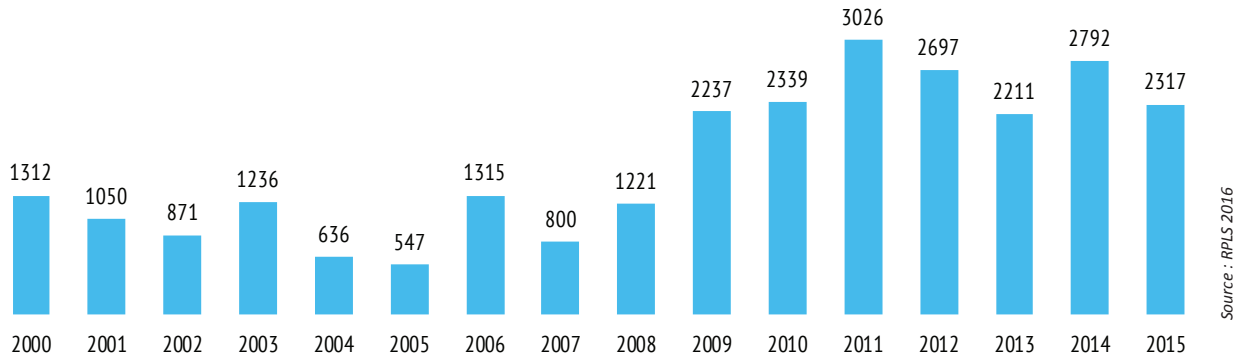
La production de logements sociaux

L'analyse du parc locatif social s'appuie sur les 141 787 logements sociaux recensés dans la base RPLS* au 1er janvier 2016 sur le territoire métropolitain. Mis en place en 2011, ce répertoire est alimenté chaque année par les bailleurs sociaux. Le champ couvert diffère de celui de l'inventaire SRU.

Un nombre important de nouvelles mises en location

Si de nombreuses communes restent très en-deçà de leurs obligations vis-à-vis du logement social, un effort de production important a été réalisé ces dernières années, particulièrement sur la période récente.
Alors que le nombre moyen de nouvelles mises en location était de 999 logements/an entre 2000 et 2008, il est passé à 2 517 logements/an entre 2009 et 2015.
Au cours des cinq dernières années, ce sont ainsi 13 054 nouveaux logements sociaux qui ont été mis en location sur l'ensemble du territoire métropolitain.

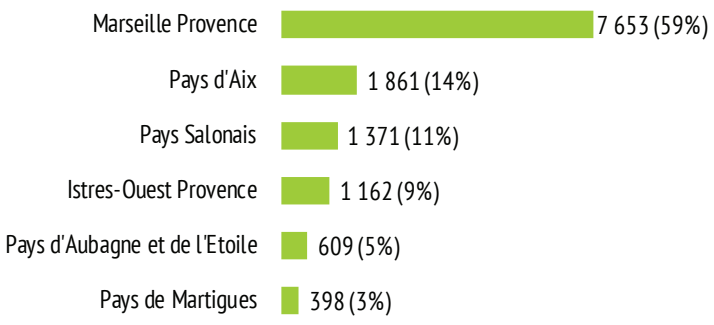
Evolution du nombre de logements sociaux mis en location au sein de la métropole sur la période 2000 - 2015



Marseille-Provence concentre 59% du parc mis en location depuis 2011. Cette concentration s'explique notamment par des objectifs assignés plus importants que sur les autres territoires, objectifs liés aux obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU.

Pour exemple, les objectifs de production étaient de 2 397 logements locatifs sociaux pour l'année 2016 sur le territoire de Marseille-Provence, alors qu'ils étaient de 564 logements au sein du Pays Salonais, ou encore de 250 au sein du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Nouveaux logements sociaux mis en location sur la période 2009 -2015



Des modes de production qui se diversifient

Le parc social existant a été majoritairement construit en direct par les organismes sociaux (85%), en partenariat avec les territoires concernés. Néanmoins, les pratiques évoluent et se diversifient.
Même s'ils restent très minoritaires, deux autres modes prennent aujourd'hui une place significative dans la production de logements sociaux :

- Les acquisitions de logements existants hors parc social. Ces logements représentent actuellement 10% du parc social de la métropole, dont la moitié a nécessité des travaux de réhabilitation lors de l'achat ;
- Les acquisitions avec travaux : une production permettant l'intégration du parc social dans le tissu urbain existant ;
  Les acquisitions avec travaux, dites « acquisition-amélioration » (5% à l'échelle métropolitaine), peuvent représenter une alternative efficace à la construction neuve pour augmenter l'offre locative sociale et permettent de transformer des logements privés en logements sociaux.
  Les acquisitions avec travaux permettent notamment de :
  - résoudre les difficultés liées au coût et à la rareté du foncier,
  - renforcer l'offre de logements sociaux,
  - participer à la rénovation du patrimoine d'une ville,
  - permettre l'intégration de logements sociaux dans le tissu urbain existant,
  - favoriser la mixité sociale du quartier.

  Dans le cas d'acquisition avec travaux, les travaux peuvent porter sur :
  - l'ensemble du bâtiment (façade, toiture, appartements et parties communes),
  - le confort et la sécurité (mise aux normes des équipements, chauffage, isolation),
  - le développement durable (travaux d'économie d'énergie).

  Hormis sur Marseille-Provence où les acquisitions avec travaux représentent 7% de l'ensemble du parc social, ce mode de production est peu utilisé sur les autres territoires de la métropole (entre 2 et 4%).

  Il convient cependant de souligner qu'au cours des trois dernières années, les acquisitions avec travaux ont représentés 7% de l'ensemble des logements mis en location au sein de la métropole (soit 542 logements sur les 7 320 mis en location).
- Les acquisitions en Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), qui constituent 5% de l'ensemble du parc social métropolitain.

PART DES ACQUISITIONS AVEC TRAVAUX SUR L'ENSEMBLE DU PARC SOCIAL

- Marseille-Provence : 7% (5 516 logements)
- Pays d'Aubagne et de l'Étoile : 4% (253 logements)
- Pays Salonais : 4% (305 logements)
- Pays d'Aix : 2% (353 logements)
- Istres-Ouest-Provence : 2% (225 logements)
- Pays de Martigues : 2% (193 logements)
- **Métropole Aix-Marseille-Provence : 5% (7 122 logements)**

Source : RPLS 2016

L'émergence récente des acquisitions en VEFA

Au fil des années, les acquisitions en VEFA dans la production des logements sociaux se sont développées. Alors qu'elles représentaient seulement 5% des nouvelles mises en location entre 2001 et 2005, elles en constituent 37% sur la période 2011-2015.
Cette progression de la VEFA n'est pas spécifique à la métropole d'Aix-Marseille-Provence et se vérifie également sur l'ensemble du territoire national. Elle s'inscrit dans une conjoncture défavorable aux promoteurs privés, qui, face aux faibles ventes de leurs programmes, se sont tournés vers le secteur du logement social.
La production en VEFA a également fortement progressé à partir de 2010, sous l'effet de la mise en œuvre du Plan de relance pour le logement (2008), dont l'une des mesures phares a été le programme « 30 000 VEFA ».

Dans un contexte de crise immobilière, ce programme visait à soutenir le secteur du logement en favorisant l'acquisition par les bailleurs sociaux d'opérations bloquées correspondant à environ 30 000 logements en promotion privée à l'échelle nationale, situés en priorité sur les zones tendues.

D'autre part, les politiques locales de l'habitat se sont développées et structurées avec, notamment pour les communes soumises à la loi SRU, la mobilisation d'outils tels que les secteurs de mixité sociale dans les PLU, qui en imposant le développement de programmes mixtes, favorisent la production de logements sociaux en VEFA.
Certains territoires semblent plus particulièrement « faire appel » à ce type d'acquisitions.
Ainsi, les acquisitions en VEFA représentent 12% de l'ensemble du parc social du Pays Salonais. Celles-ci sont également significatives sur le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, représentant 8% de l'ensemble du parc de ce territoire.
Ces acquisitions représentent en revanche une faible part du parc social au sein du Pays de Martigues (1% de son parc), ou dans le territoire d'Istres-Ouest-Provence (3%).

La VEFA, objet de discussion

Si les acquisitions en VEFA comportent certains avantages (opportunité d'implantation dans des secteurs attractifs, contribution aux objectifs de production…), la montée en charge de ce mode de production s'accompagne d'interrogations, notamment quant aux caractéristiques des logements sociaux produits ainsi, et à l'avenir de la maîtrise d'ouvrage directe au sein du secteur HLM.
Des limites semblent également émerger dans le développement de la VEFA, notamment en termes de gestion locative, avec des locaux communs parfois inadaptés aux pratiques de gestion des bailleurs, d'importants espaces verts à gérer, ayant un impact direct sur les charges des locataires, et surtout d'un fonctionnement en copropriétés plus problématiques pour les bailleurs.

PART DES ACQUISITIONS EN VEFA SUR L'ENSEMBLE DU PARC SOCIAL

- Pays Salonais : 12% (887 logements)
- Pays d'Aubagne et de l'Étoile : 8% (500 logements)
- Marseille-Provence : 6% (4 727 logements)
- Pays d'Aix : 5% (1 170 logements)
- Istres-Ouest-Provence : 3% (376 logements)
- Pays de Martigues : 1% (59 logements)
- **Métropole Aix-Marseille-Provence : 5% (7 719 logements)**

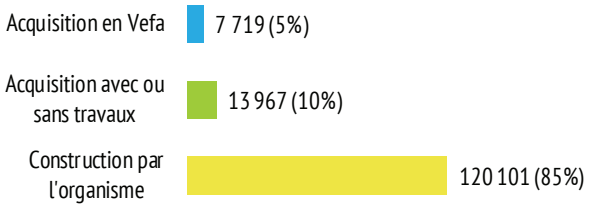
Source : RPLS 2016

LA VEFA DANS LE PARC SOCIAL

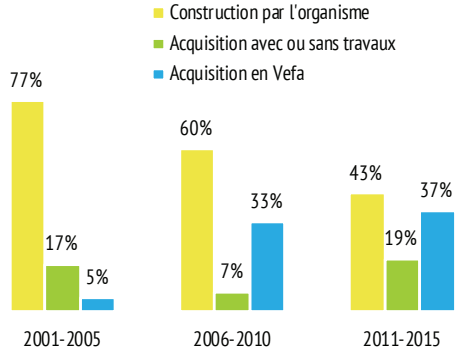
La législation permet ainsi aujourd'hui aux organismes HLM et aux SPLA de recourir à la VEFA pour acquérir :

- Des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées ;
- Des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer ou de résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) ;
- Des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme HLM ou d'une autre SEM.

Origine du parc social existant en 2016 au sein de la métropole



Origine des nouveaux logements sociaux selon la période de mise en location (2001-2015) au sein de la métropole

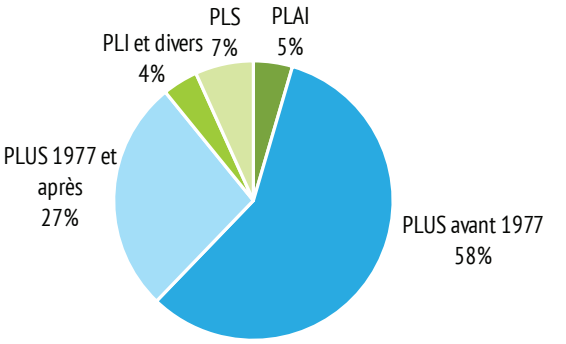


Source : RPLS 2016

Une hausse des PLAI ces dernières années

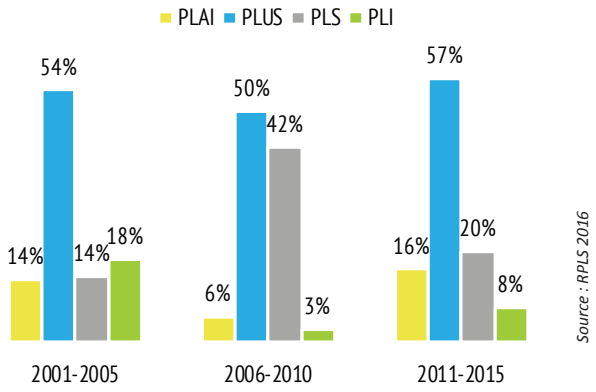
Au 1er janvier 2016, le parc social existant a principalement été financé à l'aide de prêts locatifs à usage social (PLUS*). Les PLAI*, accessibles aux ménages les plus démunis, ne représentent que 5% de l'ensemble des logements sociaux de la métropole.
Néanmoins, la part des logements produits en PLAI progresse sur la période récente. Entre 2011 et 2015, 16% des nouveaux logements sociaux mis en location relevaient de ce mode de financement, contre 6% sur la période précédente (2006-2011).
À l'inverse, les logements PLS*, qui étaient très présents parmi les mises en location de 2006-2011, ont nettement diminué depuis.

Mode de financement des logements locatifs sociaux en 2016



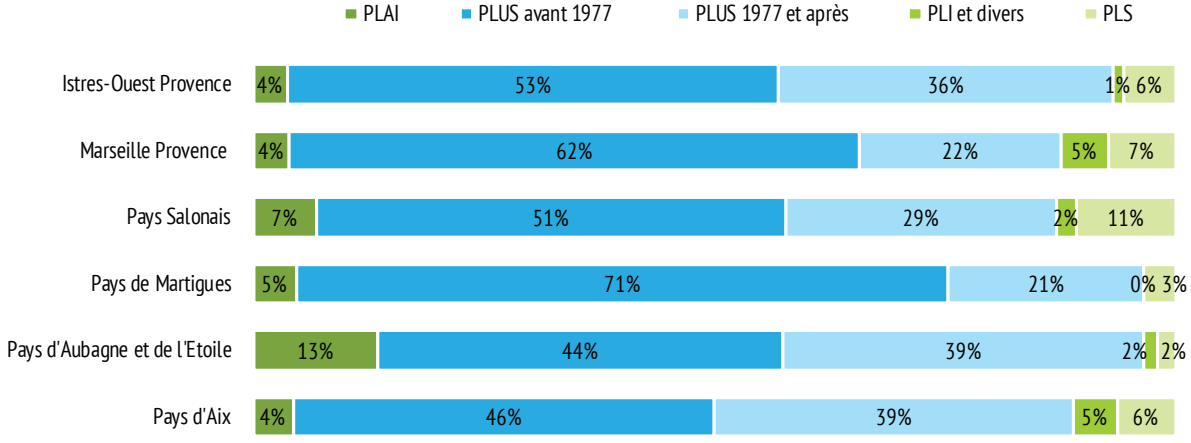
Source : RPLS 2016

Mode de financement des nouveaux logements sociaux selon la période de mise en location (2001 - 2015) au sein de la métropole



Source : RPLS 2016

Mode de financement des logements locatifs sociaux en 2016



Source : RPLS 2016

** Voir définition en annexe.*

Nota : pour l'analyse des modes de financement, seuls les logements présentant des données « consolidées »ont été pris en compte dans RPLS (soit 133 299 logements analysés, sur les 141 787 que porte la base à l'échelle métropolitaine.

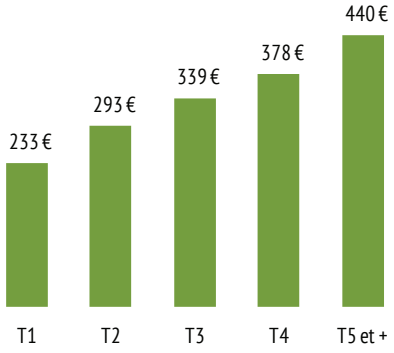
Des écarts de loyers dans le parc social, en lien avec l'ancienneté du parc

Tous types de logements confondus, le loyer médian dans le parc social métropolitain est de 5,4 €/m².
Les loyers les plus bas ne sont pas toujours ceux des logements PLAI. Ces derniers se situent autour de 5,9 €/m² pour un T3 contre 5 €/m² pour les PLUS antérieurs à 1977.
Les logements financés en PLS et PLI proposent les loyers les plus hauts, autour de 8,5 €/m² et 9 €/m². Accessibles aux classes moyennes, ces logements restent néanmoins à des niveaux de prix très inférieurs à ce qui est pratiqué dans le parc locatif privé de la métropole.

La taille du logement et son ancienneté impactent également les loyers du parc social.
Les logements sociaux les plus récents, construits après 2000, ne sont pas plus chers que ceux de la décennie précédente. Par contre, **d'importants écarts de loyers sont constatés avec le parc antérieur à 1975.**
Comme dans le parc locatif privé, les logements les plus petits sont aussi proportionnellement les plus chers. Un T5 et plus se louera autour de 4,7 €/m², tandis qu'il faudra compter 7,9 €/m² pour un T1. En termes de coût mensuel pour les ménages, le loyer médian est de 233 € pour un T1 et 440 € pour un T5 et plus.

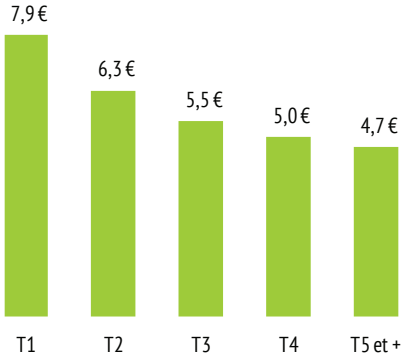
Si les logements situés en quartier prioritaire présentent des niveaux de loyers nettement inférieurs à ceux des autres quartiers (respectivement 5 €/m² et 6,1 €/m²), cette donnée doit être relativisée en considérant que les logements y sont aussi souvent plus grands.

Loyers médians dans le parc social selon la taille du logement en 2016 au sein de la métropole (€ mensuel)



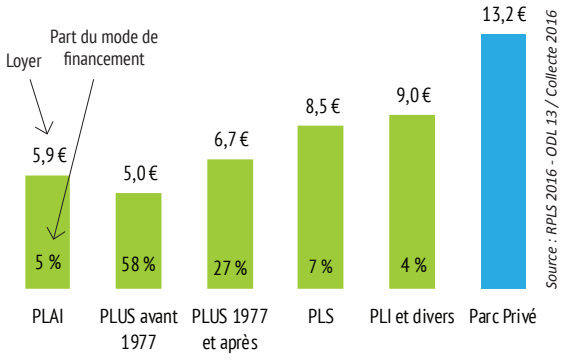
Source : RPLS 2016

Loyers médians dans le parc social selon la taille du logement en 2016 au sein de la métropole (en €/m²)



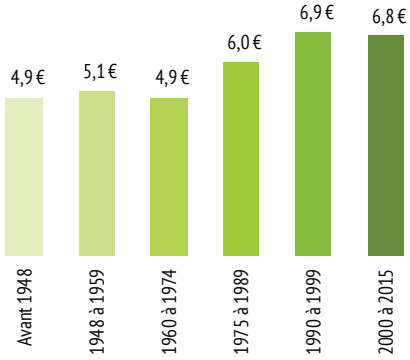
Source : RPLS 2016

Loyers médians d'un T3 du parc social selon le mode de financement et du parc privé en 2016 au sein de la métropole (en €/m²)



Source : RPLS 2016 - ODL 13 / Collecte 2016

Loyers médians du parc social selon l'époque de construction en 2016 au sein de la métropole (en €/m²)



Source : RPLS 2016

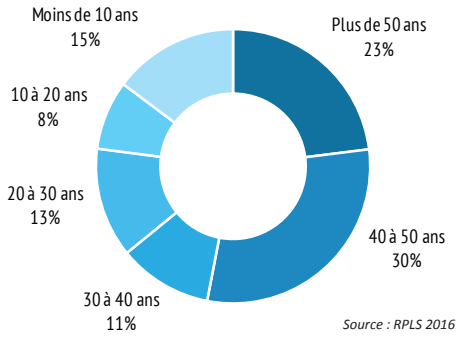
Caractéristiques du parc locatif social métropolitain

Un parc locatif social plutôt ancien

Au moins la moitié du parc locatif social (53%) de la métropole a plus de quarante ans. L'ancienneté du parc est fortement liée à l'histoire, notamment aux mouvements migratoires suite à la guerre d'Algérie (1954-1962). Entre 1958 et 1975, le territoire a connu des pics importants de production et de mise en location de nouveaux logements sociaux.

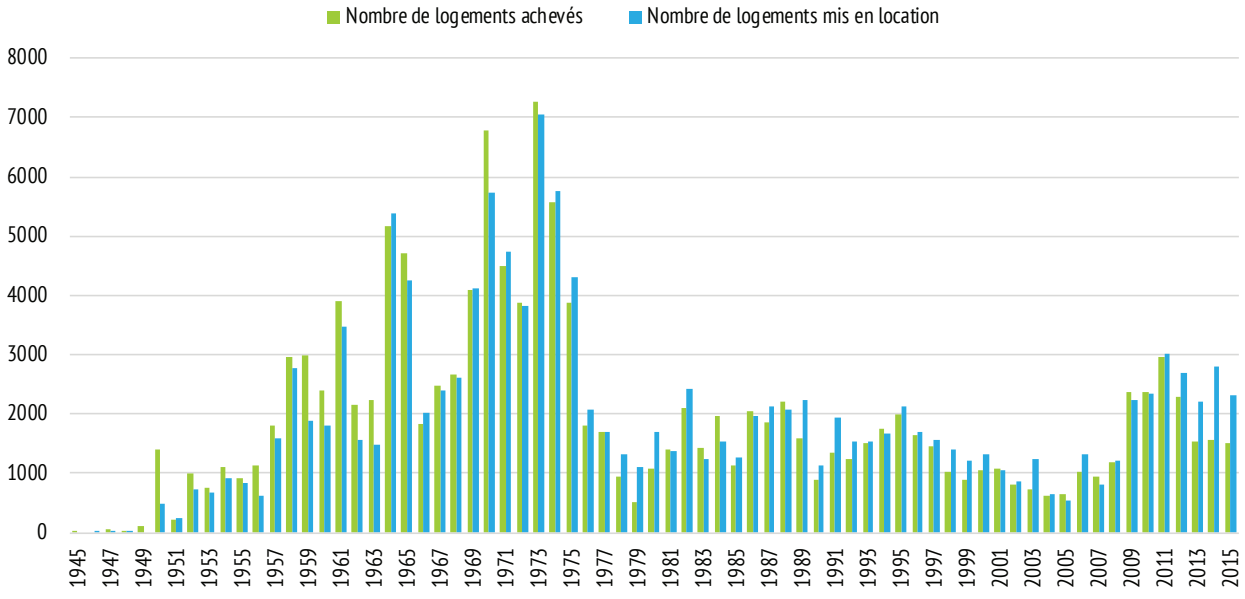
Les logements les plus récents, datant de moins de 10 ans, représentent eux 15% du parc actuel.

Ancienneté de mise en location du parc de logements sociaux en 2016 au sein de la métropole



Source : RPLS 2016

Nombre de logements construits et nombre de logements mis en location selon l'année observée au sein de la métropole (période 1945 - 2015)



Source : RPLS 2016

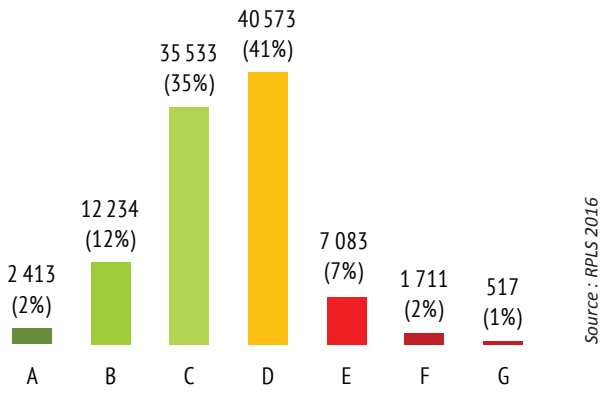
Un enjeu de performance énergétique sur 50% du parc social

L'ancienneté du parc peut avoir des répercussions sur son niveau de performance énergétique. Néanmoins, les logements sociaux de la métropole, dont le DPE a été renseigné, sont nombreux à présenter de bonnes performances. La moitié d'entre eux sont classés en A, B ou C.
Les logements les plus performants (classe A) ont majoritairement été construits sur une période récente (94% d'entre eux datent d'après 2005). Pour autant, la qualité énergétique n'est pas réservée uniquement aux logements récents. Elle peut aussi être de mise pour des logements plus anciens dès lors qu'ils ont bénéficié d'une rénovation énergétique efficace. Ainsi, les logements sociaux classés en B ou C ont été construits sur une période plus large : respectivement 33% et 49% d'entre eux datent d'avant 1975.

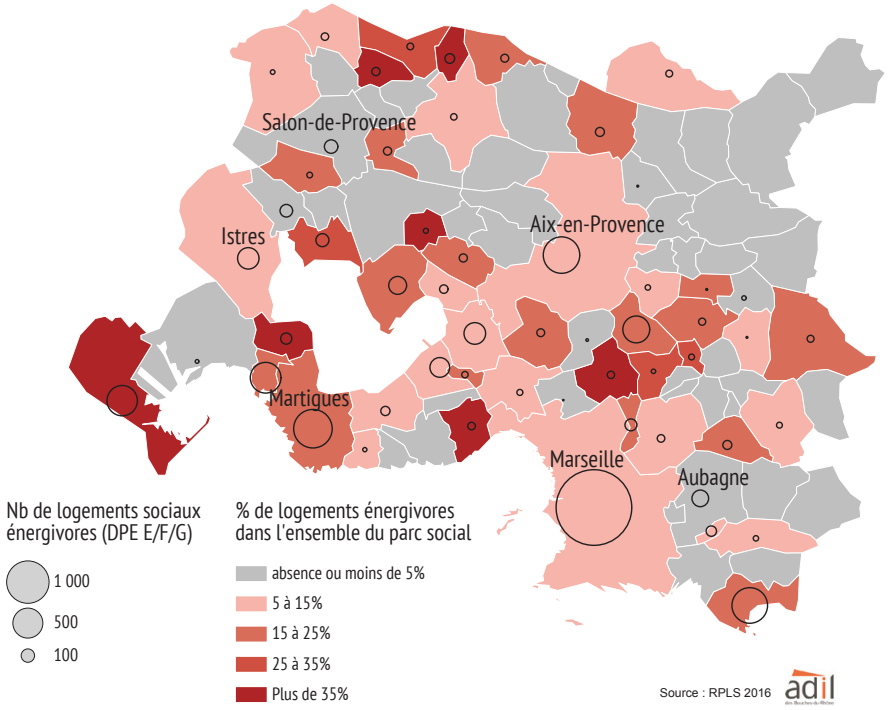
Aux côtés de ces logements performants, d'autres présentent un bilan énergétique plus mitigé : 41% du parc locatif social de la métropole est désigné comme étant de niveau « intermédiaire » (classement D).

Le parc considéré comme particulièrement énergivore (classement E, F ou G) représente quant à lui près de 10% du parc social métropolitain, soit plus de 9 000 logements.

Classe de consommation d'énergie des logements sociaux de la métropole en 2016 (DPE)



Les logement sociaux énergivores de la métropole en 2016

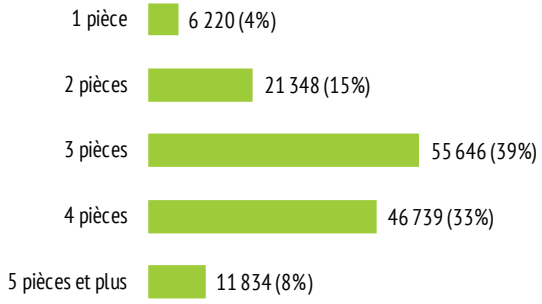


Peu de grands logements, une offre de petits logements en hausse

72% du parc social métropolitain est composé de logements de type 3 ou 4. Les grands logements (T5 et plus) ne représentent que 8% du parc locatif social, malgré une demande réelle (3% de la demande porte sur des T5 et plus), notamment de la part de ménages déjà locataires d'un logement social.
Au sein des quartiers en politique de la ville, les logements sociaux sont sensiblement plus grands, avec une surreprésentation des T4 (35%) mais aussi des T5 et plus (10%).
Les petits logements sont également peu présents, avec seulement 15% de T2 et 4% de T1.
Cependant, le parc de petits logements a fait l'objet d'une attention particulière ces dernières années, notamment les 2 pièces qui représentent 23% des logements mis en location ces dix dernières années (2005-2015).

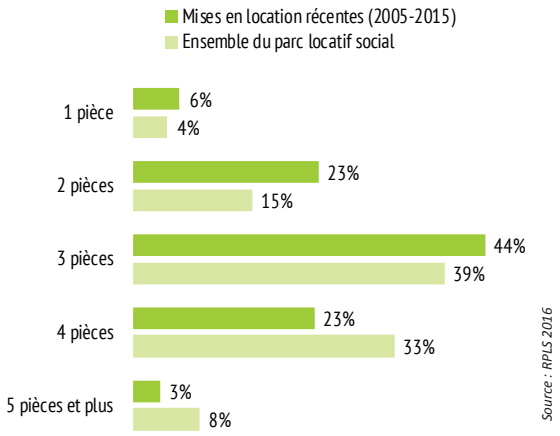
A contrario, les grands logements n'ont pas bénéficié du même effort de production. T5 comme T4 sont proportionnellement moins présents dans les mises en location récentes que dans l'ensemble du parc social métropolitain (respectivement 26% et 41%).

Taille des logements sociaux dans la métropole en 2016



Source : RPLS 2016

Comparaison de la taille des logements sociaux récents avec l'ensemble du parc de la métropole en 2016



Source : RPLS 2016

Les « réservataires » et leurs contingents

Chaque partenaire d'une opération de création de logements locatifs sociaux bénéficie, en contrepartie de sa participation, d'un droit de réservation (de proposition de locataires) sur un certain nombre de logements de cette opération. Ce « contingent de réservation » fait l'objet d'une convention entre le bailleur social et le partenaire concerné :

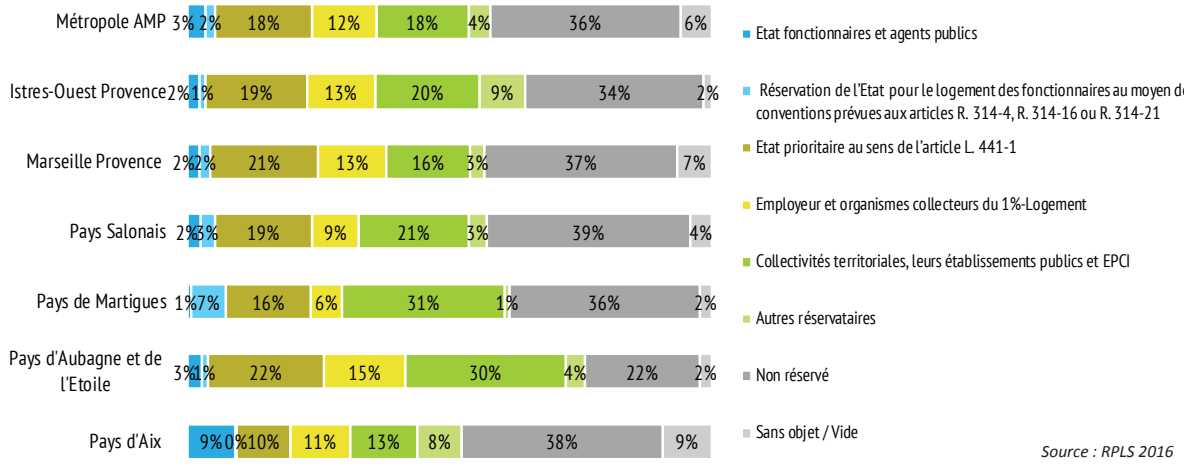
- l'État est réservataire de droit pour 30% des logements (dont 5% maximum pour ses agents) au titre des subventions et autres prêts privilégiés accordés ;
- les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunales (dont la Métropole d'Aix-Marseille-Provence) sont réservataires pour 20% maximum des logements au titre de l'octroi de garanties d'emprunt ;
- d'autres partenaires comme Action Logement (ex. 1% Logement), de grandes entreprises pour leurs salariés... au titre d'une aide financière ou d'un apport de terrain.

Au sein de la métropole AMP, sur 100 logements sociaux :

- 36 logements ne font pas l'objet d'une réservation ;
- 22 logements dépendent des contingents des collectivités territoriales, d'EPCI, ou d'autres réservataires ;
- 18 sont réservés au titre des ménages prioritaires, au sens de l'article L441-1 du CCH ;
- 12 logements dépendent du contingent de partenaires tels qu'Action Logement ou autres ;
- 5 logements dépendent des contingents de l'État pour le logement des fonctionnaires ;
- 7 logements n'ont pas de contingent renseigné.

A partir de la base RPLS, il n'est pour le moment pas possible de distinguer le contingent de la métropole de celui des autres collectivités territoriales. Ce travail d'identification du contingent métropolitain devra être mené au cours du PLH ainsi que dans le cadre des travaux de la CIL.

Contingents de réservation au sein de la métropole en 2016



Source : RPLS 2016

SYNTHÈSE

- **155 377 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016 (SRU)**
- **71 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, dont 18 communes en situation de carence**
- **35 Contrats de Mixité Sociale (CMS) signés**
- **Un parc social situé principalement dans les villes centres des Conseils de Territoire (74% de l'offre)**
- **2 517 logements sociaux mis en location en moyenne chaque année entre 2010 et 2015**
- **Un parc social majoritairement construit par les organismes sociaux (85%)**
- **Une émergence de la production en VEFA (37% des nouvelles mises en location entre 2010 et 2015)**
- **Une majorité de logements sociaux financés en PLUS avant 1977 (58%)**
- **Loyer médian tous types confondus : 5,4 €/m²**
- **53% du parc social a plus de 40 ans**
- **Un enjeu de performance énergétique sur 50% du parc social (dont 9% énergivore, E, F, G)**
- **72% du parc social est composé de T3 et de T4**
- **Un effort de production sur les petits logements observé au cours des dix dernières années (23% de la production)**

UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT EN COURS

Parmi les logements autorisés : une plus grande diversité en types et surfaces

L'ensemble des constats précédents témoignent de la spécialisation du parc de logements selon les caractéristiques, plus ou moins urbaines, des communes. Celle-ci s'accompagne d'une tendance à la spécialisation du profil socio-économique et démographique des communes. Face à cette situation, génératrice de blocages à terme, des dynamiques de rééquilibrage se sont développées dans les communes, en particulier celles périurbaines.

Une production davantage tournée vers le logement collectif [8]

L'analyse des logements autorisés, même si elle est à considérer avec précaution, donne des indications sur les évolutions à venir du parc de logements. Pour la période récente, 2010 – 2015, elle témoigne d'une diversification de la production de logements ces dernières années.

En moyenne au sein de la métropole, **77% des logements autorisés sont collectifs. La part de ces logements a progressé plus vite que celle des logements individuels** (en moyenne +23% contre +15% pour les logements individuels entre 2010 et 2015). Au-delà de ce constat, la diversification du parc se traduit surtout par la diffusion géographique de la production de logements collectifs. En effet, celle-ci a longtemps été le seul fait des communes les plus urbaines, elle est maintenant présente plus massivement dans les villages. Si la réalisation de logements collectifs reste très fortement corrélée au poids démographique des communes, elle se développe dans les communes de moins de 8 000 habitants :

- Plus des trois quarts des logements autorisés sont collectifs dans les communes de plus de 30 000 habitants, cette part atteignant plus de 90% dans les communes de plus de 100 000 habitants sur la période 2010-2015. La part de logements collectifs autorisés a augmenté de 18% entre la période 2004-2009 et 2010-2015 ;
- Dans les communes de 8 000 à 30 000 habitants, les logements collectifs représentent la moitié des logements autorisés (55% entre 2010 et 2015). Leur part était 47% entre 2004 et 2009 ;
- La tendance est inverse dans les communes de moins de 8 000 habitants où moins de la moitié des logements autorisés sont collectifs (45%, cette part étant proche de 30% dans les communes de moins de 3 500 habitants). Dans ces communes, la part de logements collectifs autorisés a progressé ces dernières années. En effet, elle est de 42% entre 2010 et 2015 contre 33% entre 2004 et 2009. C'est dans les communes de 3500 à 8000 habitants qu'elle a augmenté le plus vite (+12 points).

Une diversification de l'offre de logements à nuancer

Au-delà de la répartition entre individuel et collectif, les autorisations de logements témoignent d'une faible diversification des typologies de logements produits.

En moyenne dans la métropole, 35% des logements autorisés entre 2010 et 2015, sont des trois pièces. Les logements de quatre pièces et plus, très recherchés par les familles avec enfants ne représentent que 27% des logements autorisés, dont une majeure partie sont des logements individuels. **Les petits types (1 pièce ou 2) sont, avec 37% des autorisés, les logements les plus produits sur le territoire. La répartition territoriale de ces logements n'est pas homogène et favorise des effets de concentration des grands logements là où ils sont déjà présents.** Dans les communes les moins peuplées de la métropole, la production récente reste à dominante de grands logements au contraire dans les plus urbaines, la production de logements renforce les caractéristiques du parc.

8.Les données du présent paragraphe sont issues de la source Sit@del2 – Logements autorisés en date de prise en compte 2010-2015.

Ainsi :

- **dans les communes de plus de 100 000 habitants** où les logements familiaux font défaut, 44% des logements autorisés sont des types 1 ou 2. Les logements de 4 pièces ou plus, avec 18% des autorisations, sont minoritaires ;
- bien que plus représentés, **les logements de 4 pièces et plus, restent peu présents dans la production de logements des communes de 30 000 à 100 000 habitants.** Tournée largement vers le pavillonnaire, cette offre nouvelle ne répond pas aux besoins de toutes les familles (29% de 4 pièces et plus). Les types 1 et 2 regroupent quant à eux 36% des autorisations et les types 3, 36% ;
- **dans les communes de 8 000 à 30 000 habitants,** la répartition entre petits types de logements et grands apparaît plus équilibrée. En effet 41% correspondent à des T4 et +, 33% de T3 et 26% de T1 et T2 ;
- **dans les communes de 3 500 à 8 000 habitants**, la répartition entre grands logements (T4 et +) et T3 et moins est équivalente (50% de T4 et plus, 28% de T3 et 22% de T1 et T2) ;
- **dans les communes de moins de 3 500 habitants,** les petits types sont marginaux dans la production (19% de types 1 et 2) alors que les grands logements, surtout pavillonnaires, restent les plus nombreux. Plus de la moitié des logements autorisés – 56% – sont des T4 et +.

A l'échelle des Conseils de Territoire, ces évolutions apparaissent de façon plus nuancée

Hormis le Pays Salonais dont les autorisations sont davantage composées de maisons individuelles que d'appartements, les autres Conseils de territoire produisent majoritairement des logements collectifs.
Marseille-Provence et le Pays de Martigues sont ceux qui autorisent la plus forte part de logements collectifs (respectivement 87% et 72% des logements autorisés entre 2010 et 2015).
Pays d'Aix et Istres-Ouest-Provence voient, quant à eux, leurs autorisations de logements composés à 65% de collectifs et Pays d'Aubagne et de l'Étoile à 58%.

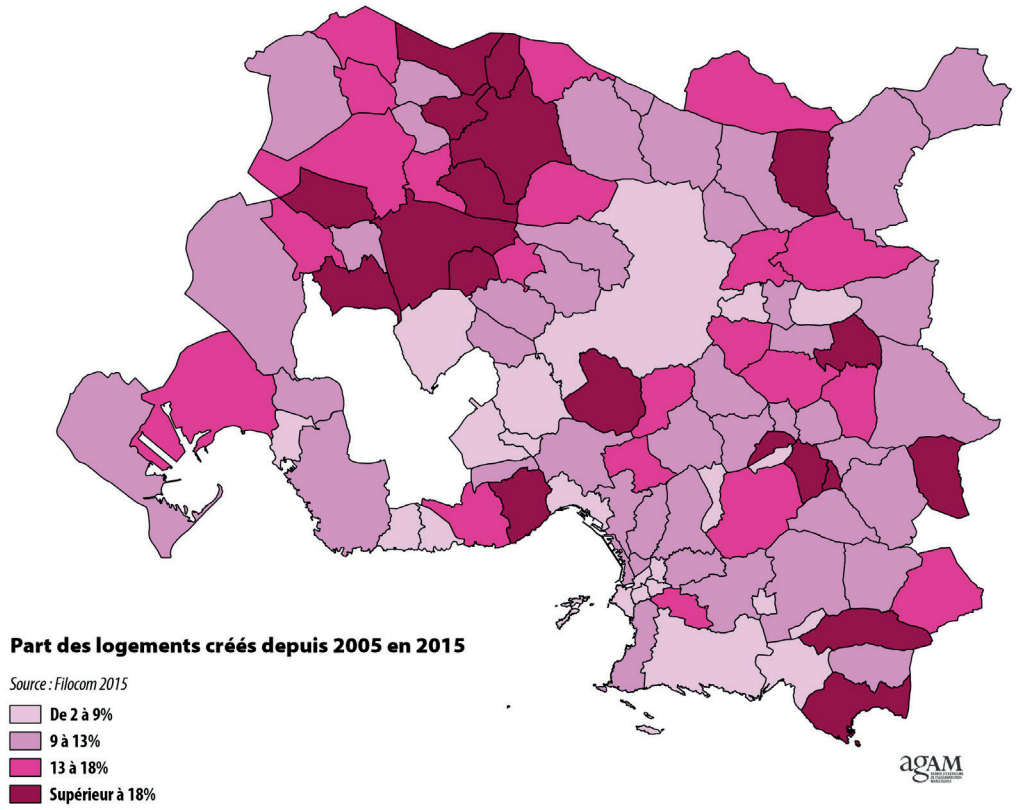
La spécificité du Pays Salonais s'accompagne d'une plus forte proportion de logements de type 4 parmi les autorisations (33% des logements autorisés entre 2010 et 2015) alors que dans les autres Conseils de Territoire, ce sont les types 3 qui sont les plus représentés (37% à Istres-Ouest-Provence, Pays de Martigues et Marseille-Provence, 30% à Pays d'Aix et Pays d'Aubagne et de l'Étoile).
Pour Marseille-Provence et Pays d'Aix, du fait du poids des villes-centres, la proportion de petits types est plus importante que dans les autres territoires, les types 5 et plus étant particulièrement sous-représentés dans les autorisations du territoire de Marseille-Provence (5% des logements autorisés entre 2010 et 2015).
Ces tendances sont attestées par l'évolution récente des caractéristiques du parc de logements.

Le parc récent, une contribution au fonctionnement résidentiel contrastée (parc livré entre 2005 et 2015)

Le parc récent, une part croissante dans l'offre de logements

Au cours des 10 dernières années, ce sont près de 104 000 logements qui ont été créés au sein de la métropole, soit 11% de l'ensemble du parc de logements. Une contribution du parc récent plus importante qu'au cours de la période précédente (parc créé entre 1995 et 2005) où il ne représentait que 9% du parc de logements de 2005.
Au sein de la métropole, les situations sont contrastées en fonction des communes. **Ce sont essentiellement les communes péri-urbaines du nord-ouest de la métropole** (entre Aix-en-Provence et Salon-de-Provence) **qui disposent d'une part de « parc récent » largement supérieur à la moyenne métropolitaine.**
L'importance du parc récent illustre d'une part le dynamisme démographique de ces communes, mais aussi l'amorce d'une diversification de leur parc de logements.

POIDS DU PARC "RECENT" DANS L'ENSEMBLE DU PARC DE 2015

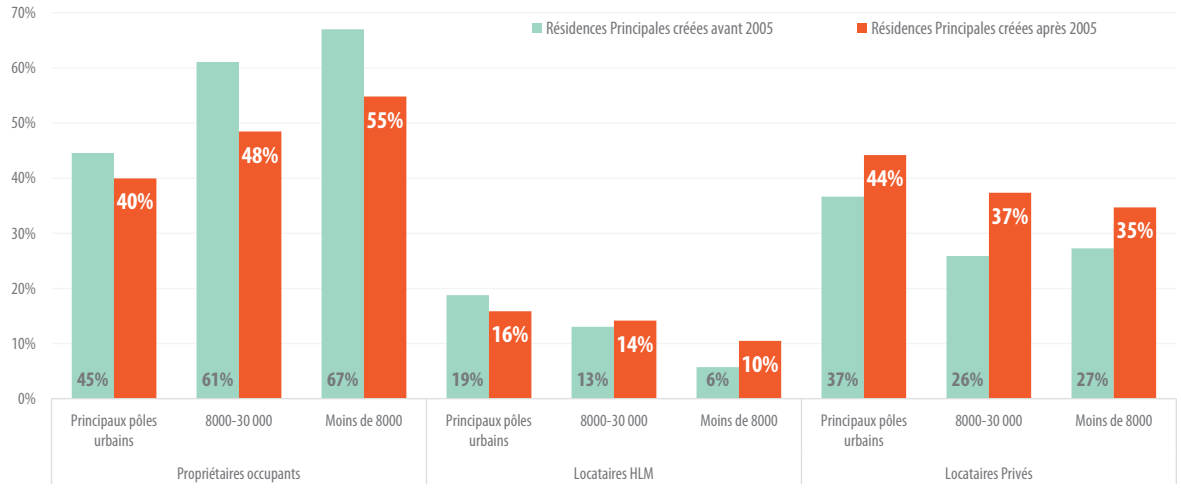


En dehors de ce « secteur », **ce sont majoritairement des communes de moins de 8 000 habitants qui enregistrent les plus fort taux de logements récents.** Au sein des villes de plus de 30 000 habitants, seule la commune de Salon-de-Provence dispose d'un taux largement supérieur à la moyenne métropolitaine.

Un recul de la propriété occupante parmi les logements récents

Même si la propriété occupante reste majoritaire dans le parc récent, son poids a nettement reculé par rapport au parc existant (de plus de 10 ans) notamment au bénéfice du parc locatif privé. Alors qu'elle représente 51% des logements dans le parc d'avant 2005, sa part n'est plus que de 44%. Une tendance qui vient illustrer les difficultés d'accès à la propriété de plus en plus importantes au sein du territoire métropolitain.

Poids des différents statuts d'occupation selon l'ancienneté des logements
(Source : Filocom 2015)



Ce recul du poids des propriétaires occupants dans le parc récent se fait au bénéfice du parc locatif privé, qui s'est largement développé au cours des 10 dernières années, notamment via les dispositifs de défiscalisation nationaux successifs.

Toutefois, cette moyenne métropolitaine masque des particularités et spécificités en fonction des communes de la métropole.

C'est finalement au sein des pôles urbains et villes centres que la propriété occupante a le moins «reculé» (- 5 points), en raison notamment d'un statut déjà moins présent. Le parc locatif privé tend tout de même à se renforcer dans les pôles urbains où il est déjà bien représenté.

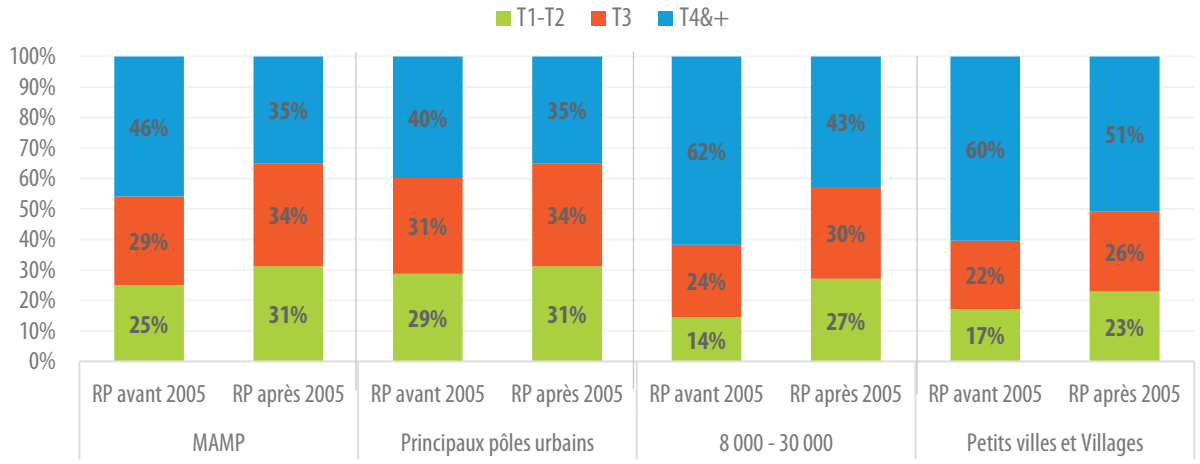
Ce sont les communes du reste de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, qui enregistrent les modifications les plus notables. Ainsi, alors que le poids de la propriété occupante y est traditionnellement important, le parc développé récemment voit leur poids reculer de 14 points en moyenne. Une diversification du parc qui se fait donc au bénéfice du parc locatif, social et privé, dans des communes où leurs poids étaient peu importants.

Une amorce de diversification semble à première vue favorable au rééquilibrage territorial de l'offre de logements dans une logique de parcours résidentiels de proximité. Cette amorce de diversification s'est faite notamment en lien avec le renforcement de la production sociale sur ces communes au cours des années 2000, qui s'est également accompagnée via les ventes en VEFA d'un développement du parc locatif privé.

Moins de logements adaptés aux familles, notamment dans les pôles urbains

Parallèlement au « recul » du poids de la propriété occupante dans les logements récents, ce sont également **les « grands » logements (T4&+) qui voient leur poids diminuer** au cours de la période récente. Alors que les grands logements représentent 46% des résidences principales du parc construit avant 2005, ils n'en représentent plus que 35% au cours de la période récente.

Typologies des logements en fonction de l'ancienneté du parc *(Source : Filocom 2015)*

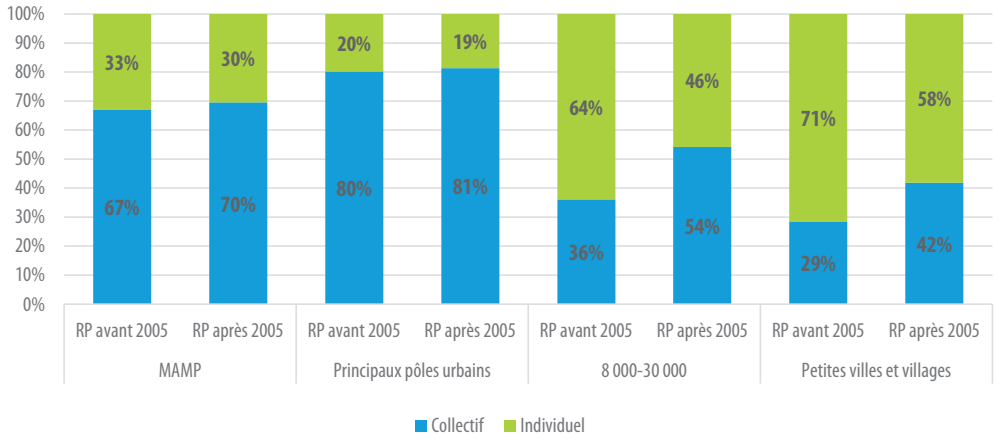


Une tendance qui s'explique en partie par **l'augmentation de la production en logements collectifs,** orientée en grande partie sur les petites et moyennes typologies. C'est particulièrement le cas pour les communes de moins de 30 000 habitants, où la production récente représente en moyenne 13 à 15% du parc de logements. En effet ces communes, largement orientées vers la propriété occupante en individuel voient leur parc se diversifier vers des logements plus petits, plus adaptés aux ménages en début de parcours résidentiels.

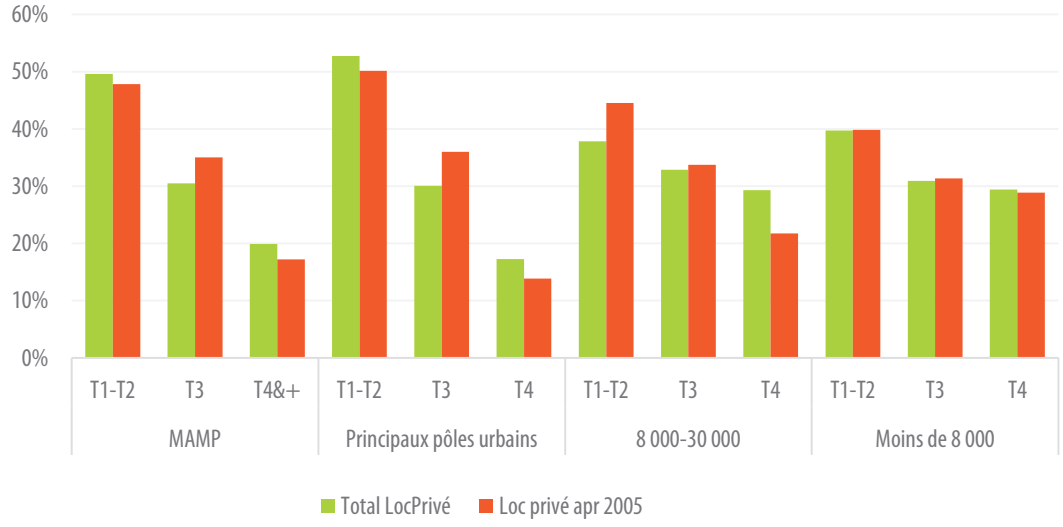
Une part plus importante de petites et moyennes typologies en locatif privé

Au sein du parc locatif privé récent qui représente 39% de l'ensemble du parc d'après 2005 à l'échelle métropolitaine, on constate une orientation de la « production » vers les moyennes typologies (logements 3 pièces) au détriment des petites et grandes surfaces.

Forme du parc selon son ancienneté *(Source : Filocom 2015)*



Typologie des logements locatifs privés selon l'ancienneté du parc
(Source : Filocom 2015)



Parc récent : un profil des occupants qui diffère de celui du parc ancien

Toutefois, les situations au sein des territoires qui composent la métropole sont largement contrastées, mais on constate globalement une croissance des logements de taille moyenne (3 pièces).

Des occupants plus jeunes dans le parc récent, mais dont l'âge moyen reste élevé

Avec une moyenne d'âge de 45 ans, les occupants des logements récents sont moins âgés que les occupants du parc d'avant 2005 (54 ans en moyenne à l'échelle d'AMP). Un profil plus jeune, mais un parc qui reste tout de même occupé pour 58% par des classes d'âges supérieures à 40 ans.
Cette tendance s'observe quels que soient les territoires de la métropole d'Aix-Marseille-Provence.
Bien que la part des classes d'âges les plus jeunes (< 30 ans) soit plus importante dans le parc récent que dans le parc d'avant 2005, elle reste modérée (14%). Cela s'explique par un développement du parc locatif privé plus important au cours des 10 dernières années. En effet, 70% des jeunes résident dans le parc locatif privé.

Un parc récent, qui loge une population plus aisée particulièrement au sein du parc locatif privé

Étroitement lié à l'augmentation des prix des marchés immobilier et foncier, le parc récent abrite « logiquement » une population aux revenus plus élevés que dans le parc d'avant 2005.

Cette tendance s'observe sur l'ensemble des statuts d'occupation, **mais elle est plus marquée au sein du parc locatif privé. La part des ménages dont les revenus excédent 3 SMIC est, dans le parc locatif privé**

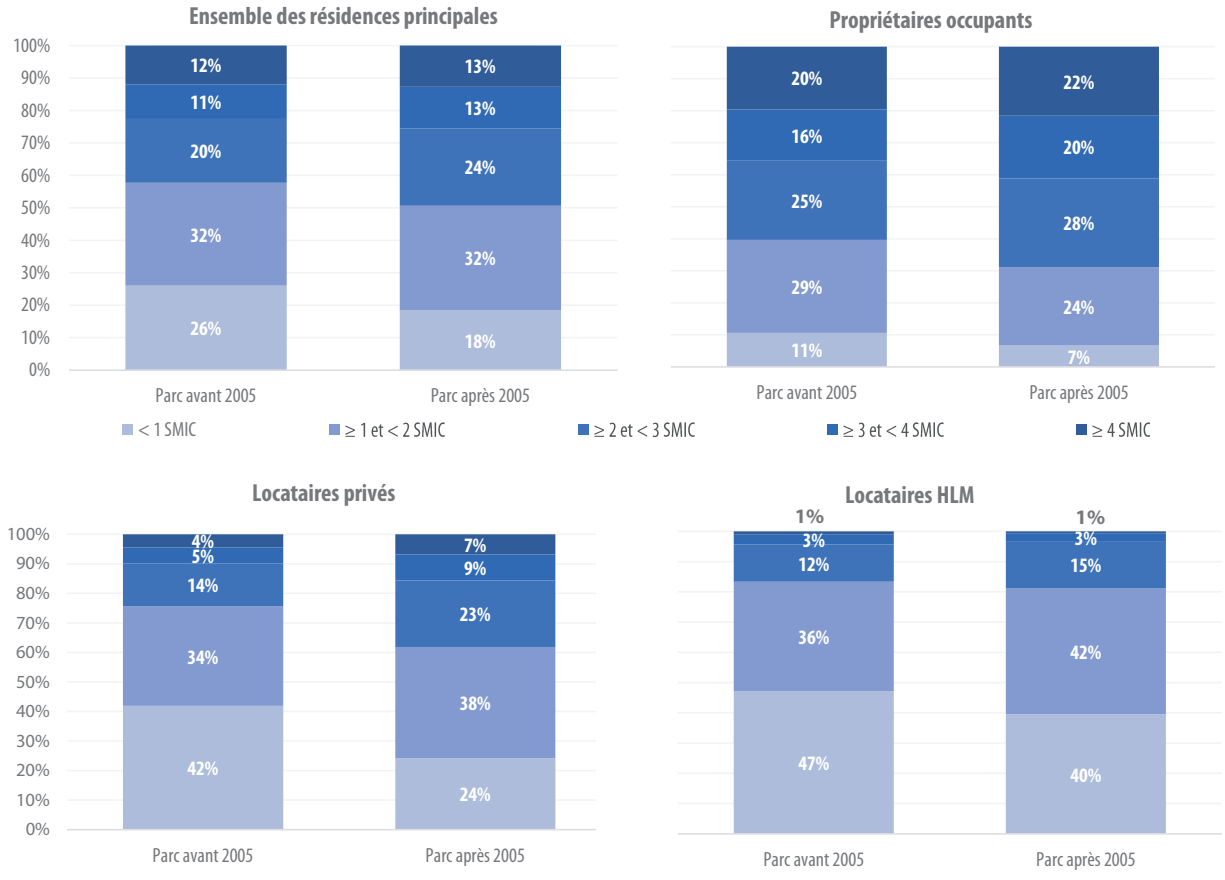
récent, supérieure de 14% à celle du parc plus ancien. La contribution importante au stock de logements locatifs privés (14% des locataires privés logent dans un logement récent) vient également expliquer cette tendance et peut traduire un effet de concurrence entre « récent » et « ancien » plus important. Chez les propriétaires occupants, la part des ménages dont les revenus excèdent 3 Smic n'est supérieure que de 9% à celle du parc plus ancien. La contribution du parc récent y est également moins importante (10%).

Alors que le poids de la demande de ménages très modestes est croissante dans le logement social, le parc récent HLM, obéit également à cette logique mais de façon plus modérée [*cf chapitre 6 – des parcours résidentiels complexes – La demande locative sociale*].

Ainsi cette différence n'est que de 3% entre le parc d'avant 2005 et celui d'après 2005. Une production plus importante de logements sociaux « intermédiaires », combinée à l'augmentation annuelle des plafonds de revenus peu venir expliquer cette tendance.

Ventilation des ménages selon les revenus en équivalent SMIC, selon l'ancienneté des logements

(Source : Filocom)



SYNTHÈSE

La répartition du parc de logements au sein de la métropole conditionne sa sociologie.En effet, le parc des propriétaires occupants en pavillonnaire, concentré dans les petites villes et villages s'accompagne d'occupants dont le profil est plus familial mais aussi plus vieillissant et plus aisé.

Au contraire dans les pôles urbains et les villes centres se regroupe le parc locatif (privé et social). L'occupation de ce parc, particulièrement fragile, favorise également la présence de jeunes et de ménages modestes au sein de ces communes.

La production récente de logements a permis de favoriser la diversification du parc. Toutefois, celle-ci reste balbutiante et à conforter, d'autant plus que les logiques de marchés renforcent des clivages territoriaux solidement ancrés.

PARTIE 6

DES PARCOURS RÉSIDENTIELS COMPLEXES

EN SYNTHÈSE

FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT, DÉBLOQUER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

DES TENSIONS FORTES DANS LES RAPPORTS OFFRE/DEMANDE QUEL QUE SOIT LE SEGMENT DU MARCHÉ

La comparaison avec les autres métropoles françaises l'atteste : Aix-Marseille-Provence compte parmi les territoires les plus tendus de France tant au niveau de l'accession que du locatif privé et social.
Deux freins principaux apparaissent pour l'accès au logement des ménages.
Le premier, déjà évoqué lors des analyses précédentes, est celui de la géographie de l'offre. Tous les segments ne sont pas présents partout. Ainsi, pour l'accession dans l'ancien, le marché des appartements de seconde main est concentré dans les pôles urbains et les villes centres de la métropole, celui des maisons étant plus diffus. Pour le locatif, le marché est également largement porté par les pôles urbains et villes-centres. Un déficit de grands logements est constaté sur le territoire ainsi qu'une obsolescence d'une part croissante de ce parc.
Le second est celui de la géographie des prix, elle renforce l'effet de cloisonnement généré par la spécialisation territoriale de l'offre. Si les prix à la revente s'établissent en moyenne à 2 630 €/m^2 pour un appartement et 323 000 € pour une maison (référence 95 m^2), d'importantes disparités territoriales apparaissent. Les territoires de l'Ouest apparaissent être les moins tendus mais, sous l'effet des tensions dans les territoires voisins, la pression de la demande « extérieure » y est forte. Pour le marché locatif privé, les écarts des niveaux de loyers sont eux aussi importants…

Cela se traduit par des blocages pour l'accès au logement pour toutes les catégories de ménages et plus particulièrement les jeunes et les familles. Afin de diminuer ces blocages, plusieurs leviers sont mobilisables. Les aides en faveur de l'accession, portées par le dispositif national de PTZ+, sont notamment relayées par des aides locales. Pour être efficace, ce levier nécessite une bonne coordination des dispositifs et doit s'accompagner d'une stratégie de maîtrise des prix. Pour le parc locatif privé, les dispositifs d'intermédiation locative pourrait faciliter l'accès au logement, en particulier des jeunes. Ils restent à développer sur le territoire.

LE NEUF, UNE OFFRE QUI TROUVE SA CLIENTÈLE MAIS RÉPOND MAL AUX BESOINS

Par rapport aux autres métropoles, les écarts de prix entre neuf et ancien sont particulièrement importants. Avec des prix plus élevés dans le neuf, ce segment penne à trouver une clientèle pour les grands logements. Ainsi, la croissance du marché du neuf est portée par les ventes à investisseurs. En 2016, ils représentent près de la moitié des ventes. Ainsi, cela alimente l'offre locative privée du territoire, mais principalement celle des pôles urbains et avec des petits appartements. Les logements neufs familiaux sont moins chers dans l'ancien et les prix du neuf avoisinent ceux d'une maison ancienne dans l'ouest du territoire ou à l'extérieur de la métropole. Ainsi, cette offre connaît une problématique d'attractivité. Sur les grands appartements neufs, la mobilité géographique est une variable d'ajustement qui joue plus fortement pour les ménages. Si les besoins existent, l'offre neuve est toutefois fortement concurrencée par le segment pavillonnaire et notamment celui situé à l'extérieur de la métropole.

UN PARC LOCATIF SOCIAL INSUFFISANT À RÉPONDRE AUX BESOINS

La métropole compte 155 000 logements locatifs sociaux, un parc concentré dans les villes-centres alors que les besoins sont présents partout. En effet, 78% des demandeurs habitent déjà la commune demandée (hors mutation).
Malgré une hausse de la production de logements locatifs sociaux ces dernières années, le parc social reste difficile d'accès pour les ménages. Celui-ci reste concentré dans les villes centres des Conseils de Territoire alors que des besoins s'expriment sur l'ensemble de la métropole. Témoignant d'une certaine tension sur le parc social, près de 72 500 demandeurs sont en attente d'un logement social au 1er janvier 2016 alors que 8 000 à 10 000 baux sont signés chaque année. En découle des délais d'attributions relativement longs au sein de la métropole : il faut compter 18 mois en moyenne pour voir sa demande satisfaite.

Au vu de la pression exercée sur le parc social, les ménages se reportent sur le parc locatif privé, ce qui n'est pas sans conséquence pour les ménages, en particulier pour les plus modestes. En effet, les loyers du parc privé sont nettement supérieurs à ceux pratiqués dans le parc social entrainant de facto un taux d'effort plus important pour les ménages du parc privé.

Au sein du parc privé, les loyers sont très disparates en fonction des territoires. Avec un loyer médian à 12,3 €/ m^2, les prix s'avèrent moins élevés dans l'ouest de la métropole. L'Indice de Référence des Loyers (IRL) très faible (proche de zéro), freine l'augmentation des loyers des locataires en place. Ces derniers représentent plus de 70% de l'ensemble des locataires du parc privé.

POUR FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET DÉBLOQUER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS, CINQ PRIORITÉS :

- **diversifier l'offre résidentielle à toutes les échelles du territoire en créant une offre nouvelle plus adaptée et mieux articulée à la fonction résidentielle du parc existant ;**
- **décloisonner les marchés immobiliers afin de fluidifier les parcours résidentiels des ménages : la maîtrise des prix une priorité ;**
- **améliorer l'adéquation entre parc existant et offre neuve pour limiter les concurrences et faciliter les parcours ;**
- **le parc locatif privé : un enjeu de développement dans les villes et villages et de restructuration dans les pôles urbains ;**
- **développer des logements à des niveaux de loyer adaptés pour les plus fragiles.**

Le parc de logement connaît de nombreuses dynamiques, des emménagements, des changements de fonction, d'occupation… Ainsi, sur la période 2007-2015, 7 600 résidences secondaires ou logements vacants sont devenus des résidences principales (8% des résidences principales de 2015 – hors nouveaux logements). De même, chaque année 6 200 logements deviennent occupés par leur propriétaire alors qu'ils ne l'étaient pas un an auparavant. Pour les locataires, ce sont 9 500 logements qui sont devenus locatifs, parmi lesquels 35% étaient précédemment occupés par leur propriétaire.
Parmi les logements neufs (ou restructurés), 84% sont des résidences principales. 41% de celles-ci sont occupés par leur propriétaire et 57% par un locataire.
Ces quelques données témoignent des dynamiques que connaît le parc de logements, qu'il soit neuf ou déjà existant. Celles-ci sont le reflet de la mobilité des ménages au sein du parc et, plus largement, des dynamiques de marché.

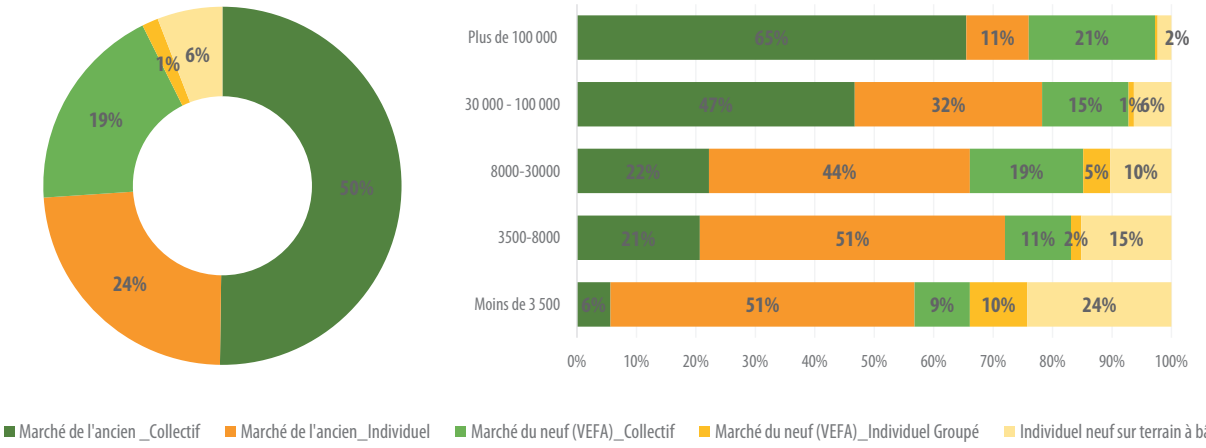
QUEL QUE SOIT LE SEGMENT D'OFFRE : UN RAPPORT OFFRE/DEMANDE TENDU

Les logements collectifs à la revente : principal marché immobilier de la métropole

A l'échelle de la métropole, les marchés immobiliers privés sont largement portés par les transactions dans l'ancien. Ainsi, les flux annuels à la revente représentent presque 3/4 du marché global, dont 48% en collectif ancien. Si la majorité des communes de la métropole présente une offre résidentielle à dominante individuelle, ce sont les ventes d'appartements anciens qui dominent en raison du poids important des deux pôles urbains de Marseille et Aix-en-Provence et des villes centres. Ainsi ce sont en moyenne, prés de 10 000 transactions en logements collectifs qui ont été réalisées chaque année entre 2012 et 2015, soit 88% de l'ensemble des ventes en collectifs anciens de la métropole[9].

Le marché privé du neuf (Vefa et construction sur terrains individuels) ne représente finalement que 29% de l'ensemble des flux, mais reste largement dominant dans les plus petites communes mais aussi dans les communes de 8 000 à 30 000 habitants[10].

Ventilation des "flux de marché" par grands segments de 2012 à 2014 (en moyenne annuelle)
(Sources : DVF, OIP, Sitadel _ traitements Agam)

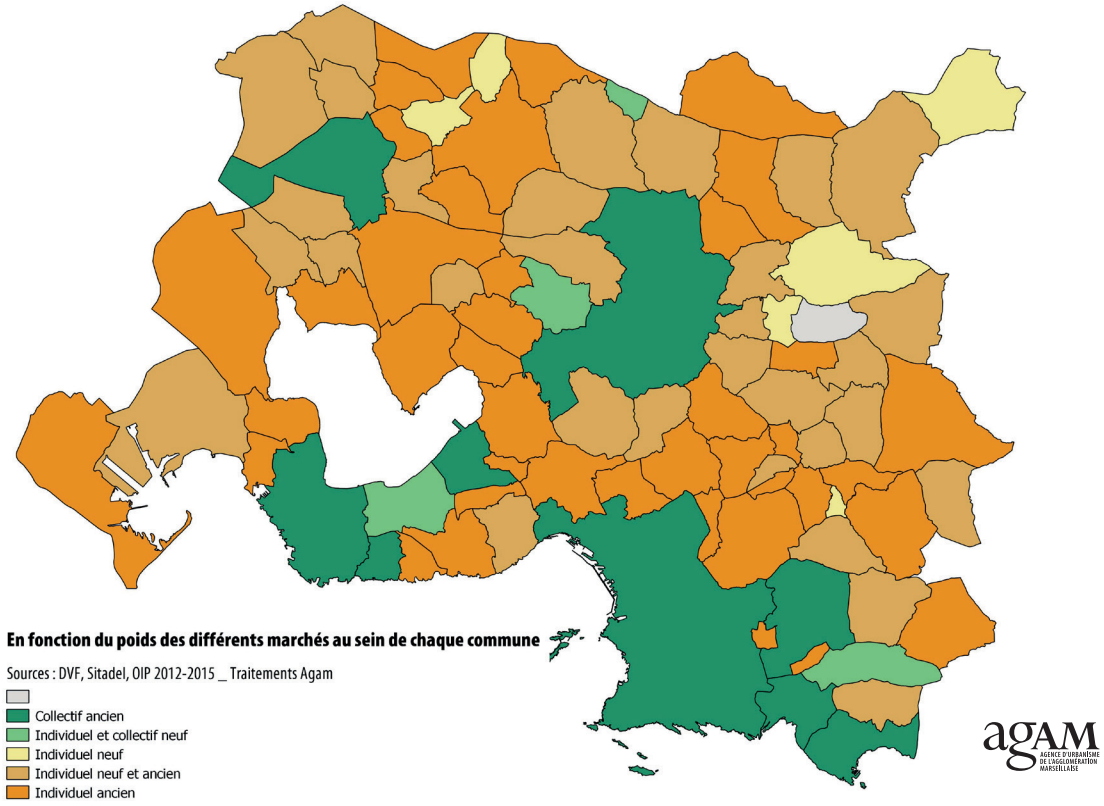


Guidée par la structure du parc existant, par les disponibilités foncières et le contexte urbain des communes, **la composition des marchés diffère largement entre espaces urbains et péri-urbains**. En effet, même si le marché de l'ancien reste dominant, sa part est inférieure à 60% dans les plus petites communes alors qu'elle atteint jusqu'à 76% dans les principaux pôles urbains et villes centres. Dominé par le collectif ancien dans ces derniers, c'est l'individuel ancien et neuf qui prédomine dans les espaces péri-urbains.

9. Les données de ce paragraphe sont issues de la source DVF traitement Agam (mutations émanent de particuliers, hors vente de plusieurs logements)

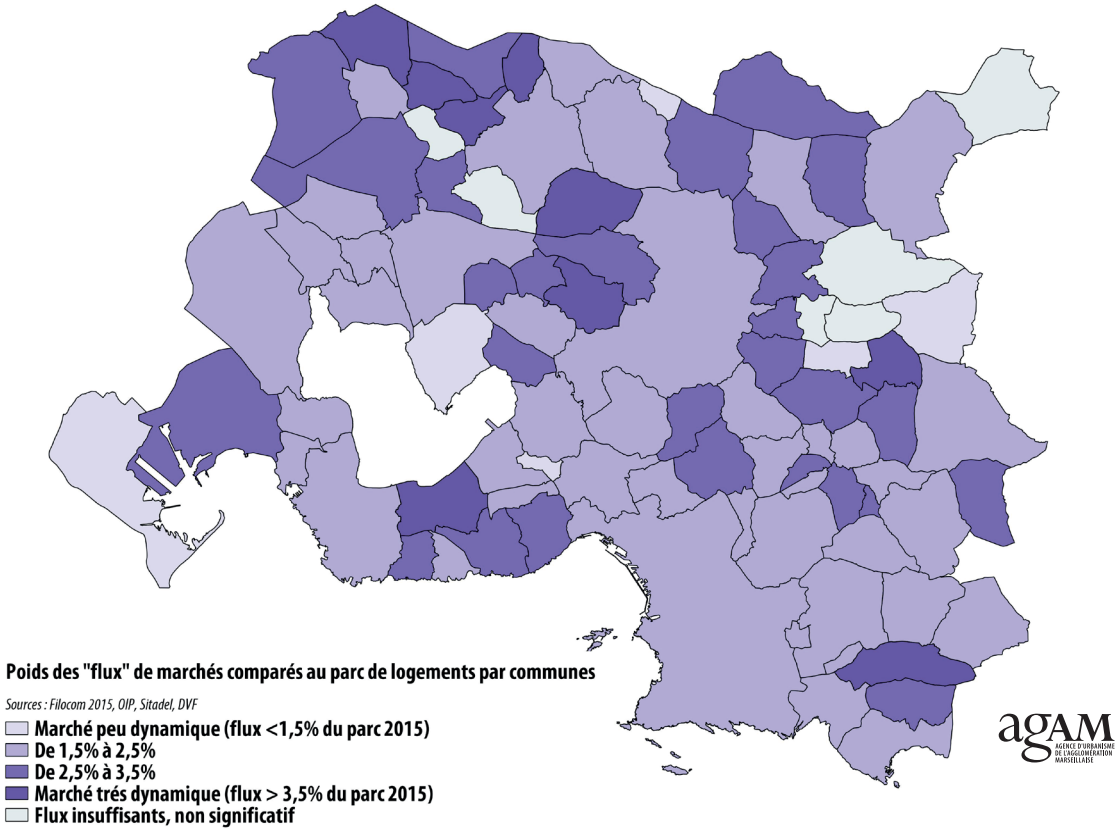
10. Source : OIP - Traitement Agam (programmes de 3 lots et plus)

MARCHES IMMOBILIERS DOMINANTS PAR COMMUNES



Enfin, certaines communes se distinguent par le dynamisme de leurs marchés immobiliers (tous segments confondus). En effet, alors qu'à l'échelle d'Aix-Marseille-Provence les « flux » de marchés représentent à peine plus de 2% du parc de logements de 2015, dans ces communes, ils représentent plus de 3,5% du parc.

DYNAMISMES DES MARCHES IMMOBILIERS DES COMMUNES



Des disparités de prix et d'offre selon les territoires qui conduisent à une organisation en « sous-marchés »

A un effet de concentration de l'offre au sein des pôles urbains et villes centres, s'ajoute une grande dispersion des prix de vente avec des disparités très importantes au sein de l'espace métropolitain. Si dans les arrondissements nord de Marseille ou à Sénas, les ménages les moins aisés de la métropole peuvent encore accéder au logement collectif, les arrondissements sud de Marseille, la ville d'Aix-en-Provence et plus encore certaines communes de la côte bleue sont réservés aux ménages les plus aisés ou au marché de la résidence secondaire. Il en va de même pour les maisons.

Au-delà de ces constats généraux, les marchés immobiliers apparaissent donc multiples et complexes, constitués de nombreuses «niches». Plusieurs sous-secteurs se distinguent par le type d'offre et les gammes de prix qu'ils proposent. Cette situation se traduit, en fonction de la capacité financière d'achat et des besoins des ménages, par une spécialisation des profils des accédants selon la nature de l'offre, et donc selon les terrioires.

Au sein du territoire métropolitain, plusieurs sous-marchés apparaissent avec quatre principales aires de marché qui se dessinent :

- **Les secteurs dont les prix des transactions sont plutôt «bas» notamment les franges ouest et nord de la métropole** à dominante pavillonnaire. Le pourtour de l'Étang de Berre avec un marché immobilier plus diversifié.
- **Les secteurs dont les prix sont les plus élevés : la zone littorale** dont les transactions sont à dominante collective, **le Pays d'Aix et l'est du Pays Salonais** plutôt à dominante pavillonnaire ;
- **Un espace dont la situation apparaît intermédiaire** : l'**est métropolitain**, constitué essentiellement de villages, d'un parc de logements majoritairement individuel, qui représente une transition en terme d'accessibilité. Alors que les appartements restent dans une gamme de prix abordables, l'offre y est plus structurée autour des maisons avec jardin, qui proposent des prix largement supérieurs ;
- **Un bassin d'offre diversifiée : le secteur de Marseille** à dominante d'appartements propose une offre en logements collectifs et pavillonnaires. Ce sous-secteur présente également les plus grands écarts en terme de prix, notamment au sein même de la commune de Marseille, mais aussi entre Aubagne et Plan-de-Cuques.

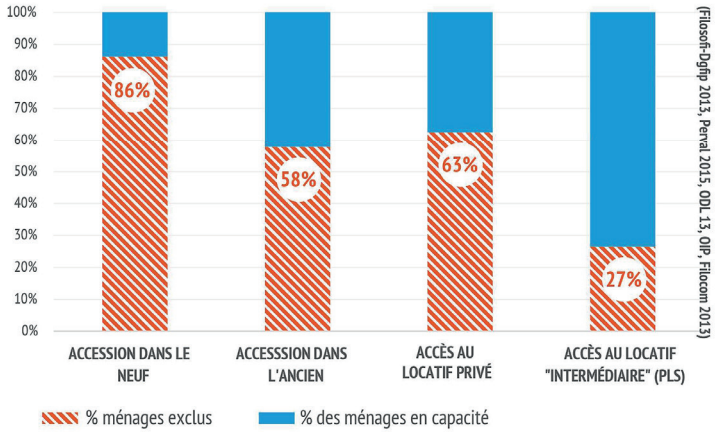
Des parcours résidentiels bloqués, particulièrement pour les familles

Les niveaux de prix élevés dans la grande majorité des communes de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, et ce quels que soient les marchés immobiliers (accession en ancien, en neuf, locatif privé, intermédiaires), se trouvent déconnectés des revenus de l'essentiel des ménages métropolitains. Cette inadéquation entre capacités financières et niveaux de prix est particulièrement marquée pour les familles avec enfants, et plus encore pour les familles monoparentales. Ainsi, l'achat d'un bien dans le neuf reste inaccessible pour près de 90% des ménages métropolitains et le marché de l'ancien en collectif exclut près des deux tiers des familles avec enfants.

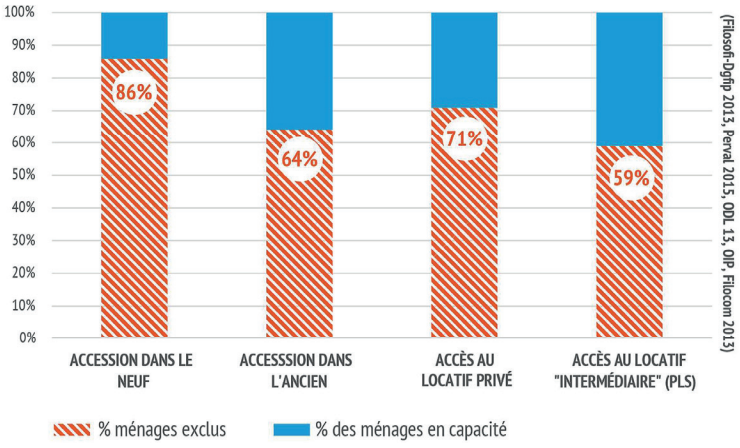
Cette tension, ne se retrouve pas uniquement sur les marchés de l'accession, mais aussi dans l'accès au logement locatif privé voire intermédiaire pour les familles.

Ces parcours résidentiels contraints, conduisent certaines familles à s'éloigner hors de la métropole, vers des communes où les prix immobiliers sont plus accessibles. Pour d'autres, la mobilité résidentielle est compromise et la tension existant sur le parc social en est une des conséquences.

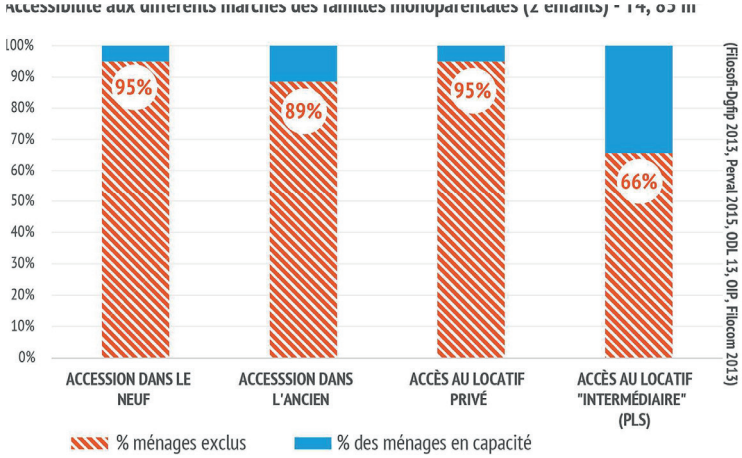
Accessibilité aux différents marchés des ménages de moins de 30 ans - T2, 50 m²



Accessibilité aux différents marchés des couples avec 2 enfants - T4, 95 m²



Accessibilité aux différents marchés des familles monoparentales (2 enfants) - T4, 85 m²



agam

LES MARCHÉS DE L'ACCESSION : LA REVENTE PREMIER VECTEUR D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES MÉTROPOLITAINS

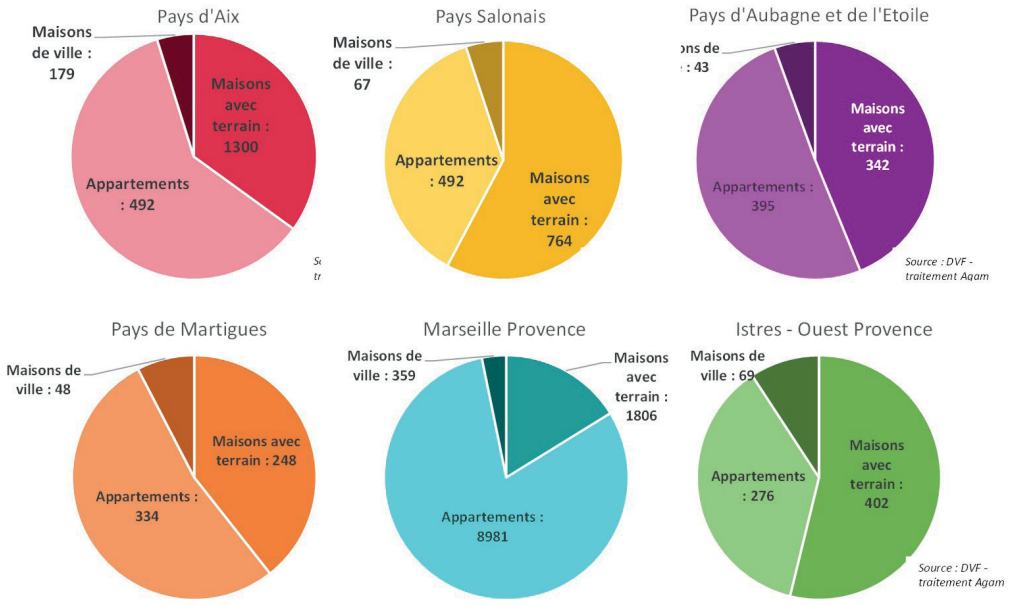
Un marché dominé par la seconde main dans l'ancien mais d'importantes disparités territoriales

Guidée par la structure du parc existant et le contexte urbain des communes, la composition des marchés dans l'ancien diffère largement au sein du territoire. Un premier clivage des marchés apparaît entre espaces urbains et péri-urbains. Plus le nombre d'habitants d'une commune est élevé et plus le marché des logements collectifs est actif. Dominé par le collectif dans les communes de plus de 30 000 habitants, le marché immobilier est majoritairement tourné vers l'individuel ancien dans les communes de moins de 8 000 habitants.

A l'échelle de la métropole, un marché de la revente très diversifié [11]

Le marché de la seconde main dans la métropole représente en moyenne 16 500 transactions par an ces cinq dernières années (*source DVF 2011 - 2015*). Ce volume apparaît plutôt stable avec une composition qui a peu évolué depuis 2011. La majeure partie des biens mis en vente sont des appartements (70%), principalement des types 3 (un tiers des appartements) et des types 1 ou 2 (40% des appartements). 72% des appartements « anciens » ayant fait l'objet d'une transaction, mesurent moins de 65 m².

RÉPARTITION DES MARCHÉS DE LA REVENTE PAR CONSEIL DE TERRITOIRE



Ce marché « collectif » de seconde main est territorialement très recentré dans les principaux pôles urbains. Au contraire, le marché pavillonnaire, moins actif à l'échelle de la métropole, est plus diffus au sein du territoire. Il est dominant dans la majeure partie des communes (74 des 92 communes), en particulier celles de moins de 8 000 habitants. Au sein des transactions, les villas avec jardin représentent 27% des ventes et les maisons de ville seulement 4%.

Les caractéristiques du marché pavillonnaire sont opposées de celles du marché collectif avec une majorité de grands logements (73% des maisons vendues ont une superficie supérieure ou égale à 95 m²), et sont les types 4 et plus. Les ventes de pavillonnaires sont surreprésentées parmi les grands logements (4 pièces et plus) : la moitié des grands logements vendus sont des villas (types 4 et plus).

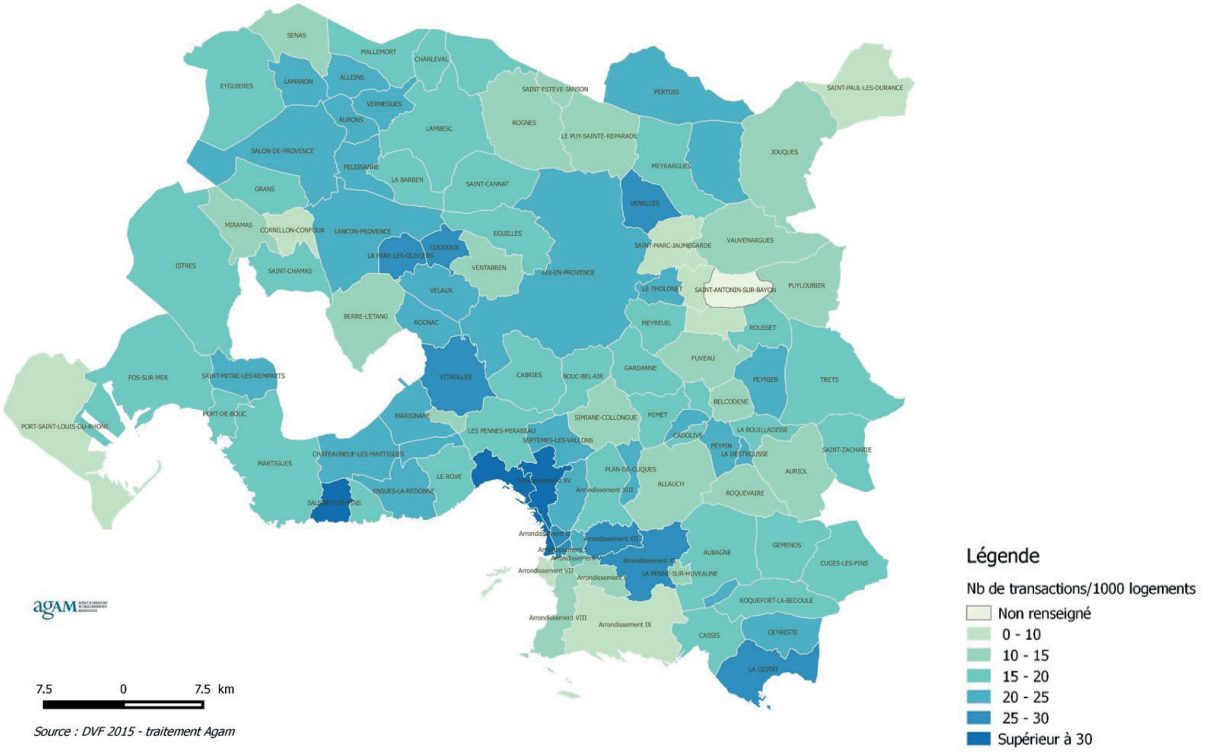
11. Les données de ce paragraphe sont issues de la source DVF 2011 - 2015 - Traitement Agam

Plus précisément, les pôles urbains et villes (plus de 30 000 habitants) regroupent 67% des transactions en revente. Aix et Marseille représentent à elles seules 60% des transactions (10 700 transactions en 2015). Ces deux communes sont surreprésentées parmi les ventes d'appartements : 73% des transactions. En particulier elles regroupent la majeure partie des ventes de petits logements (plus des 2/3 des types 1 ou 2 vendus).

Par Conseil de Territoire, différents profils se distinguent mais avec des disparités au sein de chacun d'entre eux :

- Du fait du poids de la commune de Marseille, c'est **Marseille-Provence** qui regroupe le plus grand nombre de transactions (61% des biens de seconde main vendus en 2015 soit 11 150 transactions). Ce territoire est largement tourné vers les logements collectifs : 80% des biens vendus au sein du CT. La majeure partie de ces biens sont des types 3 (un tiers des transactions) ainsi que des types 1 et 2 (34%). Hors de la commune centre, le marché reste dominé par les ventes d'appartements (54% des ventes en 2015). Les petits types (1 ou 2) sont davantage représentés dans les ventes hors Marseille qu'au sein de cette commune (40% des appartements vendus contre 36% pour Marseille), situation imputable aux communes littorales (Carry-le-Rouet, Sausset-les-Pins, La Ciotat et Cassis) et sans doute à une logique d'investissement. Le type de biens le plus vendu restant le type 3. Concernant le marché de la revente pavillonnaire, la part de grands logements est plus importante hors de Marseille (72% de T4 et plus contre 62% à Marseille en 2015).
- **Le Pays d'Aix,** avec un volume bien moindre de transactions (3 700 transactions soit 20% des ventes de la métropole), est le deuxième territoire le plus actif. C'est le territoire au sein duquel se vend le plus d'appartements de type 1 en lien avec le poids d'Aix-en-Provence : près d'un appartement sur cinq vendu en 2015). Si la vente d'appartements domine à Aix-en-Provence et Vitrolles, dans la majeure partie de ce territoire, ce sont les maisons qui sont les biens les plus vendus. Elles représentent 40% des transactions en 2015. Du fait du poids important des ventes de logements dans ce territoire, le marché des grands logements représente 47% des ventes (T4 et plus).
- En volume de transactions, vient ensuite **le Pays Salonais** (1 300 transactions soit 7% des ventes en 2015). Contrairement aux territoires précédents, ce sont les logements individuels qui pèsent le plus dans le marché immobilier de seconde main de ce territoire (63% des transactions du territoire en 2015). Les grands logements sont plus représentés dans le marché immobilier qu'en moyenne.
- **Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et le Pays de Martigues** représentent respectivement 3% et 4% des transactions de la métropole en 2015. Ils se caractérisent par un marché de la revente où appartements et maisons représentent une part comparable des transactions (Pays d'Aubagne et de l'Étoile : 51% d'appartements et Pays de Martigues : 53% en 2015). Au sein de ces territoires, les grands logements sont plus représentés dans le marché immobilier qu'en moyenne (la moitié des ventes concernent des T4 et plus). Parmi les appartements, les types 4 et les types 3 sont les plus vendus (Pays d'Aubagne et de l'Étoile : 65% des ventes en 2015 ; Pays de Martigues : 60%), les petits types étant sous-représentés en particulier au Pays de Martigues : 29% des ventes. Le Pays de Martigues se distingue par un marché de la maison de ville un peu plus actif (8% des transactions), situation que l'on retrouve aussi à Istres-Ouest-Provence (9% des transactions).
- Pour sa part, **Istres-Ouest-Provence** regroupe 4% des transactions du marché de la revente de la métropole en 2015. Là encore, les grands logements sont plus représentés qu'en moyenne (72% des transactions sont des types 4 et plus). Ce constat est à corréler à la forte dominante pavillonnaire du marché de ce territoire (63% des ventes concernent un logement pavillonnaire avec en grande majorité des villas avec terrain). En effet, parmi les appartements, les biens les plus vendus sont les types 3 (41% des transactions d'appartements du territoire en 2015) et ensuite les types 4 et les types 2 (respectivement 24% et 23% des appartements vendus en 2015). Les petits logements (T1 et T2) sont sous-représentés parmi les ventes y compris d'appartements.

NOMBRE DE TRANSACTIONS POUR 1000 LOGEMENTS



Un marché de la revente stable ces cinq dernières années

Pays d'Aix et Marseille-Provence : les territoires les plus chers

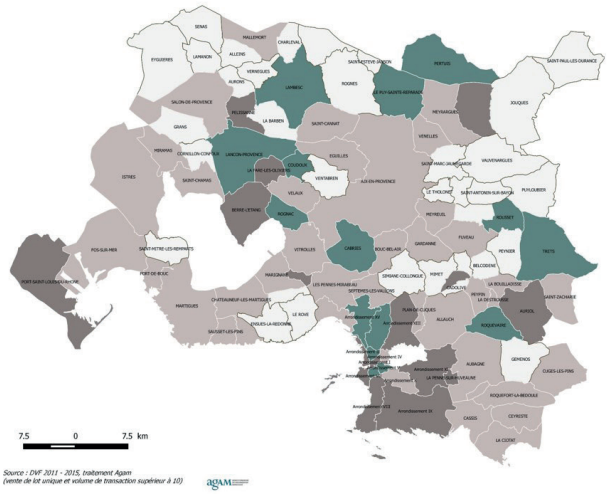
En termes de prix du marché de la revente, **pour les appartements, quel que soit la typologie des logements, le Pays d'Aix et Marseille-Provence (hors Marseille) sont toujours les plus chers.** C'est particulièrement le cas pour les petits types (1 ou 2 pièces) pour lesquels les écarts avec les autres territoires sont particulièrement élevés (1 000 € à 1 500 € de plus par m² pour des logements dont le prix moyen s'établit entre 3 700 € et 4 300 €/m² en 2015). Au sein du Pays de Martigues, les types 1 sont également particulièrement chers au regard des prix du reste du marché de la revente (3 750 €/m²), situation qui s'explique par la rareté de cette offre.

Les prix des petits types sont les moins chers à Istres-Ouest-Provence et Marseille-Provence (inférieurs à 2 500 €/m²). C'est encore dans ces territoires que les prix des types 3 sont les plus bas ainsi qu'au Pays de Martigues (2 500 €/m² en 2015). Les plus grands logements sont les moins chers à Istres-Ouest-Provence et au Pays de Martigues où cette offre est très présente sur le marché (prix inférieurs à 2 000 €/m² en 2015).

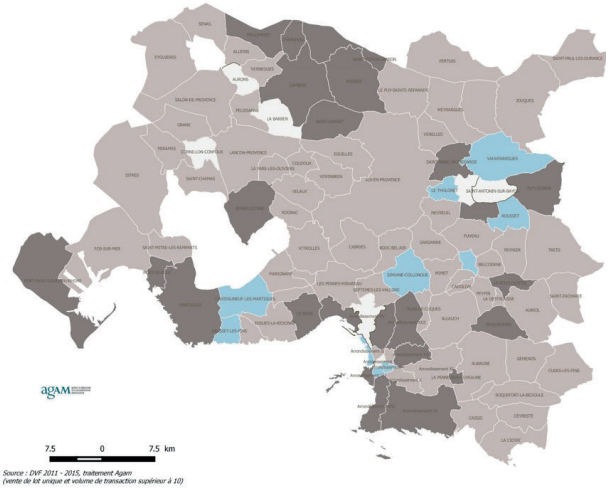
Pour le marché pavillonnaire, les prix s'établissent en 2015, en moyenne, à 323 000 € pour un bien d'une superficie de 95m². **A taille comparable, une villa avec terrain est vendue à un prix 75 000 € plus cher qu'un appartement**. Le marché des villas est le plus cher à Marseille, dans le Pays d'Aix et dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile mais dans une moindre mesure (320 000 € à 350 000 € pour un T4 de 95 m²) alors que les autres territoires affichent des prix inférieurs à 300 000 € pour la même surface. Istres-Ouest-Provence présente les prix les plus faibles (245 000 € pour 95 m² contre 280 000 € pour le Pays de Martigues, 290 000 € pour le Pays Salonais).

Les maisons de ville, produit peu présent au sein du territoire (765 transactions en 2015, 4%), s'établissent à 280 000 € pour 90 m² (près de 45 000 € plus cher qu'un appartement). Marseille-Provence et Pays d'Aix regroupent 72% des transactions avec des prix qui s'établissent entre 3 200 € et 3 400 €/m², soit 305 000 € à 325 000 € pour une maison de ville T4 de 95 m². Comme pour les villas avec terrain, ce sont les territoires Istres-Ouest-Provence, le Pays Salonais et le Pays de Martigues qui affichent les prix les plus faibles.

EVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS A LA REVENTE ENTRE 2011 ET 2015



EVOLUTION DU PRIX DES MAISONS AVEC TERRAIN ENTRE 2011 ET 2015



Légende

Tendance évolutive des prix (sur la période)

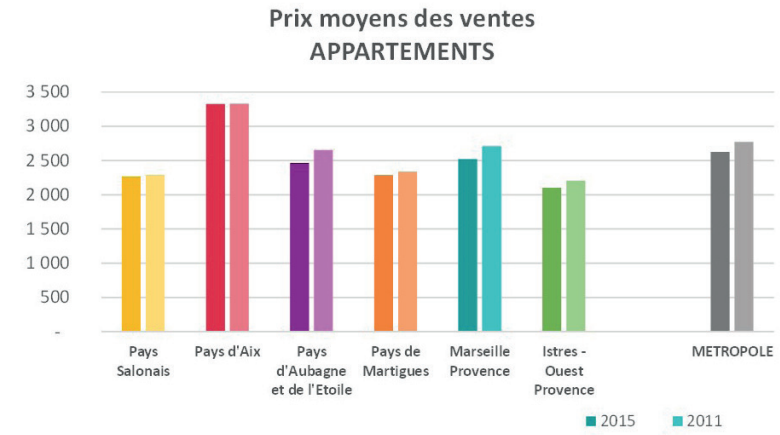
- Non renseigné (volume insuffisant)
- Tendance à la baisse (> à -10%)
- Stabilité (entre -10% et +10%)
- Tendance à la hausse (> à +10%)

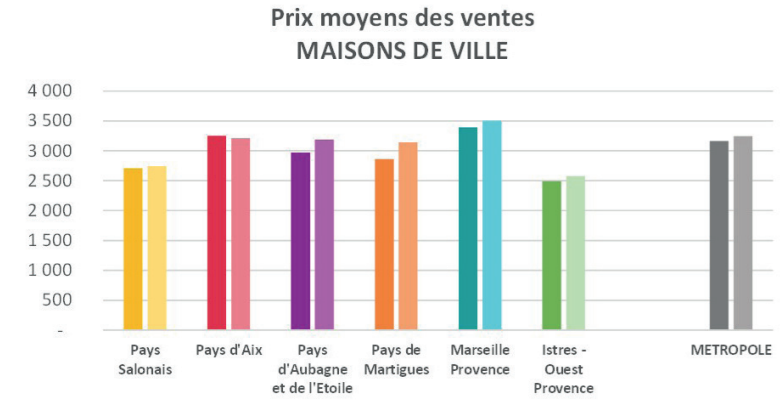
Ces cinq dernières années : des prix stables par territoire, mais des tendances contrastées

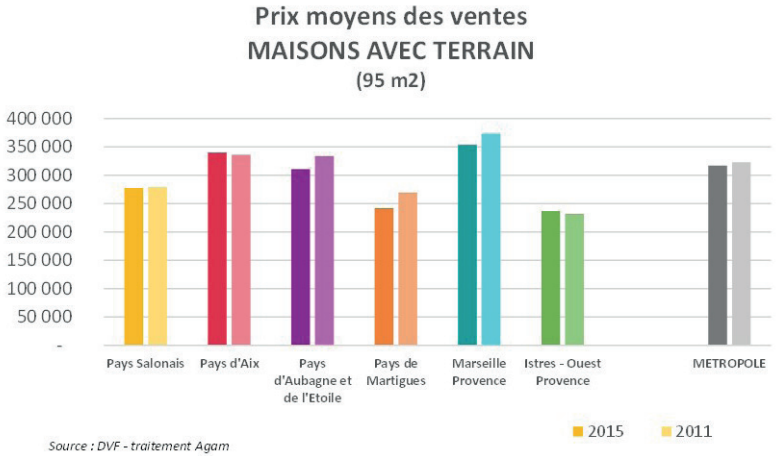
Les prix du marché de la revente apparaissent plutôt stables. En effet, pour les appartements, ils s'établissent à 2 630 €/m² en 2015 contre 2 770 €/m² en 2011 (soit -1% par an sur la période). Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile affiche un léger recul des prix (-1,5%/an).
Les maisons avec terrain suivent la même tendance avec un prix qui se stabilise (-1%/an) soit, entre 2011 et 2015, une baisse de 11 000 € du prix d'une villa de 95 m².
C'est encore une fois le territoire de Pays d'Aubagne et de l'Étoile qui s'inscrit dans cette dynamique baissière (-1,3%/an) mais rappelons que dans ce territoire les prix des villas avec terrain sont parmi les plus élevés. Le Pays de Martigues connaît une baisse plus conséquente des prix (-2%/an) sans que celle-ci ne soit pour autant un signe de détente du marché.

A l'échelle communale, certaines communes se distinguent. Ainsi, pour les appartements, l**es communes où les prix tendent plutôt à la baisse sont peu nombreuses, elles se situent principalement au sud-est du territoire** (Auriol : -29% sur la période, La Penne-sur-Huveaune : -15%, Marseille 7e au 9e, 11e au 13e : de -12% à -40% sur la période). La situation des communes du pourtour de l'Étang de Berre apparaît stable malgré des disparités (Berre-l'Étang : -11% sur la période, Martigues : -2%, Saint-Chamas : +5%, Istres : -9%, Marignane : -8% sur la période). La première couronne aixoise s'inscrit dans la tendance générale avec des prix stables (+2% sur la période dans la plupart des communes avec une croissance de +11% à Rognac et +37% à Cabriès entre 2011 et 2015).

Le marché des maisons avec terrain suit la même tendance que celui des appartements : une stabilité des prix dans la plupart des communes avec quelques exceptions. En particulier, le secteur au nord de Lambesc affiche les baisses de prix les plus conséquentes sur la période (de -15% entre 2011 et 2015 à Mallemort et Charleval jusqu 'à -25% à Rognes et Saint-Cannat). Avec une tendance moins accusée, le secteur au nord d'Aubagne (Roquevaire, La Destrousse, Allauch, Auriol, Peypin) est plutôt sur une dynamique baissière. Au contraire, quelques communes connaissent de fortes croissances des prix des maisons à la revente avec terrain. Ce sont notamment Le Tholonet, Rousset, Vauvenargues et Simiane-Collongue, pour lesquels, le volume de transactions faible explique ce phénomène. Ce sont également Châteauneuf-les-Martigues et Sausset-les-Pins, où le marché actif connaît une hausse des prix (respectivement +11% et +17% sur la période).







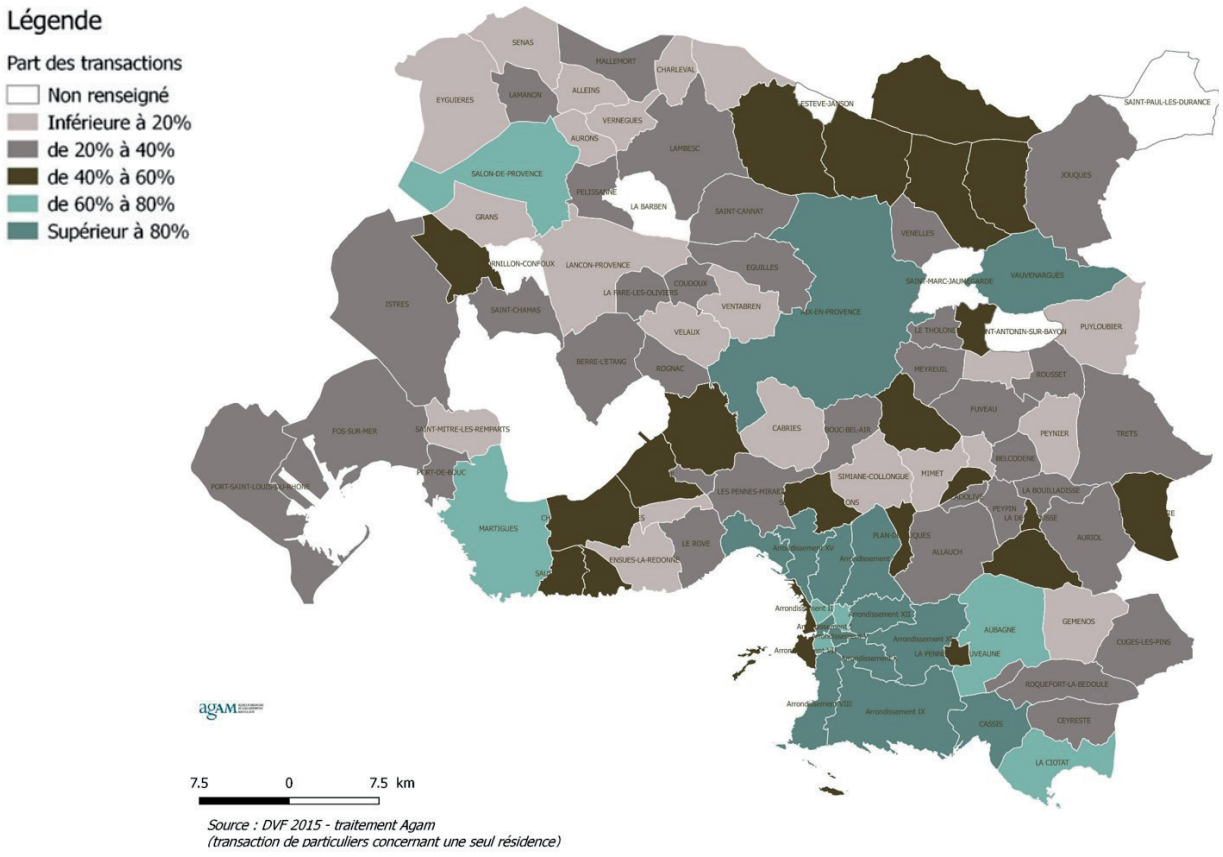
Source : DVF - traitement Agam

Un marché de la revente très cloisonné [12]

A une échelle locale, les marchés apparaissent peu diversifiés avec, dans la plupart des communes et territoires une forte spécialisation. Ainsi, le marché de la revente d'appartements est principalement porté par les communes les plus urbaines, Aix-en-Provence et Marseille regroupant à elles seules près de trois quarts des transactions. Dans le marché de la revente en pavillonnaire, les villes centres continuent à peser fortement au côté des communes de moins de 30 000 habitants. Ces dernières regroupent 56% des villas de seconde main vendues au sein de la métropole en 2015.

12. Source DVF 2015- Traitement Agam. Afin de pouvoir traiter le profil des acquéreurs, ces données sont complétées par celles issues de la base Perval 2015 et 2016.

PART DES APPARTEMENTS PARMI LES TRANSACTIONS EN 2015



Source : DVF 2015 - traitement Agam
(transaction de particuliers concernant une seul résidence)

Aix-en-Provence et Marseille : trois quarts des transactions de la métropole

Le marché des appartements est dominant (87% des transactions de revente de ces communes concernent des appartements). Ces deux communes regroupent 73% des transactions de revente d'appartements de la métropole. Ce segment de marché est essentiellement tourné vers les petites surfaces (60% des biens mesurent moins de 65 m^2) avec une forte surreprésentation des types 1 par rapport aux autres communes (situation essentiellement imputable à Aix-en-Provence où les T1 regroupent un quart des ventes). Les « grands logements » c'est-à-dire les types 4 et plus sont, à Marseille, moins représentés que dans la plupart des autres communes (24% des transactions d'appartements contre 27% en moyenne au sein de la métropole en 2015).

Les écarts entre Aix-en-Provence et Marseille dans la structure du marché de la revente se retrouvent également en termes de prix. L'écart moyen de prix entre les deux communes est de 1 000 €/m^2, il atteint 1 800 €/m^2 pour les petites surfaces. Ainsi,

- **à Marseille,** commune au sein de laquelle la situation est elle aussi très hétérogène, les prix des petits logements sont parmi les plus bas de la métropole (en moyenne 2 400 €/m^2 pour un T1 et 2 500 €/m^2 pour un type 2 contre respectivement 3 000 €/m^2 et 2 800 €/m^2 en moyenne dans la métropole) ;
  Pour les grands logements, ils sont un peu plus chers que dans les plus petites communes (2 400 €/m^2 pour un type 4 et 2 500 €/m^2 pour un type 5 ou plus).
  Concernant le profil des acquéreurs, à Marseille, 47% sont âgés de moins de 40 ans, cette part de « jeunes » est comparable à celle constatée dans les autres communes urbaines.
- **à Aix-en-Provence,** les logements sont parmi les plus chers de la métropole (4 100 €/m^2 pour les types 1 et 4 000 €/m^2 pour les types 2, 3 400 €/m^2 pour les types 5 ou plus). Dans cette commune, les types 5 ou plus à la revente sont très spacieux et donc le prix de ces appartements est moins compétitif que celui d'une grande villa dans une plus petite commune urbaine (ville centre ou ville moyenne). A Aix-en-Provence, les

moins de 40 ans sont moins présents qu'à Marseille (39% des acquéreurs d'appartements anciens) et le montant qu'ils consacrent à l'acquisition est le plus élevé de la métropole.

Dans les deux communes, les cadres sont surreprésentés parmi les acquéreurs (25% à Marseille, 35% à Aix-en-Provence) alors que les employés sont moins représentés qu'en moyenne (20% à Marseille, 13% à Aix-en-Provence).

Même si ce n'est pas le marché dominant, la revente de maisons avec terrain représente un volume de transactions non négligeable. Les communes d'Aix-en-Provence et Marseille représentent au sein de ce segment un quart des transactions de la métropole (soit 1 150 transactions en 2015). Offre rare, au sein de ces communes, elle connaît une forte pression. Ainsi, les prix des villas à la revente sont très élevés (en moyenne 530 000 € à Aix-en-Provence, 345 000 € à Marseille avec des disparités très importantes au sein de ce territoire). En conséquence, la moyenne d'âge des acquéreurs y est plus élevée et les CSP+ davantage représentées parmi les acquéreurs (36% contre 31% en moyenne).

Les villes centres de 30 000 habitants à 100 000 habitants : les appartements les moins chers de la métropole

Elles regroupent 16% des transactions de la métropole. **Si ces communes pèsent le plus fortement dans le marché de la revente de maisons de la métropole** (20% des transactions de la métropole), **c'est tout de même le marché des appartements qui est dominant** (62% des transactions dans ces communes). **Ce marché est, plus que dans les autres communes, porté par les grands logements** (un tiers des ventes sont des T4 ou plus) alors que les petits types sont moins représentés qu'en moyenne (30% de T1/T2).

Les prix pour les grands appartements sont les moins élevés des différentes strates démographiques (2 300 €/m² pour les appartements T4 ou plus en 2015) au contraire des petits logements qui atteignent des prix plus élevés que la moyenne et que ceux des communes les plus urbaines (3 350 €/m² pour les T1). En lien avec ce constat, la part de jeunes parmi les acquéreurs d'appartements est plutôt inférieure à celle des autres strates démographiques (47% de moins de 40 ans, part identique à celle constatée dans la métropole et les communes de plus de 100 000 habitants). Les plus de 60 ans, avec 17% des acquéreurs sont aussi plus représentés qu'en moyenne en lien avec une plus forte représentation des retraités dans cette strate de communes (14% des acquéreurs d'appartements). Le marché des appartements de seconde main pour ces communes est attractif pour les employés et ouvriers, CSP (catégories socio-professionnelles) les plus représentées (21% et 10% contre 20% et 7% en moyenne dans la métropole). Les cadres sont, quant à eux, sous-représentés (15% des acquéreurs d'appartement).

Comme pour les appartements, les prix à la revente des maisons est inférieur à celui constaté dans les autres communes, en particulier pour les grands logements. Ainsi, les villas de type 4 avec jardin se vendent en moyenne 290 000 € alors qu'en moyenne dans la métropole, leur prix atteint 305 000 € pour une surface comparable (90 m²). Même si, comme dans les autres communes ce sont les CSP+ qui représentent la majeure partie des acquéreurs pour ces biens, les employés sont plus présents parmi les acquéreurs.

Les villes moyennes (de 8 000 à 30 000 habitants) : un marché pavillonnaire actif et abordable

Avec une offre abondante et dont les prix sont « moyens », ces communes regroupent, tout type de biens confondus, 2 650 transactions soit 14% des transactions de la métropole en 2015. **Elles pèsent plus particulièrement dans le marché de la revente de pavillonnaire de la métropole pour lequel, avec 31% des transactions, elles sont le premier contributeur. Leur marché à dominante pavillonnaire** (65% des transactions de ces communes), **apparaît attractif avec les prix les plus abordables de la métropole** (alors que les prix des appartements sont comparables à ceux des autres strates). Ainsi, les jeunes sont plus représentés qu'en moyenne parmi les acquéreurs (en particulier de maisons mais ce constat est aussi valable pour les appartements). Les cadres et professions intermédiaires sont les CSP dominantes parmi les acquéreurs mais en moindre mesure qu'ailleurs. Les cadres sont bien plus représentés parmi les acquisitions de maisons que d'appartements où les CSP les plus représentées sont les professions intermédiaires et les employés.

Les petites villes (de 3 500 à 8 000 habitants) : un marché pavillonnaire difficilement accessible

Avec 10% des transactions de la métropole en 2015 (soit 1 800 transactions) **elles s'inscrivent dans un marché à dominante pavillonnaire composé de grandes villas**. Pour ces communes, les deux tiers des transactions concernent des logements pavillonnaires. Avec 21% des transactions de logements individuels de la métropole, elles forment un poids lourd pour ce marché. Pour ces petites villes, la revente de logements pavillonnaires est portée par les grands logements : plus de la moitié des maisons vendues sont les types 5 ou plus dont la superficie moyenne est la plus élevée de la métropole (près de 130 m^2). **Dans ces communes, les prix élevés des villas (en moyenne 345 000 € contre 325 000 € en moyenne dans la métropole en 2015) en font un segment difficilement accessible aux jeunes ménages**. Cette strate démographique compte la part d'acquéreurs de moins de 40 ans la plus faible (moins de 40% des acquéreurs). Ces derniers connaissent aussi des difficultés à accéder au marché des logements collectifs de ces communes.

En effet, le segment de la revente d'appartement est très peu présent dans ces communes et il est essentiellement tourné vers des petits types (près de la moitié des transactions concernent des T1/T2). Les prix de ces petits appartements sont les plus élevés de la métropole (plus de 5 000 €/m^2 pour les types 1). La taille moyenne des appartements vendus dans ces communes est de 57 m^2 et le prix moyen des appartements s'établit à 3 400 €/m^2 en 2015. Comme pour les autres communes, les CSP les plus représentées sont celles des cadres et professions intermédiaires (59% des acquéreurs) et les employés et ouvriers sont plutôt moins présents qu'ailleurs.

Les villages : un marché à dominante pavillonnaire et dont les prix sont chers

Ils représentent un très faible poids dans les marchés immobiliers avec 2% des transactions de la métropole (270 transactions en 2015). Leur marché est essentiellement composé de logements individuels (76% des transactions). Comme pour les autres strates démographiques, les grands logements sont les plus représentés (79% des transactions de maisons concernent les T4 et plus).

Les prix sont parmi les plus chers de la métropole. Ces communes se caractérisent par un marché qui compte la plus forte part de 30–39 ans parmi ses acquéreurs (39%) alors que les moins de 30 ans et quadragénaires sont faiblement représentés. Par rapport aux autres strates les 60 ans et plus sont surreprésentés (15%). Comme dans les autres strates, les cadres et professions intermédiaires sont les plus représentées (58%).

La corrélation entre le poids démographique des communes et les dominantes de leur marché immobilier est toutefois à nuancer. Si les principales villes-centres concentrent l'offre d'appartements de seconde main en accession, la situation n'est pas homogène au sein de ces communes et, au-delà des strates démographiques, une analyse plus fine traduit des logiques de marché plus nuancées.

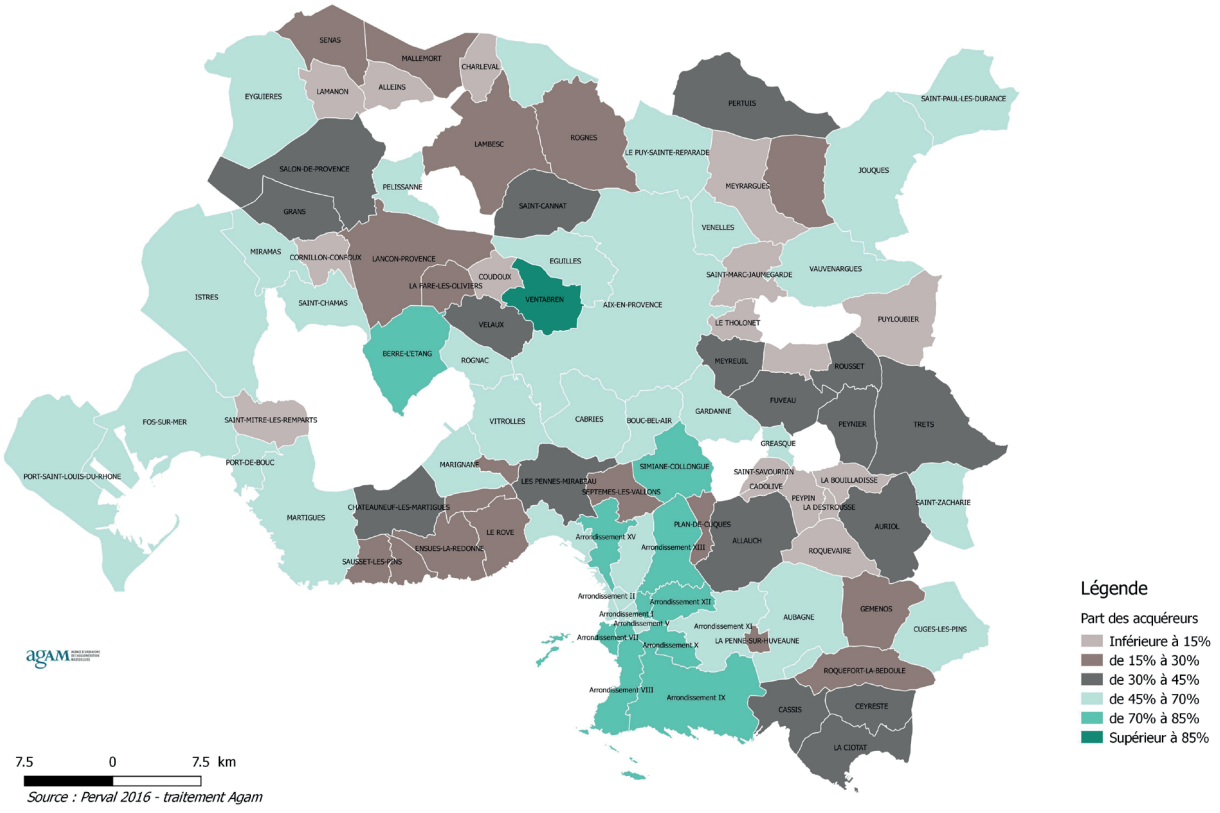
Les acquéreurs, un fort ancrage de proximité, mais des logiques différentes

Pour les appartements de seconde main, un fort ancrage local des acquéreurs [13]

L'analyse de la structure des marchés immobiliers atteste du fait que tous les produits logements sont présents au sein de la métropole. Par contre, il s'avère que **chaque segment de marché répond à une géographie spécifique, situation qui se traduit par un cloisonnement territorial de l'offre**. Cette situation fait rimer parcours résidentiels avec mobilité géographique : les petits appartements « abordables » sont concentrés dans quelques pôles urbains alors que les grands appartements et le marché pavillonnaire « abordable » sont concentrés dans les « villes centres». En considérant plus finement la territorialisation des marchés immobiliers, la pression sur certaines communes apparaît particulièrement forte.

13. Afin de croiser origine géographique et profil des acquéreurs, les données ci-après sont issues de l'exploitation du fichier Perval ; source notaires de France – base de données Perval 2016.- Traitement Agam

Part des acquéreurs habitant déjà la commune d'acquisition du bien

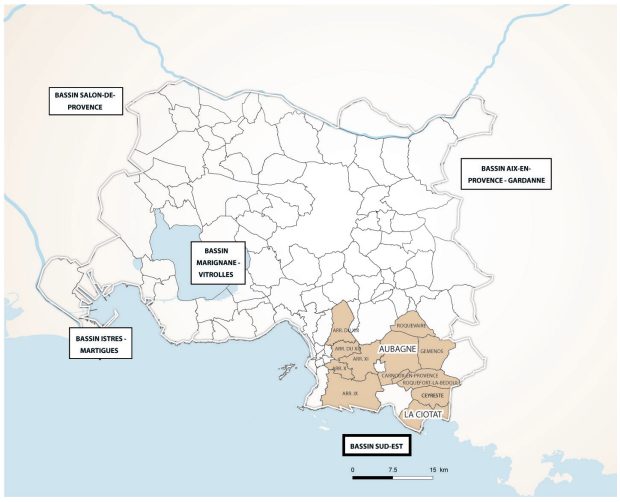


Le marché des appartements anciens se concentre dans une géographie très restreinte : dix communes de la métropole regroupent les trois quarts des transactions pour 70% de la population (Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne, La Ciotat, Istres, Marignane, Martigues, Salon-de-Provence, Vitrolles et Gardanne). Les autres communes de la métropole regroupent chacune moins de 1% des transactions d'appartements anciens (en moyenne moins de 50 transactions d'appartements par an). Hormis Gardanne, ce sont pour l'essentiel des communes de plus de 30 000 habitants.

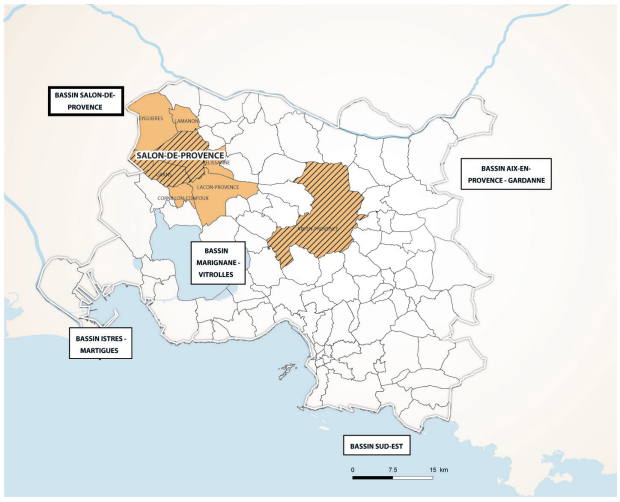
Dans ces communes, le marché de l'ancien est essentiellement tourné vers des petites surfaces. La taille moyenne des biens est de 62 m^2 et 70% des transactions concernent des T3 ou moins. Les grands types sont faiblement représentés (en moyenne 30% de T4 et plus). La part des acquéreurs de moins de 30 ans y est modeste (13%).

LES CINQ PRINCIPAUX BASSINS DE MARCHÉ

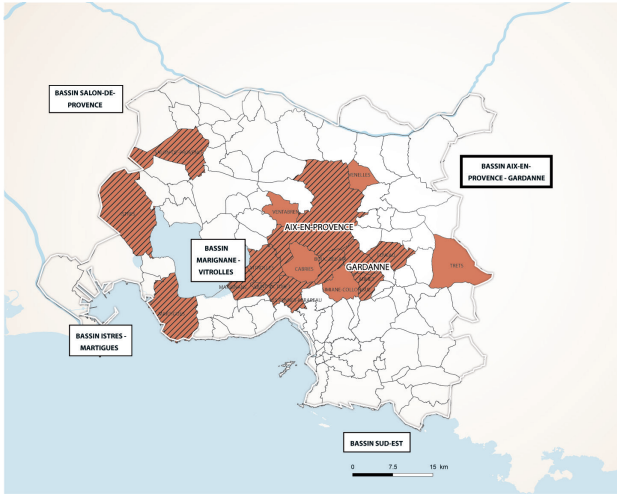
BASSIN SUD-EST



BASSIN SALON-DE-PROVENCE

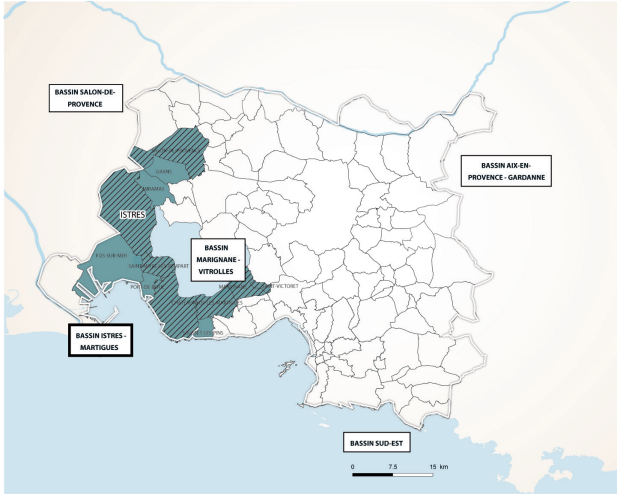


BASSIN AIX-GARDANNE

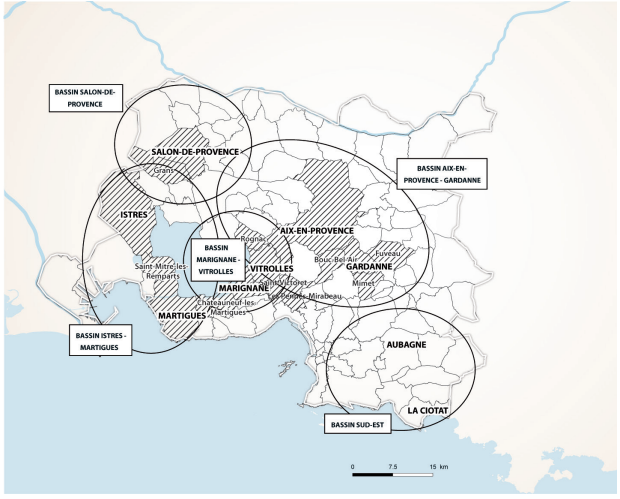


BASSIN VITROLLES-MARIGNANE

BASSIN ISTRES-MARTIGUES



SUPERPOSITION DES 5 BASSINS



Zones de chevauchement de marchés
Bassin Aubagne/La Ciotat
Bassin Marignane/Vitrolles
Bassin de Salon-de-Provence
Bassin d'Istres/Martigues
Bassin d'Aix/Gardanne
LA CIOTAT Communes pôles du bassin

Source : PERVAL 2016 : Appartements Anciens, traitements Agam, illustrations AUPA

Hors Marseille, cinq bassins de marché pour le collectif

Des bassins de marché s'organisent autour de communes qui concentrent l'offre d'appartements à la revente. Ces communes sont des « relais locaux » d'offre d'appartements en accession qui permettent aux ménages de s'inscrire dans des parcours résidentiels en accédant à la propriété dans leur « bassin de vie ». Cette recherche de proximité est particulièrement vraie pour les jeunes acquéreurs. Ces « zones d'influence » des communes concentrant le marché des appartements anciens répondent à des logiques de grande proximité pour la majorité des transactions. A cette logique s'ajoute une influence plus large de ces communes qui se diffuse sur l'ensemble de la métropole mais sur de faibles volumes. Les analyses permettent de distinguer cinq grands bassins (hors Marseille) :

1. Un bassin Aix-Gardanne : une activité immobilière dynamique et attractive pour les cadres

Il se diffuse principalement les communes situées au sud d'Aix et en première couronne aixoise (marché d'Aix-en-Provence, plus de la moitié des transactions de cette commune au sein de la métropole). Il chevauche un bassin plus réduit, lié à un marché moins dynamique, centré au sud et à l'est d'Aix pour la commune de Gardanne. En dehors de cette logique de proximité, le reste des transactions apparaît très diffus au sein de la métropole.

Aix-en-Provence compte également une forte proportion venant de l'extérieur de la métropole (30% des acquéreurs). **Les communes d'Aix-en-Provence et Gardanne se caractérisent par une part moindre de jeunes acquéreurs** (16% des acquéreurs en 2016) et **davantage de plus de 40 ans, en particulier une plus forte représentation des 50-59 ans que les autres bassins.** En termes de CSP, les cadres sont très fortement surreprésentés (un tiers des acquéreurs) et, par rapport aux autres bassins, les employés-ouvriers, sont largement sous-représentés. Ce profil est essentiellement le fait des acquéreurs « hors bassin » c'est à dire dont l'acquisition ne répond pas à une logique de proximité. En effet, le profil socio-démographique des acquéreurs habitant déjà ce bassin est composé en plus forte proportion d'employés (19%) et retraités (14%) mais en moindre mesure de cadres (23%). De même, il compte davantage de jeunes (18%).

2. Un bassin sud-est attractif pour les séniors

Il se concentre autour des communes de La Ciotat et Aubagne en articulation avec les arrondissements est de Marseille. Ces communes échangent ensemble et sont attractives pour les communes proches (principalement Marseille, Ceyreste, Roquefort-la-Bédoule, Gémenos, Roquevaire). Elles regoupent les 3/4 des acquéreurs s'installant à Aubagne ou à La Ciotat. Ce marché se diffuse également auprès d'acquéreurs de la première couronne aixoise.

Par ailleurs, La Ciotat draine 30% d'acquéreurs de l'extérieur de la métropole (plus de la moitié d'entre eux vient de l'extérieur de la région).

Ce marché apparaît être, après celui d'Aix-Gardanne le plus actif. **Le profil des acquéreurs pour ces deux communes est composé, plus que les autres bassins, de séniors** (28% de plus de 60 ans parmi les acquéreurs). Ainsi, la CSP retraités est elle aussi surreprésentée. Toutefois, au sein des acquéreurs habitant déjà à proximité de ces communes, la part de plus de 60 ans s'installant à La Ciotat ou Aubagne est bien plus faible : 24%. Cela témoigne de l'attractivité de ces communes, en particulier La Ciotat pour des séniors du reste de la métropole et de l'extérieur. Les jeunes sont davantage représentés parmi les acquéreurs de proximité (18% de moins de 30 ans parmi les acheteurs « de proximité » contre 14% parmi les acquéreurs toutes origines géographiques confondues).

3. Un bassin Marignane – Vitrolles : moins actif mais plus abordable pour les jeunes

Son activité apparaît moindre que les autres et la zone d'influence limitée, elle est centrée sur l'est et le sud de l'Étang de Berre (Rognac, Saint-Victoret, Gignac-la-Nerthe et Châteauneuf-les-Martigues : 2/3 des transactions internes à la métropole).

De façon plus diffuse, elle concerne le pourtour de l'Étang de Berre. Ce bassin est d'ailleurs partiellement couvert par les marchés aixois et martégal. **Il se caractérise par une forte proportion de types 3 et de grands logements ainsi que des prix inférieurs à la moyenne. Ces caractéristiques sont attractives pour des jeunes ménages. Ils sont particulièrement surreprésentés** : 56% des acquéreurs ont moins de 40 ans. C'est le bassin qui attire la plus forte proportion de jeunes acquéreurs. De même, les cadres sont sous-représentés parmi les acquéreurs (10%).

C'est ce bassin qui compte la plus forte proportion d'employés, ouvriers et professions intermédiaires parmi les acquéreurs. Parmi les acquéreurs qui habitaient déjà à proximité des communes de Marignane-Vitrolles, les jeunes sont encore plus surreprésentés (68% des acquéreurs ont moins de 40 ans).

4. Un bassin Istres–Martigues : des acquéreurs au profil diversifié
Il est comparable au bassin sud-est. D'une assise territoriale plus vaste que celui de Marignane–Vitrolles, il attire des ménages des communes du pourtour de l'Étang de Berre, en particulier le sud et l'ouest. Ces deux communes présentent des appartements dont les caractéristiques sont complémentaires : une forte proportion de types 3 à Istres alors que ce sont les types 4 et 5 qui sont surreprésentés à Martigues. Les petits logements sont toutefois peu présents dans ces deux communes. Le profil des acquéreurs pour ces communes accompagne ces spécificités du marché : il est diversifié **en termes d'âge des acquéreurs** (40% de moins de 40 ans, 39% de 40-60 ans et 21% de 60 ans ou plus) **mais aussi de CSP** (19% de cadres, 27% de professions intermédiaires, 17% d'employés, 11% d'ouvriers). La part des retraités, 18% des acquéreurs, est supérieure à celle constatée dans la plupart des autres bassins. Ce constat est en particulier vrai pour Martigues où les acquéreurs de plus de 60 ans sont plus nombreux qu'en moyenne. Dans ce bassin comme dans les autres, les moins de 40 ans sont plus représentés parmi les acquéreurs originaires d'une commune située à proximité d'Istres ou de Martigues. En effet, ils représentent près de la moitié des acquéreurs « locaux » avec une forte proportion de moins de 30 ans.

5. Un bassin de Salon-de-Provence, ce marché actif s'organise autour de la commune de Salon-de-Provence et attire en premier lieu les acquéreurs d'appartements des communes limitrophes (Eyguières, Lamanon, Pélissanne, Lançon-Provence, Cornillon-Confoux, Grans : la moitié des acquéreurs). Une partie du marché de cette commune s'appuie sur le même territoire que celui d'Istres. Au delà des échanges de proximité, la commune de Salon-de-Provence draine des acquéreurs de l'ensemble de l'ouest du territoire avec un bassin principalement orienté vers le nord du territoire. Tout comme le marché aixois, il apparaît très attractif. Les biens vendus sont principalement composés de types 3 (41%) et de types 1 et 2 (27%). Les prix des appartements, en particulier les grands logements, sont inférieurs à ceux constatés dans la plupart des autres bassins (hormis celui de Marignane-Vitrolles). Cette situation se traduit par une forte proportion d'acquéreurs de moins de 40 ans (43% des acquéreurs). Les moins de 30 ans sont particulièrement présents parmi les acquéreurs qui habitaient déjà une commune limitrophe de Salon-de-Provence. Le profil socio-économique des acheteurs est diversifié : une moindre représentation de cadres (19%) et une plus forte proportion de professions intermédiaires et employés que les autres bassins (hormis celui de Marignane–Vitrolles).

Un segment des maisons plus ouvert sur le territoire

Contrairement au marché des appartements, celui des maisons anciennes est beaucoup plus diffus sur le territoire. Cela se traduit de deux façons :

- **Un nombre important de communes actives dans ce marché**. Aucune commune ne cumule plus de 4% des transactions de maisons anciennes et pour atteindre 85% des transactions, il faut regrouper les transactions de 48 communes. Les dix communes qui regroupent le plus de transactions ne représentent que 35% du marché. Les communes les plus actives dans ce marché (en part des transactions) sont les villes-centres (Marseille, Vitrolles, Salon-de-Provence, Istres, Marignane, Aix-en-Provence, La Ciotat et Martigues) mais aussi d'autres communes telles que Châteauneuf-les-Martigues, Les Pennes-Mirabeau, Allauch, Bouc-Bel-Air, Trets, Miramas, Pertuis ou encore Eyguières ;
- **Par ailleurs, l'origine géographique des acquéreurs est beaucoup plus diversifiée que pour les appartements**. Certes la proximité joue encore un rôle prépondérant mais en moindre mesure. La part des acquéreurs qui habitait déjà la commune dans laquelle ils acquièrent un bien est moindre que celle constatée pour les appartements (40% contre 60% pour les appartements ; 46% hors Marseille pour les appartements, 40% pour les maisons). En moyenne, pour chaque commune, les acquéreurs d'une maison ancienne sont originaires de onze communes différentes.

Ce dernier constat suit deux logiques territoriales :

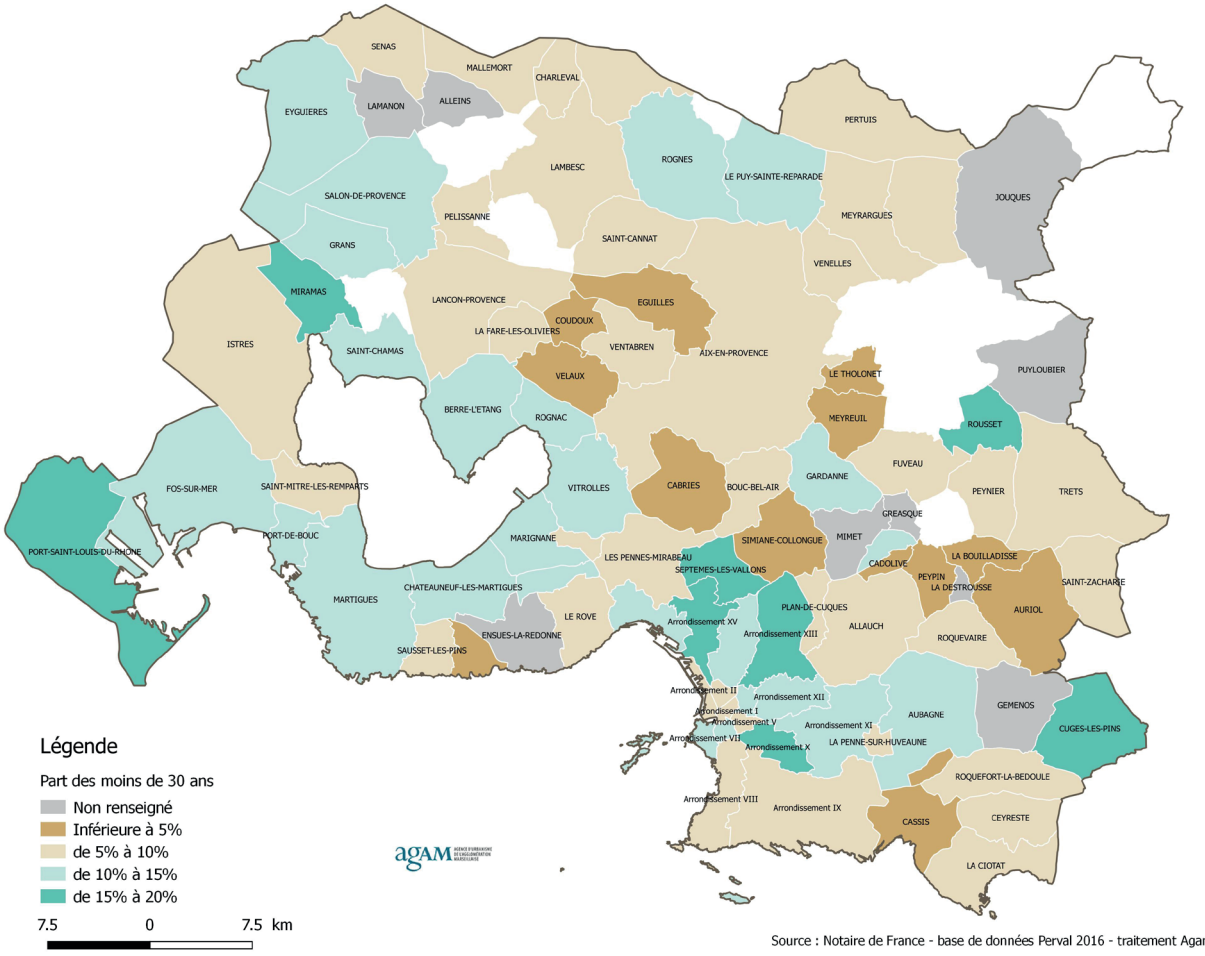
- **Dans les principales communes urbaines**, dominées par le marché collectif, la majorité des acquéreurs habitait déjà à proximité de la commune d'acquisition du bien, la zone de marché est plus réduite que celle des appartements. C'est le cas du marché ciotaden et de celui de Marignane qui apparaissent davantage centrés sur la proximité (et pour La Ciotat, l'extérieur de la métropole) et beaucoup moins diffus sur le territoire ;
- **Les centres urbains à l'ouest** se distinguent par un marché dont la géographie se modifie par rapport à celle des appartements. Ainsi, le marché pavillonnaire istréen et martégal est, plus que celui des appartements, actif au sud-ouest. Celui de Vitrolles attire, plus que celui des appartements, des acquéreurs aixois (Aix-en-Provence et 1re couronne) ainsi que du sud-est du territoire. Celui de Salon-de-Provence apparaît plus diffus et davantage tourné vers l'ouest aixois. C'est donc un territoire au sein duquel la concurrence pour l'accession en pavillonnaire est forte. Cela génère des phénomènes d'éviction. Cette plus grande ouverture du marché pavillonnaire sur le territoire est la résultante de prix en moyenne plus élevés que ceux constatés pour les appartements (en moyenne une maison type 4 est 75 000 € plus cher qu'un type 4 appartement et une maison type 5 ou plus est 70 000 € plus chère) et donc d'une plus grande sélectivité des acquéreurs. Ainsi, les moins de 30 ans étant très peu représentés parmi les acquéreurs de maisons (8% contre 19% pour les appartements en 2016). Les classes d'âges accédants à la propriété en pavillonnaire étant principalement les 30-49 ans (2/3 des accédants en 2016). De même, les CSP + (cadres et professions intellectuelles supérieures) sont plus présentes dans le marché pavillonnaire que dans celui des appartements : 31% des ménages achetant une maison ancienne sont des cadres contre 23% pour les appartements. Les employés, peu représentés parmi les acquéreurs d'appartements, le sont encore moins parmi les acquéreurs de maisons (20% pour les appartements contre 15% pour les maisons en 2016). En matière de profil des acquéreurs, les disparités territoriales sont toutefois très importantes. En effet, comme l'ont montré les analyses précédentes, les marchés immobiliers au sein du territoire sont loin d'être homogènes. Ce constat se traduit par une attractivité différentielle des territoires qui composent la métropole et des rapports offre/demande qui génèrent des tensions fortes.

ZOOM SUR LES MOINS DE 30 ANS

Avec moins de 1 500 ménages en 2016, les moins de 30 ans sont peu représentés parmi les acquéreurs (10% en 2016). Ils s'orientent en premier lieu vers les appartements qui correspondent davantage à leurs besoins et sont financièrement plus abordables (85% des jeunes acquéreurs ont acheté un appartement en 2016).
Les analyses tendent à montrer que les jeunes répondent davantage que les autres classes d'âges à des logiques de proximité. Cela semble confirmer l'importance de rester implanter dans leur « bassin de vie » pour ces jeunes accédants. Toutefois, de nombreuses communes de la métropole ne disposent pas d'une offre en accession adaptée en taille ou en prix à ces ménages. Ainsi, en 2016, une commune sur cinq n'a pas vu s'installer de jeunes acquéreurs et plus d'un jeune ménage sur deux a acquis un bien à Aix-en-Provence ou Marseille. D'autres territoires voient arriver des jeunes par effet de report, il s'agit notamment des communes d'Istres–Ouest-Provence. En disposant d'une offre en accession moins chère que dans le reste de la métropole, elles apparaissent attractives pour les jeunes (près de 40% des jeunes viennent de l'extérieur du Conseil de Territoire). Pays d'Aubagne et de l'Étoile apparaît également attractif pour les jeunes, bien que les prix immobiliers y soient plus élevés.

Parmi les jeunes acquéreurs, les CSP+ (cadres/professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires) sont les plus représentés (60% des jeunes acquéreurs). Ce profil s'accompagne d'un prix élevé pour les biens acquis par ces ménages : en moyenne 300 000 € en 2016. D'importantes disparités existent entre territoires puisque ce montant moyen est de 230 000 € à Istres Ouest-Provence et 285 000 € dans le Pays Salonais contre 320 000 € dans les autres territoires. Ce montant conséquent exclut de nombreux jeunes ménages de l'accession à la propriété.

PART DES JEUNES PARMI LES ACQUÉREURS DANS L'ANCIEN



Source : Notaire de France - base de données Perval 2016 - traitement Agam

Des territoires sous pression[14]

Les analyses précédentes attestent de l'hétérogénéité du marché immobilier de seconde main au sein du territoire. Si, en moyenne au sein de la métropole le marché apparaît ouvert, l'ensemble du panel de l'offre n'existe pas partout. Cela s'accompagne d'effets de report des ménages souhaitant accéder à la propriété au-delà de leur territoire de confort incarné par le « bassin de proximité ». Ils s'orientent vers des marchés plus abordables à l'extérieur de la métropole (Haut-Var, Pays de Manosque, Sud-Vaucluse) ou, en interne à la métropole, vers les marchés les plus accessibles.

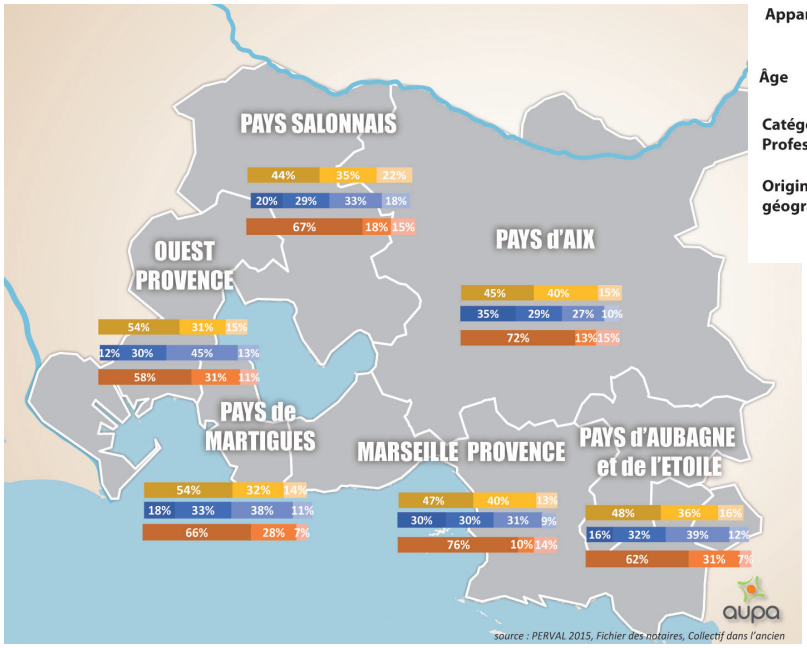
Ainsi, **l'ouest de la métropole accueille davantage d'accédants « non locaux » c'est à dire venant d'autres Conseils de Territoire** :

- **Le territoire d'Istres Ouest-Provence**, financièrement plus abordable que les autres, a la particularité d'avoir le plus faible taux de nouveaux acquéreurs originaires du Conseil de territoire (58% pour les appartements et 44% pour les maisons). Les accédants sont toutefois majoritairement originaires de l'ouest de la métropole puisque ce sont le Pays Salonais (22%) suivi du Pays de Martigues (7% pour les appartements ; 11% pour les maisons) qui fournissent le principal contingent pour l'acquisition d'appartements et de maisons ;
- **Dans le Pays Salonais,** plus du tiers des acquéreurs ne sont pas des locaux, la part de ménages venant de l'extérieur du Conseil de Territoire étant la plus élevée pour les maisons. En effet, ce type de bien est particulièrement attractif pour les habitants du Pays d'Aix (plus du tiers des acquéreurs hors CT). Les ménages de Marseille-Provence se reportent également, bien qu'en moindre mesure, vers le Pays Salonais ;

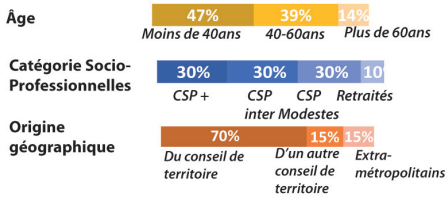
14. Source : Notaires de France – base de données Perval 2016 - Traitement Agam

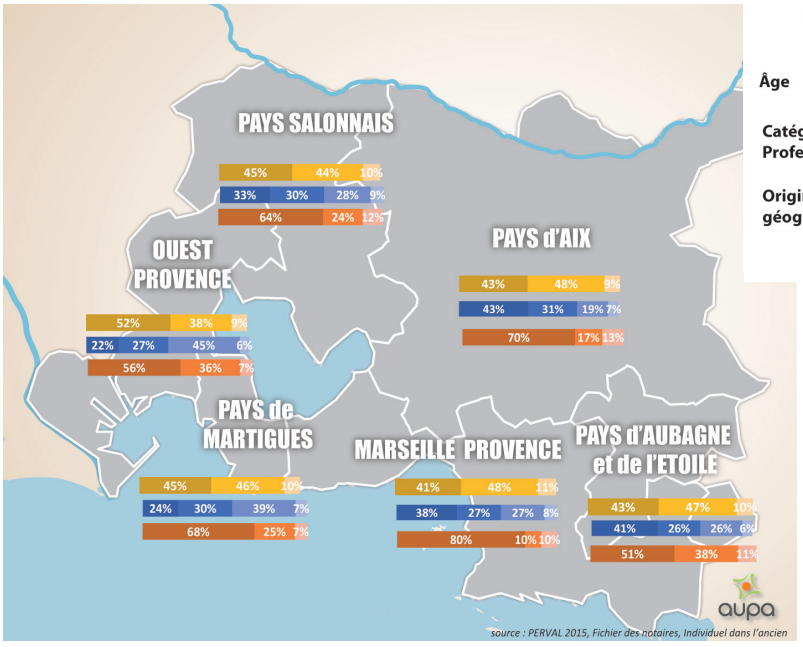
Par ailleurs d'autres logiques apparaissent dans l'est du territoire.

- **Au sein du Pays de Martigues**, l'arrivée d'acquéreurs de l'extérieur du territoire apparaît moins importante. Près d'un tiers des acheteurs viennent de l'extérieur du Conseil de Territoire dont, pour près de la moitié d'entre eux, de Marseille-Provence ;
- **Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile** apparaît être un territoire particulièrement attractif pour les ménages habitant Marseille-Provence et souhaitant accéder à la propriété dans l'ancien. C'est particulièrement le cas pour les maisons dont, pour la moitié d'entre elles, ont été acquises par des habitants extérieurs au Conseil de territoire. Ce sont principalement des habitants de Marseille-Provence (60% des acquéreurs venant de l'extérieur) et à un moindre degré ceux du Pays d'Aix (moins de 20%) ;
- **Le Pays d'Aix,** plus cher que les autres territoires, subit moins de reports résidentiels des Conseils de Territoires voisins (moins de 30% des acquéreurs de l'extérieur provenant de Marseille-Provence). Mais il se distingue par une forte part d'acquéreurs venant de l'extérieur des Bouches-du-Rhône (pour les appartements la moitié des acquéreurs venant de l'extérieur ; moins de la moitié pour les maisons) en particulier des autres départements de la région (un quart pour les appartements et un tiers pour les maisons).

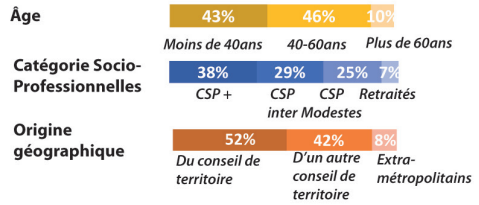


Appartement, marché de la revente et profil des acquéreurs par Conseil de Territoire en 2015





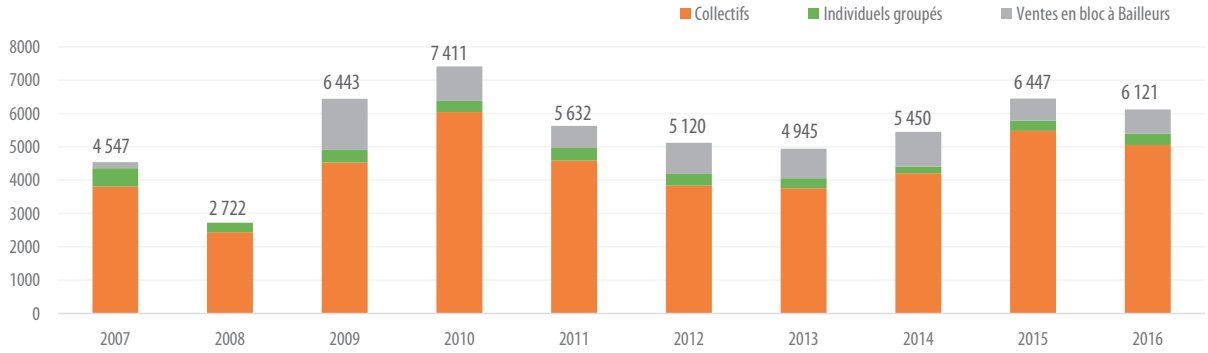
Maison, marché de la revente et profil des acquéreurs par Conseil de Territoire en 2015



LE MARCHÉ PRIVÉ DU NEUF : UN SEGMENT PEU ACCESSIBLE POUR LES MÉNAGES MÉTROPOLITAINS

Largement impacté par la crise immobilière de 2007 et 2008, le marché de l'immobilier neuf a connu une relance importante au cours des années 2009 et 2010. A partir de 2011, les ventes de logements neufs sont restées relativement stables avec en moyenne 4 550 réservations/an de 2011 à 2013. Depuis 2014 les flux de ventes sont en nette progression (+25% entre 2014 et 2016).

Evolution des ventes *(réservations)* **de logements en Vefa au sein de la Métropole Aix-Marseille Provence** *(Source : OIP)*



VOLUME DE VENTES, TOUS SEGMENTS CONFONDUS PAR CONSEIL DE TERRITOIRE

	Moyennes Annuelles		Poids des CT		ÉVOLUTION
	2007-2011	2012-2016	2007--2011	2012-2016	
CT1 - Marseille-Provence	3 113	3 125	67%	66%	→
CT2 - Pays d'Aix	868	932	19%	20%	→
CT3 - Pays Salonais	366	168	8%	4%	↘
CT4 - Pays d'Aubagne et de l'Étoile	105	102	2%	2%	→
CT5 - Istres-Ouest-Provence	119	254	3%	5%	↗
CT6 - Pays de Martigues	99	123	2%	3%	→
Métropole AMP	**4 670**	**4 705**	**100%**	**100%**	→

Source : OIP, réservations hors vente en bloc - Traitement Agam

Le marché de l'individuel groupé : un segment qui reste peu développé

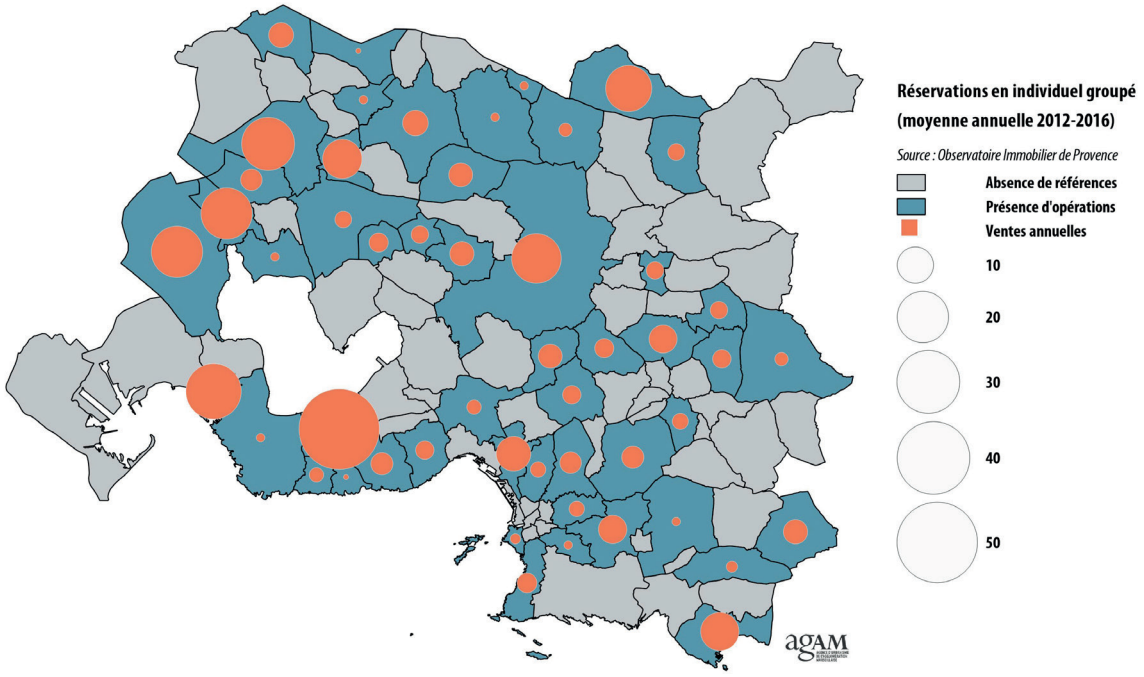
Sur l'ensemble de la période 2012-2016, **le marché de la maison individuelle issu de la promotion privée représente à peine 6% des ventes,** soit près de 330 ventes par an. En effet, ce marché peine à trouver une place et reste largement concurrencé par l'activité des aménageurs-lotisseurs et par l'individuel diffus. Au total, c'est une cinquantaine de communes et arrondissements marseillais qui ont bénéficié d'opérations en individuel au cours des cinq dernières années. Parmi eux, une trentaine a enregistré des volumes de ventes supérieurs à 10 maisons sur la période de référence.

En termes de typologies et de surfaces habitables, les logements individuels groupés sont pour **près d'un tiers des logements T3** et pour **60% des logements de 4 pièces.** Les grands logements, T5 et +, ont représenté seulement 9% des ventes sur la période 2012-2016. En 2016, la surface moyenne de ces logements

était de 95 m² mais, avec des écarts importants selon les communes et selon les opérations. Ainsi, la surface moyenne est de 110 m² à Aix-en-Provence alors qu'elle n'est que de 71 m² à Miramas.

Le prix de vente moyen par logement au sein de la métropole est de près de 343 000 € (surface habitable moyenne de 95 m²). Tout comme les surfaces, cette moyenne cache **une grande hétérogénéité et dispersion des niveaux de prix** d'autant plus que la surface des terrains n'est pas connue.

LE MARCHE PRIVE DU NEUF EN INDIVIDUEL GROUPE (2012-2016)



CARACTÉRISTIQUES PRIX ET SURFACES DES LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPÉS 2012-2016

	Nombre de ventes/an	Valeurs moyennes		
		€/m²	€/logement	m²/logement
CT1 - Marseille-Provence	100	3 814 €	369 175 €	97
CT2 - Pays 'Aix	82	3 974 €	420 020 €	106
CT3 - Pays Salonais	44	3 016 €	270 417 €	90
CT4 - Pays d'Aubagne et de l'Étoile	7	3 604 €	258 306 €	72
CT5 - Istres-Ouest-Provence	44	2 976 €	257 476 €	87
CT6 - Pays de Martigues	24	3 303 €	277 366 €	84
Métropole AMP	**329**	**3 620 €**	**343 380 €**	**95**

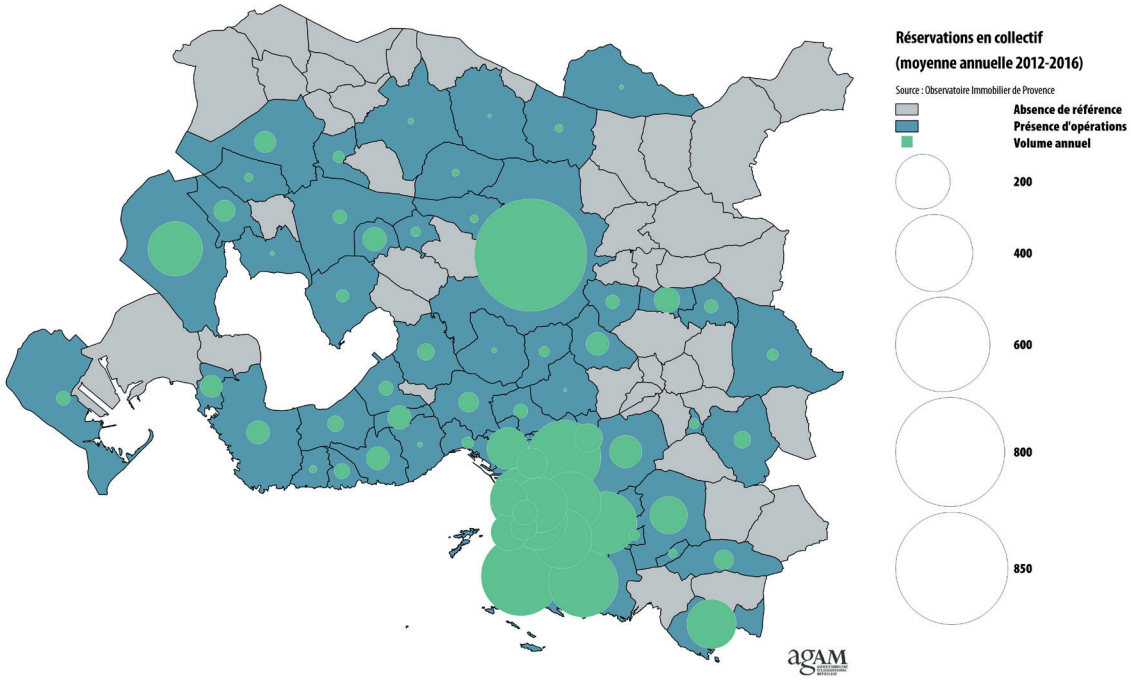
Source : OIP, Période 2012-2016

Le marché de l'individuel groupé, est destiné pour **près de 96% des logements à la propriété occupante. L'investissement locatif y est très peu présent** et n'a totalisé que 66 logements cumulés sur l'ensemble de la période, soit moins de 7 logements par an.
Avec moins de 300 logements en stocks à fin 2016 et un rythme de ventes quasi équivalent, la visibilité du marché n'est que de 10 mois.

Le marché des appartements : une géographie resserrée et un marché tendu

Avec près **de 4 400 ventes par an** entre 2012 et 2016, le marché privé du collectif neuf reste **un marché « urbain » puisque 82% de ces ventes sont réalisées dans les villes moyennes et principaux pôles urbains** de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. Ce sont plus particulièrement Marseille et Aix-en-Provence qui concentrent 71% de ce marché.
Ainsi, comme le marché de la revente d'appartements, les ventes de collectifs correspondent à une géographie très resserrée.

MARCHE PRIVE COLLECTIF NEUF, EN MOYENNES ANNUELLES 2012-2016



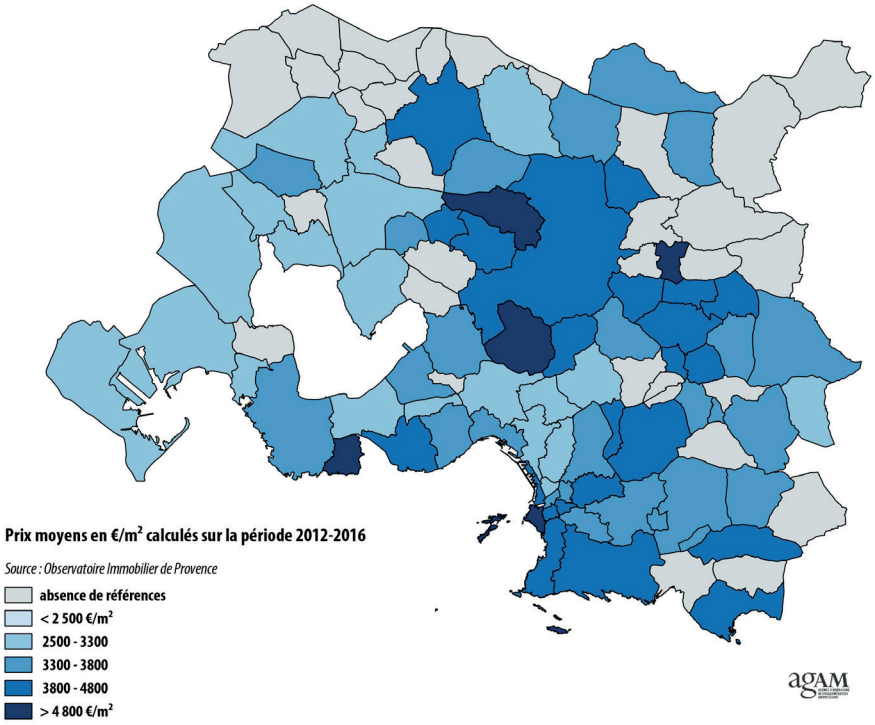
CARACTÉRISTIQUES PRIX ET SURFACES DES LOGEMENTS COLLECTIFS 2012-2016

	Nombre de ventes/an	Valeurs moyennes		
		€/m²	€/logement	m²/logement
CT1 - Marseille-Provence	3 025	3 789 €	277 014 €	73
CT2 - Pays 'Aix	851	4 306 €	260 308 €	60
CT3 - Pays Salonais	124	3 183 €	196 953 €	62
CT4 - Pays d'Aubagne et de l'Étoile	95	3 433 €	245 655 €	72
CT5 - Istres-Ouest-Provence	211	3 024 €	225 648 €	75
CT6 - Pays de Martigues	99	3 635 €	285 149 €	78
Métropole AMP	**4 406**	**3 809 €**	268 578 €	**71**

Source : OIP, Période 2012-2016

Avec un prix moyen de 3 809 €/m², le marché du logement collectif neuf se situe sur des gammes de prix relativement élevées (supérieur de 43% au marché collectif ancien, soit plus de 1 000 €/m² plus cher). Comme pour les autres segments de marché, les disparités de prix sont importantes entre les communes et arrondissements marseillais. Ainsi, la différence est de près de 1300 €/m² entre les logements commercialisés dans le Pays d'Aix et ceux du Conseil de Territoire d'Istres-Ouest-Provence. Par ailleurs, ce sont essentiellement les communes de l'ouest et du pourtour de l'Étang de Berre qui affichent les niveaux de prix les plus bas.

NIVEAUX DE PRIX MOYENS DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS (2012-2016)



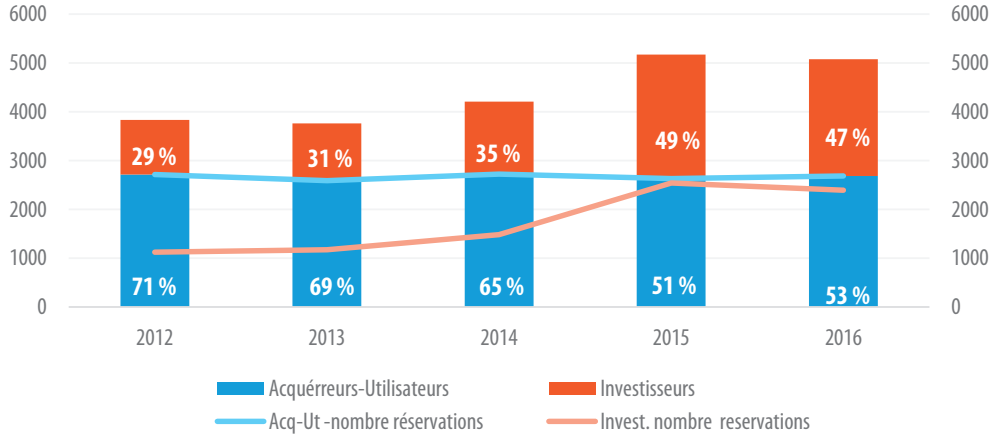
Depuis 2012, les niveaux de prix restent relativement stables puisqu'ils n'ont baissé que de 2% sur la période à l'échelle de la métropole. Mais, on constate toutefois une tendance à l'ajustement du marché qui se traduit par :

- Une baisse des prix dans les territoires où ils sont les plus bas comme dans les Conseils de Territoires du Pays Salonais (+7%), du Pays d'Aubagne et de l'Étoile (+7%) et d'Istres-Ouest-Provence (+2%) où les prix moyens en 2012 étaient inférieurs à 3 300 €/m² ;
- Une baisse dans les territoires où les prix sont les plus élevés à l'instar des Conseils de Territoire de Marseille-Provence (-2%) et du Pays d'Aix (-4%) pour des prix moyens en 2012 supérieurs à 3 800 €/m².

Une croissance du marché portée par les ventes à investisseurs

Alors que le **volume de ventes en propriété occupante reste relativement stable** depuis 2012 voire recule légèrement (-1%), c'est **le marché des investisseurs qui a porté la croissance au cours des 5 dernières années.** En effet, ces dernières ont augmenté d'un peu plus de 53%. En lien avec les changements de dispositifs de défiscalisation ces dernières années, la part des ventes investisseurs est ainsi passée de 29% en 2012 à 47% en 2016.

Evolution de la destination des logements collectifs vendus 2012 à 2016
(Source : OIP)



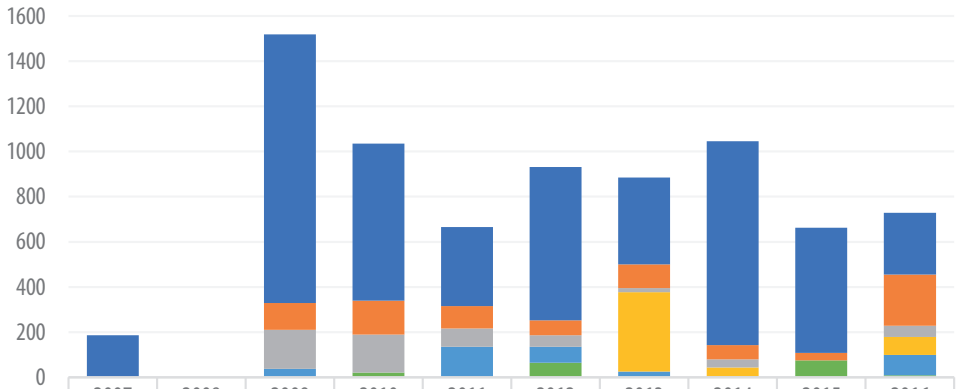
Cette croissance est également liée à l'évolution de la typologie des logements collectifs au cours de cinq dernières années. En effet, les ventes de logements de petite taille (T2 & moins) ont augmenté de 39% où la part des ventes à investisseurs est de 61%.

Des ventes à bailleurs sociaux, qui représentent près de 15% du marché privé du neuf, essentiellement au sein des pôles urbains

Sous l'impulsion du plan de relance de l'État en 2009, les ventes en bloc à bailleurs sociaux ont atteint jusqu'à 24% de l'ensemble des réservations. A partir de 2012, la part des logements neufs vendus à bailleurs reste relativement stable et représente **en moyenne 15% de l'ensemble des ventes.**

La production de logements sociaux via la VEFA, reste par ailleurs largement concentrée au sein des pôles urbains majeurs et des villes moyennes puisque près de 80% des ventes en blocs y sont réalisées. On observe cependant, un léger recul du rôle des villes moyennes entre les 2 périodes 2007-2011 et 2012-2016 au bénéfice du pôle urbain de Marseille. En 2008, année de «crise» et de définition du Plan de Relance, aucune vente en bloc/VEFA n'a été enregistrée sur la métropole.

Evolution des "ventes en bloc/vefa" à bailleurs sociaux *(Source : OIP 2007-2016)*



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
CT1_Marseille Provence	186	0	1189	696	351	678	385	902	555	273
CT2_Pays d'Aix	0	0	119	149	98	67	105	63	33	226
CT3_Pays Salonais	0	0	173	169	82	51	18	37	0	51
CT4_Pays d'Aubagne et de l'Etoile	0	0	0	0	0	0	351	38	0	79
CT5-Istres Ouest Provence	0	0	37	0	135	71	26	0	0	90
CT6_Pays de Martigues	0	0	0	21	0	64	0	5	75	9

Des encours de logements collectifs neufs stables, des situations différenciées au sein de la métropole

A l'échelle de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les encours de logements restent stables (-50 logements entre fin 2015 et fin 2016). La «visibilité» en termes de marché y est inférieure à 1 an en moyenne et aucun Conseil de Territoire ne dispose de visibilité supérieure à 1 an. Par ailleurs, la «reconstitution» de l'offre disponible tend à diminuer. Ainsi pour un logement vendu en 2012, l'offre disponible était de 2,2 logements, en 2016 ce ratio n'était plus que de 1 pour 1,9 en raison d'une forte croissance des ventes parallèlement à une hausse moindre de l'offre nouvelle et des encours de logements.

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS DE 2012 À 2016

	Offre disponible pour 1 logement vendu		ÉVOLUTION brute 2012-2016			Délais d'écoulement des stocks	
	2012	2016	Ventes	Offre nouvelle	Stocks	2012	2016
CT1 - Marseille-Provence	2,4	1,8	754	-370	8	12,6	10,0
CT2 - Pays 'Aix	1,8	2,1	394	590	510	8,5	11,0
CT3 - Pays Salonais	1,9	1,3	31	-34	11	9,7	8,5
CT4 - Pays d'Aubagne et de l'Étoile	0,5	1,6	106	142	77	0,8	6,3
CT5 - Istres-Ouest-Provence	2,6	2,1	161	138	92	15,2	11,7
CT6 - Pays de Martigues	1,5	1,5	-242	-283	-78	4,8	8,1
Métropole AMP	**2,2**	**1,9**	**1 204**	**183**	**620**	**11,3**	**10,1**

Source : OIP, Période 2012-2016

Les situations restent toutefois différenciées selon les différents Conseils de Territoire. **Seuls les Conseils de Territoire du Pays d'Aix et du Pays d'Aubagne et de l'Étoile voient leur visibilité en termes de marché s'améliorer** même si, **avec à peine six mois de stocks à fin 2016, la situation du Pays d'Aubagne et de l'Étoile reste encore particulièrement tendue sur ce segment**. Le territoire du Pays d'Aix voit l'offre nouvelle et les stocks augmenter beaucoup plus fortement que les rythmes de vente, ce qui conduit à une détente relative du marché.

Les Conseils de Territoire de **Marseille-Provence et du Pays Salonais connaissent des dynamiques similaires** puisque tous deux enregistrent, bien que dans des proportions différentes, **une croissance des ventes parallèlement à une baisse significative de l'offre nouvelle** et une stabilité des encours de logements, ce qui se traduit par **une augmentation de la pression sur le marché collectif neuf.** Le Pays Salonais connaît cependant une situation plus « tendue » avec une visibilité inférieure à neuf mois.

Istres-Ouest-Provence, qui constituait en 2012 **un marché du collectif neuf plutôt « détendu »** en comparaison des autres territoires métropolitains (plus de 15 mois d'encours de logements en 2012), **tend à « rejoindre » la situation métropolitaine** en lien avec une progression notable des rythmes de vente qui vient compenser l'offre nouvelle et les stocks de logements.

Le Pays de Martigues, connaît une situation particulière puisque c'est le seul Conseil de Territoire à enregistrer une baisse des ventes de logements mais aussi des stocks et de l'offre nouvelle. Il reste cependant dans une situation relativement tendue, puisque les stocks disponibles à fin 2016 ne représentaient que huit mois de commercialisation.

LES AIDES À L'ACCESSION

Le Prêt à Taux Zéro + (PTZ+), un levier pour l'accession aidée dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

Évolution et géographie du prêt à taux zéro dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence

Après un changement de réglementation, une forte hausse du nombre de PTZ en 2016

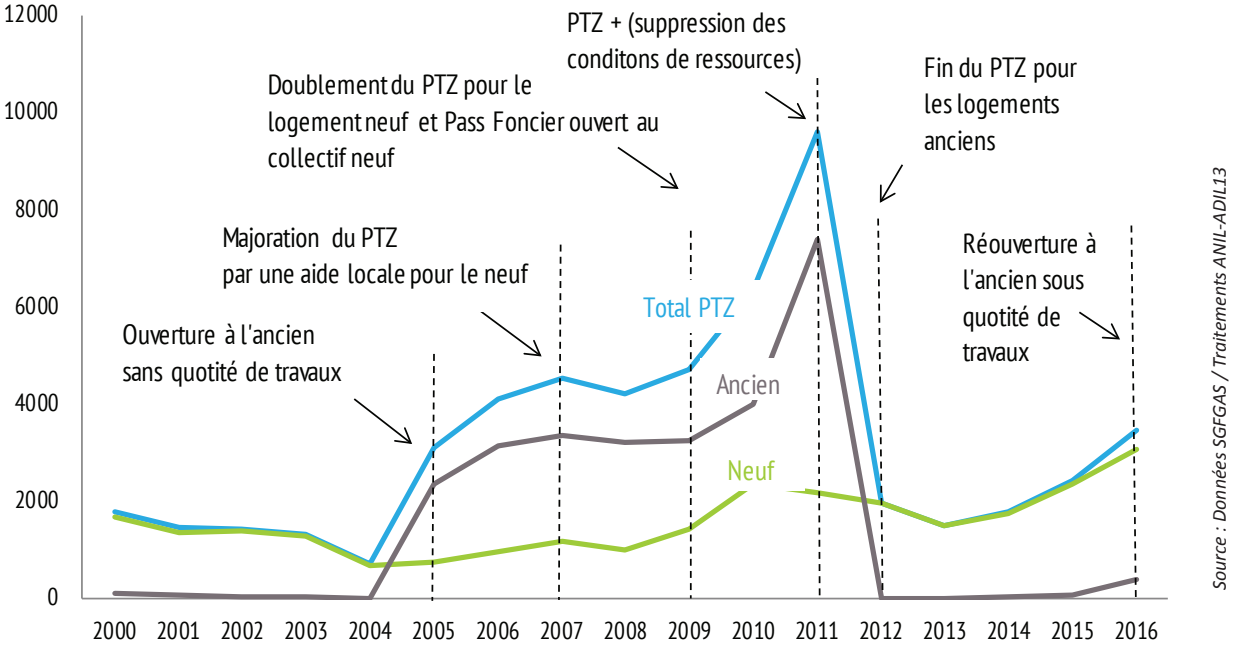
L'accession sociale à la propriété est directement corrélée aux évolutions de la réglementation. Tout au long des années 2000, les différentes réformes ont eu un impact fort sur l'évolution du nombre de PTZ attribués, que ce soit en 2005 avec son ouverture à l'ancien sans condition de travaux, ou en 2007 et 2009 avec un nouveau soutien au logement neuf.

Mais c'est en 2011 que le nombre de PTZ (devenu PTZ+) a véritablement « explosé » avec la suppression des conditions de ressources, 9 588 PTZ+ distribués. Dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence, le nombre de prêts accordés a augmenté de 51% dans l'année qui a suivi cette réforme.

En 2012, les ressources sont à nouveau prises en compte et le PTZ+ est restreint à l'acquisition de logements neufs. Le nombre de prêts accordés se réduit en conséquence (1 967 PTZ+ distribués), pour rester ensuite relativement stable en 2013 (1 512 PTZ+ distribués) et en 2014 (1 799 PTZ+).

En 2016, les logements anciens sont à nouveau éligibles, sous réserve que d'importants travaux de réhabilitation soient réalisés (pour un montant minimal de 25% du coût total de l'opération). Malgré les réserves initiales des professionnels quant à l'impact probable de cette nouvelle réforme, le nombre de prêts a fortement augmenté cette année dans la métropole, passant de 2 412 en 2015 à 3 451 en 2016, soit une hausse de +43%.

Évolution du nombre de PTZ dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence sur la période 2000 - 2016



Source : Données SGFGAS / Traitements ANIL-ADIL13

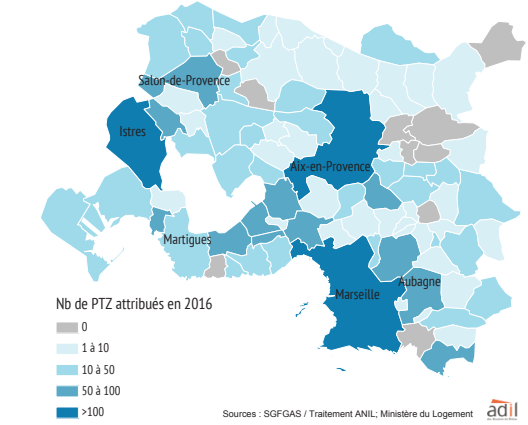
LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES DU PRÊT À 0%

Octobre 1995
Création du PTZ. Ce prêt est une avance remboursable sans intérêt qui a pour but de faciliter l'accession à la propriété des ménages ayant des revenus modestes. Il succède au PAP (Prêt à l'Accession à la Propriété).
Janvier 2005
Suppression de l'obligation de travaux pour l'achat d'un logement ancien.
Janvier 2007
Majoration du PTZ par la mise en place d'une aide d'une collectivité locale.
Janvier 2009
Doublement du prêt à 0% pour les logements neufs jusqu'au 30 juin 2010, puis majoration de 50% jusqu'au 31 décembre 2010.
Janvier 2011
Création du PTZ+. Abandon des conditions de ressources pour l'accès au PTZ. Le montant du prêt est déterminé par la prise en compte du coût de l'opération, ou plafond du coût de l'opération auquel une quotité est appliquée et qui est déterminée en fonction de plusieurs critères : neuf ou ancien, zone géographique du bien, niveau de performance énergétique, et nombre de personnes devant l'occuper.
Juin 2011
Le PTZ + s'étend à l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit, le rachat de part d'une société civile immobilière ou de par l'indivision sous réserve que cela conduise à l'acquisition totale du logement.
Janvier 2012
Le PTZ + est désormais uniquement accordé pour construire ou acheter un logement neuf. Une exception est prévue pour l'acquisition d'un logement social existant. Le PTZ + peut également être accordé pour des réhabilitations lourdes dans l'ancien.
Janvier 2016
Réouverture du PTZ + dans l'ancien sous quotité de travaux.

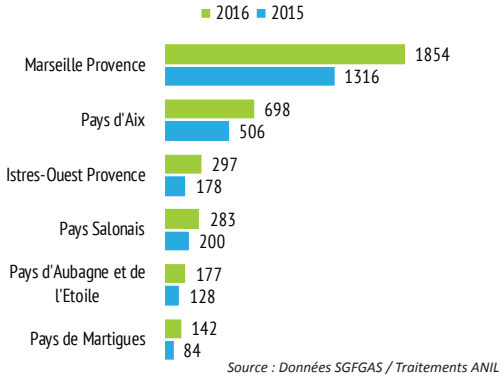
Marseille-Provence concentre la moitié des prêts

En 2016, 3 451 prêts à taux zéro + ont été accordés au sein d'Aix-Marseille-Provence. En lien avec le dernier changement de réglementation, la forte hausse par rapport à 2015 se vérifie sur tous les territoires de la métropole, même si plus de la moitié des prêts concerne toujours des acquisitions réalisées sur Marseille-Provence, et 40% dans la seule ville de Marseille.
Le Pays d'Aix représente, lui, 20% des PTZ + de la métropole, loin devant Istres-Ouest-Provence (9%), le Pays Salonais (8%), le Pays d'Aubagne et de l'Étoile (5%) ou le Pays de Martigues (4%).
Cette répartition des aides est sensiblement équivalente à la répartition de la population sur le territoire métropolitain. Seul Marseille-Provence se distingue par une concentration de PTZ+ supérieure à son poids démographique.

Les PTZ+ en 2016



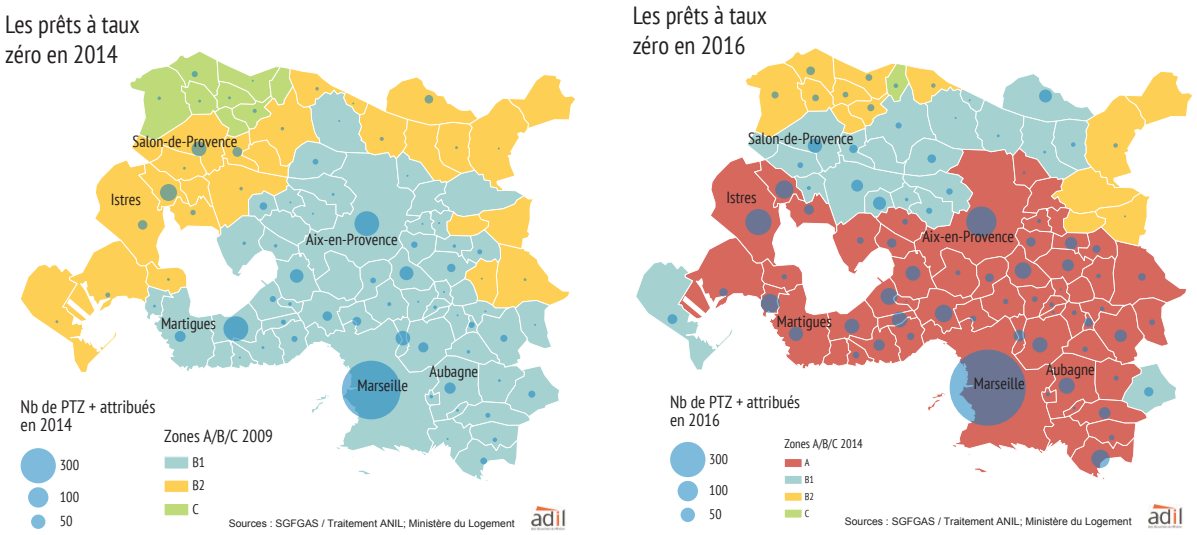
Evolution 2015-2016 du nombre de logements financés par le PTZ+



Source : Données SGFGAS / Traitements ANIL

L'évolution du zonage A/B/C favorable au développement du PTZ+ dans la métropole

Évolution du zonage A/B/C et du nombre de PTZ+ sur la période 2014 - 2016



Si l'évolution récente de la réglementation a eu un effet certain sur l'augmentation du nombre de bénéficiaires du PTZ+, la révision du zonage A/B/C en octobre 2014 avait déjà eu un premier impact favorable. De nombreuses communes de la métropole ont été reconnues comme relevant d'une zone « tendue » et ont été reclassées en zone A, ce qui a notamment conduit à une modification des conditions d'attribution du PTZ+ (hausse du plafond de ressources des ménages éligibles et du montant du prêt).
L'année qui a suivi la mise en place de ce nouveau zonage, le nombre de prêts a augmenté dans plusieurs communes du territoire, hausse encore renforcée en 2016 avec la réouverture du PTZ+ à une partie de l'ancien.

A/B/C : UN ZONAGE POUR QUALIFIER LA TENSION DU MARCHÉ

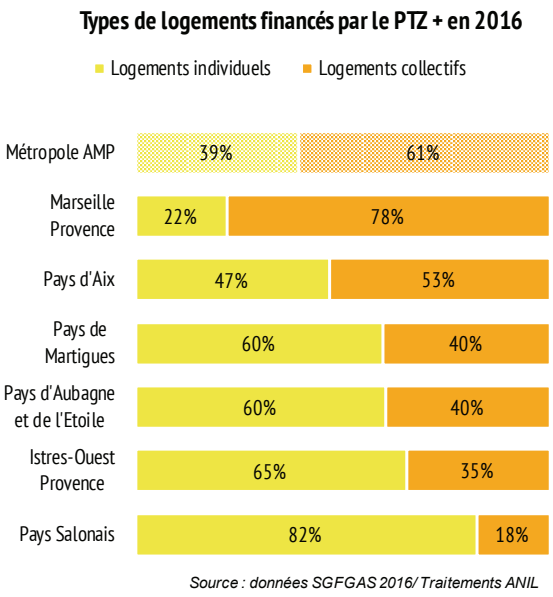
Créé par l'État en 2003, le zonage A/B/C a été révisé une nouvelle fois en 2014. Ce découpage caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire national en cinq zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (C).

Ce zonage est utilisé pour moduler différents dispositifs, dont le prêt à taux zéro. Les conditions de ressources permettant d'en bénéficier, ainsi que le montant du prêt dépendent de la zone où se situe le bien à financer.

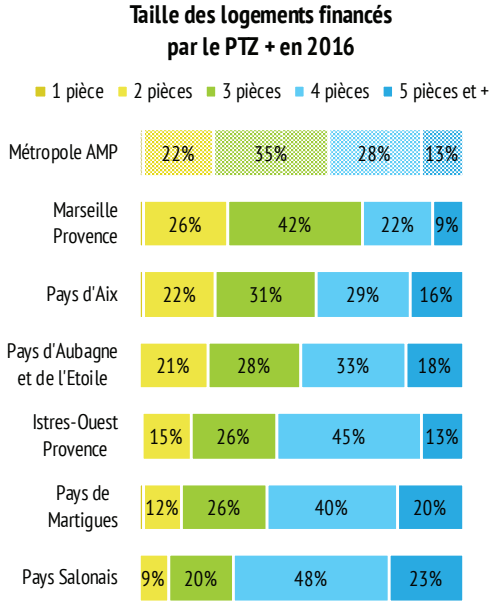
Les logements acquis à l'aide du PTZ+

Le PTZ+ également mobilisé pour de l'accession en individuel

Même si l'évolution de la réglementation au 1er janvier 2016 a sensiblement fait augmenter la part des logements anciens (2,7% de l'ensemble des prêts en 2015 et 11% en 2016), **les biens acquis avec l'aide du PTZ+ en 2016 sont encore très majoritairement des logements neufs (89%)**, au sein d'Aix-Marseille-Provence comme ailleurs en France.
Le territoire métropolitain se singularise par une part de logements collectifs assez importante au sein des résidences principales, il n'est donc pas étonnant de constater l'importance des prêts à destination de logements collectifs : **près des deux tiers des opérations financées concernent des appartements** (61%), soit nettement plus qu'en région Paca (46%).



Source : données SGFGAS 2016/ Traitements ANIL



Source : données SGFGAS 2016/ Traitements ANIL

Cette part du collectif est fortement impactée par le poids de Marseille-Provence. Dans ce territoire très urbanisé, cette catégorie de logements représente plus de 78% des opérations financées. Dans le Pays d'Aix, le collectif est également majoritaire mais dans des proportions nettement moindres (53%).

Ailleurs, le PTZ+ permet de financer en priorité l'achat de maisons individuelles, majoritaire dans le parc de logements. Dans le Pays de Martigues, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et Istres-Ouest-Provence, les logements individuels représentent ainsi entre 60 et 65% des acquisitions aidées, et plus de 80% dans le Pays Salonais.

Peu de petits logements financés

Cette répartition entre individuel et collectif se répercute directement sur la taille des logements.

Là où le collectif domine, ce sont les T3 qui sont le plus souvent financés. Dans le territoire de Marseille-Provence, ils représentent 42% des logements acquis à l'aide du PTZ+ en 2016.

Dans les autres territoires, les acquisitions aidées concernent plus souvent des grands logements, en lien avec le poids des maisons individuelles. Dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, Istres-Ouest-Provence, le Pays de Martigues et le Pays Salonais, plus d'un PTZ+ sur deux porte sur des habitations d'au moins 4 pièces.

Bien que le PTZ+ s'adresse à des primo-accédants, la part des petits logements (T1 et T2) reste relativement réduite sur l'ensemble des territoires : entre 22 et 27% dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, le Pays d'Aix et Marseille-Provence, puis entre 9 et 15% dans le Pays Salonais, le Pays de Martigues et Istres-Ouest-Provence.

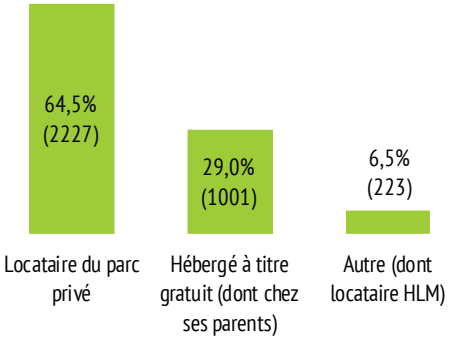
Le profil des ménages aidés

Les bénéficiaires du PTZ+ viennent essentiellement du parc locatif privé

Dans la métropole, près des deux tiers des bénéficiaires du PTZ+ viennent du parc locatif privé. A l'échelle nationale, ils représentent 74% de l'ensemble des accédants. Les autres étaient le plus souvent hébergés à titre gratuit avant l'acquisition de leur logement (29%). Cette catégorie de ménages comprend les jeunes qui vivaient encore chez leurs parents, le PTZ+ constituant une aide pouvant favoriser la décohabitation.

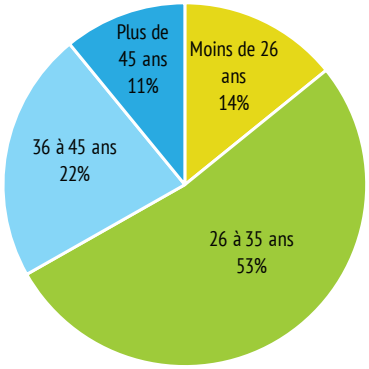
A contrario, les ménages issus du parc social sont peu nombreux à bénéficier du PTZ+ (6,5%), à l'exception du Pays de Martigues et Istres-Ouest-Provence où ils sont surreprésentés (respectivement 13% et 10%), même s'il s'agit d'effectifs réduits. À l'échelle nationale, la part des locataires issus du parc social accédant à la propriété grâce au PTZ+ est encore moindre puisqu'ils représentent 4% des bénéficiaires. Cette surreprésentation peut en partie être expliquée par la forte proportion du parc social au sein de ces deux territoires (au-dessus de 25% pour certaines communes).

Statut d'occupation initial des bénéficiaires du PTZ+ en 2016 au sein de la métropole



Source : données SGFGAS 2016 / Traitements ANIL

Age des bénéficiaires du PTZ + en 2016 au sein de la métropole



Source : Données SGFGAS / Traitements ANIL

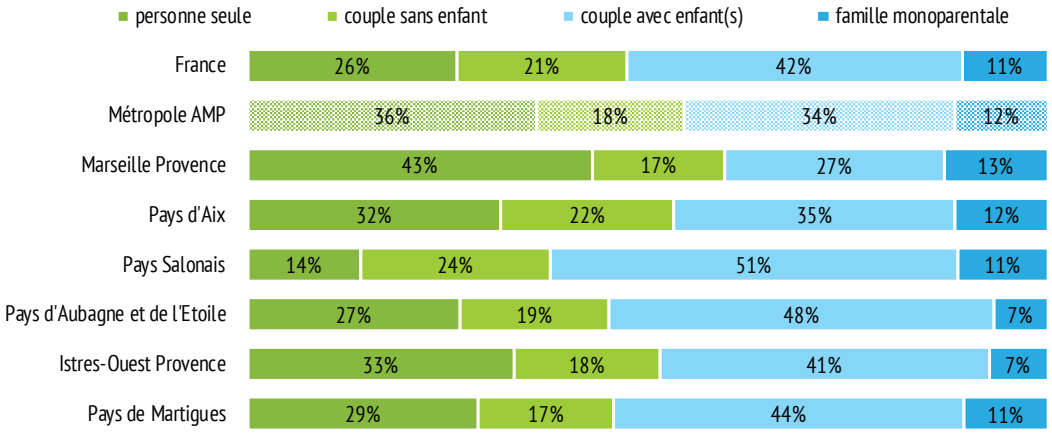
Hors Marseille-Provence, le PTZ+ est plus souvent mobilisé par des familles avec enfants

Primo-accédants, les bénéficiaires du PTZ+ sont relativement jeunes. **67% d'entre eux ont moins de 35 ans et 14% ont moins de 25 ans.**
L'âge a une incidence directe sur la taille et le profil familial du ménage puisque **plus du tiers d'entre eux vivent seuls (36%) et un deuxième tiers est constitué de couples avec enfants (34%**).

Les couples avec enfants constituent toujours la première catégorie d'emprunteurs (34% à l'échelle de la métropole, 42% à l'échelle nationale), hormis à Marseille-Provence où l'on constate une surreprésentation des personnes seules (43%). À noter que cette part de ménages constituée d'une personne, sans être surreprésentée, est également importante au sein du Pays d'Aix (32%) et à Istres-Ouest-Provence (33%).

A contrario, au sein du Pays Salonais, les personnes seules ne représentent que 14% des bénéficiaires. Sur ce territoire, un PTZ+ sur deux a été attribué à un couple avec enfants (51%).

Structure familiale des bénéficiaires du PTZ + en 2016



Source : données SGFGAS 2016 / Traitements ANIL

Une aide qui bénéficie avant tout aux employés et aux professions intermédiaires

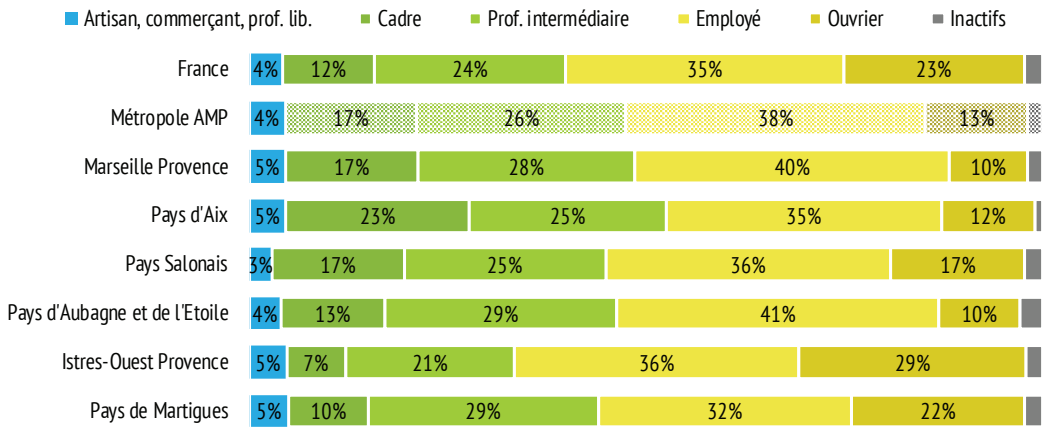
Avec 38% d'employés et 26% de professions intermédiaires parmi les emprunteurs, l**es classes moyennes sont celles qui bénéficient le plus du PTZ+,** et ce quel que soit le territoire considéré.

Mais la particularité de la métropole réside dans le fait que seulement 13% des ouvriers ont pu bénéficier de cette aide à l'accession alors qu'ils représentent, en France, 23% des emprunteurs. A contrario, les cadres sont 17% à en profiter à l'échelle métropolitaine, alors qu'ils sont 12% sur le territoire national. À noter : la répartition des CSP à l'échelle métropolitaine est similaire à celle observée à l'échelle nationale.

Localement, on peut dégager trois profils de territoires différents :

- Marseille-Provence, le Pays Salonais et le Pays d'Aubagne et de l'Étoile se rapprochent de la répartition des emprunteurs de la métropole.
- Istres-Ouest-Provence et le Pays de Martigues comptent davantage d'ouvriers bénéficiaires du PTZ+ (respectivement 29% et 22% – métropole 13%). Leur proximité avec l'Étang de Berre peut être une première explication. Sur ces deux territoires, le PTZ+ bénéficie donc à une population plus modeste que sur le reste de la métropole.
- Enfin, le Pays d'Aix compte davantage de cadres emprunteurs (23% – métropole 17%). Même si le poids des cadres a nettement baissé sur l'ensemble des territoires avec le plafonnement des ressources en 2012, ils représentent toujours 17% du public du prêt à taux zéro en 2016 au sein de la métropole.

Catégorie socioprofessionnelle des bénéficiaires du PTZ+ en 2016



Source : données SGFGAS 2016 / Traitements ANIL

Moins de bénéficiaires modestes qu'au niveau national

Le constat fait sur l'analyse des bénéficiaires du PTZ+ selon les CSP, tend à se confirmer lorsque l'on s'intéresse aux revenus de ces mêmes personnes : le PTZ+ ne profite pas aux populations les plus modestes sur le territoire d'AMP.

Ainsi, on observe dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence, que les ménages bénéficiaires du PTZ+ sont nettement plus nombreux qu'en France à se situer dans la classe « haute » des revenus. 31% d'entre eux disposent de plus de 26 871 € par an, contre 18% au niveau national.

Les écarts constatés entre la France et la métropole sur le quart le plus « aisé » des bénéficiaires du PTZ+, peuvent s'expliquer en partie par des montants d'opérations plus élevés, liés notamment au coût de l'immobilier local.

A contrario, les ménages plus modestes représentent 28% des bénéficiaires. Il s'agit principalement de ceux dont le revenu annuel est compris entre 14 331 € et 19 609 €. En deçà de cette tranche, l'accession à la propriété reste très limitée pour les ménages à bas revenus. Seulement 6% des aides sont à destination de ceux qui disposent de moins de 14 330 € par an, alors que ces mêmes ménages représentent 11% des bénéficiaires au niveau national. Au sein de la métropole, les territoires d'Istres-Ouest-Provence et du Pays Salonais se distinguent par une part plus importante de bénéficiaires très modestes, tandis que les ménages les plus « aisés » sont surreprésentés dans le Pays d'Aix et le Pays de Martigues.

Toutefois, les tranches de niveau de vie, telles que définies dans l'encadré ci-après, ne tiennent pas compte de la composition familiale des ménages. Il convient donc de rester prudent quant à l'interprétation de ces constats locaux qui peuvent traduire des situations différentes. À Istres-Ouest-Provence, la part de personnes seules est importante (34%), laissant supposer des revenus moindres et pouvant expliquer une part plus importante dans le quart le plus « modeste ». A contrario, au sein du Pays de Martigues, la part des couples avec enfants est très élevée (44%), ce qui peut donc signifier la présence de deux revenus et expliquerait la part importante des ménages de ce territoire parmi le quart le plus « aisé ».

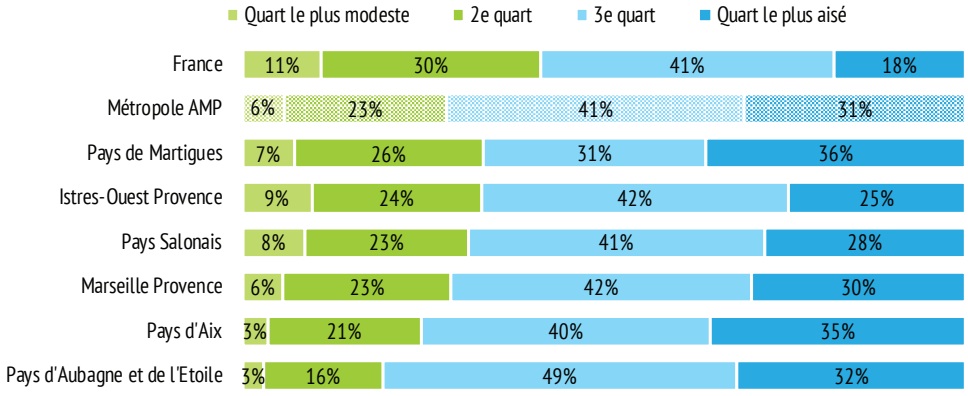
TRANCHES DE NIVEAU DE VIE

Les tranches de niveau de vie sont définies à partir du revenu annuel médian des ménages au niveau national. Chaque tranche représente un quart de ces ménages (quartiles).

En 2016, les classes correspondent aux niveaux de revenus suivants :

- Quart le plus modeste : moins de 14 330 € ;
- 2e quart : 14 331 € à 19 609 € ;
- 3e quart : 19 610 € à 26 871 € ;
- Quart le plus aisé : plus de 26 871 €.

Tranches de niveau de vie des bénéficiaires du PTZ+ en 2016



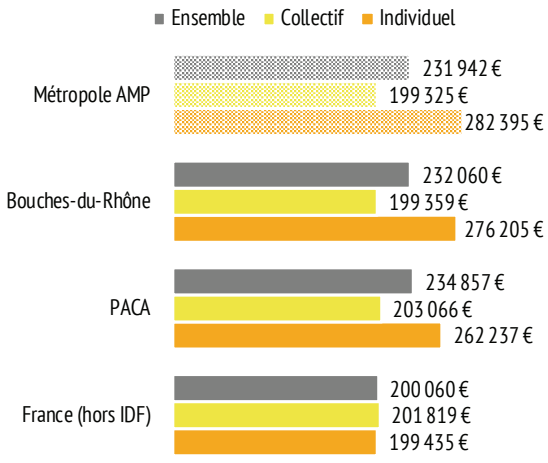
Source : Données SGFGAS 2016 / Traitements ANIL

Les opérations financées

Des écarts de prix particulièrement importants entre individuel et collectif

Au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, **les opérations financées via le PTZ+ en 2016 se situent autour de 232 000 €**[15] en moyenne. Comme pour toutes transactions, ce coût est plus élevé pour l'achat aidé d'une maison individuelle (282 000 €) que d'un appartement (199 000 €). La métropole se distingue ainsi par un différentiel de prix particulièrement important entre collectif et individuel : +42%, soit un écart nettement supérieur à ce qui est observé au niveau régional (+29%) ou même départemental (+38%).

Montant moyen des opérations financées avec le PTZ + selon le type de logement en 2016



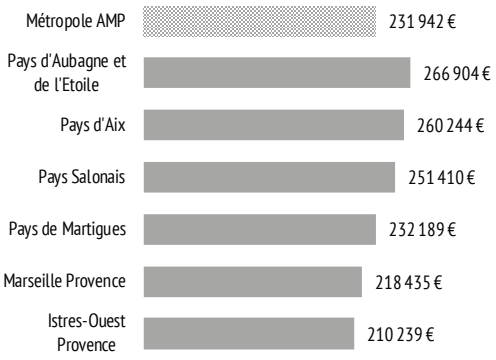
Source : Données SGFGAS 2016 / Traitements ANIL

[15]. Hors frais de notaires

Des montants d'opérations variables selon les territoires

Tous types de logements confondus, le montant moyen des opérations diffère sensiblement selon les territoires (en 2016 plus de 56 000 € d'écart entre le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et Istres-Ouest-Provence).

Montant moyen des opérations financées avec le PTZ + en 2016



Source : données SGFGAS 2016 / Traitements ANIL

Les opérations aidées les plus coûteuses sont localisées dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, le Pays d'Aix et le Pays Salonais (respectivement 267 000 €, 260 000 € et 251 000 €). Dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, c'est avant tout le prix des acquisitions de maisons qui se situe à des niveaux élevés (305 000 € en moyenne), tandis que l'écart entre collectif et individuel est moins marqué dans le Pays Salonais et le Pays d'Aix.

A l'inverse, Istres-Ouest-Provence, se singularise par les montants d'opérations les plus réduits. En moyenne, le PTZ+ viendra aider des acquisitions autour de 210 000 € alors que, pour rappel, les logements financés sur ce territoire sont relativement grands.

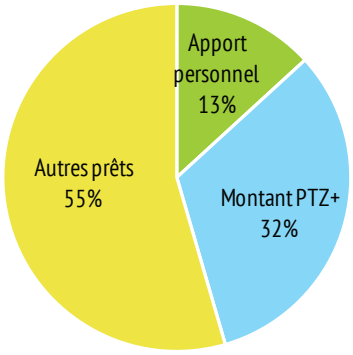
Le PTZ + représente une part importante du budget d'acquisition

Les opérations financées via le PTZ+ mobilisent un ou plusieurs autres prêts bancaires et bénéficient le plus souvent d'un apport personnel. Ce dernier se situe autour de 31 000 € et permet de financer 13% de l'acquisition en moyenne. Les ménages du Pays d'Aix ont un apport plus conséquent que ceux des autres territoires (autour de 39 500 €). A l'échelle de la métropole, le montant moyen de l'ensemble des prêts se situe autour de 203 000 €. Ces prêts permettent de financer 87% de l'acquisition.

Globalement, les ménages s'endettent pour une durée de 21 ans, avec un remboursement qui se situe autour de 700 €/mois. Néanmoins, le montant de ces mensualités peut varier fortement d'un territoire à l'autre, allant de 631 € à Istres-Ouest-Provence jusqu'à 837 € au sein du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

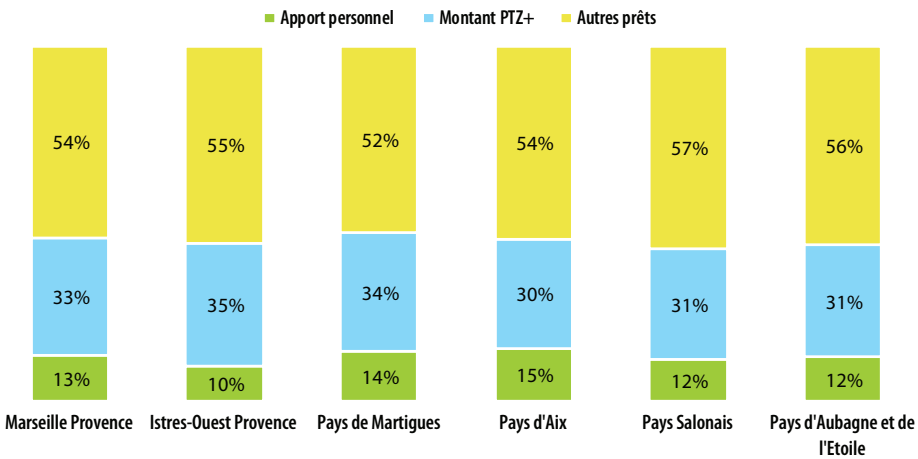
En 2016, le PTZ+ s'élève en moyenne à 75 500 €. La part du PTZ+ dans l'ensemble du financement est sensiblement identique sur tous les territoires. Sur l'ensemble de la métropole, il représente 37% du total des prêts et 32% du montant de l'opération. Même si le nombre de PTZ+ attribués reste limité, l'apport de cette aide est donc loin d'être négligeable pour les ménages qui en bénéficient.

Financement des opérations réalisées avec le PTZ+ en 2016 dans la métropole



Source : Données SGFGAS 2016 / Traitements ANIL

Financement des opérations réalisées avec le PTZ+ en 2016 par territoire



Source : données SGFGAS 2016 / Traitements ANIL

Des aides locales en faveur de l'accession à la propriété

En marge du prêt à taux zéro, des aides complémentaires peuvent être mises en place localement.
Depuis plus de dix ans, les aides des collectivités locales dédiées au soutien à l'accession sociale à la propriété ont considérablement évolué, parallèlement aux évolutions des dispositifs nationaux, et tout particulièrement du prêt à taux zéro de l'État.

MIEUX COMPRENDRE LES AIDES LOCALES

Les aides locales mises en place sont de deux sortes : les aides financières directes allouées aux ménages (sous forme de subvention ou de prêts bonifiés) et les aides indirectes permettant aux opérateurs de proposer des programmes à un coût inférieur au prix du marché.
S'agissant des aides directes, elles sont toujours conditionnées à des critères de ressources, très fréquemment dédiées aux primo accédants et subordonnées, dans certains cas, à l'octroi d'aides nationales comme le PTZ+ notamment.

Plus à la marge à présent au niveau national, les critères liés au lieu de résidence ou de travail sont moins mis en avant par les collectivités.
Quant aux critères liés au logement, ils sont généralement de deux ordres :

- Respect des prix plafonds (les prix maîtrisés) ;
- Respect d'un niveau de performance énergétique
- Au niveau de la métropole, les aides répondent pour l'essentiel à ces critères.

Aide Départementale à l'Accession à la Propriété dans l'Ancien (ADAPA)

Il s'agit d'une subvention pour l'achat d'un logement ancien (construit avant 1948) et situé dans un périmètre d'intervention ADAPA. Les ménages bénéficiaires doivent remplir des conditions de ressources. Ils ne doivent pas percevoir de revenus fonciers liés à la location d'un logement. Ils doivent s'engager à occuper le logement à titre de résidence principale durant les 5 années qui suivent l'acquisition.

Le nouveau Chèque Premier Logement de la ville de Marseille

En 2017, on assiste à la mise en place du Nouveau Chèque Premier Logement visant à soutenir l'accession à prix maîtrisé. Le dispositif est destiné aux primo-accédants[16] dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds « Prêt Locatif Social » (PLS). Les candidats à l'accession s'engagent à affecter le logement, objet de l'aide, à leur résidence principale pour une durée minimale de cinq ans. Le logement doit respecter un prix plafond (2 650 €/m² de surface de référence, place de stationnement comprise).

Chèque Accession Rénovation dans l'ancien de la ville de Marseille

Les bénéficiaires sont les ménages primo-accédants ne dépassant pas les plafonds de ressources PLS. Les candidats à l'accession s'engagent à affecter le logement objet de l'aide à leur résidence principale pour une durée minimale de cinq ans. Le logement doit être construit depuis plus de 15 ans et être localisé dans les six premiers arrondissements de Marseille. Le prix d'acquisition est plafonné à 2 250 €/m² de surface Loi Carrez, et des travaux d'amélioration représentant 10% au moins du coût de l'acquisition doivent être entrepris.

Aide à l'accession du Pays d'Aix dans le neuf

Les bénéficiaires doivent être primo-accédants et respecter des conditions de ressources (plafonds de ressources du « Prêt à l'Accession Sociale » (PAS). Ils doivent être éligibles au PTZ+ et résider ou travailler sur le territoire du Pays d'Aix. Ils doivent également, de préférence, être issus de préférence du parc locatif social (public ou privé conventionné social). Le logement doit répondre aux normes RT 2012.

16. Ménages n'ayant pas été propriétaire depuis au moins deux ans d'un bien immobilier ou de parts d'une SCI.

Aide à l'accession du Pays d'Aix dans l'ancien

Les bénéficiaires doivent être primo-accédants (ne pas avoir été propriétaire de leur résidence principale pendant les deux dernières années), respecter des conditions de ressources (plafonds de ressources du PAS), être éligibles au PTZ+ et résider ou travailler sur le territoire du Pays d'Aix. Ils doivent également être issus de préférence du parc locatif social (public ou privé conventionné social). Le logement doit faire l'objet de travaux d'amélioration de performance énergétique dans le cas où l'étiquette énergétique est inférieure ou égale à D.

Aide à l'accession du territoire Istres-Ouest-Provence

Sont éligibles les ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant la signature de l'acte de vente du logement et remplissant également les conditions suivantes : conditions de ressources (plafonds de ressources du « Prêt Social Location Accession » (PSLA) ; être bénéficiaire du PTZ+ ; résider ou travailler depuis plus de deux ans sur le territoire de Istres-Ouest-Provence ; le taux d'endettement du ménage doit correspondre au taux habituellement fixé par les banques (± 33%). Cette aide concerne l'acquisition d'un logement neuf dont le prix au m² de surface utile ne doit pas excéder 3 000 €.

SYNTHÈSE

- **3 451 PTZ + distribués en 2016 sur le territoire métropolitain ;**
- **Le PTZ a permis de financer :**
  - **39% de logements individuels, 61% de logements collectifs ;**
  - **35% de logements composés de 3 pièces ;**
- **Les bénéficiaires du PTZ + :**
  - **viennent essentiellement du parc locatif privé (64,5%) ;**
  - **sont le plus souvent des familles avec enfants, hors Marseille-Provence ;**
  - **sont principalement des employés et des professions intermédiaires ;**
  - **sont plus nombreux qu'en France à se situer dans la classe « haute » des revenus ;**
- **Montant moyen des opérations financées à l'échelle d'AMP : 231 942 € ;**
- **Montant moyen du PTZ + : 75 541 €.**

LA DEMANDE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le parc locatif social représente 19% de l'ensemble des résidences principales de la métropole d'Aix-Marseille-Provence au 1er janvier 2016. Si la production de logements sociaux s'est accélérée ces dernières années (2 517 logements construits par an entre 2009 et 2015 contre 999 logements par an entre 2000 et 2008), notamment sous l'impulsion de la loi SRU, la demande exprimée en direction de ce parc reste particulièrement forte.

Suite à une première lecture territoriale relative à la répartition de l'offre locative sociale et de ses principales caractéristiques, cette étude visera à analyser les caractéristiques de la demande locative sociale : où s'exprime la demande ? Qui sont les demandeurs et quels sont leurs besoins ?

L'étude viendra confirmer que l'accès au parc social est souvent peu aisé : les délais pour voir une demande aboutir sont longs, témoignant de la tension exercée sur ce parc.

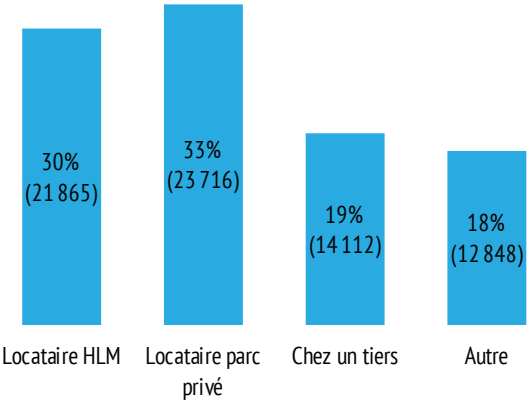
Une forte pression sur le parc social, exercée par différents profils de publics

Avec 72 500 demandes actives (SNE*) pour 142 000 logements sociaux (RPLS*), la pression exercée sur le parc social est importante au sein du territoire métropolitain.

Deux types de demandeurs sont à distinguer :

- **ceux qui occupent déjà un logement social.** Ils représentent 21 900 ménages, soit 30% de la demande. Leur besoin porte sur une mutation au sein du parc, le plus souvent motivée par un logement actuel trop petit. A noter qu'au sein d'Istres-Ouest-Provence et du Pays de Martigues, territoires avec une forte densité de logements sociaux, ce public représente jusqu'à 40% de la demande.
- **ceux qui ne sont pas locataires d'un logement social**. Au nombre de 50 700, ce sont ces ménages qui témoignent plus particulièrement du manque de logements sociaux au sein de la métropole et du besoin de production à mettre en regard. Trois profils sont là encore à distinguer :
  - 23 700 d'entre eux résident dans le parc locatif privé, celui-ci devenant un parc de report par défaut pour de nombreux ménages qui n'arrivent pas à accéder à un logement social ;
  - 14 000 résident actuellement chez un tiers, le plus souvent chez les parents quand il s'agit de jeunes en besoin de décohabitation ;
  - Et 13 000 demandeurs sont dans une autre situation, souvent très précaire (hébergement temporaire, sous-locataire, hôtel, camping, sans logement propre…).

Logement actuel des ménages demandeurs d'un logement social au sein de la métropole en 2016



Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

La demande locative sociale s'exprime sur l'ensemble du territoire métropolitain

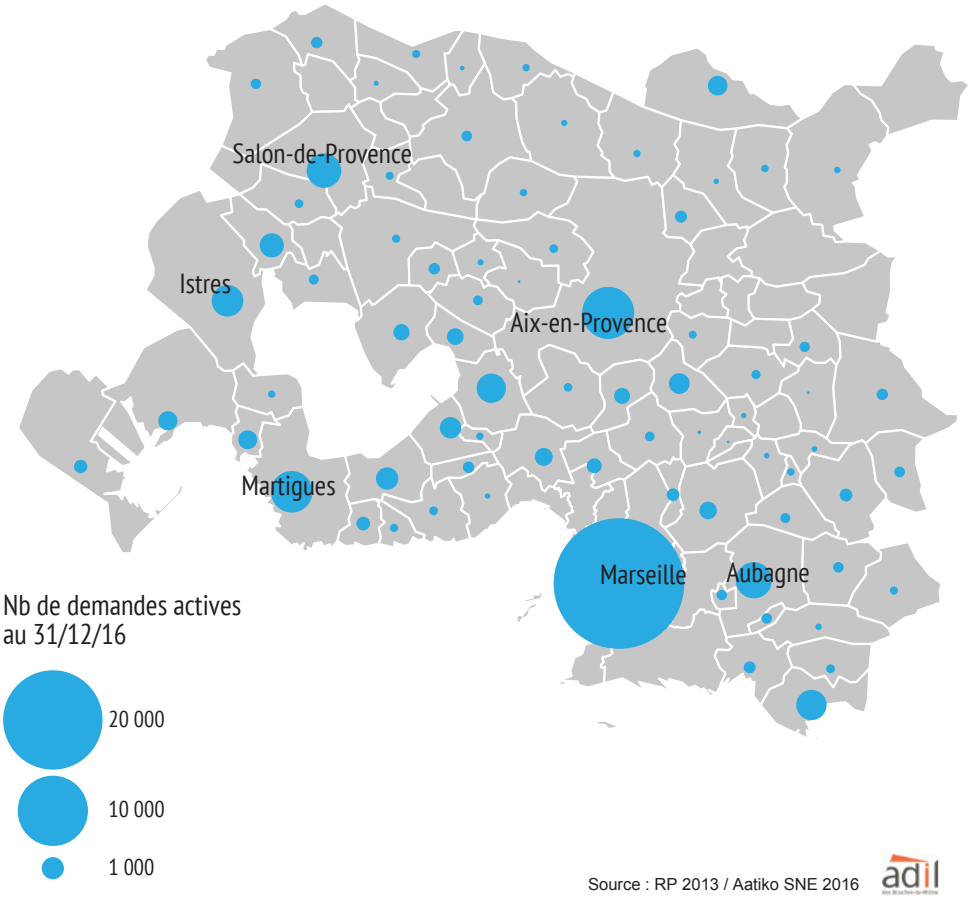
En volume, la demande locative sociale apparaît concentrée dans les villes-centres ainsi qu'à La Ciotat et Vitrolles. À elle seule, la ville de Marseille enregistre 47,6% de la demande métropolitaine (34 536 demandeurs).

Si on se concentre sur la demande externe, spontanément, les demandeurs vont se tourner en priorité vers les villes où l'offre est la plus conséquente et où ils sont susceptibles d'accéder plus rapidement à un logement. Si la demande locative sociale semble moindre sur certaines communes, ce n'est donc pas nécessairement que le besoin y est réduit.

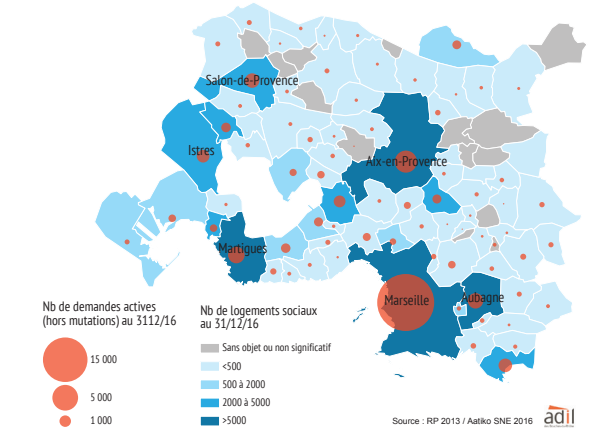
Rapportée au nombre de ménages résidents, la géographie de la demande locative sociale présente ainsi un tout autre visage. Elle apparaît moins concentrée sur les grands pôles urbains pour se répartir sur un grand nombre de communes de la métropole, aux profils variables. Le besoin en logement social s'exprime sur la

quasi-totalité du territoire métropolitain : 77 communes enregistrent plus de 3 demandes (hors mutations) pour 100 ménages résidents et 35 d'entre elles enregistrent plus de 6 demandes (moyenne métropolitaine : 6,3 demandes pour 100 ménages).

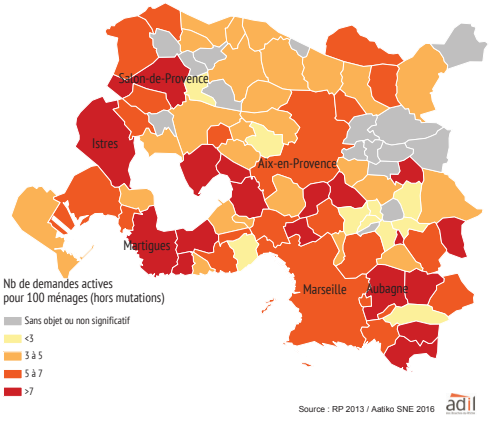
LA DEMANDE LOCATIVE AU SEIN DE LA MÉTROPOLE EN 2016



La demande locative sociale (hors mutations) au sein de la métropole en 2016



La demande locative sociale pour 100 ménages (hors mutations) au sein de la métropole en 2016



UN FAIBLE TURN-OVER AU SEIN DU PARC SOCIAL, TÉMOIN DE LA PRESSION EXERCÉE

Malgré une dynamique certaine de la production de logements sociaux observée sur l'ensemble du territoire métropolitain, l'accès au parc social reste contraint. Deux indicateurs viennent notamment souligner le faible turn-over des locataires et confirment la tension exercée sur ce parc : la vacance et le taux d'emménagement.
Un certain niveau de vacance est nécessaire à la bonne fluidité des parcours résidentiels, aussi bien dans le parc privé (il est estimé à 7%) que dans le parc social (5%).
Au 1er janvier 2016, seulement 1,6% des logements sociaux de la métropole étaient vacants. Ce taux est nettement inférieur à ce qui est observé à l'échelle des Bouches-du-Rhône (2,4%), de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (2,6%) ou de la France (3,2%).
Le taux d'emménagement au sein du parc social de la métropole est également réduit. Au cours de l'année 2015, 8% des logements sociaux ont accueilli un nouveau locataire, soit 10 985 nouveaux baux signés.

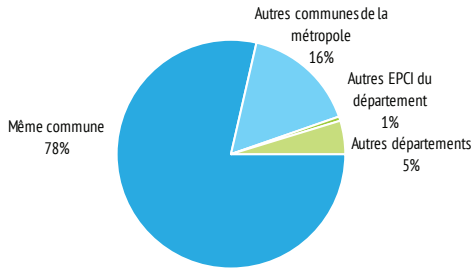
Une demande de proximité

En grande majorité, la demande locative sociale est une démarche de proximité : 78% des demandeurs (hors mutation) habitent déjà la commune demandée.

Dans Marseille-Provence, le caractère endogène de la demande locative sociale est le plus marqué : seulement 12% des demandeurs résident hors de la commune demandée (7% en dehors du Conseil de Territoire). Hors Marseille-Provence, les demandeurs qui résident déjà sur la commune ciblée s'échelonnent de 62% pour le Pays d'Aix à 70% pour le Pays de Martigues.

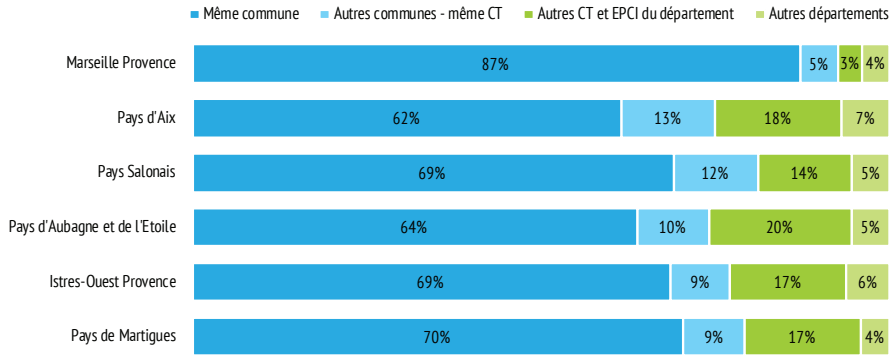
La demande extérieure est donc relativement réduite pour chacun des six territoires de la métropole.
À l'exception du Pays de Martigues et d'Istres-Ouest-Provence, cette demande extérieure est finalement plus prononcée lorsqu'il s'agit de ménages déjà locataires du parc social. Dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et le Pays d'Aix, jusqu'au tiers des demandes de mutation émanent de ménages non-résidents du territoire.

Origine géographique des demandeurs d'un logement social (hors mutations) au sein de la métropole en 2016



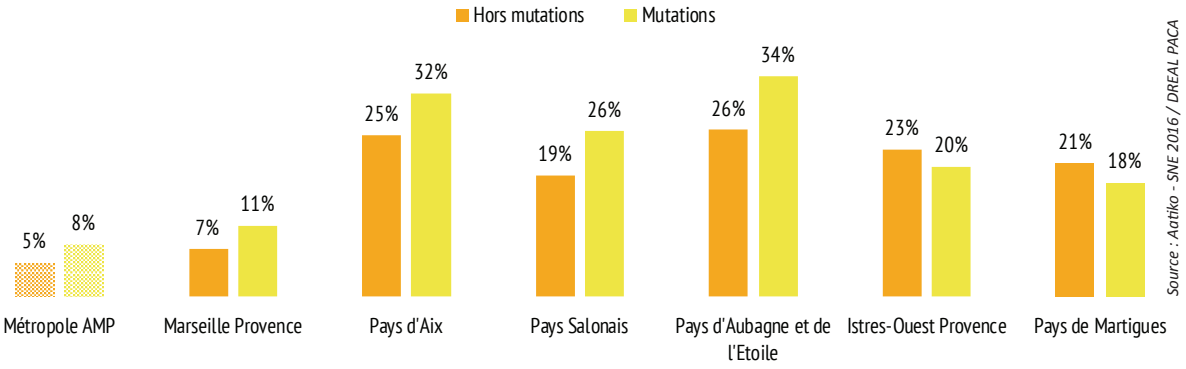
Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Origine géographique des demandeurs d'un logement social (hors mutations) par territoire en 2016



Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

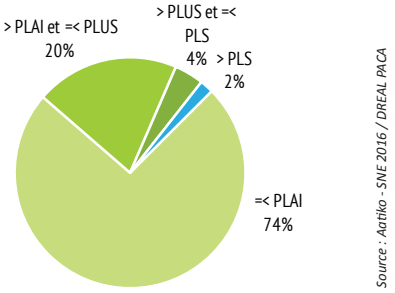
Poids des demandeurs extérieurs au territoire au sein de la métropole en 2016



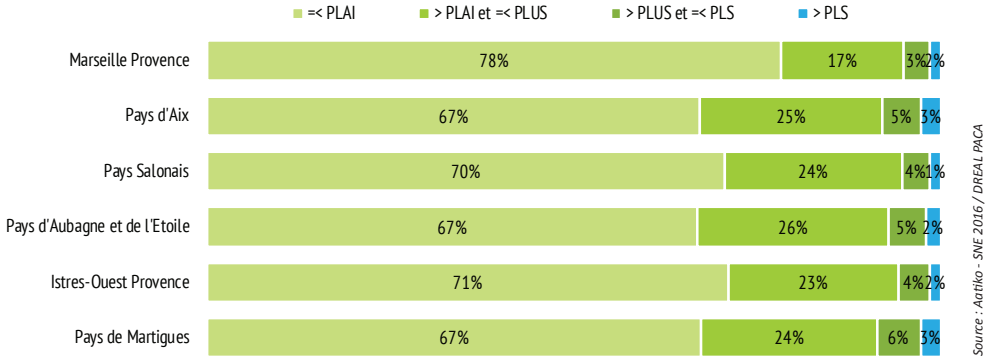
Le parc locatif privé, un parc de report pour des ménages à bas revenus

A l'échelle de la métropole, 74% des ménages demandeurs d'un logement social disposent d'un revenu inférieur au plafond PLAI*, ce qui leur permet de prétendre à des logements aux loyers les plus bas. Marseille-Provence concentre plus de ménages à bas revenus que les autres territoires. En effet, 78% des demandeurs se situent en deçà du plafond PLAI, contre 67 à 71% ailleurs.

Plafonds de ressources des demandeurs d'un logement social au sein de la métropole en 2016



Plafonds de ressources des demandeurs d'un logement social par territoire en 2016



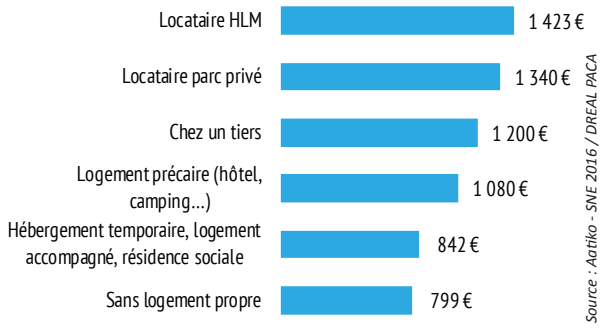
Le revenu déclaré mensuel médian de l'ensemble des demandeurs de la métropole est de 1 281 €, il est bien inférieur à celui de l'ensemble de la population du département : 2 336 € [17].
Les ménages qui sont actuellement dans une situation de logement précaire sont aussi ceux qui disposent des revenus les plus réduits.

17. Le revenu médian des ménages n' étant pas disponible à l'échelle de la métropole, la valeur des Bouches-du-Rhône sert ici de référence.

A contrario, les demandeurs déjà logés dans le parc social ont les revenus les plus élevés, avec une médiane autour de 1 423 € par mois. Ce niveau de revenus est supérieur à celui des demandeurs issus des logements locatifs privés (1 340 €), illustrant là encore le report d'un public fragilisé sur ce segment de parc.

À noter : il convient de rester prudent dans l'interprétation de ces résultats puisque la taille des ménages du parc privé est généralement plus petite que celle du parc social.
Cet écart de revenus entre les demandeurs issus du parc privé et ceux issus du parc public se vérifie pour l'ensemble des territoires de la métropole. Il est néanmoins un peu plus marqué dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et le Pays de Martigues, tandis que très réduit dans Istres-Ouest-Provence.

Revenu mensuel médian des ménages demandeurs d'un logement social selon le staut d'occupation actuel au sein de la métropole en 2016



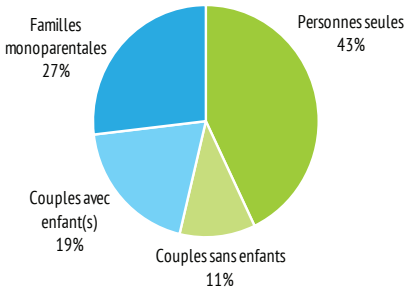
Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Demande interne ou demande externe : des profils, des besoins et des motifs différents

Composition familiale des demandeurs

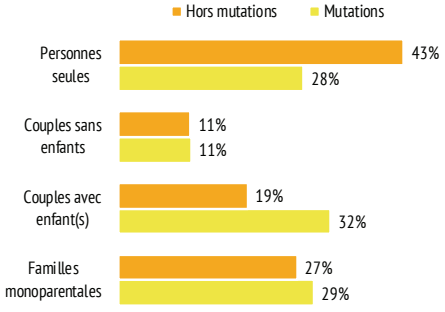
La composition familiale des ménages demandeurs d'un logement social est relativement similaire entre les différents territoires de la métropole, avec une dominante de personnes seules, suivie des familles monoparentales.
Par contre, le profil des ménages diffère sensiblement selon qu'il s'agit de demandeurs qui occupent déjà le parc social ou non. Dans le premier cas, les couples avec enfants sont plus nombreux, dans le second cas, ce sont les personnes seules qui sont surreprésentées.
Que la demande soit endogène ou exogène, les familles monoparentales sont toujours très présentes. Elles constituent à chaque fois plus du quart de la demande.

Composition familiale des ménages demandeurs d'un logement social (hors mutations) au sein de la métropole en 2016



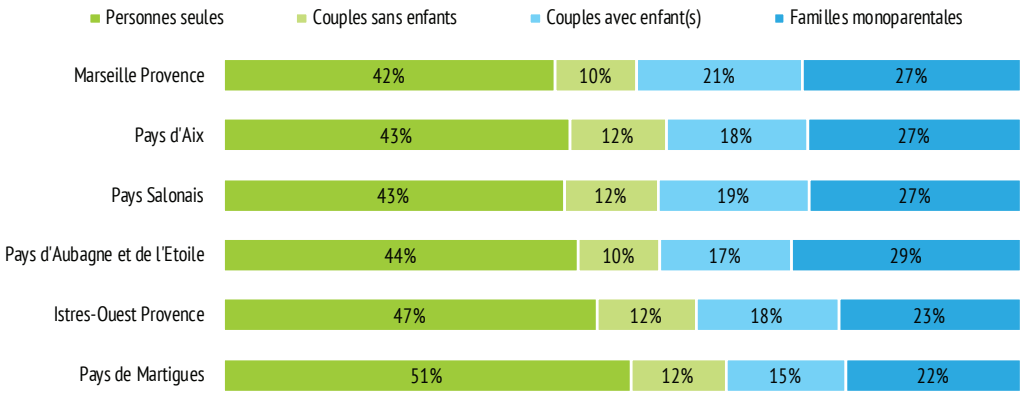
Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Composition familiale des ménages demandeurs d'un logement social dans la métropole en 2016



Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Composition familiale des ménages demandeurs d'un logement social (hors mutations) par territoire en 2016

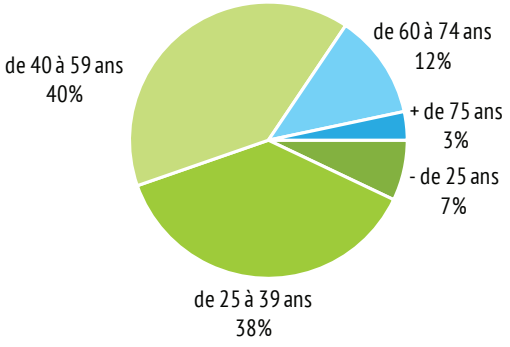


Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Âge des demandeurs

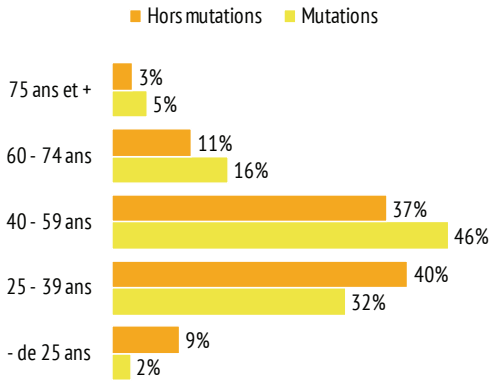
La répartition par âge des demandeurs d'un logement social apparaît semblable entre les différents territoires de la métropole. Seul le territoire Istres-Ouest-Provence semble se distinguer avec des demandeurs légèrement plus jeunes (50% sont âgés de moins de 40 ans contre près de 45% pour les autres territoires).
Les demandeurs qui souhaitent accéder au parc social sont plus jeunes : 49% ont moins de 40 ans contre 34% chez les demandeurs déjà logés au sein du parc social. La tranche d'âge des 25-39 ans est la plus représentée parmi les demandes externes, alors que pour les demandeurs internes c'est celle des 40-59 ans.

Tranches d'âge du demandeur au sein de la métropole en 2016



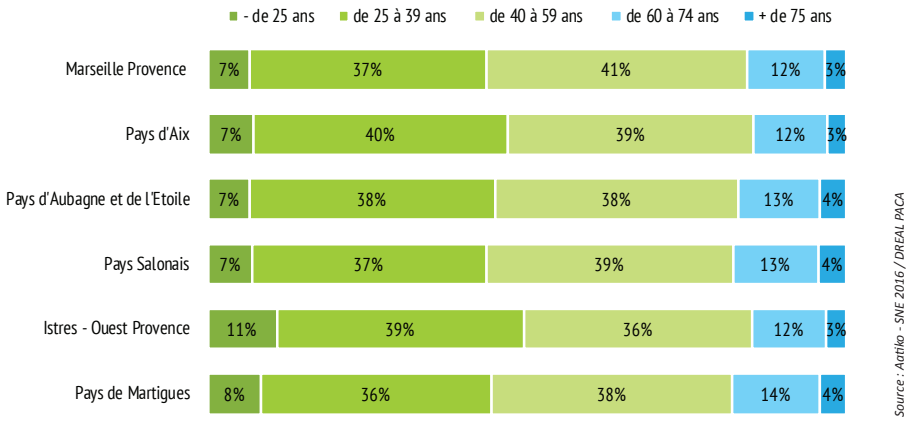
Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Age des demandeurs d'un logement social au sein de la métropole en 2016



Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Tranches d'âge du demandeur par territoire au sein de la métropole en 2016



Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Le type de logements demandés

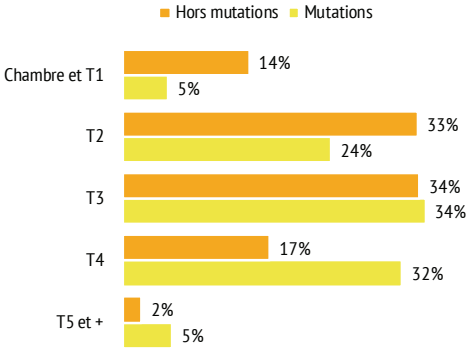
A l'image du profil des demandeurs, le type de logement attendu diffère selon qu'il s'agit d'une demande interne ou externe.

Souvent en couple avec des enfants, ceux qui sont déjà locataires du parc social sont fortement demandeurs de T3 (34%) et de T4 (32%), leur besoin de mutation étant souvent lié à une taille de logement inadaptée. La demande sur de très grands logements (T5 et plus) concerne également 5% de ce public (jusqu'à 8% dans le Pays Salonais).

Les demandeurs qui ne sont pas déjà locataires du parc social sont plus souvent seuls et s'orientent donc vers des logements plus petits, avec certes 34% de T3, mais aussi 33% de T2 et 14% de T1.
Les demandes sur les autres types de logements, hors T2 et T3, ne sont pas négligeables pour autant, chacun d'eux répondant à des besoins et des profils spécifiques.

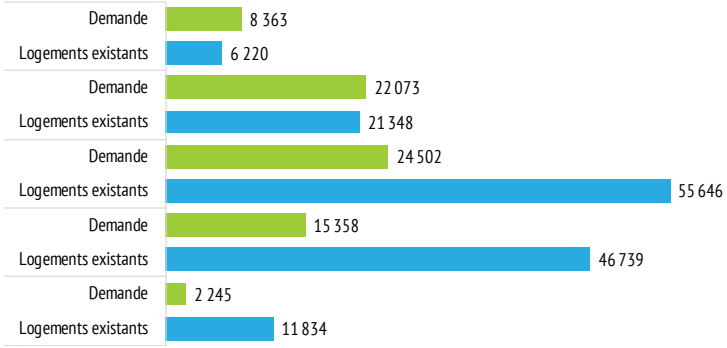
L'adéquation entre le parc social et la demande existe seulement pour les logements les plus grands. En effet, 30 436 demandes portent sur des petits logements (T1 et T2). Or, seulement 27 568 logements de ce type sont présents au sein du parc social.

Type de logement social demandé dans la métropole en 2016



Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Type de logement social demandé et logements sociaux existants au sein de la métropole en 2016



Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA, RPLS 2016

Le motif de la demande

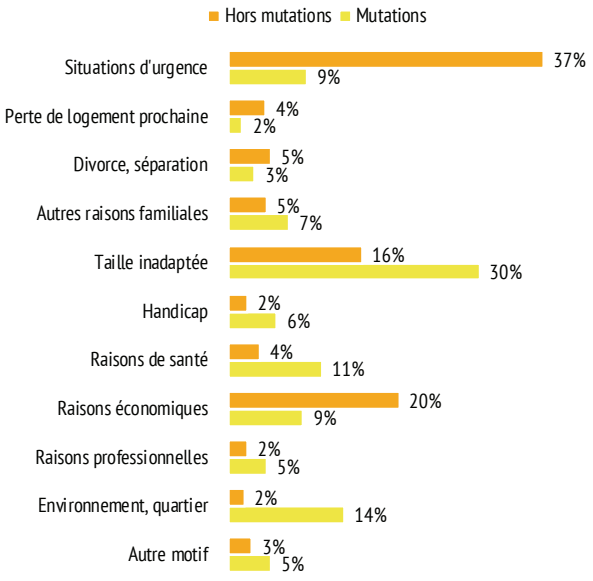
Comme le profil familial des demandeurs et les besoins en logement, les raisons qui motivent une demande de logement social diffèrent fortement selon la situation initiale du ménage.

Les demandes de mutations sont principalement motivées par une taille inadaptée du logement actuel (30%), suivies du souhait de changer de quartier (14%), que ce soit pour des problèmes d'environnement ou de voisinage, ou pour se rapprocher de services.

Les ménages qui ne résident pas déjà dans le parc social invoquent en premier lieu une situation d'urgence (sans logement propre, expulsion, logement non habitable, violences familiales) pour motiver leur demande. Ce motif est avancé par 37% d'entre eux, loin devant les raisons économiques (20%) ou la taille de leur logement (16%).

Cette répartition des motifs est sensiblement équivalente sur tous les territoires, si ce n'est le Pays de Martigues et Istres-Ouest-Provence où le poids des

Motifs de la demande locative sociale dans la métropole en 2016



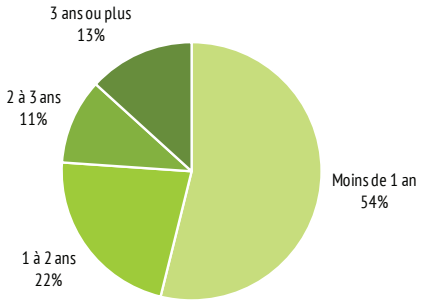
Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

demandes motivées par des situations d'urgence est un peu plus marqué qu'ailleurs (respectivement 43% et 42% de la demande locative sociale hors mutations).

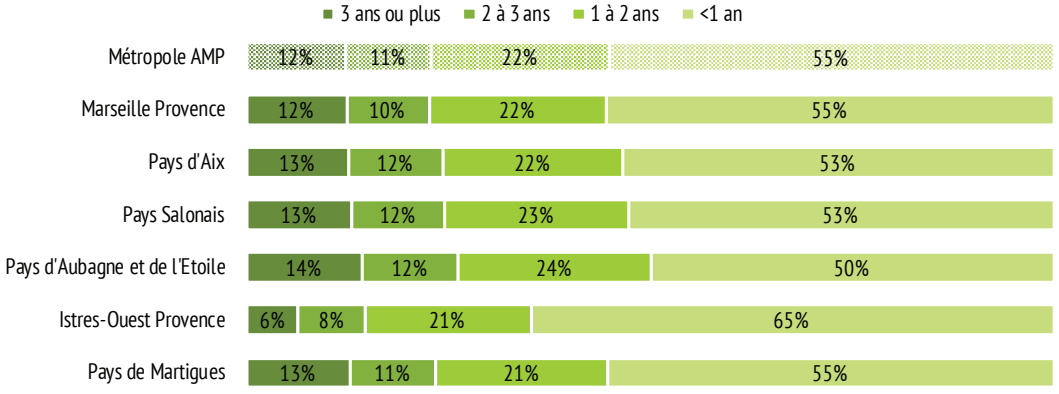
Un quart des demandeurs attendent un logement depuis plus de deux ans

L'ancienneté de la demande est un marqueur fort de la pression exercée dans le parc social. Dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence, près de la moitié des ménages (46%) attend un logement social depuis plus de un an, 24% depuis plus de deux ans et 13% depuis plus de trois ans.
Hors mutations, l'ancienneté de la demande est sensiblement équivalente sur tous les territoires de la métropole, à l'exception d'Istres-Ouest-Provence où elle est nettement moins prononcée. Seulement 6,4% des demandes datent de plus de trois ans, soit deux fois moins qu'ailleurs.

Ancienneté de la demande locative sociale dans la métropole en 2016



Ancienneté de la demande locative sociale (hors mutations) au sein de la métropole en 2016



Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Les attributions de logements sociaux dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence

Près de 9 700 logements sociaux attribués en 2016 au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence

En 2016, 9 667 logements ont été attribués sur Aix-Marseille-Provence. 55% des attributions émanent du territoire de Marseille-Provence alors qu'il représente 58% de la demande).
Parmi ces 9 667 demandes satisfaites, 26% ont concerné les locataires déjà présents au sein du parc social (demandes de mutation). Pour rappel, ils représentent près de 30% des demandeurs.

Au sein du Pays de Martigues et d'Istres-Ouest-Provence, une part importante de demandes satisfaites concernent les demandeurs déjà logés dans le parc social (respectivement 28% et 30%). Ces deux territoires enregistrent aussi les parts de demandes de mutation les plus importantes (40%).

CRITÈRES D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

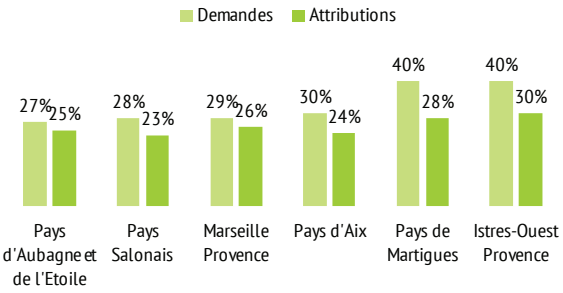
Les logements sociaux (HLM) construits, achetés ou améliorés avec l'aide de l'État, appartenant aux organismes HLM ou gérés par eux, sont attribués dans les conditions suivantes :
Le demandeur doit être français ou étranger admis à séjourner en France avec un titre de séjour en cours de validité ;

Les ressources n'excèdent pas, pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, des plafonds fixés selon la composition du ménage et la zone d'implantation du logement, par arrêté.
La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté modifie la liste des personnes prioritaires. Les critères de priorité au titre du Droit Au Logement Opposable (Dalo) (CCH: art. L. 441-2-3) sont inclus dans la liste des priorités nationales (CCH: art. L441-1).

	Nombre d'attributions	Part
Marseille Provence	5 361	55%
Pays d'Aix	1 308	14%
Istres-Ouest Provence	966	10%
Pays de Martigues	777	8%
Pays Salonais	709	7%
Pays d'Aubagne et de l'Etoile	546	6%

Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Comparaison des demandes métropolitaines de mutations en cours et des demandes de mutations satisfaites en 2016



Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Une des tensions locatives les plus élevées en France

Avec une tension de sept demandes pour une attribution, l'unité urbaine de Marseille – Aix-en-Provence enregistre une des tensions locatives les plus élevées parmi les unités urbaines de plus de 30 000 habitants. En effet, seules quelques unités urbaines du Sud de la France (dont Montpellier, Toulon et Nice pour les plus importantes) et Paris affichent un ratio plus élevé.

TENSION LOCATIVE DANS LES UNITÉS URBAINES DE PLUS DE 30 000 HABITANTS EN 2017

Unités urbaines de plus de 30 000 habitants (les 15 plus peuplées)	Nombre de demandes par rapport au nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes)
Nice	9,91
Toulon	8,31
Paris	7,98
Montpellier	7,59
Marseille-Aix-en-Provence	**7**
Avignon	4,57
Strasbourg (partie française)	4,44
Bordeaux	4,08
Lyon	4,05
Lille (partie française)	3,82
Nantes	3,47
Grenoble	3,42
Toulouse	2,55
Douais-Lens	2,26
Rouen	1,95

Source : Décret n° 2017-840 du 5 mai 2017

Des délais d'attribution importants

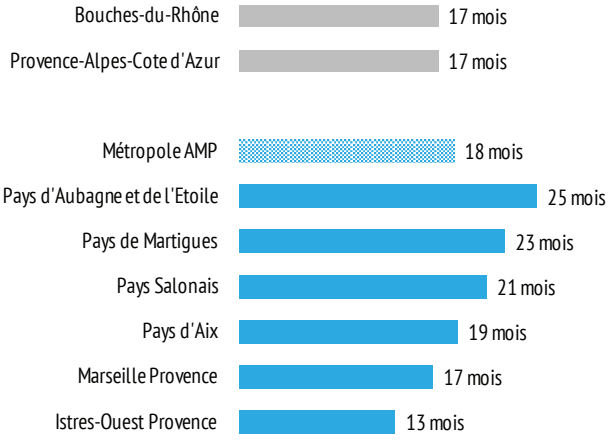
La durée moyenne des délais d'attribution sur la métropole d'Aix-Marseille-Provence est de 18 mois. Ce délai se rapproche de celui des Bouches-du-Rhône et de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (17 mois). A noter que 54% des demandes satisfaites l'ont été dans un délais de moins d'un an.

Selon les différents territoires qui composent la métropole, les situations peuvent être disparates. Ainsi, les délais d'attributions sont plus courts sur les territoires d'Istres-Ouest-Provence et de Marseille-Provence (respectivement 13 et 17 mois). Ils sont en revanche plus élevés sur le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et le Pays de Martigues (23 et 25 mois).

Les délais peuvent aussi s'allonger selon le statut d'occupation des demandeurs. En effet, les délais sont plus importants en matière de demandes de mutation (20 mois) par rapport aux demandes hors mutation (18 mois). Ainsi, 37% des demandeurs hors mutations voient leur demande aboutir favorablement dans un délai de moins de 6 mois alors que c'est le cas de 34% des demandeurs d'une mutation.

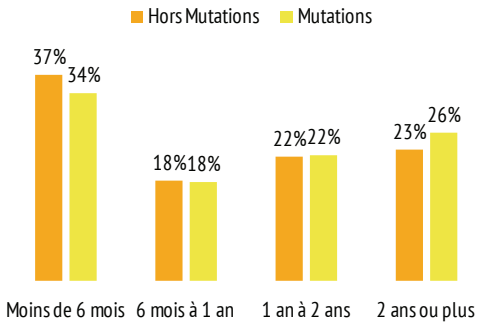
Selon les territoires, l'écart entre les demandes de mutation et hors mutation satisfaites peut être plus ou moins important. Il est particulièrement élevé sur le Pays de Martigues (9 mois de plus pour les demandes de mutation) ou le Pays d'Aix (5 mois d'écart) alors que ce délai est similaire sur le Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Délai moyen d'attribution (en mois) en 2016



Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Délais d'attribution au sein de la métropole selon l'ancienneté de la demande en 2016



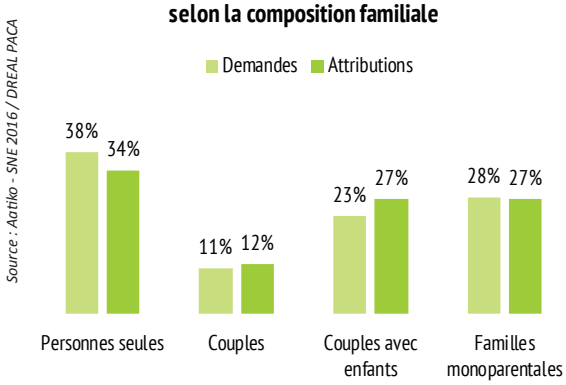
Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Le profil des ménages dont la demande a été satisfaite

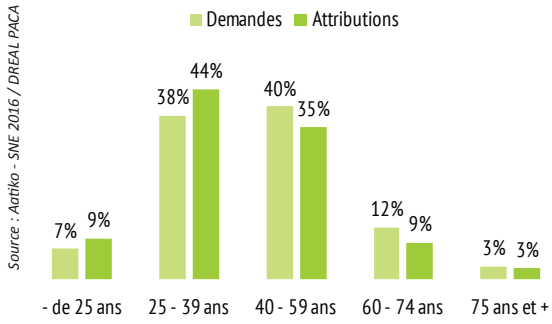
L'analyse du profil des ménages dont la demande d'un logement social a été satisfaite révèle que les attributions s'adressent en majorité aux familles (54% si l'on regroupe les couples avec enfants et familles monoparentales). Les couples avec enfants apparaissent privilégiés en matière d'attributions (27% des attributions alors qu'ils représentent 23% des demandeurs).

Concernant l'âge de la personne de référence, les 25-39 ans sont les plus représentés parmi les ménages dont la demande a été satisfaite (44% des attributions alors qu'ils représentent 38% des demandeurs). De manière générale, la réponse aux jeunes ménages est plus favorable : 53% des attributions concernent les moins de 40 ans alors qu'ils ne représentent que 45% des demandeurs. À noter que les demandeurs âgés de plus de 60 ans ayant obtenu un logement social représentent 12% de l'ensemble des attributions.

Comparaison des demandes en cours et des attributions au sein de la métropole en 2016, selon la composition familiale



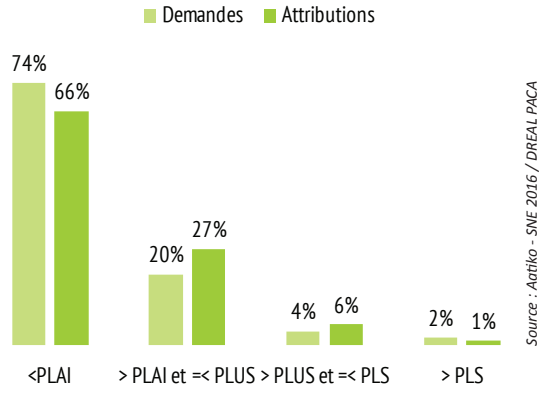
Comparaison des demandes en cours et des attributions au sein de la métropole en 2016, selon l'âge



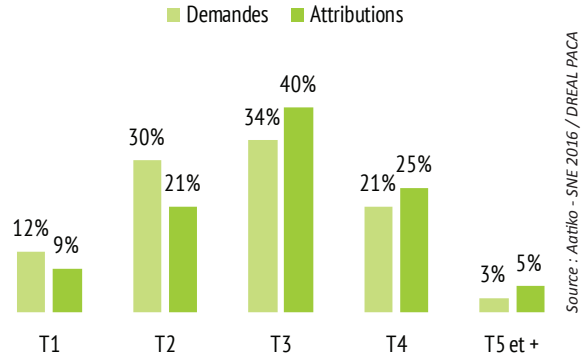
Par ailleurs, près de deux tiers des attributions bénéficient à des locataires qui ont des ressources relevant du PLAI, attestant d'une certaine paupérisation des locataires du parc social. En effet, les locataires entrants ont des revenus plus faibles que les ménages en place (56% des occupants du parc locatif social ont des ressources relevant du PLAI).

Ces ménages aux ressources inférieures au plafond PLAI parmi les attributaires sont cependant sous-représentés par rapport à cette catégorie de demandeurs (74% des demandeurs).

Comparaison des demandes en cours et des attributions au sein de la métropole en 2016, selon les plafonds de ressources



Comparaison des demandes encours et des attributions au sein de la métropole en 2016, selon la taille des logements



Près de 40% des attributions de logements sociaux dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence concernent des 3 pièces. Elles sont surreprésentées par rapport à la demande de logements de cette taille (34% de la demande).

À l'inverse, seulement 30% des attributions concernent des petits logements (T1 et T2) alors qu'ils représentent 42% de la demande.

SYNTHÈSE

- **Une demande sociale forte : 72 500 demandes ;**
- **7 demandes pour une attribution ;**
- **Des délais d'attribution longs : 18 mois ;**
- **Des demandeurs en recherche d'un logement à proximité de leur lieu de vie actuel ;**
- **Des demandeurs aux ressources faibles à prendre en compte : 74% sont éligibles à un logement PLAI.**

LA DYNAMIQUE DES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Cette étude est destinée à apporter des éléments de décryptage du fonctionnement parfois complexe du marché locatif privé métropolitain et de ses dynamiques. Elle a également comme objectif d'alimenter et d'enrichir les réflexions sur ce segment de parc de logements.
L'analyse porte dans un premier temps sur les niveaux de loyers pratiqués sur le territoire métropolitain et dans un second temps sur les enjeux à relever par la métropole concernant le parc locatif privé.

Les niveaux de loyers en 2016

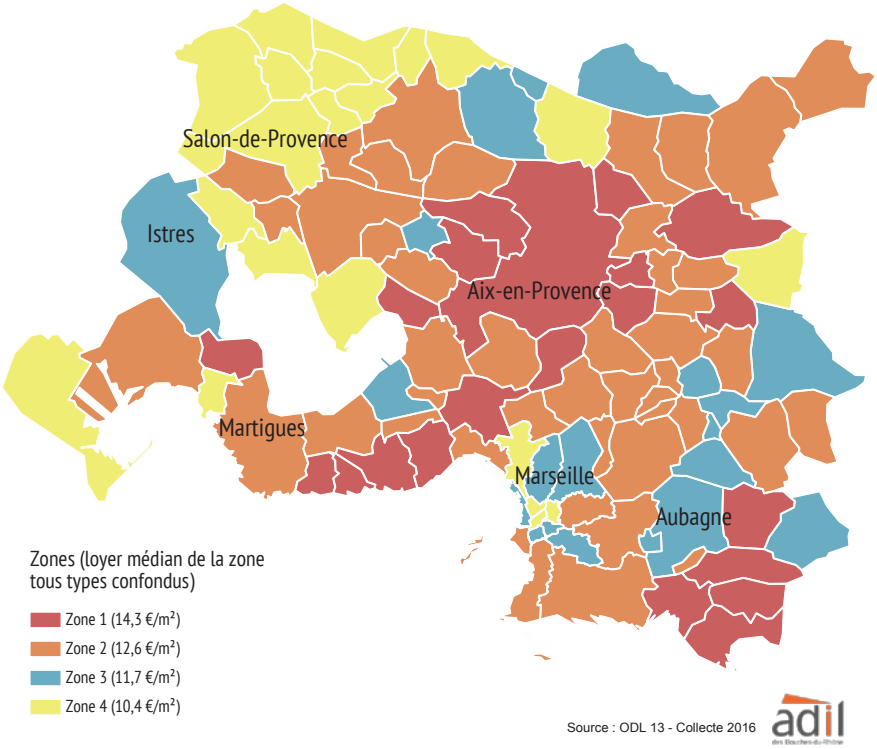
Des niveaux de loyers hétérogènes

Les niveaux des loyers des appartements au sein de la métropole sont très hétérogènes. Ils sont compris dans une fourchette allant de 10,2 €/m² à 16,5 €/m². La diversité des prix pour un même bien reflète la diversité des offres disponibles tant en volume qu'en qualité.
Les loyers sont moins élevés dans les communes situées à l'ouest de la métropole (entre 10,2 €/m² et 11,2 €/m²), et le sont davantage à Aix-en-Provence ou dans certaines communes situées à l'est de Marseille-Provence (supérieurs à 14 €/m²).
Les loyers semblent plutôt uniformes sur le reste du territoire (entre 11,5 €/m² et 12,5 €/m²), hormis dans le bassin du Pays d'Aix Sud. Dans ce secteur, très bien desservi par les réseaux autoroutiers, et au carrefour de plusieurs pôles d'activités économiques, les loyers enregistrés se situent dans une fourchette allant de 12,5 €/m² et 13,5 €/m².

De cette analyse a été créée une carte exprimant le niveau des loyers selon 4 zones. Elle permet une lecture facilitée de la hiérarchie des prix au sein de la métropole.

La zone 1, la plus chère, comprend un groupe de communes dont le loyer médian* est de 14,3 €/m². La zone 2 un peu moins chère affiche un loyer médian à 12,6 €/m² ; la zone 3 est à 11,7 €/m². Enfin, la zone 4, la moins chère, est à 10,4 €/m² en loyer médian.

LES LOYERS DES APPARTEMENTS DU PARC PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE EN 2016



Source : ODL 13 - Collecte 2016

COLLECTE 2016 – MÉTROPOLE

Les résultats présentés pour la métropole ont été établis à partir d'un échantillon de 27 998 références de loyers collectées en 2016 auprès de 116 professionnels de la gestion locative. Pour les loyers au m², seules les références dont la surface habitable était renseignée ont été prises en compte (20 788 références).
Source : ODL 13 – Collecte 2016.

L'influence d'Aix-Marseille Université impacte les loyers des petits appartements

Le prix au mètre carré est toujours plus élevé pour les petits logements. Au sein du Pays d'Aix, les loyers des T1 sont particulièrement hauts (19,9 €/m²). Il s'agit d'ailleurs du territoire où l'on trouve l'offre locative la plus importante pour ce type de bien (Pays d'Aix : 14% ; Aix-en-Provence : 22% ; contre 4% à Istres-Ouest-Provence par exemple). Le marché étudiant impacte directement les loyers notamment dans la ville centre faisant ainsi monter les prix. Les autres territoires de la métropole connaissent des montants de loyer pour les appartements d'une pièce qui avoisinent ou dépassent légèrement les 15 €/m².

Des prix plutôt homogènes pour les appartements de type 3 et plus

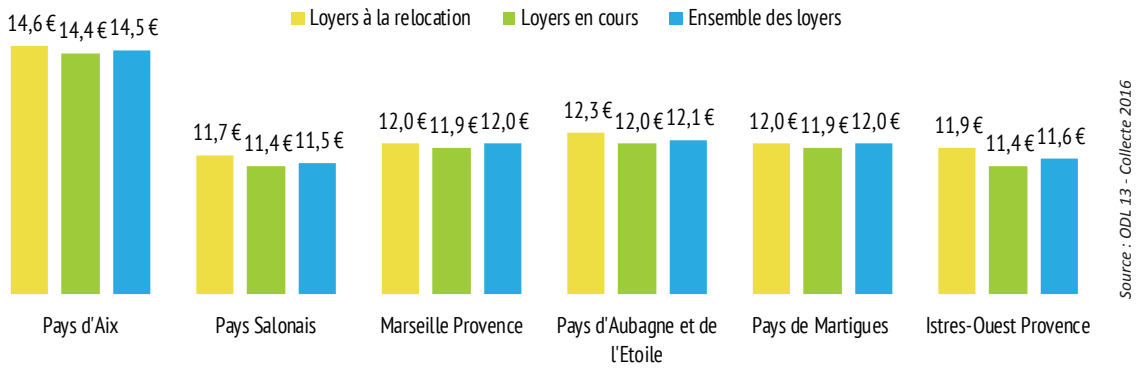
Hormis le Pays d'Aix, où sont pratiqués des montants de loyers systématiquement plus élevés que sur les territoires voisins, les prix des appartements de type 3 et plus sont assez homogènes sur la métropole. Les écarts de loyers enregistrés sont inférieurs à 2 €.
En termes d'offres locatives, Marseille-Provence connaît un déficit important en grands logements. 20% du total des logements sont composés de 4 pièces ou plus alors que les autres territoires de la métropole en comptent au minimum 30% (36% dans Istres-Ouest-Provence, 37% dans le Pays Salonais).

Vers une stabilisation voire une baisse des loyers à la relocation dans certains secteurs

Habituellement, le moment du changement de locataire est le principal vecteur d'augmentation des loyers. Etudier les écarts de loyers selon la date d'entrée du locataire permet de disposer d'un indicateur de l'évolution du marché locatif local.

De ce point de vue, tous les territoires composant la métropole ont des loyers à la relocation* stables, c'est-à-dire qu'ils n'enregistrent pas de hausse ou de baisse de prix significative en 2016.
En 2014, on observait encore des tendances différentes selon les territoires. Marseille-Provence, le Pays de Martigues et Istres-Ouest-Provence enregistraient des écarts significatifs entre les loyers à la relocation et les loyers en cours* (à la hausse pour les deux premiers territoires, à la baisse pour le dernier).
Depuis 2015 des signes de détente apparaissent dans certains secteurs où les propriétaires ont pris la mesure du problème et acceptent davantage de baisser les loyers. Cela se manifeste par une réduction des temps de négociation et donc de la vacance locative*.

Niveaux de loyers des appartements en 2016 par territoire en €/m²



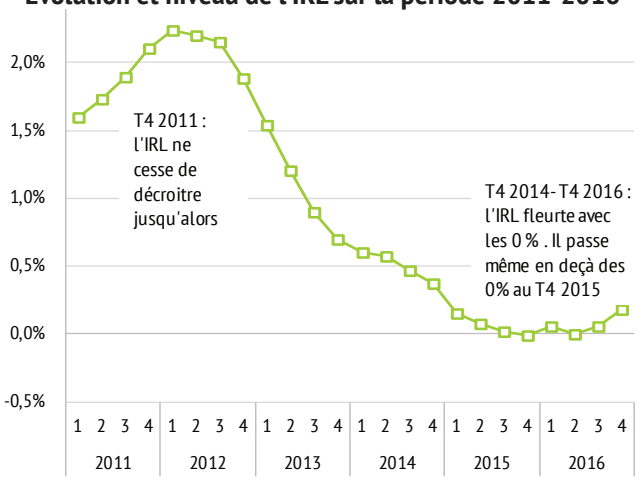
Source : ODL 13 - Collecte 2016

** Voir définition en annexe*

Les loyers des locataires en place augmentent moins vite que par le passé

Une majorité des ménages locataires de la métropole (71%) est restée dans le même logement en 2016. La hausse annuelle de loyer appliquée à ces ménages est indexée sur l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)*. Depuis le premier semestre 2012, celui-ci ne cesse de décroître. De ce fait, les loyers en cours n'augmentent que très lentement.

Évolution et niveau de l'IRL sur la période 2011-2016



Source : Insee

À titre d'exemple, suite à l'évolution de l'IRL, un ménage entré dans son logement en février 2012, avec un montant de loyer initial de 750 €/mois, aura connu une augmentation de 17,30 € à la fin de son bail de 3 ans (février 2015). A conditions équivalentes, l'évolution aurait été de 29,80 € sur la période 2009-2012.

Zoom sur les loyers de certains micromarchés immobiliers métropolitains

Au-delà d'une analyse des prix du marché locatif privé par Conseil de Territoire, l'étude propose une lecture des loyers de micromarchés spécifiques de la métropole. Cet exercice permet de s'affranchir des limites des différentes intercommunalités pour se concentrer sur des enjeux locaux.

Urbain, ouvrier ou de villégiature : les différents profils du littoral métropolitain

Des disparités de prix importantes pour les appartements selon les différents littoraux

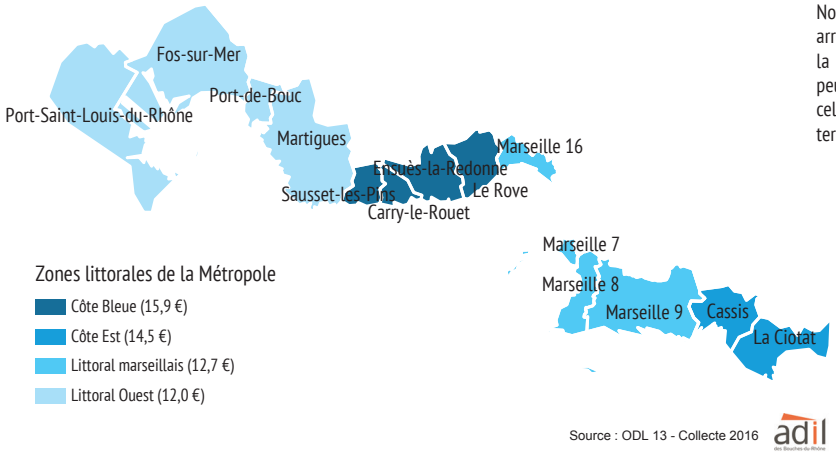
Onze communes de la métropole ont une partie de leur territoire tournée vers la mer. Le littoral a été découpé en quatre zones : la Côte Bleue, la Côte Est, le littoral marseillais et le littoral Ouest.
Toutes zones confondues, le littoral affiche des loyers à 13 € du m². Toutefois, on observe autant de gammes de prix que de zones. La plus chère se situe sur la Côte-Bleue (16 € du m² tous types confondus). Vient ensuite la Côte Est à 14,5 €/m², puis le littoral marseillais à 12,7 €/m² et le littoral Ouest à 12 € du m².
Le littoral enregistre donc 4 € d'écart au m² entre la zone la plus chère et la moins chère, soit un différentiel assez important.

Le littoral de villégiature : le plus cher et le plus attractif

Les populations qui décident de s'installer en tant que locataires sur la Côte-Bleue ont des revenus plus élevés que dans le reste de la métropole. Les biens ne sont pas forcément plus confortables, plus grands ou de plus haut standing, mais la situation géographique y est exceptionnelle. On y vient pour le cadre de vie, la tranquillité et la proximité avec la mer.

Quant à la Côte Est, elle se valorise de plus en plus. Outre la commune de Cassis qui jouit d'une réelle attractivité, les nombreuses constructions neuves livrées à La Ciotat donnent une autre dimension à la ville. Elle devient un compromis entre Cassis et Marseille. Les axes autoroutiers à proximité constituent également un atout.

Niveaux de loyers du littoral métropolitain en 2016



Note : les 1er, 2ème et 15ème arrondissements ne figurent pas sur la carte car leur littoral comporte peu de logements (1er, 2ème), ou que cela représente une partie infime du territoire (15ème).

Source : ODL 13 - Collecte 2016

Marseille : un littoral urbain

Quatre arrondissements de Marseille sont tournés vers le littoral : le 7e, le 8e, le 9e et le 16e. Les trois premiers sont très plébiscités par les marseillais les plus aisés. Le 16e, et plus particulièrement le village de l'Estaque, rend très attractif le secteur. Cette partie du littoral est la plus urbanisée.

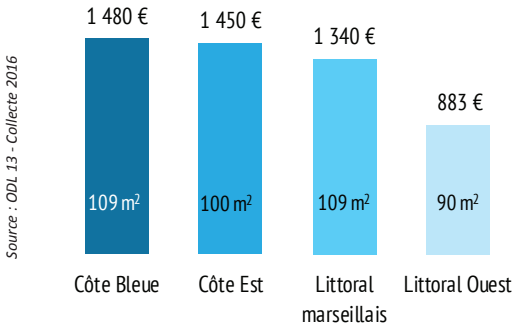
Le littoral Ouest, plus ouvrier que les autres

Enfin, la dernière zone littorale de la métropole est composée des villes de Martigues, Port-de-Bouc, Fos-sur-Mer et Port-Saint-Louis-du-Rhône. Ces villes concentrent une population ouvrière plus importante à l'exception de Martigues et plus précisément des secteurs de la Couronne et de Carro. À proximité de l'Étang-de-Berre, ces communes logent des populations plus modestes que dans les autres zones littorales.

Des prix très élevés pour des maisons individuelles face à la mer, à l'exception du littoral Ouest

Concernant l'individuel, on observe trois zones de loyers bien distinctes. D'une part, la Côte Bleue et la Côte Est à 14 € du m², d'autre part le littoral marseillais à 13,5 €/m² et enfin le littoral Ouest à moins de 10 €/m².
Alors qu'il est plus courant de parler en €/m² pour les appartements, les budgets pour la location des maisons ou des pavillons s'expriment davantage en euros mensuels. Ainsi il est rare que l'individuel se loue à moins de 1 000 €/mois hors charges. D'ailleurs, les loyers médians des trois premières zones littorales se situent bien au-dessus de cette fourchette, entre 1 340 € et 1 480 € par mois hors charges. Seul la zone le littoral Ouest pratique des loyers en-deçà des 1 000 € (883 €).
Même si le prix au m² est largement inférieur aux autres zones, la surface médiane bien plus petite accroit ce différentiel.
L'offre locative en logement individuel est plus importante au sein du littoral Ouest. L'abondance d'offre peut expliquer ces prix plus bas qu'ailleurs.

MONTANT DES LOYERS DES MAISONS INDIVIDUELLES DU LITTORAL MÉTROPOLITAIN EN 2016, EN € /MOIS



Source : ODL 13 - Collecte 2016

Quelles offres de loyers pour les populations qui résident autour de l'Étang de Berre ?

Dix communes de la métropole bordent l'Étang de Berre. Une seule, Martigues, est également tournée vers la méditerranée. Les loyers des appartements s'inscrivent dans une fourchette allant de 10 €/m² à 13 €/m², ce qui laisse entrevoir la diversité des biens proposés. En la resituant dans le marché locatif de la métropole, cette zone n'est cependant pas la plus chère (environ 16 €/m² sur la Côte-Bleue, 15 €/m² à Aix-en-Provence…).
L'analyse des loyers sur ces secteurs fait ressortir trois groupes de communes :

- Rognac, Vitrolles, Châteauneuf-les-Martigues et Martigues entre 12,3 €/m² et 12,9 €/m²
- Istres et Marignane à 11,7 €/m²
- Berre-l'Étang et Miramas entre 10,2 €/m² et 10,4 €/m²

Pourtour de l'Étang de Berre : des profils de communes très différents

Ce secteur est composé de villes aux caractéristiques tout à fait différentes qui peuvent s'avérer déterminantes pour le choix du locataire au-delà du niveau de loyer :

- À Martigues, Vitrolles et Miramas on retrouve une part importante de logements sociaux (respectivement 28%, 32% et 41%).
- À Châteauneuf-les-Martigues, Istres, Miramas et dans une moindre mesure à Martigues, un fort apport de logements neufs est venu renforcer le parc privé.
- Vitrolles, Saint-Chamas, Saint-Mitre-les-Remparts, Martigues, Miramas et Châteauneuf-les-Martigues proposent une offre abondante en petits logements (entre 45 et 59% de T1/T2).
- De son côté, Marignane est préoccupé par la revalorisation de son centre-ancien et le redressement de copropriétés fragiles et dégradées. Les marignanais n'hésitent d'ailleurs plus à quitter la ville pour la commune voisine de Châteauneuf-les-Martigues qui répond à leur besoin en logements neufs.
- Même si Fos-sur-Mer ne borde pas l'Étang de Berre on retrouve cette même problématique de non renouvellement de l'offre du parc privé qui se traduit par ce manque de nouveaux logements.

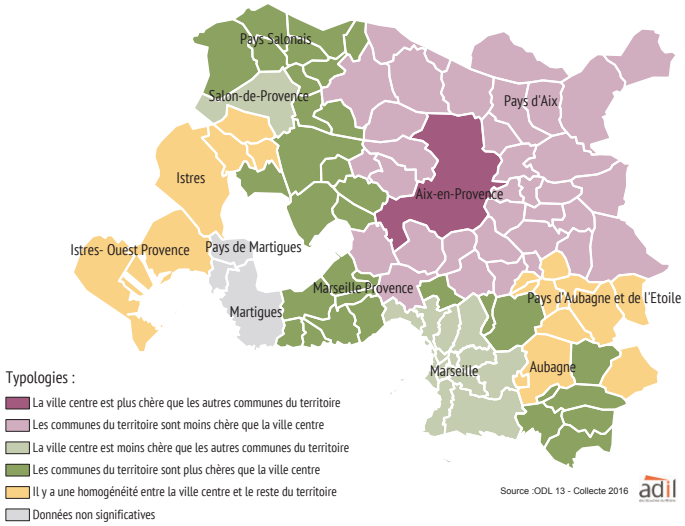
Les villes-centres ont-elles un impact sur les niveaux de loyers des communes alentour ?

L'intérêt de ce découpage urbain[18] versus périurbain est d'observer comment se comporte la ville centre par rapport au reste des communes du Conseil de Territoire. La ville-centre est-elle plus abordable ? Plus chère que le reste du territoire ? Ou existe-il une homogénéité des montants de loyers sur le territoire ?

Les différences de loyers entre ville centre et reste du territoire oscillent entre - 1,7 €/m² et + 2,1 €/m², soit des écarts significatifs (supérieurs à 0,5 €/m²) mais pas élevés. Ainsi, trois cas ressortent :

- Cas 1 : la ville centre est plus chère que les autres communes : Aix-en-Provence (+2,1 €/m²)
- Cas 2 : la ville centre est moins chère que le reste du territoire : Salon-de-Provence (-0,7 €/m²) et Marseille (-1,7 €/m²)
- Cas 3 : il y a une homogénéité entre la ville centre et le reste du territoire : Aubagne (+0,3 €/m²) et Istres (+0,3 €/m²).

TYPOLOGIES URBAIN - PÉRIURBAIN PAR CONSEIL DE TERRITOIRE



18. Seul le Pays de Martigues n'a pas pu être étudié car il y a une répartition des références de loyers non significative pour cet exercice.

Un parc locatif métropolitain présentant des signes de fragilité à surveiller

Les fragilités locales

Des difficultés de relocation dans les centres-anciens de la métropole

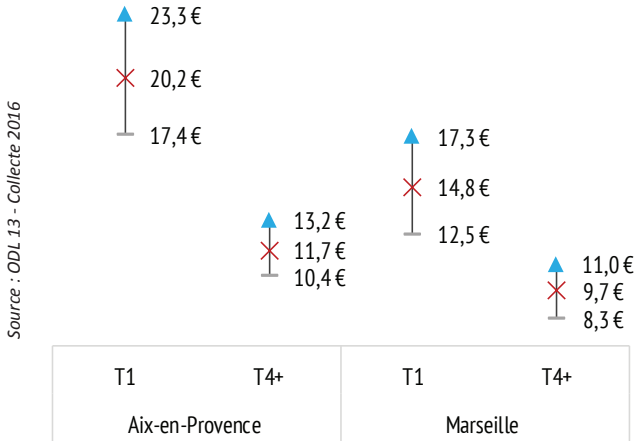
La plupart des centres-anciens de la métropole sont délaissés par les locataires pour des raisons qui tiennent principalement aux difficultés de stationnement, mais également au bâti ? Ce dernier est ancien, manque souvent de lumière et de confort. Les situations d'habitat non décent voire d'indignité peuvent s'y rencontrer. Tout cela incite les locataires à se déplacer vers la périphérie où les logements sont souvent plus récents. Bien entendu, il convient d'être très attentif à ce phénomène qui peut avoir des répercussions négatives sur la vie économique de ces centres-anciens. Celui d'Aix-en-Provence semble mieux se porter et conserver une véritable attractivité ; commerces, vie étudiante y contribuant fortement.

Une attention particulière à porter sur le logement étudiant et le développement de la colocation à Aix-en-Provence et Marseille

La question du logement étudiant se pose principalement pour les villes d'Aix-en-Provence et Marseille. Le parc locatif privé est traditionnellement privilégié par les étudiants pour se loger du fait de ses facilités d'accès. Alors que les petits logements « dédiés » aux étudiants se louaient sans difficulté il y a encore trois ans, ils commencent aujourd'hui à connaître des périodes de vacances locatives. En d'autres termes, ils ne sont plus loués sur 12 mois (interruption de la location pendant la période estivale). Le resserrement des budgets des familles conjugués au niveau élevé des loyers en sont les principales causes.
Dans ce contexte, la colocation tend à se développer et devient un mode d'habiter particulièrement prisé par les étudiants. Elle permet de réduire la part de loyer à supporter tout en apportant un confort souvent plus important. Par voie de conséquence, la demande en petits logements a baissé notamment à Aix-en-Provence au profit des moyens et grands logements.

Il est légitime alors de s'interroger sur le devenir des petites surfaces.

LOYERS DES APPARTEMENTS T1 ET T4 ET PLUS À MARSEILLE ET AIX-EN-PROVENCE EN 2016, EN €/M²



Source : ODL 13 - Collecte 2016

Une baisse de la demande locative sur le pourtour de l'Étang de Berre liée aux mutations professionnelles

Une partie importante du parc locatif privé du pourtour de l'Étang de Berre est occupé par des actifs venus s'y installer suite à une mutation professionnelle. Ils s'agit, en général, de familles qui occupent des grands logements et le plus souvent des maisons individuelles. Leur solvabilité leur permet d'apporter d'excellentes garanties aux bailleurs. Cette particularité locale influence très sensiblement le marché locatif privé.
Or, depuis la crise de 2008, le nombre de mutations professionnelles a diminué et la demande locative privée également.

L'INDUSTRIE AU SEIN DE L'ÉTANG DE BERRE

« Représentant près de 28 000 emplois en 2009, l'industrie est deux fois plus présente sur le pourtour de l'Étang de Berre que dans le département. Elle est tournée vers la pétrochimie et la fabrication de matériel de transport, notamment aéronautique [...] Entre 2008 et 2011, la croissance de l'emploi salarié s'est effondrée et atteint à peine + 0,1% (+ 2,5% sur la période 2004-2008). [...] Territoire attractif pour les entreprises entre 2004 et 2011, le pourtour de l'Étang de Berre gagne chaque année 150 postes en moyenne. L'essentiel des échanges se fait avec les territoires voisins, en particulier Marseille-Provence et le Pays d'Aix. »
Source : Insee, Études, n°36 – octobre 2013 « Pourtour de l'Étang de Berre – Des moteurs économiques qui s'essoufflent ».

Changement d'usage des locations saisonnières sur le littoral métropolitain

Sur le littoral de la métropole, de nombreux logements initialement affectés à la location saisonnière sont aujourd'hui loués à l'année. Ils n'ont cependant pas tous fait l'objet des travaux de confort voire de mise aux normes de décence qu'exige ce changement d'usage. Cette problématique se rencontre plus particulièrement dans les communes de Sausset-les-Pins, Carry-Le-Rouet, Ensuès-la-Redonne et Martigues (Carro, la Couronne).

Les freins à l'accès au parc locatif privé

Une solvabilité des candidats locataires variables selon les territoires

La particularité du parc locatif privé est de loger des profils de locataires et de ménages très variés : actifs, étudiants, retraités, familles avec et sans enfant…
Au sein de la métropole, certains territoires se caractérisent par la présence marquée de profils de locataires : une forte présence d'étudiants à Aix-en-Provence, de nombreux travailleurs en mission sur le pourtour de l'Étang de Berre...
Mais c'est bien entendu la question des ressources qui est centrale pour la fluidité d'un marché locatif.
En effet, le territoire de Marseille-Provence concentre des populations aux ressources modestes ou très modestes dont les garanties de solvabilité sont réduites. Or les garanties exigées par les bailleurs et leurs assurances (des revenus représentant au moins trois fois le montant du loyer, un CDI…) réduisent sensiblement pour ces publics les chances d'accès au parc locatif privé.
Mais les communes à l'Est de la métropole et situées sur le littoral réunissent des ménages aux ressources plus importantes. Il s'agit notamment de Carry-Le Rouet, Sausset-les-Pins, La Ciotat et Cassis.

L'interdiction de cumul de l'assurance de loyer impayé avec la caution d'une personne physique met en difficulté le marché locatif

Aujourd'hui, deux types de garanties sont majoritairement utilisés par les professionnels de l'immobilier. La plupart d'entre eux font appel au «garant personne physique» ou à la Garantie des Loyers Impayés (GLI), les deux n'étant plus cumulables depuis 2008 (loi BOUTIN).
Les professionnels de l'immobilier constatent depuis lors une inadéquation entre ces systèmes assurantiels à disposition des bailleurs et les ressources des candidats à la location. Pour répondre à cette difficulté, certaines agences conseillent aux propriétaires d'abandonner la GLI au profit d'un garant personne physique afin de trouver un locataire plus rapidement.

La suppression de la Garantie de Risque Locatif (GRL) vient aggraver les délais de relocation déjà longs

La GRL a cessé d'exister au 1er janvier 2016. Cette assurance permettait à des ménages modestes d'accéder au parc locatif privé plus facilement. Une nouvelle garantie appelée VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi) portée par Action Logement est venue en partie remplacer la GRL depuis février 2016. Ce dispositif naissant n'a pu, à ce jour, jouer son plein effet.

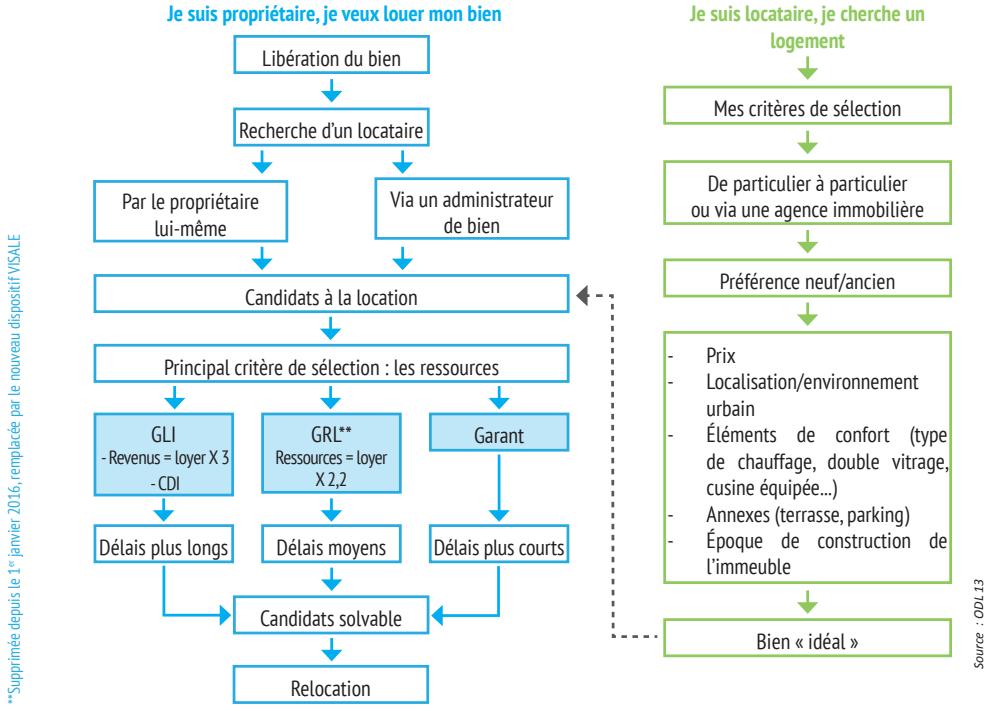
Un dispositif privé est également mis à la disposition des bailleurs : la Garantie des Loyers Impayés (GLI). Plus contraignant, il les oblige à refuser de nombreuses candidatures qui ne remplissent pas les conditions mini-

males de solvabilité. Ils peuvent aussi souscrire à des GLI plus coûteuses qui apprécient différemment l'endettement des locataires en intégrant les prestations sociales dans leurs ressources.

Dans d'autres cas et pour contourner la difficulté, les bailleurs demandent la garantie d'une personne physique (non cumulable avec les assurances « impayés de loyers » et VISALE). Enfin, le propriétaire accepte parfois de baisser le montant du loyer lorsque la candidature du locataire est sérieuse.

Ces changements de réglementation, liés à la gestion du risque locatif, créent une instabilité pour les rapports locatifs et engendrent des difficultés accrues pour permettre un accès aisé au parc locatif ; de fait, les délais de relocation s'allongent.

MÉCANISME DE RELOCALISATION POUR LE PROPRIÉTAIRE ET DE RECHERCHE DE BIEN POUR LE LOCATAIRE

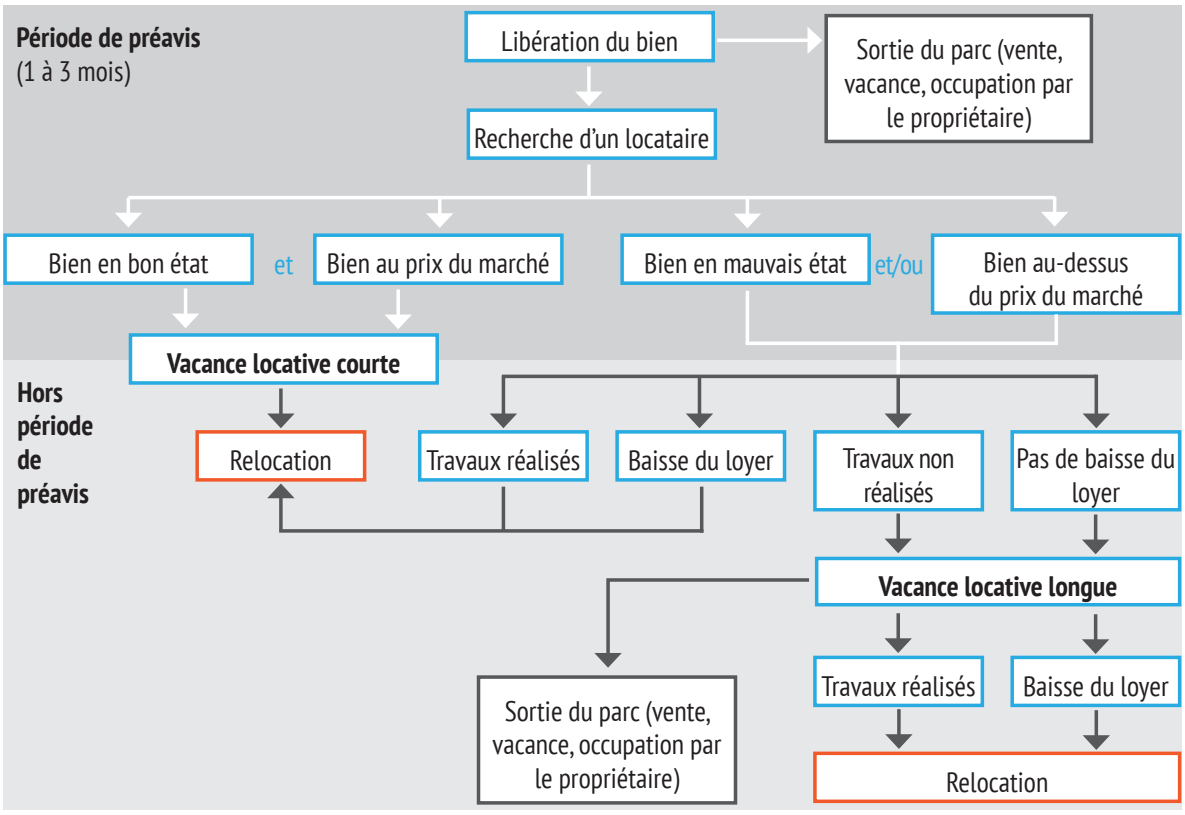


L'arrivée de logements neufs déstabilise le marché locatif ancien métropolitain

La succession des dispositifs d'investissement locatif promus par les différents gouvernements a eu des conséquences importantes pour les locations de biens anciens de certaines villes de la métropole.
Tout d'abord, cette offre locative nouvelle s'accompagne de prestations supérieures à celles des biens anciens (isolation thermique, terrasse, parking…). La concurrence entre le neuf et l'ancien est donc très forte par endroit. Cela est renforcé par les plafonds de loyers exigés par les réglementations qui encadrent ces dispositifs et notamment le « Pinel ». Dans un même quartier et pour des niveaux de loyers sensiblement équivalents, le candidat locataire aura à choisir entre un logement neuf de qualité et un logement plus ancien moins bien équipé. Son choix sera facilité par la très grande visibilité de l'offre disponible apportée par Internet.
Toutefois, cette concurrence est bénéfique car elle a le mérite d'inciter les bailleurs dans l'ancien à réaliser des travaux de modernisation de leurs biens (les aides de l'Anah peuvent être mobilisées mais sont souvent jugées inaccessibles par leur complexité. (*Cf Partie 8 - les efforts de réhabilitation*). Tous les bailleurs n'en ont pour autant pas les moyens ou la volonté, et un nombre non négligeable d'entre eux vendent leurs biens qui, la plupart du temps, seront acquis par des ménages qui en feront leurs résidences principales.

Enfin, les biens anciens qui demeurent sur le marché locatif sans avec avoir fait l'objet de travaux importants risquent de sombrer dans une obsolescence irrémédiable les plongeant dans une vacance structurelle.

La logique de relocation d'un logement



Source : ODL 13

SYNTHÈSE

- **Des loyers plus élevés à l'est qu'à l'ouest de la métropole (10,2 €/m² à Port-de-Bouc jusqu'à 16,5 €/m² à Sausset-les-Pins) ;**
- **Stabilité, voire baisse sur certains secteurs des loyers à la relocation ;**
- **Un IRL très faible qui freine l'augmentation des loyers des locataires en place ;**
- **Une demande importante mais une forte dégradation de la solvabilité des demandeurs ;**
- **Le non cumul assurance de loyer impayé et garant est un vrai frein à la location ;**
- **Une concurrence très vive entre locatif neuf et locatif ancien ;**
- **Une désaffection des bailleurs/investisseurs pour le parc locatif privé ancien.**

PARTIE 7

LES MÉNAGES FRAGILISÉS ET LES QUARTIERS EN DIFFICULTÉ

EN SYNTHèSE

INTERVENIR AUPRÈS DES PUBLICS ET TERRITOIRES LES PLUS EN DIFFICULTÉ

Au sein de la métropole les inégalités de revenus sont importantes. Pour mémoire, Aix-Marseille-Provence est la métropole la plus inégalitaire de France selon ce critère. Cela se traduit par la présence de poches de pauvreté mais aussi de façon plus large, par la présence au sein du parc privé de ménages mis en difficulté par des loyers trop élevés ou des logements de mauvaise qualité.

Pour les ménages les plus fragiles, les problématiques en matière de logement sont de deux ordres : l'accès au logement mais aussi le maintien.

DES MÉNAGES PRÉCAIRES TRÈS PRÉSENTS

Définie comme l'absence d'une ou plusieurs des sécurités permettant aux personnes et familles d'assumer leurs responsabilités élémentaires et de jouir de leurs droits fondamentaux, la précarité observée vis-à-vis du logement touche les ménages de la métropole d'Aix-Marseille-Provence.
L'observation de la pauvreté à l'échelle communale fait ainsi ressortir des situations très préoccupantes puisque dans certaines communes de la métropole, ce sont plus de 20% des ménages qui vivent sous le seuil de pauvreté.

Des ménages fragiles qui peinent à accéder à un logement

Les analyses l'ont montré : les difficultés d'accès au logement sont généralisées au sein du territoire et le parc locatif social est insuffisant pour répondre aux besoins des habitants éligibles.

Les ménages les plus modestes du territoire sont les plus impactés par les difficultés d'accès au logement. Cela se traduit notamment par une sollicitation importante des dispositifs d'aide à l'accès au logement. Ainsi en 2015, ce sont 3 900 ménages qui ont été aidés dans le cadre du FSL Accès. (2015) tandis que 2 227 ménages ont vu leur recours Dalo reconnu « prioritaire et urgent » (2016).

De même, au sein de la métropole, la demande en hébergement est conséquente. Elle traduit la tension sur l'offre à destination des plus démunis, avec en particulier une situation inquiétante pour les ménages avec enfants.

La difficulté de ces derniers pour s'y maintenir

Les ménages les plus précaires peinent également à se maintenir dans leur logement, avec une inadéquation forte entre leurs ressources et les niveaux de loyers dans le parc privé. De fait, les ménages les plus démunis vont se retrouver dans une situation de plus grande fragilité vis-à-vis du logement, qui peut notamment se traduire par des situations d'impayés.

Le report des ménages modestes et pauvres vers le parc locatif privé s'accompagne de situations de mal logement mais aussi, pour une partie des ménages, d'un taux d'effort trop élevé. Ainsi, en 2015, ce sont 1 300 ménages qui ont été aidés dans le cadre du FSL Maintien.

En parallèle, les procédures d'expulsions, 6 000 ménages assignés en 2015, sont nombreuses au sein du territoire.

Les poches de pauvreté fortement ancrées : les interventions au titre du renouvellement urbain

La majeure partie des habitants modestes de la métropole habite les pôles urbains et villes centres : ils regroupent 81% des ménages de la métropole sous le seuil de pauvreté en 2015. Au sein de ces territoires apparaissent des poches de pauvreté. Elles se sont constituées progressivement et présentent bien souvent des conditions urbaines, sociales… qui contribuent à y favoriser la concentration de ménages modestes (image négative, bas loyers…). Elles sont, pour les plus importantes, repérées à travers la géographie prioritaire de la politique de la ville. Ainsi, 300 000 habitants logent dans les 59 quartiers prioritaires (QPV) de la métropole.

Parmi ces quartiers, plusieurs ont, d'ores et déjà, fait l'objet d'interventions massives ayant pour objectif de leur redonner de la mixité sociale, de la qualité urbaine et de l'attractivité. Cette première phase d'intervention sera complétée par une deuxième en cours de préparation. 21 quartiers de la métropole sont retenus au titre de la nouvelle politique de renouvellement urbain. Ils seront à leur tour concernés par des transformations majeures portant sur les espaces publics, les équipements mais aussi l'habitat. De 3 000 à 3 500 démolitions de logements sont attendues. L'enjeu pour ces quartiers est de générer un effet d'entrainement par la requalification des sites susceptibles d'activer les parcours de leurs habitants mais aussi de répondre à la demande de nouveaux profils habitants.

LES MÉNAGES FRAGILISÉS ET LEUR DIFFICULTÉ VIS-A-VIS DU LOGEMENT DANS LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Définie comme l'absence d'une ou plusieurs des sécurités permettant aux personnes et aux familles d'assumer leurs responsabilités élémentaires et de jouir de leurs droits fondamentaux, la précarité observée vis-à-vis du logement touche clairement les ménages résidant au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Une approche multidimensionnelle, réalisée à partir d'indicateurs économiques et sociaux, a été privilégiée, et vise en premier lieu à construire un état des lieux synthétique de la fragilité des ménages métropolitains. Cette première lecture territoriale est complétée par deux parties directement en lien avec la précarité vécue par les ménages au travers de leur logement :

- la précarité vis-à-vis de l'accès au logement,
- la précarité en terme de maintien dans les lieux.

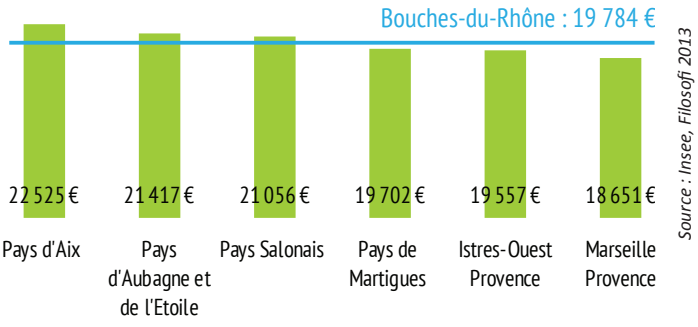
L'enjeu de chacune de ces parties est de faire apparaître les contrastes territoriaux, parfois révélateurs de réalités préoccupantes pour certaines communes. L'étude de dispositifs d'aide à l'accès ou au maintien dans le logement vise également à montrer une sollicitation constante, voire croissante de ces derniers, confirmant ainsi des situations parfois inquiétantes sur certains territoires dont la métropole devra se saisir.

Des ménages précaires très présents

D'importantes disparités de revenus au sein de la métropole

En 2013, le revenu annuel net médian par unité de consommation* est de 19 784 € dans les Bouches-du-Rhône. C'est moins qu'au niveau national (20 185 €).
Au sein même du territoire métropolitain, ce premier chiffre doit, cependant, être nuancé compte tenu des importantes disparités de revenus constatées, tant entre territoires qu'entre communes.

Revenu disponible par unité de consommation en 2013
(médiane annuelle)



Source : Insee, Filosofi 2013

Le revenu médian[19] le plus élevé est celui du Pays d'Aix (22 525 €), suivi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et du Pays Salonais qui se situent tous deux autour de 21 000 €.
Le Pays de Martigues et Istres-Ouest-Provence présentent également un profil de revenu similaire, autour de 19 500 €.
Enfin, les ménages de Marseille-Provence sont ceux qui ont les revenus les moins élevés de la métropole. Avec une médiane de 18 651 €, ils disposent de près de 4 000 € de moins par an que les ménages du Pays d'Aix.

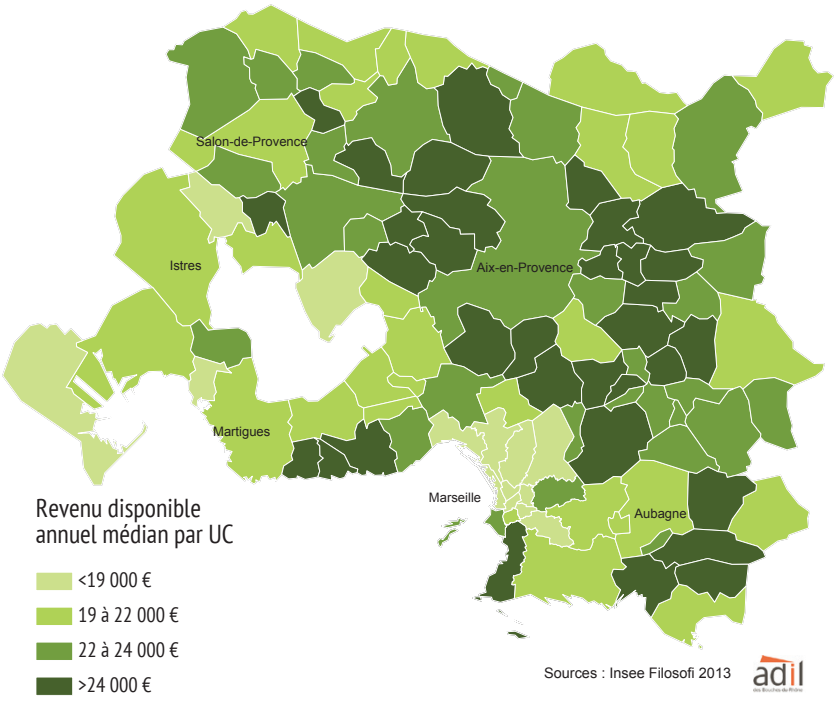
19. Le revenu médian par unité de consommation n'étant pas disponible à l'échelle de la métropole, la valeur des Bouches-du-Rhône sert ici de référence.

** Voir définition en annexe.*

À l'échelle communale, les écarts de revenus sont encore plus marqués, avec plus de 20 000 € de différence entre le revenu médian le plus bas (11 761 € dans le 3e arrondissement de Marseille) et celui le plus haut (33 959 € à Saint-Marc-Jaumegarde).

Les niveaux de revenus les plus faibles se situent dans plusieurs arrondissements de Marseille, ainsi que dans quelques communes du pourtour de l'Étang de Berre.

Le revenu disponible médian des ménages de la métropole en 2013



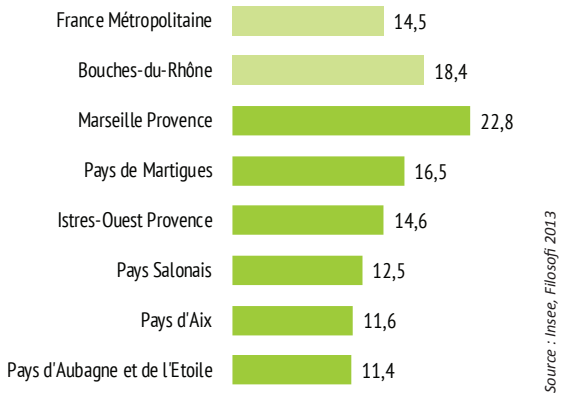
A contrario, les revenus les plus élevés se concentrent dans les communes limitrophes de la ville d'Aix-en-Provence, ainsi que dans certaines communes situées au sud-est de la métropole (Cassis, Ceyreste, Roquefort-la-Bédoule, Gémenos) ou proche du littoral (Sausset-les-Pins, Carry-le-Rouet, Ensuès-La-Redonne).

Une pauvreté localement très marquée

À ces disparités de revenus vient s'ajouter une pauvreté* particulièrement marquée. 18,4% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté* dans la métropole. C'est nettement plus qu'en France (14,5%) ou en Paca (17,3%).

Au sein de la métropole, la pauvreté n'a pas la même intensité partout. Marseille-Provence et le Pays de Martigues ont un taux de pauvreté supérieur au taux national (respectivement 22,8% et 16,5%), tandis que Istres-Ouest-Provence se situe à un niveau équivalent (14,6%). Les Pays Salonais, Pays d'Aix et Pays d'Aubagne et de l'Étoile se situent, eux, à un niveau nettement moindre (inférieur à 12,5%).

Le taux de pauvreté dans les territoires d'Aix-Marseille Provence en 2013



** Voir définition en annexe.*

Plus localement, l'observation de la pauvreté à l'échelle communale fait également ressortir des situations très préoccupantes :

- Dans certains arrondissements de Marseille, ce sont plus de 25% des ménages qui vivent sous le seuil de pauvreté (jusqu'à 53% dans le 3e arrondissement, soit plus d'un habitant sur deux).
- Autour de l'Étang de Berre, les villes de Port-de-Bouc et Miramas sont également concernées : plus de 20 % de la population est sous le seuil de pauvreté.

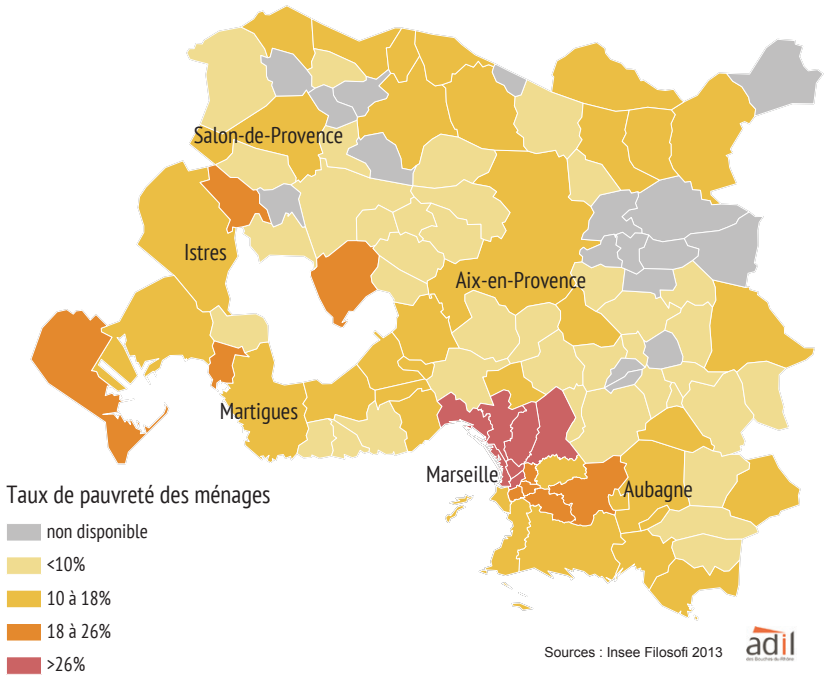
LES BÉNÉFICIAIRES DU REVENU DE SOLIDARITÉ ACTIVE (RSA)

L'intensité de la pauvreté est également perceptible à travers les minimas sociaux, dont le RSA.
Fin 2015, la métropole comptait près de 94 000 bénéficiaires du RSA (et 210 000 personnes couvertes), soit 5% de la population.

SEUIL DE PAUVRETÉ

À titre d'exemple, en 2014, une personne seule vit en dessous du seuil de pauvreté lorsque ses revenus mensuels sont inférieurs à 1 008 €.

LE TAUX DE PAUVRETÉ AU SEIN DE LA MÉTROPOLE EN 2013



Des difficultés d'accès au logement pour les plus démunis

Un parc locatif sous tension constante, traduisant des difficultés d'accès au logement

Un des segments du parc de logements répondant à une partie de la population modeste est le parc locatif social.
En volume, le parc social représente un peu plus de 155 000 logements (SRU*, janvier 2016). Celui-ci se localise sur les principaux pôles urbains de la métropole (Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne, Salon-de-Provence, Martigues et Istres), ces derniers concentrant 74% de l'offre locative sociale. *(Cf partie 5).*

** Voir définition en annexe.*

Plusieurs éléments permettent de montrer qu'il existe une certaine tension sur ce parc locatif social, rendant ainsi son accès peu aisé :

- Un nombre de communes carencées relativement important : 18 communes sont en situation de carence, c'est-à-dire des communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de rattrapage de production de logements sociaux et pour lesquelles un arrêté de carence a été pris ;
- Une vacance locative sociale faible : 1,6% au 1er janvier 2016, soit un taux inférieur aux taux observés à l'échelle régionale et nationale (respectivement 2,1% et 3,2%) ;
- Une demande locative sociale conséquente : plus de 72 500 demandes de logements sociaux étaient enregistrées au 1er janvier 2017 ;
- Une attribution pour 7 demandes externes.

(Cf partie 6 - la demande en logements locatifs sociaux).

LE DALO : UNE CONFIRMATION DE LA PRÉCARITÉ DES MÉNAGES UTILISANT « L'ULTIME RECOURS » POUR ACCÉDER À UN LOGEMENT

La loi du 5 mars 2007 a institué le Droit au logement opposable (Dalo). Elle désigne l'État comme garant du droit à un logement décent de toute personne qui ne parvient pas à accéder ou à s'y maintenir par ses propres moyens.
Pour faire valoir son droit, le demandeur doit être dans l'une des situations suivantes :

- sans aucun logement ;
- menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- hébergé dans une structure d'hébergement ou logé temporairement ;
- logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- logé dans un local manifestement sur-occupé ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être handicapé lui-même ;
- demandeur de logement locatif social depuis un délai anormalement long. Ce délai, qui varie d'un département à l'autre, est fixé par le préfet de chaque département.

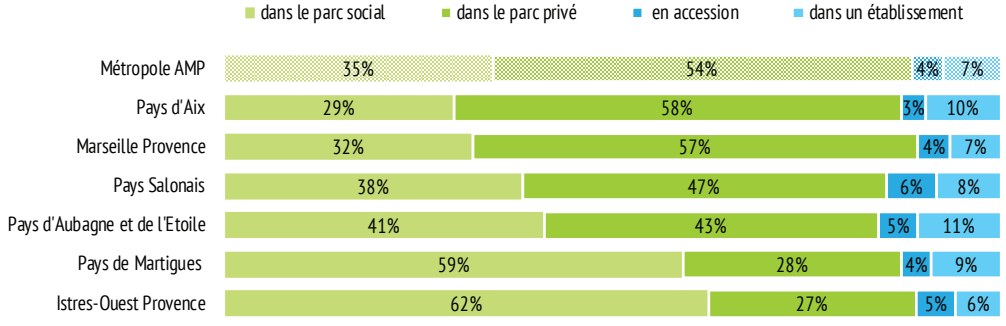
En 2016, 2 227 ménages ont vu leurs recours Dalo être reconnus prioritaires et urgents à l'échelle de la métropole, témoignant ainsi d'une forte sollicitation du dispositif, et d'une tension constante sur le parc locatif social.

Les allocataires CAF, très présents dans le parc locatif privé

Au-delà de l'observation du fonctionnement du marché locatif, qu'il soit social ou privé, la connaissance des bénéficiaires d'une aide au logement permet de disposer d'une vision des ménages aidés, aussi bien dans l'accès que dans leur maintien dans un logement.
Au 31 décembre 2015, la métropole d'Aix-Marseille-Provence compte un peu plus de 218 000 allocataires bénéficiaires d'une aide au logement (ALS*, APL*, ALF*) versée par la CAF.

** Voir Définition en annexe.*

Part des bénéficiaires d'une aide au logement selon le type de parc occupé au 31 décembre 2015



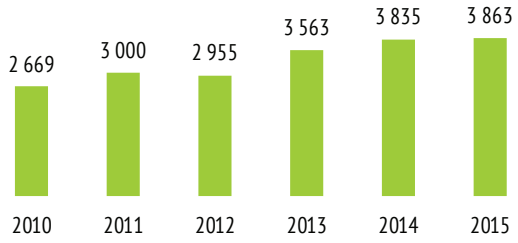
Source : CAF 13

Ces aides sont attribuées sous conditions de ressources et s'adressent à des ménages qui présentent une certaine fragilité vis-à-vis du logement.
Dans un contexte de forte pression sur le parc social métropolitain (plus de 72 500 demandes au sein de la métropole, pour un taux d'emménagement de 8% en 2015), les publics fragilisés vont se reporter de fait vers le parc locatif privé.
Plus de la moitié des ménages aidés (54%) sont ainsi locataires d'un logement privé, tandis que 35% sont locataires d'un logement social. Les autres bénéficiaires sont des accédants à la propriété ou des résidents d'établissements spécialisés (pour personnes âgées notamment). Cette répartition des aides au logement résulte en grande partie de la composition du parc de logements.
Ainsi, cette surreprésentation du parc privé parmi les allocataires logement de la CAF se retrouve quel que soit le territoire, à l'exception d'Istres-Ouest-Provence, du Pays de Martigues, et, dans une moindre mesure, du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Ici, le parc social est proportionnellement plus présent qu'ailleurs, limitant le report des plus fragiles sur les logements privés.

Le Fond de Solidarité Logement (FSL) Accès : une sollicitation croissante, confirmant la difficulté des ménages précaires à accéder à un logement

Face à la précarité croissante des ménages, différentes aides ont été mises en place, et notamment le Fond de Solidarité Logement* (FSL) Accès, aide versée par le Conseil Départemental, pour faciliter leur accès à un logement.
Le FSL Accès peut financer, sous la forme de prêts et de subventions, et selon les situations, tout un ensemble de dépenses permettant ainsi à un ménage d'accéder de manière « facilitée » à un logement locatif : le paiement d'un dépôt de garantie, les frais d'agence, l'assurance, l'ouverture des compteurs, une aide au déménagement, une aide pour l'achat de mobilier…

Evolution du nombre de ménages aidés dans le cadre du FSL Accès entre 2010 et 2015



Source : CD 13

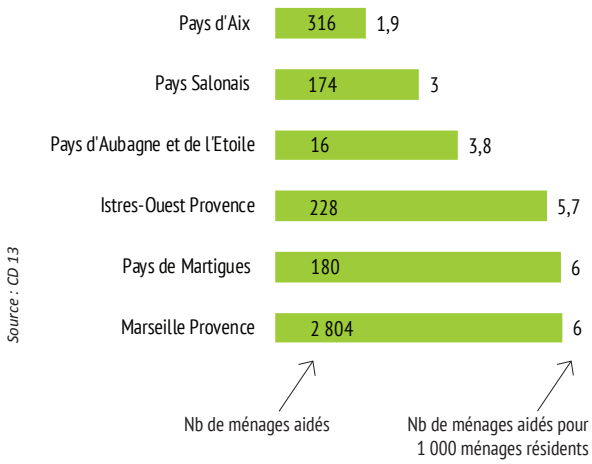
Tant pour le parc privé que pour le parc social, l'aide à l'accès est caractérisée par la recherche d'une viabilité du projet du ménage. Il s'agit ainsi de rendre l'aide pertinente au regard de son objectif premier, et de ne pas aider un ménage à accéder à un logement dans lequel il aurait des difficultés à se maintenir, à un logement non décent ou à une situation de suroccupation. Ce souci se traduit par la fixation de critères d'octroi restrictifs et notamment d'un taux d'effort maximal qui rend l'aide moins facilement mobilisable dans les territoires où les difficultés d'accès au logement se sont durcies (hausse des loyers du parc privé, faible rotation dans le parc social…).

Une hausse constante du nombre de ménages aidés dans le cadre du FSL Accès

Entre 2010 et 2015, 19 885 ménages** ont été aidés dans le cadre du FSL Accès au sein de la métropole, soit 3 314 en moyenne chaque année.
Avec un taux de croissance annuel moyen de 6,4% sur la période observée, le nombre de ménages aidés est en augmentation constante. Cette tendance à la hausse peut être expliquée pour partie par un besoin croissant des ménages d'être aidés dans leur démarche d'accès à un logement, mais également par une meilleure connaissance des aides existantes.

** Voir Définition en annexe.*
*** Hors Pertuis, Saint-Zacharie*

Nombre de ménages aidés en 2015 par le FSL Accès en volume et pour 1 000 ménages



Source : CD 13

Cette hausse est observée de façon similaire sur l'ensemble des Conseils de Territoire composant la métropole, avec une particularité sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile puisque le taux de croissance annuel moyen s'élève à 14%, alors qu'il est compris entre 6 et 9% sur les autres territoires, traduisant sans doute un besoin renforcé des ménages d'être aidés dans leurs démarches d'accès à un logement.

Des ménages aidés résidant principalement sur les villes centres de la métropole

En volume, les ménages aidés dans le cadre du FSL Accès résident principalement au sein des villes centres de la métropole, puisque les 6 villes concentrent 86% des ménages aidés. Avec plus de 2 800 ménages aidés, le territoire de Marseille-Provence ressort tout particulièrement (73% des bénéficiaires de la métropole).
Rapporté au nombre de ménages résidant sur chaque commune, le FSL Accès est sollicité différemment selon le territoire observé, avec un rapport allant de 2 à 6 ménages aidés pour 1 000 ménages, Marseille-Provence et le Pays de Martigues se situant au niveau le plus élevé, et le Pays d'Aix au niveau le plus faible.

LE FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), piloté par le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, a pour objet d'accorder des aides financières aux personnes et aux familles en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir.

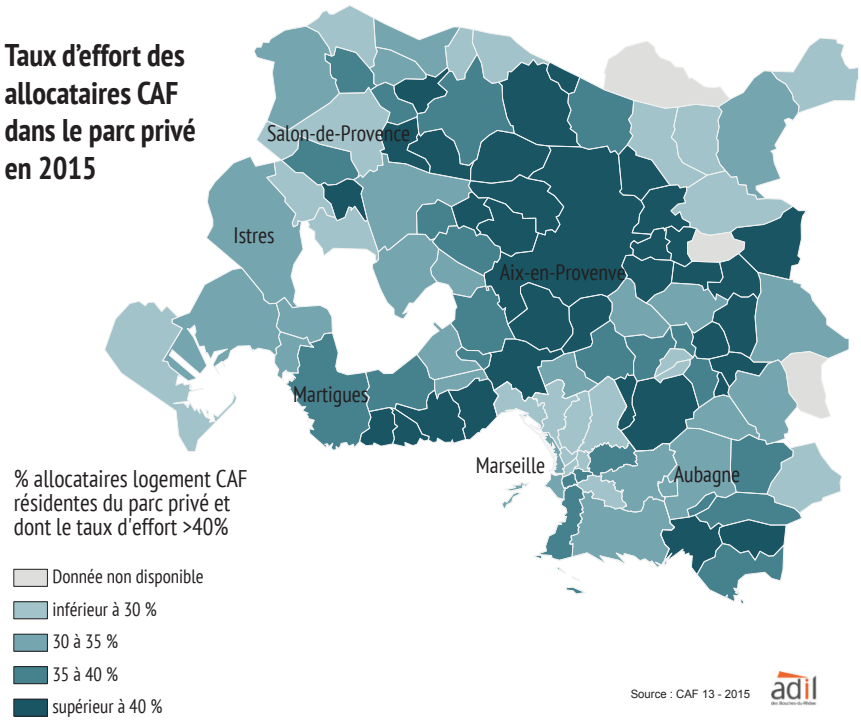
FSL ACCÈS : DONNÉES CLÉS

- 19 885 ménages aidés dans le cadre du FSL Accès entre 2010 et 2015 au sein du territoire métropolitain
- 3 314 ménages aidés en moyenne chaque année
- Taux de croissance annuel moyen : 6,4%

Des ménages fragiles qui peinent à se maintenir dans leur logement

Une inadéquation forte entre les revenus des ménages et les niveaux de loyers du parc privé

Localement, les niveaux de loyers du parc privé peuvent être relativement élevés au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. Le report des ménages fragilisés sur ce segment de parc va, nécessairement, entraîner un décalage important entre leurs revenus et les montants qu'ils auront à débourser chaque mois pour se loger.
Cette inadéquation revenu/loyer est visible à travers l'observation du taux d'effort des allocataires logement de la CAF.



Dans certaines communes autour d'Aix-en-Provence, mais aussi sur la Côte-Bleue et l'extrême sud-est de la métropole, le taux d'effort des ménages du parc privé est particulièrement élevé. Au moins le tiers des ménages allocataires qui y résident consacrent plus de 40% de leurs revenus au paiement de leur loyer.

Dans ces communes, le niveau de revenu de la population est souvent plus élevé qu'ailleurs, tout comme les niveaux de loyer. De fait, les ménages les plus démunis vont se retrouver dans une situation de plus grande fragilité vis-à-vis du logement, qui peut, notamment, se traduire par des situations d'impayés.

Des impayés locatifs localement nombreux

Depuis plusieurs années, le nombre de procédures d'expulsion se maintient à un niveau très élevé au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. En 2015, ce sont ainsi plus de 6 000 ménages qui ont été assignés pour impayés de loyers, dont 68% résident au sein de Marseille-Provence.

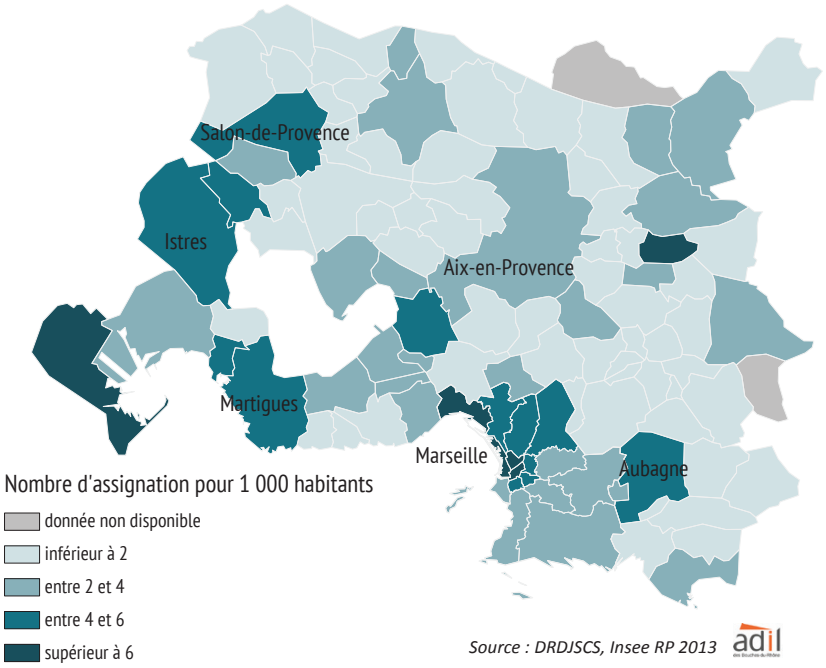
Cette situation préoccupante est confirmée par les décisions de justice prononçant l'expulsion au motif d'un impayé de loyers ou d'un défaut d'assurance : 5 972 décisions dans le département des Bouches-du-Rhône, contre 5 719 au sein de la ville de Paris, 4 805 dans le département du Nord, 4 788 dans le département du Rhône. Seule la Seine-Saint-Denis enregistre un volume de décisions prononçant l'expulsion plus élevé (6 245) [20].

La cartographie des impayés de loyers reproduit en partie celle sur la pauvreté. Rapporté à la population, le nombre d'assignations est effectivement plus important sur les arrondissements les plus pauvres de Marseille et dans quelques communes du pourtour de l'Étang de Berre.

Mais, au-delà de constituer un indicateur sur la précarité des ménages, ce ratio peut aussi être le révélateur de niveaux de loyers localement trop élevés au vu des revenus de certains habitants.

20. Source : Ministère de la Justice/SG/SDSE/Exploitation du RGC : les références mentionnées ici sont départementales car les données ne sont pas disponibles à l'échelle des métropoles, 2015.

Nombre d'assignation pour 1 000 habitants en 2015



Source : DRDJSCS, Insee RP 2013 adil

QUELLE DYNAMIQUE À L'ŒUVRE DANS LE DOMAINE DE LA PRÉVENTION DES IMPAYÉS LOCATIFS ET DES EXPULSIONS ?

Mise en place de manière effective en 2011, la CCAPEX* départementale poursuit principalement trois objectifs :

- Optimiser le dispositif de prévention des expulsions locatives en coordonnant l'action des différents partenaires concernés ;
- Répertorier les organisations et pratiques locales existantes et les harmoniser ;
- Promouvoir la création de commissions territoriales et partenariales de traitement des impayés et de prévention des expulsions, ainsi que de nouveaux lieux d'accueil afin de rendre le dispositif plus proche des personnes menacées d'expulsion.

Afin d'améliorer la couverture territoriale du dispositif de prévention des expulsions locatives, un réseau de CCAPEX locales s'est fortement développé ces dernières années.

LA CCAPEX

Ce sont ainsi 14 CCAPEX locales qui couvrent la métropole d'Aix-Marseille-Provence, avec pour objectif d'aider les ménages confrontés à des problématiques d'impayés de loyers.

Une fragilité également illustrée par la mobilisation du « FSL Maintien »

La mobilisation du FSL Maintien* vient également confirmer la fragilité de nombreux ménages vis-à-vis du logement. Cette aide du Conseil Départemental est destinée aux ménages en situation d'impayés de loyers ou de charges.

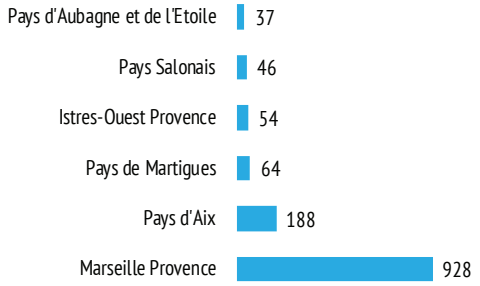
Entre 2010 et 2015, 7 289 ménages métropolitains ont bénéficié du FSL Maintien, soit 1 215 ménages aidés chaque année en moyenne. Après une forte hausse deux années consécutives, le nombre d'aides a légèrement baissé en 2015.

A l'instar du nombre d'assignations pour impayés, 70% des aides sont versées à des ménages de Marseille-Provence.

En volume, les ménages aidés dans le cadre du FSL Maintien résident principalement au sein du territoire de Marseille-Provence (928 ménages aidés en 2015, soit 70% des ménages).

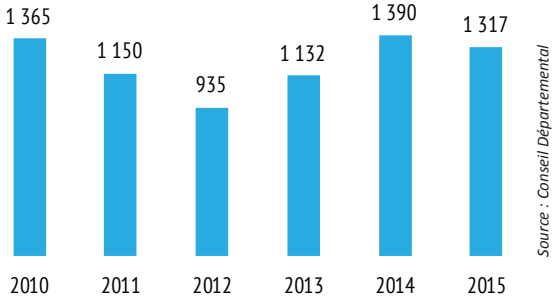
** Voir Définition en annexe.*

Nombre de ménages aidés dans le cadre du FSL Maintien en 2015 au sein de la métropole



Source : Conseil Départemental

Evolution du nombre de ménages aidés dans le cadre du FSL Maintien entre 2010 et 2015



Source : Conseil Départemental

SYNTHÈSE

Précarité des ménages

- **Des écarts de revenus entre les communes très importants : de 11 761 € à 33 959 € ;**
- **Des situations de pauvreté préoccupantes sur certains territoires : Marseille-Provence, Pays de Martigues.**

Des dispositifs fortement sollicités

- **2 227 recours Dalo reconnus «prioritaires et urgents» en 2016» ;**
- **Environ 218 000 allocataires CAF bénéficiaires d'une aide au logement (ALS, APL, ALF) ;**
- **3 314 ménages aidés chaque année en moyenne dans le cadre du FSL Accès (entre 2010 et 2015) ;**
- **1 215 ménages aidés en moyenne chaque année dans le cadre du FSL Maintien (entre 2010 et 2015) ;**
- **14 CCAPEX locales couvrent la métropole.**

Les ménages précaires à l'épreuve du mal logement

Un parc privé potentiellement indigne touchant principalement les ménages locataires

Au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, l'état du parc est également un indicateur important, pouvant témoigner d'une certaine précarité de ses habitants qui ont parfois des difficultés à entretenir leur patrimoine, ou confirmant des conditions de vie particulièrement difficiles de locataires contraints de vivre dans ses logements.

Avec un peu plus de 60 000 logements potentiellement indignes dans le parc privé, la problématique de l'habitat indigne touche l'ensemble de la métropole à des degrés divers.
Construit principalement avant 1949 (67%), ce parc privé potentiellement indigne est majoritairement occupé par des ménages locataires (74%).

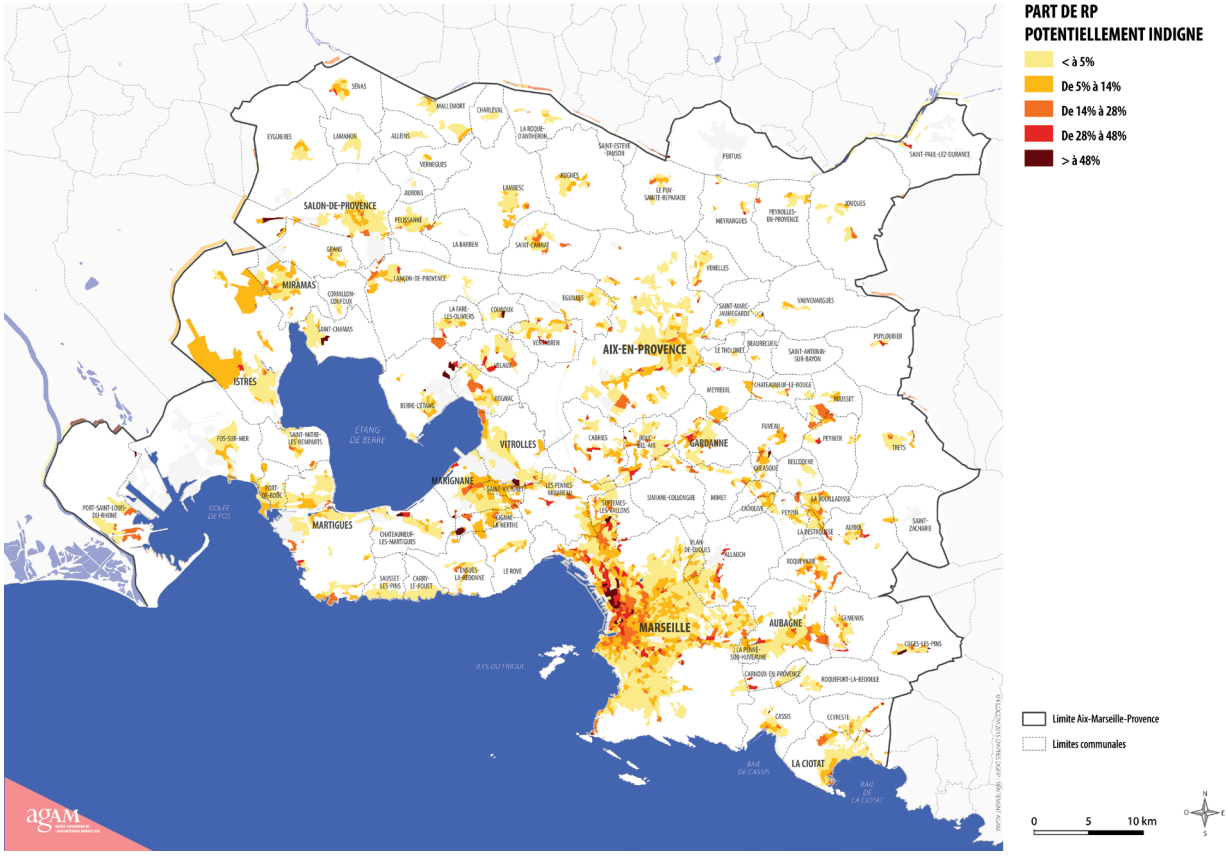
En volume, la ville de Marseille concentre une grande part de ces logements (41 000), même si le reste de la métropole n'est pas épargné, puisque des villes comme Aix-en-Provence, La Ciotat ou Marignane, enregistrent des volumes relativement conséquents (respectivement 3 030, 1 234 et 1 214 résidences principales potentiellement indignes). Il convient de souligner que ces volumes sont à prendre avec précaution en raison des limites méthodologiques *(cf. Éléments de définition)*.

A l'intérieur de la commune de Marseille, certains arrondissements semblent plus touchés que d'autres. Cinq arrondissements – 1er, 2e, 3e, 15e et 16e arrondissements – enregistrent des taux de parc potentiellement indigne au sein des résidences principales supérieurs à 20%. À l'inverse, d'autres arrondissements – 8e, 9e, et 12e arrondissements - semblent moins touchés par cette problématique puisqu'ils affichent des taux inférieurs à 5%.

PRINCIPE DU PPPI

Sont considérés comme « potentiellement indignes », les logements des catégories 6,7 et 8, dont on sait qu'initialement ils étaient classés en catégorie très vétuste (voire délabrée) à médiocre et qui, à la date d'établissement du fichier Filocom, étaient occupés par des ménages à bas revenus ;
La catégorie 6 correspond à une « qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens » ;
La catégorie 7 correspond à une « qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène » ;
La catégorie 8 correspond à un « aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabrée. Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité ».

AIX-MARSEILLE-PROVENCE • **PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE EN 2015**



DES MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

La difficulté des ménages à faire face aux charges du logement ne se traduit pas uniquement par des impayés de loyers. La précarité énergétique est une autre de ses expressions.
Elle se situe à la croisée des champs social, environnemental et économique, résultant de la conjonction de trois facteurs principaux : vulnérabilité économique des ménages du fait de la faiblesse de leurs revenus, mauvaise qualité thermique des logements occupés et coût de l'énergie.

Les effets de la précarité énergétique peuvent être multiples et se cumuler :

- impayés énergie, coupures d'énergie, endettement progressif ;
- inconfort dans le logement (privation de chauffage) ;
- problèmes de santé (maladies respiratoires, surmortalité hivernale…) ;
- problèmes de sécurité (mauvais entretien des installations de chauffage, recours sans précaution au chauffage d'appoint…).

Au 1er janvier 2016, 100 704 ménages bénéficient des tarifs sociaux relatifs à leur fourniture d'énergie au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. La plupart d'entre eux bénéficient du Tarif de Première Nécessité* (TPN), relatif à l'électricité (96 299 ménages bénéficiaires), tandis que ceux bénéficiant du Tarif Spécial de Solidarité* (TSS), relatif au gaz, représentent 4 405 ménages.

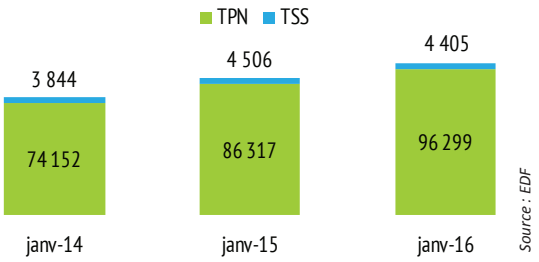
Marseille-Provence concentre 71% des ménages aidés, suivi du Pays d'Aix (12%).

Entre 2014 et 2016, ces deux aides cumulées ont augmenté de 29%, soit près de 23 000 ménages métropolitains supplémentaires concernés par la précarité énergétique.

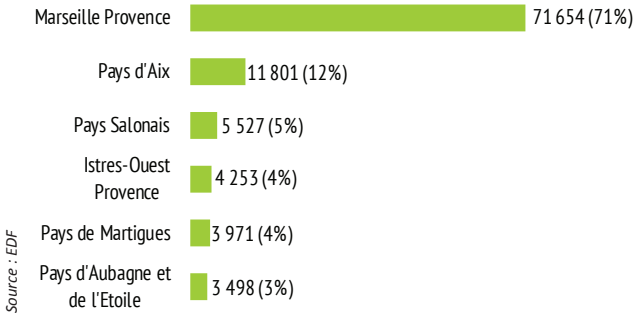
LOI SUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

« La loi sur la transition énergétique votée en 2015 a instauré un dispositif de chèque énergie pour aider les ménages aux faibles revenus à payer leurs factures ou à réaliser des travaux de rénovation énergétique, en élargissant son bénéfice à toutes les énergies (bois, GPL ou fioul inclus) alors que les tarifs sociaux de l'énergie ne concernaient jusqu'alors que l'électricité et le gaz. Expérimenté en 2016 dans quatre départements (Côtes-d'Armor, Ardèche, Aveyron, Pas-de-Calais), il a bénéficié dans ce cadre à plus de 173 000 personnes contre 123 000 auparavant au titre des tarifs sociaux, a indiqué le ministère de l'Environnement ».
Ce chèque sera déployé sur le territoire national en 2018.

Evolution des bénéficaires des tarifs sociaux Energie dans la métropole



Nombre de bénéficiaires des tarifs sociaux Energie par territoire



** Voir Définition en annexe.*

SYNTHÈSE

Des problématiques d'habitat indigne et de précarité énergétique

- **100 704 ménages concernés par la précarité énergétique et bénéficiaires des tarifs sociaux (TPN et TSS)**
- **60 000 logements dans le parc privé sont potentiellement indignes**
- **22 326 copropriétés sont potentiellement fragiles (B, C, D), dont 8 496 en classe D (copropriétés les plus fragiles)**
- **1 149 signalements de non décence entre 2010 et 2016.**

INTERVENIR DANS LES QUARTIERS LES PLUS EN DIFFICULTÉ

La présence de ménages ayant des difficultés d'accès et de maintien dans le logement, et plus largement de ménages pauvres, se traduit par la présence au sein du territoire de poches de pauvreté.

Dans les quartiers cumulant le plus de précarité, la collectivité et ses partenaires, en lien avec les cinq interventions de la politique de la ville, et notamment l'Agence nationale de rénovation urbaine, ont défini un vaste programme d'intervention. Celui-ci a démarré dès 2006 au sein du territoire et atteint sa finalisation. Il se poursuivra par un nouveau programme d'intervention en cours de définition.

Programme de rénovation urbaine : 18 projets à achever à l'horizon 2020

Parmi les cinq communes porteuses d'opérations de rénovation urbaine, les programmes sont en cours de finalisation :

- **Vitrolles–les Pins** : montant global : 50 M€. Regroupant 100% d'habitat social avant le PRU et 25% des logements sociaux de Vitrolles, son renouvellement est largement avancé. La reconstitution de l'offre de logements et les programmes de réhabilitation ont été menés à bien. Au total, ce sont 104 logements qui furent démolis et 118 ménages relogés. 5 résidences construites par le bailleur social 13 Habitat ont vu le jour entre janvier 2011 et septembre 2013, totalisant 145 logements neufs ;
- **Miramas–La Maille 2** : montant global du projet : 80 M€. Réhabilitation de 338 logements sociaux et de 183 logements privés en copropriétés. Démolition de 117 logements sociaux. En parallèle, construction de 199 nouveaux logements dans le quartier (23 logements sociaux, 158 logements en accession et accession sociale ainsi que 18 logements locatifs privés) et de 94 logements sociaux hors du quartier. Reconstruction du groupe scolaire et de son équipement sportif dédié ;
- **Marignane–PNRQAD Centre-ancien** : montant 67 M€. 388 logements à traiter, dont 139 dans le centre historique. Il s'agit d'un enjeu d'attractivité pour la ville à l'échelle de l'agglomération, le projet vise à résorber l'insalubrité structurelle du centre historique, et une remise à niveau du parc de la couronne. Sont également prévus le traitement des espaces publics, et une attention à porter sur les voies et les équipements ;
- **La Ciotat–Abeille, La Maurelle, Matagots** : montant : 25 M€. Reconfiguration du quartier via la requalification des espaces publics et la création de places publiques mais aussi par la démolition de 62 logements. En complément, sont construits sur site 107 logements dont 25 libres. Le quartier sera composé après travaux de 443 logements ;
- **Marseille – 14 projets** pour un total de 1 216 M€. Les 2/3 du programme sont achevés ou en cours de travaux. 94% des réhabilitations et 80% des reconstructions de logements sociaux sont réalisés. 200 relogements ont été effectués (dont 50% hors site). 120 opérations (dont 80 de moins de 30 logements) ont permis de reconstruire 3 000 logements.

Les impacts de ces opérations ont été majeurs à l'échelle des quartiers prioritaires (transformation profonde de la structure urbaine et des caractéristiques socio-économique des quartiers) mais aussi des communes et intercommunalités (mise en place de stratégies inter-bailleurs de relogement, renouvellement des modalités de reconstruction de l'offre…).

COMMUNES CONCERNÉES	QUARTIERS PRIORITAIRES	QUARTIERS D'INTÉRÊT NATIONAL	QUARTIERS D'INTÉRÊT RÉGIONAL
AIX-EN-PROVENCE	Corsy, Jas-De-Bouffan, Beisson		Encagnane
AUBAGNE	Le Charrel		
BERRE-L'ETANG	Béalet-Bessons-Mariélie, Centre-ville		
GARDANNE	Notre-Dame		
ISTRES	Le Prépaou		
MARIGNANE	Florida Parc, Centre-Ville		
MARTIGUES	Notre Dame des Marins, Canto Perdrix		Mas de Pouane
MARSEILLE	La Cravache, Le Trioulet, La Soude Bengale (9e) La Cayolle, Saint-Thys, Benza, La Capelette, Château Saint-Loup, La Sauvagère (10e) Valbarelle Néréïdes Bosquet, La Rouguière, Les Escourtines (11e) Les Caillols : La Moularde (12e) Les Olives, La Marie, Balustres Cerisaie, Le Petit Séminaire (13e) Le Castellas Les Micocouliers Saint-Joseph, La Simiane La Paternelle (14e) La Viste (15e) Saint-Henri, Saint-André (16e)	Centre nord : Saint-Mauront (1er, 2e et 3e) Air-Bel (11e) Malpassé Corot, Frais Vallon : Le Clos La Rose (13e) Bon Secours, Les Rosiers, Marine Bleue, Grand Saint-Barthélémy, Saint-Jérôme (14e) La Castellane, La Bricarde, Plan D'Aou, Saint-Antoine, Kalliste, La Granière, La Solidarité, La Savine, La Cabucelle, Les Crottes (15e)	La Visitation – Bassens (14e) Consolat / Ruisseau Mirabeau, La Calade Campagne Lévèque, Résidence les Aygalades, Les Tilleuls La Maurelette (15e)
MIRAMAS	La Carraire	La Maille	
PERTUIS	Quartiers centre ancien et sud-ouest		
PORT-DE-BOUC		Les Aigues Douces	Les Comtes
SALON-DE-PROVENCE	La Monaque		Les Canourgues
SEPTÈMES-LES-VALLONS	La Gavotte, Peyret		
VITROLLES	La Frescoule		Centre : Les Pins

Nouveau programme de renouvellement urbain : 21 quartiers éligibles

Parmi les 59 quartiers prioritaires de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, 21 sont repérés comme éligibles au NPNRU. 11 de ces quartiers sont qualifiés d'intérêt national et 10 d'intérêt régional. Ces derniers bénéficient d'une enveloppe financière moindre mais d'un concours financier de la part de la Région dans le cadre des Contrats de plan État-région (CPER) :

Avant tout engagement et intervention, un protocole de préfiguration doit être produit. Il couvrira une période 18 à 24 mois et précise l'ambition, le programme d'études et les moyens d'ingénierie permettant d'aboutir à des projets opérationnels. Il s'agit là en quelque sorte d'une « feuille de route » qui vise à allier un projet politique porté par les élus à un projet opérationnel.

Cinq protocoles de préfigurations sont signés ou en cours de signature, à l'échelle des Conseils de Territoire :

Pays Salonais : montant des études inscrites dans le protocole de préfiguration : 1,17M €

- Canourgues (Salon-PRIR) : quartier de 3 500 logements composés de trois parties distinctes :
- La partie est, composée presque exclusivement de logements sociaux des années 1965-1975 ;
- La partie ouest, est un ensemble plus complexe où coexistent copropriétés anciennes (années 1960-1970), copropriétés plus modernes (fin des années 70) et des équipements ;
- La partie nord, appelée quartier du Talagard est plus récente. Elle comporte une partie de logements sociaux récents, de maisons individuelles, des copropriétés plus récentes (des années 1980 à 2000) et quelques équipements publics.

LE NPNRU EN QUELQUES MOTS

Le NPNRU* a pour ambition de développer et valoriser la qualité résidentielle en favorisant l'implantation de différents programmes d'habitats et proposant un programme de réhabilitation des logements en visant une démarche de type «écoQuartier». Un programme de démolition/réhabilitation lourd sera prévu sur le parc social (immeubles Saint-Norbert et Renaissance). Un programme de prévention de la dégradation des copropriétés et d'aide à l'amélioration énergétique des bâtiments facilitera la réalisation des diagnostics et des travaux.

Istres-Ouest-Provence : montant des études inscrites dans le protocole de préfiguration : 1,7M €

- **La Maille (Miramas – PRIN)** : Dans la continuité du PRU de la Maille 2, au nord du quartier, réflexion sur la démolition d'un immeuble d'habitat social afin de prolonger l'axe Nord /Sud initié dans le cadre du PRU.

Pays de Martigues : montant des études inscrites dans le protocole de préfiguration : 4,65M €

- **Les Aigues Douces (**Port-de-Bouc – PRIN) : Construites respectivement en 1964 et 1972, les opérations de la Lèque et des Aigues-Douces sont propriétés de 13 Habitat :
  - **la Lèque**, composée d'une barre unique et d'une tour, abrite 166 logements. Le foncier est en copropriété avec la ville ;
  - **Les Aigues-Douces** constituent un ensemble de 496 logements répartis en 14 immeubles de tours et de barres variant de 4 à 15 étages.

NPNRU PAYS DE MARTIGUES : DEUX OBJECTIFS POUR L'HABITAT

- Recomposition urbaine des Aigues Douces via un programme de démolition /construction d'îlot bâti pour permettre les alignements sur rue (Turenne, Rey, Renaud, Vauban) et réintégrer le quartier à la trame urbaine ;
- Réhabilitation thermique des bâtiments, développement des énergies renouvelables et mise en place d'un réseau collectif de chauffage urbain.

- **Les Comtes – Tassy (Port-de-Bouc – PRIR)** : situé au nord du centre-ville de Port-de-Bouc et au sud de la RN 568. Actuellement, une opération est en cours sur le quartier des Comtes via un dossier de financement Anru isolé qui a permis de détruire 24 logements du bâtiment Y, gérés par Logirem.

  Le quartier est scindé en trois secteurs :
  - **Le quartier Tassy,** s'est développé dans la période après-guerre à proximité de la cité Saint-Gobain, et par la suite de part et d'autre de l'Avenue Maurice Thorez avec la construction des logements locatifs sociaux. Deux sous-secteurs en découlent : Tassy Ouest, formé par la cité Bellevue et la cité Jean-Jaurès et Tassy Est qui comprend un grand nombre de collectifs et un groupe scolaire. Compte tenu des difficultés urbaines et sociales prégnantes sur le quartier Bellevue, une démolition d'une centaine de logements est en réflexion, couplée à un élargissement du pont sur l'avenue Jean Jaurès;
  - **Le quartier des Comtes** est composé de logements collectifs construits en 1970 dans un ensemble de bâtiments allant du R+2 au R+10.
  - Le parc social représente un ensemble de 666 logements : 501 logements 165 chambres en foyer.
  - **Les Berges du Canal** se composent d'habitat auto-construit sur les terrains du GPMM avec les autorisations d'occupation temporaire. La ville de Port-de-Bouc a acheté l'ensemble en 2013 en vue d'engager une procédure de régularisation par une revente aux occupants en accession sociale.

- **Mas de Pouane (Martigues – PRIR)** : Le parc de logements, géré par 13 Habitat (442 logements) et la SEMI-VIM (160 logements), est constitué, pour l'essentiel, d'habitats collectifs construits entre 1960 et 1964, qui présentent des signes de vieillissement et d'obsolescence, principalement dus à la faible qualité du bâti, malgré les nombreuses interventions urbaines déjà survenues dans les années 1980. En outre, des travaux

** Voir Définition en annexe.*

furent aussi engagés depuis les années 2000 avec la résidentialisation des immeubles de la SEMIVIM en 2002/2003 (un immeuble au nord-ouest du quartier et les deux tours au sud) et la restructuration des halls d'entrée des immeubles de 13 Habitat. Le quartier comporte une vingtaine de bâtiments allant du R+3 au R+7. Des études sur l'état du patrimoine vont être lancées prochainement afin de prioriser les interventions. Celles-ci porteront sur la rénovation du bâti, notamment thermique, mais aussi sur la possibilité d'adaptation d'une partie des logements. Il n'y a pas de démolition prévue.

Pays d'Aix : montant des études inscrites dans le protocole de préfiguration : 1,10M € (Sources : recueil des fiches PRIR travaux pour la fiche Région H2) :

- **Encagnane** (Aix-en-Provence – PRIR) : 4 670 logements localisés au sein du quartier. 60% de logements sont gérés par des bailleurs sociaux. Un bâti homogène de bâtiments collectifs variant entre le R+3/R+6, à l'exception du Centraix (R+10). Des projets de réhabilitation ou de construction en cours : réhabilitation de près de 1300 logements.
  La Résidence des Facultés : une résidence stigmatisée et particulièrement dégradée : 529 studios dont 65% des locataires ont un revenu inférieur au seuil de pauvreté, un taux de vacance important (17%) et près de 70% de ménages composés d'une seule personne.

ENJEUX DU PROJET EN MATIÈRE D'HABITAT

Diversifier l'offre de logement pour accroître la mixité sociale :
- Intervenir sur les copropriétés fragilisées avec une action prioritaire sur la Résidence des Facultés (Plan de Sauvegarde en cours) ;
- Réhabiliter et adapter le parc locatif social vieillissant et parfois dégradé ;
- Favoriser la production de logements privés et sociaux pour accroître la mixité sociale (projet Phares et Balises : accession à la propriété à coût maîtrisé et accession sociale à la propriété pour un retour des classes moyennes).

- **Secteur Centre /Les Pins (Vitrolles – PRIR)** : Un fort contraste entre un parc locatif social présent au Sud du secteur et les logements traités dans le cadre du PRU 1 :
  - À l'échelle du quartier du Liourat, le secteur immeuble Prévert fait l'objet d'une attention particulière, en vue d'un projet de réhabilitation ;
  - Au sud du quartier des Pins, le patrimoine de 13 Habitat est en cours de réhabilitation (à l'exception de deux bâtiments «Basilic et Menthe» restant à traiter).

ENJEUX DU PROJET EN MATIÈRE D'HABITAT

Produire une offre de logements adaptée et diversifiée :
- Assurer une mixité sociale à l'échelle du secteur d'intervention en poursuivant l'effort de diversifi cation des typologies de logements et en continuant à développer les produits (PLUS, PLAI, PLS)
- Développer l'accession sociale (PSLA).

Marseille-Provence : montant des études inscrites dans le protocole de préfiguration : 23M €

- **Flamants-Saint-Barthelémy-Fontvert (Marseille-PRIN)** : L'intervention sur ce quartier s'inscrit naturellement dans la continuité de celle engagée dans le cadre du PNRU 1 sur les PRU de Picon/Busserine/St-Barthélémy et de Flamants/Iris qui a notamment permis de :
- réhabiliter et requalifier la majeure partie du quartier de Picon/Busserine/St-Barthélémy avec requalification des voies en voiries publiques, création d'équipements publics (école, complexe sportif, centre-social…) et réhabilitation lourde des logements ;
- restructurer en profondeur le quartier des Flamants avec la démolition de 542 logements sur 900 initiaux, réhabilitation lourde et restructuration de 200 logements et construction d'équipements publics (Maison des solidarités départementale, contre-social...).

Elle s'inscrit aussi dans l'opportunité offerte par le projet de couverture de la L2 en cours.

- **Saint-Paul–Malpassé–Oliviers (Marseille – PRIN)** : Vaste territoire scindé en 4 sous-secteurs, de 150 ha et 3 500 logements sociaux des années 60 et 70 et 376 logements de la copropriété dégradée Parc Corot, déjà concernée par deux conventions Anru en cours. Territoire coupé en deux par l'avenue Allende. Les orientations stratégiques : réinvestir Parc Corot, désenclavement par le développement de la trame viaire, restructurer un nombre significatif des logements des Oliviers, avec possibilté de démolition partielle, réhabilitation de nombreuses cités et restructuration de l'offre de services et d'équipements, diversification de l'habitat.
- **Frais Vallon–La Rose (Marseille – PRIN)** : Ce territoire qui comprend 3 ensembles majeurs HLM de près de 3000 logements, qui demande une intervention lourde de réhabilitation/restructuration et modernisation des équipements publics. Un enjeu existe également au sein du parc privé, notamment dans le noyau villageois de la Rose dégradé par la circulation et la question des copropriétés, des travaux d'amélioration de la trame viaire, notamment de Frais Vallon.
- **Air Bel (Marseille – PRIN)** : Cité construite en 1971 sur un terrain de plus de 20 hectares, entouré de forts dénivelés et copropriété de 4 bailleurs sociaux regroupant 1 200 logements, répartis en 4 tours et de petits immeubles organisés sur une trame hexagonale comptant 4 000 habitants. Le projet repose sur l'intervention sur les logements sociaux en 4 types d'actions :
  - Réhabiliter les logements sociaux et requalifier les stationnements et espaces résidentiels en cœur d'îlots pour améliorer le quotidien (800 logements) ;
  - Restructurer certains logements sociaux pour adapter et diversifier les typologies (150 logements, dont 50 en création) ;
  - Démolir quelques logements pour installer la trame publique; en priorité sur l'accès Nord et la Place du Marché (une centaine de logements) et ponctuellement, pour favoriser l'ouverture et la visibilité à l'intérieur du quartier (environ 50 logements) ;
  - Reconstituer à l'extérieur du quartier l'offre en locatif social démolie (environ 150 logements), en veillant à recréer aussi de grandes typologies qui permettent une mobilité résidentielle des familles.

  En parallèle, il est proposé de diversifier l'offre de logement reposant sur la possibilité de voir un parc privé venir s'installer :
  - le potentiel foncier du site permet d'envisager 150 à 200 logements neufs en accession, en interface avec les lotissements au nord ;
  - la reconstruction sur les secteurs démolis permet la construction d'environ 100 logements neufs ;
  - la restructuration /vente de logements sociaux pourrait être envisagée sur 100 logements aux entrées du quartier, recréant environ 150 logements en 3 ou 4 petites copropriétés.
- **La Savine (Marseille – PRIN)** : Dans la continuité du PRU 1, le projet vise sur le parc social et en dehors des 436 démolitions, la proposition de sites de relogement, développement d'une nouvelle offre. Sur le parc privé, l'objectif est d'orienter la construction autour des axes existants sur des sites connectés à la ville. Diversification de l'offre sur le plateau de la Savine est nécessaire pour équilibrer, avec un potentiel de 370-410 logements supplémentaires. Un potentiel de 50-100 logements estimé secteur Vallon des Tuves et de 100-150 logements sur Bd de Bosphore.
- **Castellane Saint-Antoine/Bricarde (Marseille – PRIN)** : Caractérisé par un tissu urbain disjoint composé de noyaux villageois, zones pavillonnaires, cités HLM, équipements et traversé par une structure viaire configurée pour le transit. Il s'agit de développer un projet urbain et social intégré, de faire émerger une centralité de niveau métropolitain et de favoriser un dialogue social pour un projet avec les habitants. Concernant l'habitat il vise la démolition de 250 logements à la Castellane et réhabilitation de 1000 logements et de résoudre les problèmes techniques à la Bricarde. La transformation progressive du boulevard Barnier vers un boulevard urbain multimodal, permettra de développer une offre nouvelle de logements, grâce à une densification des rives du boulevard : capacité d'accueil de 140 à 180 logements nouveaux.

L'implantation de logements locatifs intermédiaires sera privilégiée. Le projet vise également la mise à niveaux d'équipements et restructuration de voirie (Bd Barnier, amélioration des liens entre Castellane et Bricarde et rattachement aux espaces naturels/verts).

** Voir Définition en annexe.*

- **Solidarité Kalliste (Marseille – PRIN)** : Ce secteur comporte 3 ensembles HLM de 1 300 logements et 2 copropriétés dégradées (Kallisté et la Granière). Concernant la Kallisté, le bâtiment B devrait pouvoir être démoli sur la base de la constatation par ordonnance de l'état de carence.

  3 modes d'intervention sont proposés pour Kallisté :

  - DUP carence et/ou aménagement/démolition du bâtiment H ;
  - Acquisition-amélioration/aide à la réhabilitation/démolition-relogement : bâtiment G à 15 ans et I et A à 25 ans en fonction de la capacité des copropriétaires à faire face dans le temps à une gestion courante de ces bâtiments et aux travaux d'entretien ;
  - Plan de sauvegarde (avec la contribution de l'Anah) permettant la réhabilitation (OAH) des immeubles C, D, E, F et la mise en œuvre d'instances de gestion solides (accompagnement des syndicats de copropriétés, plan d'apurement des dettes, suivi social renforcé…). L'enjeu est de mieux placer le site dans un projet urbain plus large en favorisant la mobilité résidentielle grace à de la diversification de l'offre. Désenclavement par une stratégie globale de déplacements à l'échelle métropolitaine.

- **Les Crottes/La Cabucelle (Marseille – PRIN)** : Secteur à prédominance locatif privé, avec une offre parfois potentiellement indigne. Il s'agit d'accélérer l'éradication de l'habitat indigne et de remettre sur le marché les terrains en friche.

- **Grand Centre-Ville (Marseille – PRIN)** : Une présence en cœur de ville de poches d'intense précarité et un parc important de logements à rénover, bâti ancien dégradé, forte vacance et le rôle de parc social de fait joue par le parc privé. S'y trouvent de nombreuses copropriétés dégradées. Une stratégie qui vise à inscrire les opérations dans une dynamique de projet coordonnée, la requalification d'équipements et espaces publics, développement de l'attractivité résidentielle. Il faut lutter contre l'habitat indigne, diversifier l'offre en logements et porter une attention sur quelques ensembles sociaux.

- **Consolat /Ruisseau Mirabeau (Marseille – PRIR)** : Secteur qui concentre une pluralité d'objets urbains sur un espace relativement restreint : infrastructures routières et ferroviaires, zone industrielle, zones pavillonnaires et programmes immobiliers collectifs en copropriété ou en locatif social.

  Le protocole de préfiguration met en avant 2 objectifs :

  - finaliser le projet urbain à l'échelle du quartier de Ruisseau Mirabeau ;
  - réaliser un projet d'ensemble sur un périmètre plus large (Saint-André, Consolat, Ruisseau Mirabeau, Saint-Louis) pour désenclaver le quartier, consolider ou développer des équipements insuffisants sur ce grand secteur.

- **Campagne Lévêque (Marseille – PRIR)** : Le territoire du QPV* est très représentatif d'un urbanisme hétéroclite, juxtaposant un grand ensemble des années 57/59 de 805 logements (13 Habitat), avec une barre de 275 mètres de long sur 12 étages, et un quartier de faubourg, égrené le long de l'avenue de Saint Louis, assemblant une relative diversité d'habitats et de fonctions urbaines. Le bailleur, 13 Habitat, a engagé une étude urbaine et patrimoniale sur sa cité en janvier 2015, en ouvrant tous les scénarios de réhabilitation, démolition, construction… Les cités du Fil de Lin (HMP pour 44 logements et Phocéenne d'Habitation pour 79 logements), devront également être analysées, et confrontées à l'ambition de revaloriser le vallon des

CAMPAGNE LÉVÊQUE : LES INTERVENTIONS SUR L'HABITAT

SUR L'HABITAT LOCATIF SOCIAL :

- Noyau villageois : 18 collectifs et 6 logements individuels : à requalifier ?
- Ruisseau Mirabeau : poursuivre l'ambition du projet initié dans le cadre des OPI* ;
- Consolat : proposer la réhabilitation de 6 ensembles (1 258 logements) à la situation contrastée.

SUR L'HABITAT PRIVÉ :

- Parc privé du noyau villageois : une forte vacance et une dégradation des logements à évaluer afin de proposer une intervention publique adaptée ;
- Copropriété Consolat (450 logements) : des indicateurs de dégradation avérés, une étude pré-opérationnelle sera à engager ;
- Programme neuf de 169 logements en accession à bas coûts sur l'ancienne Caserne Mirabeau.

Aygalades, en contrebas à l'est de la route de Lyon. Enfin, une attention particulière devra être portée à l'habitat ancien de l'axe historique et des îlots et voies riveraines.

- **Résidence les Aygalades (Marseille – PRIR)** : Le vallon des Aygalades est emprunté par l'autoroute A7, accentuant de ce fait la forte coupure entre l'Est et l'Ouest de ces quartiers. Les orientations stratégiques du projet sont :
  - Structurer les espaces extérieurs pour favoriser l'ouverture du site ;
  - Optimiser les locaux sociaux et culturels pour renforcer la proximité avec les populations les plus fragiles;
  - Favoriser les connections aux équipements structurants et l'ouverture de la résidence sur son environnement urbain.
- **La Maurelette (Marseille – PRIR)** : La copropriété de la Maurelette est constituée de 746 appartements, 746 caves ou celliers, 70 cages d'escaliers n'ayant pas fait l'objet de réhabilitation depuis sa création dans les années 1960. Une action publique est souhaitée par les services de l'État et de la Région dans le cadre d'une Opération Intérêt Régional (Plan De Sauvegarde et/ou ORCOD). Cela suppose plusieurs actions à mener :
  - Consolider l'étude déjà réalisée par la DRAC : avec un audit énergétique ; un diagnostic urbain, social, juridique et technique ;
  - Accompagner le syndic dans son plan d'apurement des dettes de charges et de la dette fournisseur
  - Mettre en œuvre un processus de scission de la copropriété en deux entités Maurelette 1 et 2 ;
  - Réaliser un diagnostic sécurité pour apporter les réponses urbaines appropriées face à l'essor du trafic de drogues ;
  - Valoriser les espaces extérieurs et le foncier en cours de mutation (Bastide) ;
  - Définir une organisation foncière viable : reclassement des voiries en espaces publics, réflexion sur une possible rescission des copropriétés (après scission) en plus petites entités pour faciliter leur redressement et leur gestion…
  - Soutenir les 3 associations, les commerçants/professions libérales (la pharmacie et les médecins présents en RDC des immeubles) et en accompagnant les copropriétaires.
- **Bassens /Les Arnavaux (Marseille – PRIR)** : Bassens se divise en 2 résidences de logements sociaux (Bassens 1 et 2) séparées par l'avenue du Marché National et enclavées par une voie ferroviaire et l'autoroute A7. A l'extrémité sud-ouest se trouve la résidence la Visitation, groupe d'habitat social de la Logirem qui connaît moins de dysfonctionnement que Bassens mais qui souffre du même isolement social et urbain.

  Les enjeux :
  - Une intervention nécessaire et identifiée sur le site Bassens 2 (patrimoine NLP). Par ailleurs, les logements demeurent inadaptés pour une population vieillissante : une surreprésentation des grands logements avec 60% de T5/T6 et seulement 18% de T3/T4 entraînant une sous-occupation des logements ;
  - Il est aussi primordial de structurer les espaces extérieurs afin d'améliorer sa gestion urbaine, désenclaver le quartier /favoriser l'ouverture du site, développer une mixité fonctionnelle et redynamiser la zone économique et favoriser l'accès à l'emploi.

Quelles conséquences pour la stratégie habitat du territoire ?

La programmation des interventions dans les quartiers éligibles au NPNRU est en cours de définition. L'ensemble des territoires a signé des protocoles de préfiguration et les études urbaines et sociales sont en cours de réalisation pour une signature des premières conventions en 2018. Il est donc difficile de déterminer précisément les impacts de ce programme sur la politique de l'habitat. Plusieurs conséquences sont toutefois attendues et à anticiper :

- **l'impact des relogements sur le fonctionnement du parc social dans un contexte où la mobilité résidentielle est très faible**. En effet, les critères de relogement des ménages (aucun relogement en quartier prioritaire…) et l'articulation de ces stratégies avec le cadre fixé par la «loi égalité et citoyenneté» (25% des attributions hors quartiers prioritaires devront être consacrés aux ménages les plus modestes ou aux loca-

** Voir Définition en annexe.*

taires en relogement dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine). La stratégie de relogement qui devra être définie dans le cadre du NPNRU devra, en effet, concourir à offrir des parcours résidentiels aux ménages, à réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion et contribuer à la mixité sociale. Les démolitions qui pourraient intervenir dans le cadre de la mise en œuvre du NPNRU sont estimées entre 3 000 et 3 500 logements démolis ;

- **la politique des loyers et d'attribution à l'échelle de la métropole afin de concourir à la mixité sociale des quartiers prioritaires** (la loi «égalité et citoyenneté» précise que les orientations d'attribution élaborées dans le cadre de la CIL devront préciser un objectif d'attribution dans les quartiers prioritaires, à des demandeurs autres que ceux à bas revenus). Cela passe par la mise en place de stratégies de peuplement pour ces quartiers et de diversification de l'offre, mais aussi par le développement d'opportunités résidentielles hors des quartiers prioritaires pour les plus modestes ;
- **la stratégie foncière pour assurer la reconstruction de l'offre**, laquelle devra intervenir majoritairement hors site avec comme objectif de concourir au rééquilibrage de l'offre, en particulier de logements à bas loyers, à l'échelle de l'agglomération. La proximité des pôles d'emplois, des transports devra être recherchée.

PARTIE 8

LE PARC PRIVÉ EXISTANT, PIERRE ANGULAIRE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

EN SYNTHÈSE

PÔLES URBAINS, VILLES ET VILLAGES : LES CENTRES-ANCIENS, UN ENJEU COMMUN

Important vecteur de la réponse aux besoins en logements, le parc ancien est un acteur majeur des parcours résidentiels de tous les habitants. En effet, l'offre neuve ne contribue que pour 10% à la mobilité résidentielle des ménages, l'essentiel des emménagements et déménagements étant porté par le parc existant ancien. Les logements construits avant 1978 ont, plus que les autres, un poids majeur dans l'offre résidentielle du territoire puisqu'ils représentent près des 2/3 des résidences principales (en 2015).Toutefois, ils présentent des fragilités.

DANS CE CONTEXTE, LES CENTRES-ANCIENS JOUENT UN RÔLE PARTICULIER QUI VA BIEN AU-DELÀ DE LA RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS. DANS LEUR DIVERSITÉ, ILS INCARNENT UN POTENTIEL À VALORISER.

Le parc existant « ancien » : une place centrale dans les parcours résidentiel mais un parc de logement fragilisé.

Pourquoi le parc existant est-il aussi actif dans les parcours résidentiels des ménages ? Plusieurs réponses peuvent être apportées.

En premier lieu, ce parc représente un nombre de logements important. Il pèse donc plus fortement dans les dynamiques résidentielles, et ce quel que soit le type de commune : il regroupe près de 90% de la mobilité résidentielle dans les pôles urbains et villes-centres, près de 80% de celles-ci dans les villes moyennes et petites villes. Il est particulièrement actif dans les villages où il pèse pour plus de 95% dans la mobilité résidentielle.

Ensuite, c'est celui qui offre la plus grande diversité de logements, du locatif social en passant par le locatif privé et l'accession en collectif mais aussi en pavillonnaire. A cette diversité de statuts, de types et de formes urbaines, s'ajoute une gamme de prix plus étendue que celle du parc neuf.

Toutefois, ce parc tend à se fragiliser tant dans sa structure que dans son peuplement. Au sein du territoire, les analyses précédentes l'ont montré *(Cf. infra parties 6 et 7)*, nombreux sont les habitants modestes et la pression de la demande sociale est forte. Si le parc locatif social joue son rôle en logeant ces ménages, il est insuffisant pour répondre à l'ensemble de ces ménages modestes. Ainsi, ceux-ci se reportent ou restent captifs du parc privé, en particulier ancien, lequel joue un rôle social et très social de fait. Le parc ancien privé n'offre pas toujours des conditions de logements adaptées pour ces ménages (coût trop élevé…), situation qui s'accompagne de mal logement. La vétusté d'une partie de ce parc et la faiblesse des revenus de ses occupants contribuent à créer des spirales de dégradation de l'habitat. Cette problématique est largement surreprésentée au sein du territoire puisque, en 2015, 60 000 logements privés sont potentiellement indignes dont une majeure partie est composée de logements « anciens ».

L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT : UNE PRIORITÉ

Face aux constats précédents, deux principaux leviers apparaissent. Le premier consiste à créer de l'offre à destination des populations modestes (en produisant des logements sociaux et très sociaux et en redonnant de la fluidité au sein du parc social existant). Le second consiste à intervenir sur le parc privé existant pour en améliorer la qualité et développer une offre adaptée en termes de coût. Ces deux leviers sont déjà mobilisés au sein du territoire. Ainsi, concernant le second, de nombreuses interventions ont été menées au sein du territoire visant à l'amélioration du parc de logements.

En moyenne chaque année, ce sont 700 logements qui font l'objet d'une réhabilitation mobilisant des aides publiques. L'ensemble des territoires de la métropole a porté ces dernières années des opérations visant l'amélioration de l'habitat.

Toutefois, face à des situations complexes (habitat indigne, copropriétés fragilisées, ménages très précaires nécessitant un relogement…), celles-ci voient leurs limites et il paraît nécessaire de déployer une stratégie d'intervention mieux articulée autour des leviers mentionnés précédemment :

- En matière d'habitat dégradé avec le déploiement d'une ingénierie adaptée à l'ampleur de la situation tout en mobilisant davantage les outils coercitifs existants ;
- La gestion du peuplement du parc ancien dégradé et la prévention de sa fragilisation, notamment en développant l'offre de logements locatifs sociaux afin de développer les alternatives résidentielles pour les personnes mal logées ;
- L'amélioration de la diversité et de la qualité de l'offre de logements présente dans le parc ancien : il s'agit en priorité de développer le conventionnement social du parc privé en mobilisant tous les acteurs (bailleurs sociaux, opérateurs fonciers, investisseurs institutionnels…).

La mise en œuvre d'une telle stratégie implique, pour la métropole, de plus grandes marges de manœuvre dans la définition des priorités locales en matière de crédits délégués (aides à la pierre), mais aussi une plus grande solidarité territoriale.

DES CŒURS DE VILLE À PROTÉGER, REVALORISER, RÉACTIVER : LA RÉNOVATION DES CENTRES-ANCIENS

Chaque commune de la métropole compte un centre-ancien. Souvent, ils incarnent l'histoire du territoire mais aussi son identité. Ce sont parfois des centralités, riches d'une animation, de services, de commerces… et parfois ce sont simplement des espaces à vocation résidentielle. La diversité de la situation des centres-anciens s'accompagne d'une caractéristique commune à tous : ils recèlent un potentiel à valoriser.

Avec plus de 200 000 logements situés dans un centre-ancien, ils offrent une large gamme de segments résidentiels et ainsi contribuent à loger des jeunes, des familles, des personnes âgées… Socles des stratégies d'aménagement de nombre de communes (greffes urbaines, nouvelles polarités, restructuration des espaces publics…), ce sont des vecteurs de dynamiques urbaines qui ont une incidence positive sur le fonctionnement résidentiel du territoire. Ainsi, leur dégradation s'inscrit dans une logique de cercle vicieux (dégradation du bâti, paupérisation, image dégradée du territoire, baisse de l'animation urbaine, spécialisation et déprise commerciale, baisse des investissements privés, déqualification…).

Leur valorisation représente un enjeu pour le territoire, il apparaît primordial de les conforter dans toutes leurs fonctions (résidentielle, économique…) en prenant en compte leur diversité et les problématiques spécifiques à chacun.

CARACTÉRISTIQUES ET RÔLE DU PARC PRIVÉ « ANCIEN » DANS LES PARCOURS

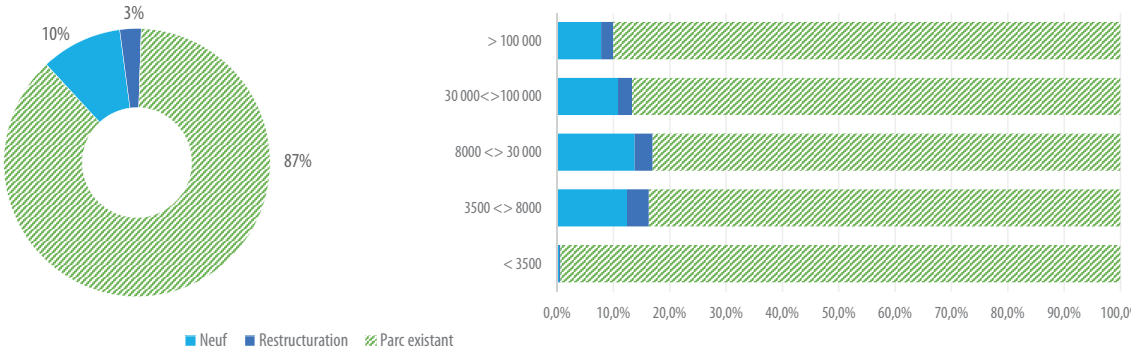
Le parc existant, premier vecteur de la mobilité résidentielle

Le parc existant constitue le premier vecteur de la mobilité résidentielle des ménages au sein de la métropole. En effet, entre 2007 et 2015, 87% des emménagements ont été réalisés au sein du parc existant. La contribution des logements neufs et des restructurations représentent moins de 10% de cette mobilité.

Si l'on observe de plus près la contribution du parc de logements selon son ancienneté, c'est le parc le plus ancien qui contribue le plus fortement à la mobilité résidentielle. En effet, près des 2/3 de cette mobilité est réalisée dans le parc d'avant 1978. Une dynamique encore plus marquée au sein du parc locatif privé puisque ce sont les logements les plus anciens qui contribuent pour plus des deux tiers à la mobilité résidentielle (dont 40% dans le parc d'avant 1948).

Contribution des différents parcs dans la mobilité résidentielle et selon la taille des communes

(Source : Filocom 2015)



Au-delà de la question de la mobilité résidentielle, le parc ancien joue également un rôle important dans le logement des populations les moins favorisées. Plus de 75% des ménages disposant de faibles revenus logent dans le parc ancien et très ancien.

En raison d'une part de petits logements plus importante que dans le reste du parc, les logements des centres-anciens peuvent également constituer un potentiel important pour le logement des jeunes actifs et des jeunes en début de parcours résidentiels, avec l'atout d'être à proximité des services et commerces de proximité, des transports en commun pour les plus grandes communes.

Enfin, le parc ancien concentre une part importante des logements vacants et plus particulièrement des situations de vacance lourde (57% sont localisés dans le parc d'avant 1948). Une particularité qui constitue un levier non négligeable pour « redynamiser » ces espaces essentiels au fonctionnement global du territoire.

LES CENTRES-ANCIENS : UN BIEN COMMUN À CONFORTER

La présence de centres-anciens dans chaque commune du territoire est un invariant pour la plupart des communes de la métropole. Ces centres, qui forgent l'histoire du territoire, sont aussi un socle essentiel de son attractivité, son animation, sa qualité de vie…

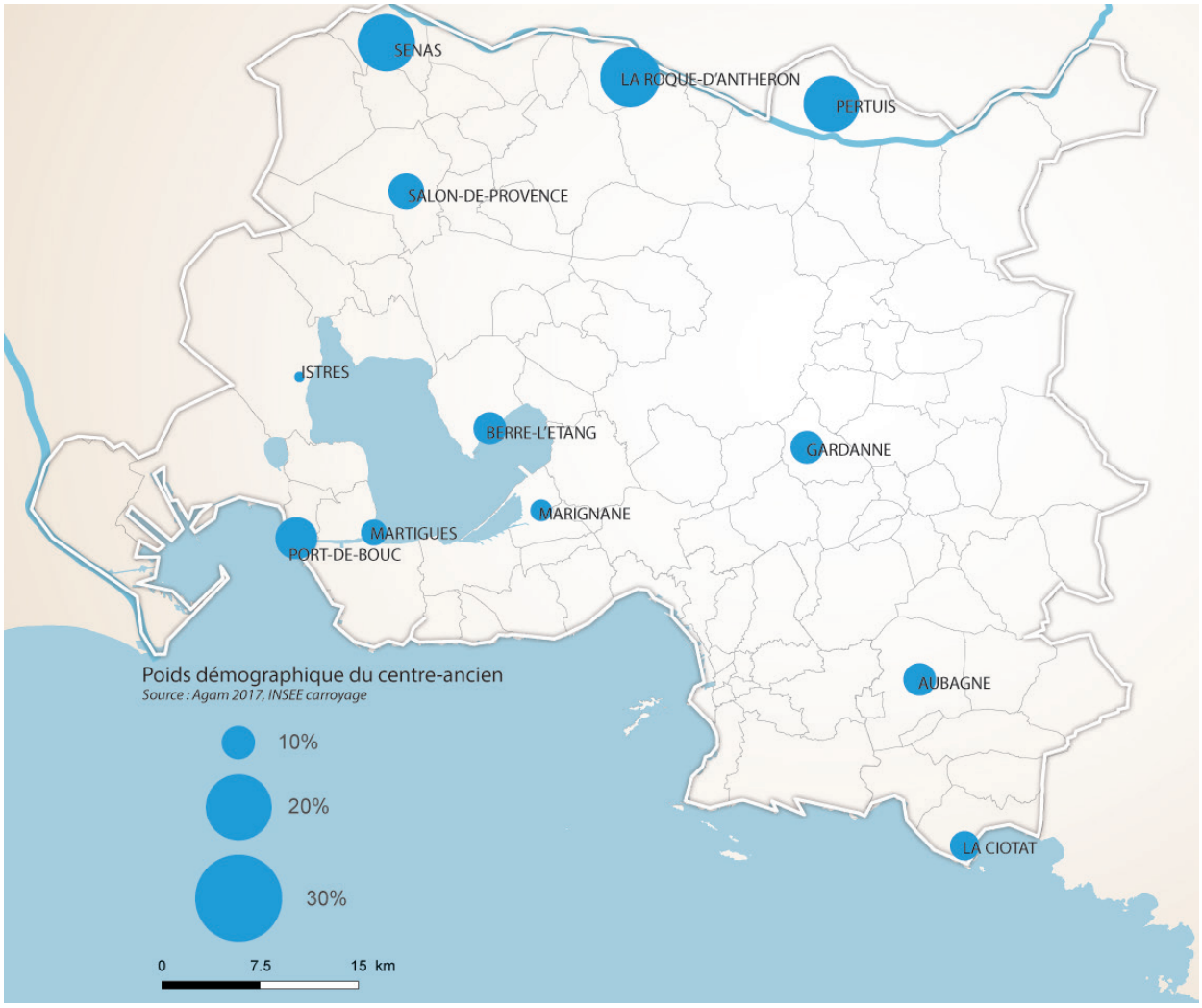
Ces centres jouent également un rôle important dans les parcours résidentiels des ménages (*Cf. supra*) et dans l'évolution de la morphologie des communes, et plus largement de la diversification de l'offre résidentielle. En effet, nombre d'entre elles, en particulier les communes « villageoises » ont fait le choix de la « greffe urbaine », c'est-à-dire à l'inclusion dans ou en continuité de leur centre-ancien d'une nouvelle offre de logements, de commerces, d'équipements…

Toutefois, la situation des centres-anciens n'est pas homogène au sein du territoire. Si certains sont dynamiques, il convient, pour d'autres, de les accompagner. Les travaux d'analyse réalisés dans le cadre du présent diagnostic permettent d'identifier six situations de centres-anciens, chacun répondant à des enjeux opérationnels distincts.

La méthode employée répond au croisement de multiples critères urbains, sociologiques, et démographiques nous permettant d'identifier des typologies de centres avec pour chacune des dynamiques globalement équivalentes. Avec 92 communes et donc 92 centres-anciens aux strates démographiques très différentes, certaines problématiques ont un impact plus profond sur ces territoires. (*Cf annexe méthodologie in fine*).

RUES DE PUYLOUBIER, MARTIGUES ET GRANS © Agam

Les centres-anciens de type A



Aubagne, Berre-l'Étang, La Ciotat, Gardanne, Istres, Martigues, Marignane, Port-de-Bouc, La roque d'Anthéron, Salon-de-Provence, Sénas, Pertuis.

Composé principalement des villes-centres de la métropole, ce profil regroupe 12 centres-anciens aux dynamiques similaires malgré des histoires urbaines différentes.
Se distinguant des autres centres de la métropole (en dehors de Marseille) par une population et une superficie élevée, l**es centres-anciens de ces communes ont un réel poids dans le fonctionnement résidentiel** (et, pour certaines communes, économique) des communes dans lesquelles ils se situent (17% de la population communale pour 20% du parc de logements communal).

Ce sont des centres pluri-fonctionnels dont le rayonnement s'étend au-delà de la commune. En effet, ils exercent une fonction de « centralité » à l'échelle communale, voire à une plus vaste échelle.

Dotés d'une densité de commerces et d'équipements supérieure aux autres centres (hors Aix-en-Provence et Marseille), **ils sont plutôt attractifs et dynamiques** (18 commerces et services de proximité pour 1000 habitants). Pourvus d'une gamme de commerces et de services diversifiée, **leur offre commerciale dépasse la réponse aux seuls besoins de proximité** (présence de commerces d'équipements de la personne ou de la maison). L'implantation de grandes surfaces en périphérie (plus de 100 sur la totalité des 12 communes) semble avoir un impact moins important sur l'activité de proximité de ces centres que dans le reste de la métropole.

Ce sont des centres dont la fonction commerciale se développe : l'offre commerciale est stable entre 2013 et 2015 avec +1% de commerces et services de proximité. Une dynamique contrastée avec une offre en service bancaire en hausse de 23% et une offre en relais postal stable qui soulève aussi des questions de stratégies d'implantation , des effets de concurrence ou de déplacement de certains services sur ces espaces attractifs. De plus, la situation n'est pas homogène au sein de cette catégorie de centres, si certains sont en bonne santé, d'autres apparaissent davantage en dynamique de redressement.

Concernant le volet résidentiel, cette fonction n'est pas dominante dans ces centres. Ils forment une transition dans les parcours résidentiels. Ainsi, le parc locatif y est surreprésenté et les propriétaires occupants moins présents que dans les autres centres-anciens (35% avec toutefois des disparités entre centres). Les logements collectifs y sont dominants (72% des logements).

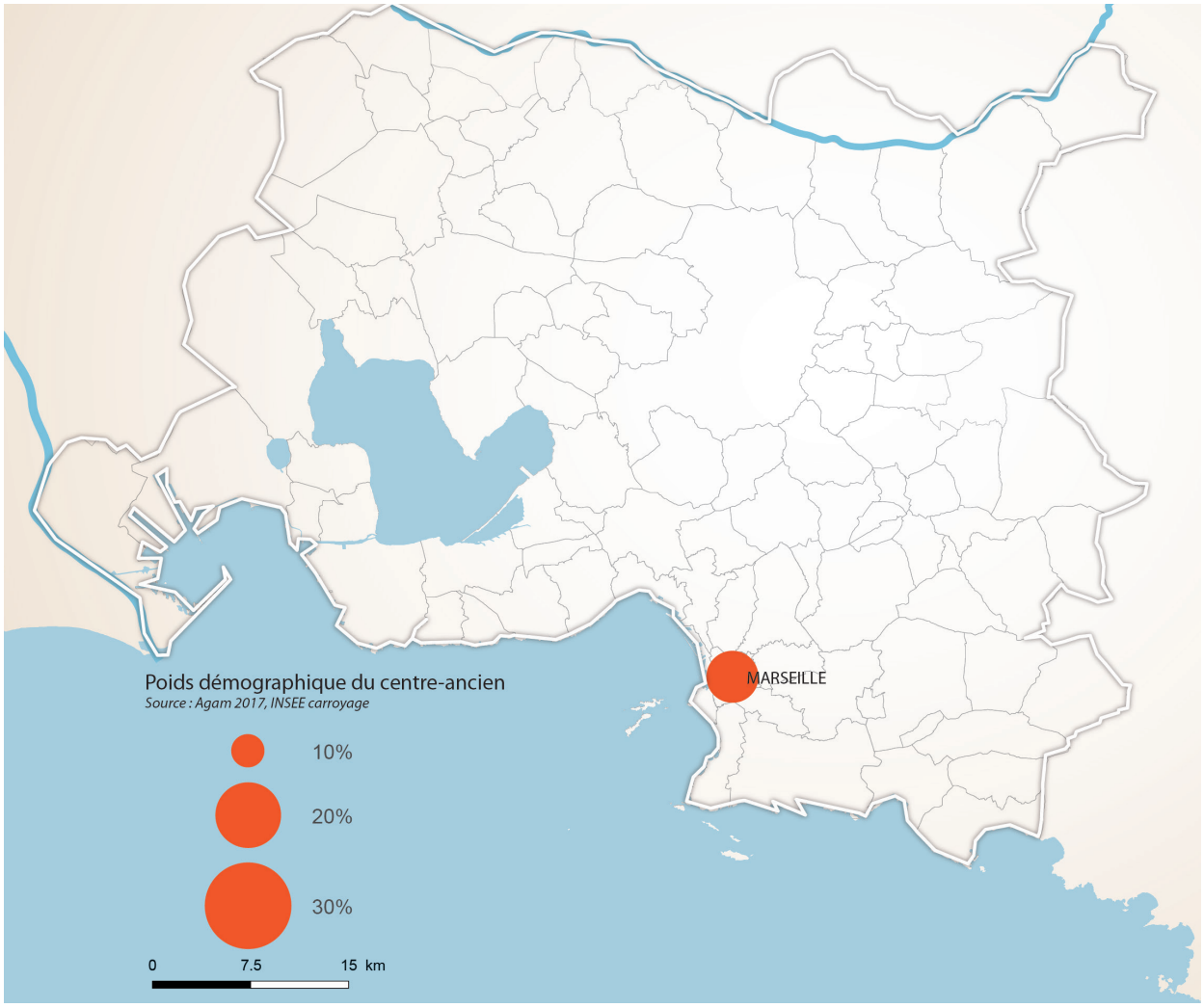
En lien avec la structure du parc, la mobilité résidentielle y est importante. Le profil des ménages habitant ces centres est en forte proportion composée d'isolés avec une taille moyenne des ménages plutôt faible (la plus faible de toutes les catégories de centres mais avec des disparités au sein de cette catégorie). Les personnes âgées y sont un peu plus présentes qu'en moyenne (11%). **En outre, la présence de ménages pauvres est, dans ces centres, la plus forte de tous les centres-anciens** (après Marseille) avec 28% des habitants à bas revenus. **Cela témoigne d'une situation contrastée qui nécessite une vigilance particulière.** Ils regroupent 13% des ménages à bas revenus de leur commune (le quart pour les communes de La Roque-d'Anthéron, Sénas et Pertuis).
Le volume des transactions élevé souligne **un marché immobilier actif et attractif.** Ainsi, la vacance de longue durée y est faible **malgré des prix des logements en accession les plus élevés** de toutes les catégories de centres-anciens.

Une diversification du parc et une maîtrise des prix pourraient être positives pour ces centres qui contribuent fortement à la dynamique résidentielle de la commune à laquelle ils appartiennent. Il apparaît également nécessaire de surveiller l'évolution de la pauvreté dans ces centres, laquelle pourrait indiquer la présence de poches d'habitat dégradé. En matière d'offre commerciale, pour préserver la qualité de l'offre résidentielle et la diversité du peuplement, ces centres nécessitent une vigilence accrue sur l'évolution et la diversité de l'offre de commerces et de services. Sous l'effet de l'attractivité, le tissu commercial relevant de l'offre de proximité (commerces de bouche, presse, épicerie...) pourrait s'éroder.

En synthèse, ces centres-anciens sont dynamiques et attractifs, ils rayonnent à l'échelle locale. Leur fonction résidentielle, qui n'est pas dominante, est elle aussi attractive mais peu diversifiée. Ils sont toutefois occupés par des ménages modestes, situation qui appelle une certaine vigilence. De même, l'évolution des marchés immobiliers est à surveiller pour veiller à préserver la diversité d'occupation de ces centres.

VUES DES CENTRES-ANCIENS DE MARTIGUES ET SALON-DE-PROVENCE © AGAM

Le Centre-ancien de type B (Marseille)



La spécificité et les caractéristiques, ne serait-ce qu'en terme de poids au sein de la fonction résidentielle et économique de la métropole, en font un territoire à part.

Avec 206 656 habitants, le centre-ancien regroupe 24% de la population de Marseille pour 25% du parc de logement communal. La taille moyenne des ménages (2,04 personnes par logement) légèrement inférieure à celle des autres centres-anciens, atteste du fait que la part de ménages isolés (46% des ménages) est importante au sein du centre-ancien de Marseille. Toutefois, l'hyper-centre compte également des familles : parmi elles, 5% de ménages de 5 personnes ou plus et 20% d'enfants.

La part supérieure à la moyenne de locataires (59% des logements) s'accompagne d'une mobilité résidentielle dynamique. La part élevée de ménages présents depuis moins de cinq ans (48%) ainsi que le nombre important de transactions (2500 ventes d'appartements en 2015) renforcent l'idée d'un centre-ancien en mouvement perpétuel.

Les prix immobiliers sont inférieurs à ceux constatés dans les autres centres-anciens (2400 €/m^2 en moyenne) **ainsi qu'à ceux de la commune** (avec d'importantes disparités). Très dense, l'hyper-centre de Marseille impose le logement collectif comme mode d'habiter (92%).

Le centre-ancien de Marseille se caractérise également par **une forte présence de ménages aux revenus modestes et de ménages pauvres :** 30% des ménages habitants dans l'hyper-centre de Marseille vivent sous le seuil de pauvreté. La vétusté d'une partie du parc, qui reste importante malgré de nombreuses interventions et l'importance du parc locatif privé peuvent, en partie, expliquer ce constat.

Le niveau de vacance des logements apparaît faible (7% de vacance de plus de 1 an). Toutefois, en volume, cela représente un nombre important de logements (près de 8 000 logements sont vacants) qui justifierait une évaluation plus fine du potentiel de remise sur le marché de ces biens.

Au-delà de sa fonction résidentielle, l'attractivité de l'hyper-centre de Marseille se joue aussi avec l'activité de ses commerces. En la matière, les fonctions économique et résidentielle sont fortement imbriquées.

La densité commerciale de proximité (répondant aux besoins du quotidien), apparaît inférieure à celle constatée dans les autres centres-anciens (7 commerces et services de proximité pour 1000 habitants) mais elle est relayée par une forte présence de commerces liés à la fonction de centalité d'équipements de la personne ou de la maison ainsi que de services et équipements (services aux particuliers : 45/1000 habitants).

L'offre commerciale répondant aux besoins du quotidien est en progression entre 2013 et 2015 avec +12% de présence commerciale. Le centre-ancien de Marseille occupe une place centrale dans le parcours résidentiel des ménages, en particulier les jeunes, qu'ils soient marseillais ou non (notamment les ménages venant de l'extérieur de la métropole).

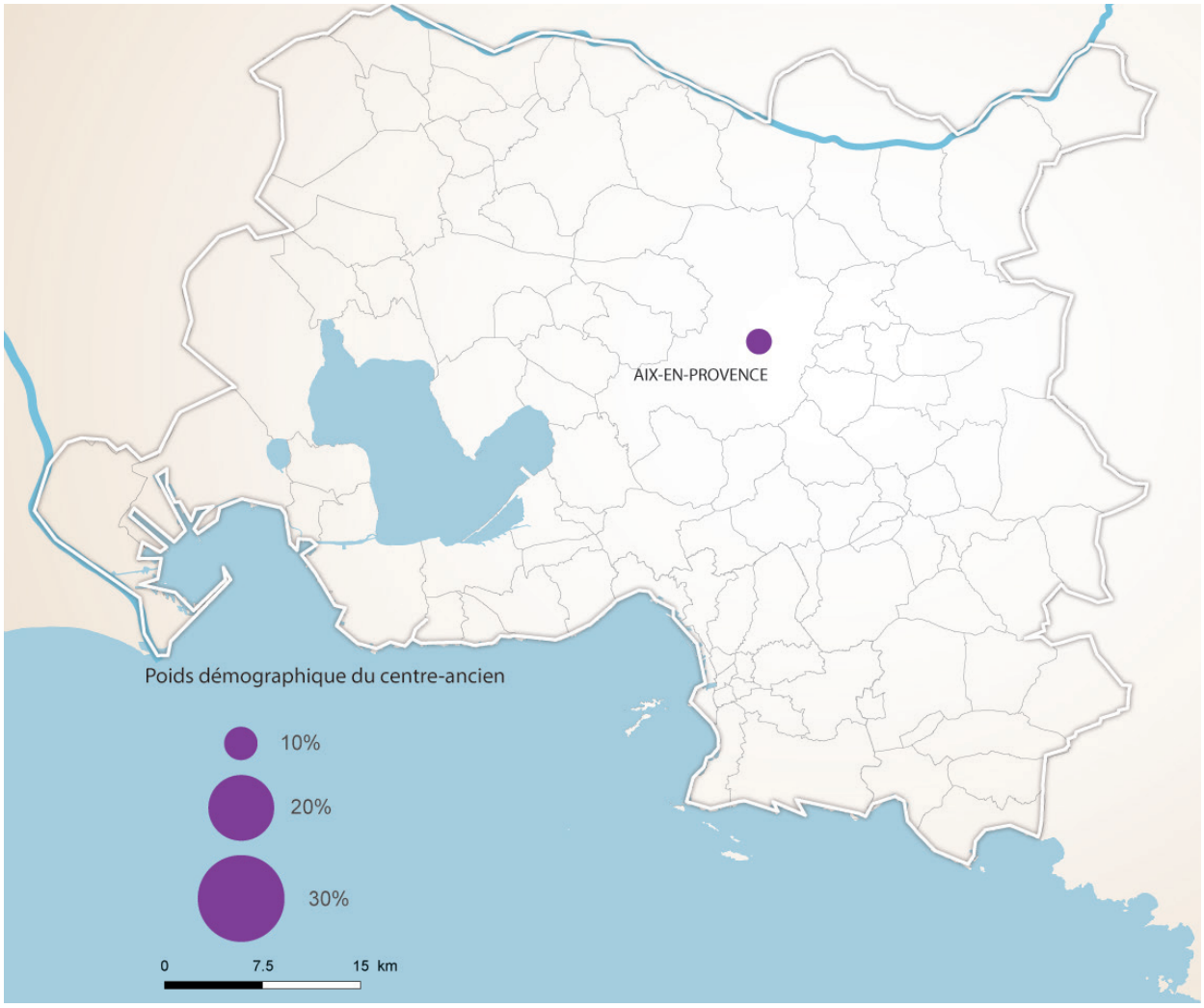
Cette fonction est à conforter en termes d'offre de logement (un effort qualitatif est nécessaire) mais aussi en termes plus largement de confort de vie des habitants, notamment des familles, tout en renforçant l'attractivité d'ensemble du territoire, son unité et son positionnement dans la hiérarchie urbaine.

Le centre-ancien de Marseille a une double vocation : de centralité (commerces, équipements,services...) pour la métropole mais aussi résidentielle. Concilier ces deux fonctions est un enjeu pour le centre-ancien de Marseille, d'autant plus que sa vocation résidentielle est fragilisée. En effet, plusieurs indicateurs témoignent d'une préconisation croissante de son occupation.

L'hyper-centre est aussi un territoire contrasté et pluriel riche d'identités à préserver. Son attractivité, comme centralité, mais aussi résidentielle, est à conforter.

VUES DU CENTRE DE MARSEILLE © Agam

Le Centre-ancien de type C (Aix-en-Provence)



Le Centre-ancien de type C (Aix-en-Provence) Avec près de 17 000 habitants, le centre-ancien d'Aix-en-Provence est le deuxième plus peuplé de la métropole après celui de Marseille. Son fonctionnement impacte largement celui de la commune. Par son attractivité résidentielle et économique, son rayonnement s'étend à une vaste échelle. Il agit comme un véritable espace de centralité à l'échelle métropolitaine tout en se plaçant comme un lieu de la proximité qualitatif pour ses habitants.

La densité de commerces et de services du centre-ancien d'Aix-en-Provence est la plus élevée de toutes les typologies métropolitaines. La qualité, la quantité, et la diversité commerciale proposée, placent le centre-ancien comme une centralité commerciale de premier plan pour la ville comme pour la métropole, et notamment pour les territoires alentours. Au-delà de la réponse aux besoins du quotidien des locaux, cette offre s'adresse aussi à ceux venant de l'extérieur. Cette attractivité agit de façon positive sur la fonction résidentielle du centre.

Bien que les surfaces commerciales de plus de 300 m² représentent un volume élevé en périphérie du centre-ancien, le dynamisme de ces commerces de proximité n'est pas diminué. Au contraire, une hausse est constatée ces dernières années. Cependant, certains services tendent à disparaître au profit de services à haute valeur ajoutée (établissement bancaire, agence immobilière…), ce qui pose la question de la stratégie d'implantation des commerces et services au regard de la périphérie.

La fonction résidentielle du centre-ancien d'Aix-en-Provence apparaît très spécifique par rapport aux autres profils de centres. Regroupant 11% de la population communale et 22% du parc de logements, il présente une

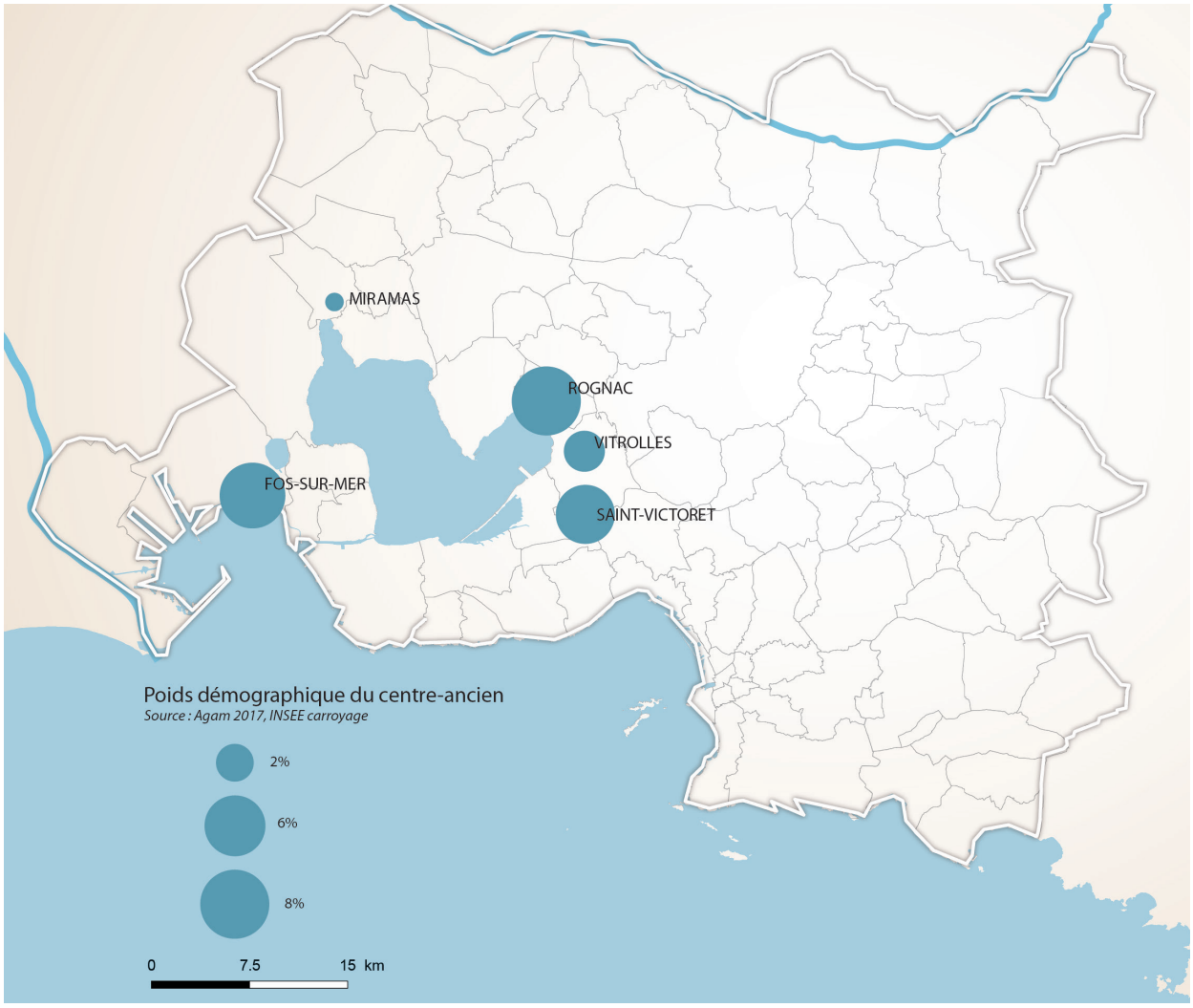
situation atypique, reflet de son peuplement principalement composé de personnes seules ou de couples sans enfant. Les jeunes (en particulier les étudiants) et les personnes âgées (12% des habitants) y sont plus représentés que dans les autres centres-anciens. Le parc locatif est dominant et permet au centre-ancien d'Aix-en-Provence d'être un espace transitoire dans les parcours des ménages. En effet, la mobilité résidentielle est élevée et amplifiée par le rôle universitaire de la ville mais aussi par l'attractivité touristique importante. Le profil de l'offre de logements corrélé aux prix immobiliers élevés attire majoritairement une clientèle de petits ménages aisés ou d'investisseurs. L'attractivité de ce centre-ancien exacerbe le poids des logiques d'investisseurs dans le fonctionnement de ce territoire et nécessite une vigilance accrue pour maintenir les équilibres résidentiels.

Le marché immobilier du centre-ancien d'Aix-en-Provence reste actif et attractif ces dernières années. Cela se traduit par des volumes de transactions élevés. Les tensions sur le marché immobilier sont fortes. Ainsi la vacance de longue durée est faible et les prix immobiliers en hausse.

En synthèse, le centre-ancien d'Aix-en-Provence dispose d'un rayonnement important tant par son poids démographique que par les flux qui convergent dans et depuis celui-ci. A taille humaine, il allie une proximité des équipements et des commerces à une offre très diversifiée et qualitative. Cela valorise sa fonction résidentielle.

VUES DU CENTRE D'AIX-EN-PROVENCE © Agam

Les Centres-anciens de type D



Fos-sur-Mer, Miramas, Rognac, Saint-Victoret, Vitrolles

Composé de villes moyennes, ces communes ont la particularité d'être des nœuds d'échanges majeurs du bassin Ouest. **L'extension urbaine contemporaine de ces communes a érodé avec le temps le rôle donné à ces centres-anciens. Avec 5% de la population pour 6% du parc de logement communal, leurs centres-anciens peu peuplés ont une superficie faible** (équivalente à celle des centres-bourgs des communes périurbaines de la métropole).

Ces centres-anciens ont une activité commerciale qui tend à se dévitaliser et à se recentrer vers la fonction résidentielle.

Les fonctions de centralité de ces communes ne sont plus situées dans le centre-ancien mais à l'extérieur de celui-ci.

Ce transfert s'est accompagné d'un recul des équipements et des services. Depuis 2013 le nombre de commerces et de services de proximité est en légère augmentation pour atteindre une densité commerciale moyenne de 16 commerces pour 1 000 habitants. Les 23 grandes surfaces à proximité immédiate participent au déplacement de l'aire de chalandise des centres-anciens vers la périphérie.

Les ménages qui habitent dans ces centres-anciens sont en majorité des familles : la part de ménages de 5 personnes et la part de jeunes de moins de 17 ans sont les plus élevées de la métropole (6% et 20%).

Ces centres-anciens ne connaissent pas de problématique de paupérisation, seuls 2% des ménages à bas revenus de la commune y résident. Les propriétaires occupants représentent près de la moitié des ménages qui occupent ces centres.

Leur parc de logements est composé à 59% de logements individuels. Ces caractéristiques du parc et des ménages s'accompagnent d'une mobilité résidentielle faible : 53% des ménages sont installés depuis au moins cinq ans. **L'activité des marchés immobiliers est peu dynamique** (2% des logements ont changé de propriétaire, ce qui est le plus faible pourcentage) **avec une problématique de vacance. Les prix immobiliers, tant dans l'individuel que dans le collectif, sont parmi les plus bas de la métropole (2 300 €/m²).**

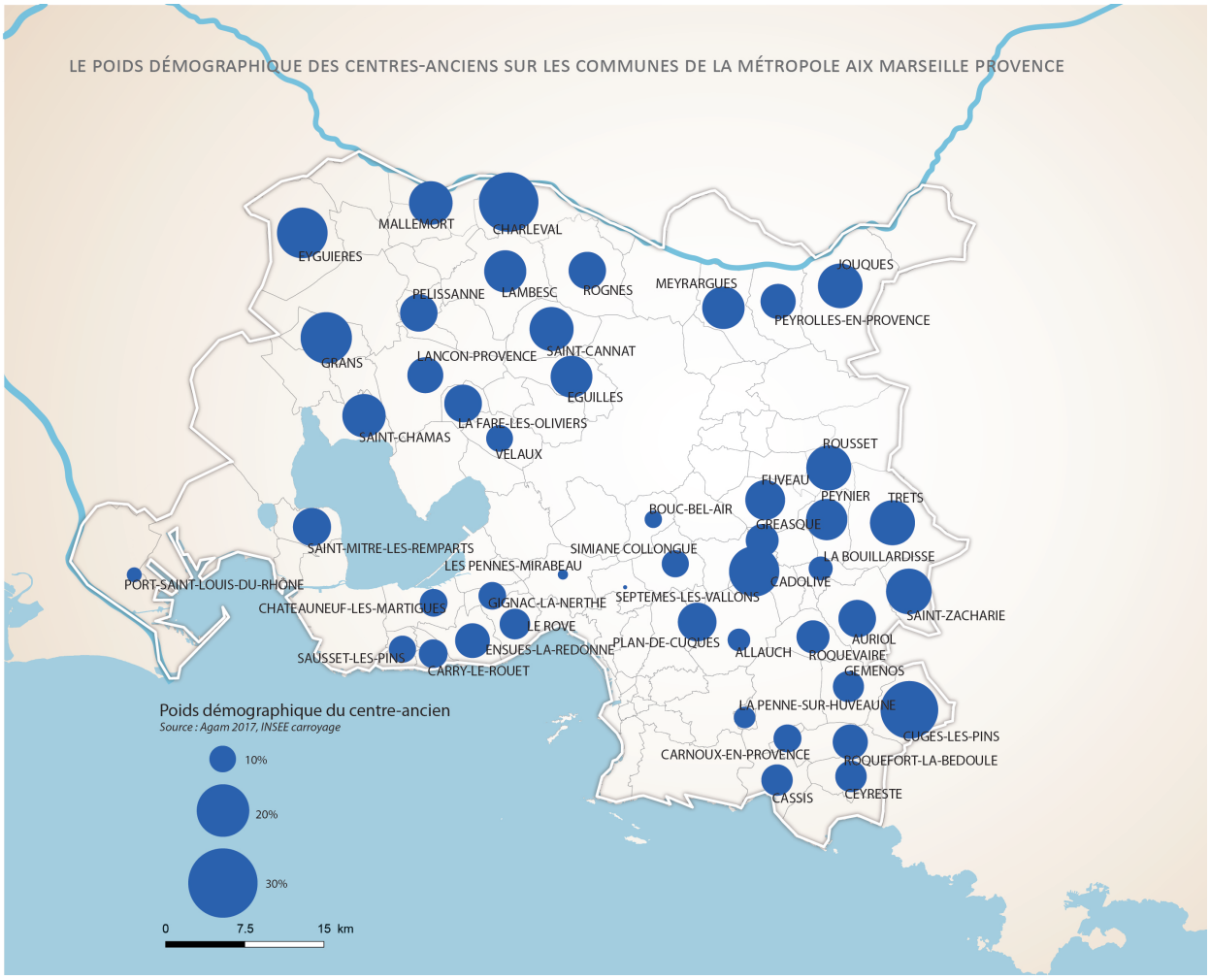
Ces centres pèsent peu dans le fonctionnement résidentiel et économique de leur commune. Pour autant, ils incarnent une dimension patrimoniale du territoire.

L'évolution de la morphologie urbaine joue un rôle important sur le devenir de ces centres.

En effet, si la fonction de centralité se déplace progressivement hors de la partie historique de la commune, situation à un stade plus ou moins avancé selon les communes, la fonction résidentielle de ces centres-anciens peut prendre le relais. Leur dynamique est à renforcer : améliorations des logements, offre nouvelle avec introduction de nouveaux segments résidentiels.

VUES DES CENTRES DE MIRAMAS ET VITROLLES © Agam

Les Centres-anciens de type E



Allauch, Auriol, Bouc-Bel-Air, La Bouilladisse, Cadolive, Cassis, Ceyreste, Charleval, Châteauneuf-les-Martigues, Cuges-les-Pins, Éguilles, Ensuès-la-Redonne, Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Fuveau, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Grans, Gréasque, Jouques, Lambesc, Lançon-de-Provence, Mallemort, Meyrargues, Pélissanne, Les Pennes-Mirabeau, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Plan-de-Cuques, Rognes, Roquevaire, Rousset, Le Rove, Saint-Cannat, Saint-Chamas, Saint-Mitre-les-Remparts, Sausset-les-Pins, Simiane-Collongue, Septèmes-les-Vallons, Trets, Velaux, Saint-Zacharie, Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet, La Penne-sur-Huveaune, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Roquefort-la-Bédoule

Cette catégorie de centres-anciens est la plus présente au sein du territoire.

Elle regroupe 48 centres-anciens, lesquels appartiennent à des communes de 2 000 à 10 000 habitants. **Le poids de ces centres dans leur commune est, avec les centres de type A, le plus important** (hors centre-ancien de Marseille) : **en moyenne, ces centres regroupent 15% de la population communale et 22% du parc de logements.**

A vocation résidentielle dominante, ces centres situés proches des pôles urbains, ont vu leurs fonctions de centralité s'étioler au profit de la fonction résidentielle.

La densité commerciale de ces centres est parmi la plus faible de la métropole avec une moyenne de 12 commerces pour 1 000 habitants. Toutefois l'offre commerciale est qualitative et répond aux besoins au delà de ceux clés résidents du centre. Elle est tournée vers la réponse aux besoins du quotidien, besoins vers lesquels elle se recentre. Ainsi, progressivement l'offre commerciale non liée au quotidien a disparu au profit d'une offre de commerces de proximité.

L'offre commerciale apparaît plutôt en bonne santé : **le nombre de commerces de proximité a augmenté de 32% entre 2013 et 2015.**

Cette évolution positive reste fragile dans un contexte où les services de proximité continuent à disparaître : - 10% pour les services postaux et - 5% pour les relais bancaires. Cet équilibre est soumis à la fois à l'évolution des pratiques des habitants, mais aussi aux effets de l'installation des centralités commerciales et de services en dehors des centres-anciens : on dénombre 53 grandes surfaces à proximité de ces centres-anciens.

Ces centres-anciens sont très attractifs en termes résidentiel bien qu'ils connaissent un peu de vacance de longue durée, davantage qu'en moyenne dans le reste de la commune (plus de la moitié des logements vacants de plus de un an sont situés dans le centre-ancien).

La concentration de la vacance, qui toutefois reste à un niveau faible, est à surveiller d'autant plus que ces centres regroupent une part non négligeable des ménages à bas revenus de la commune (21%, la part la plus élevée).

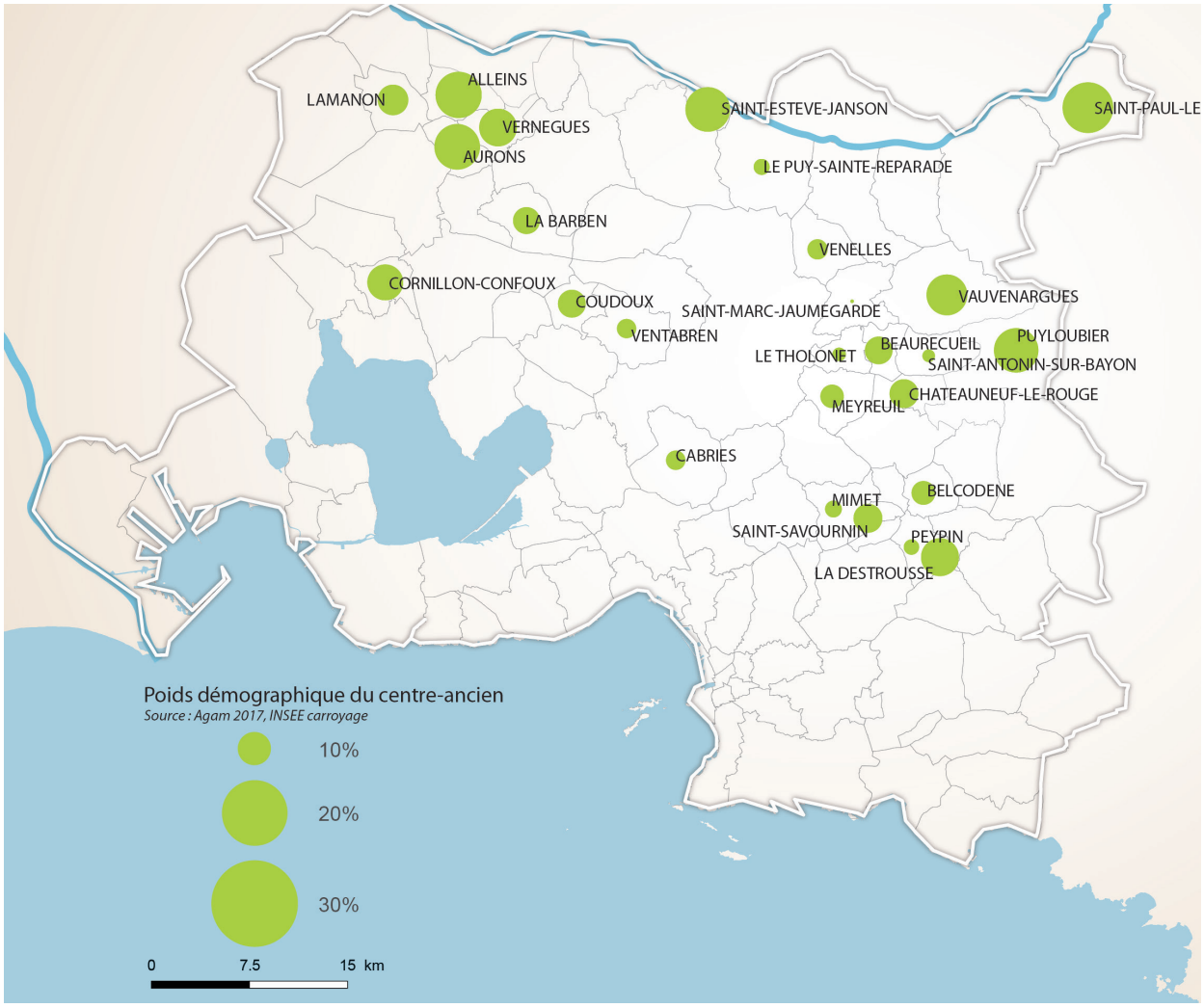
La moitié du parc de logement est individuel (maisons de ville) et la moitié des logements sont occupés par leur propriétaire. Ces caractéristiques sont corrélées à une mobilité résidentielle plutôt faible avec toutefois, des écarts importants de comportements résidentiels des ménages. **En effet, le profil des ménages qui y résident apparaît diversifié** : des familles avec enfants mais aussi des isolés et des séniors.

Le marché immobilier est très actif (les transactions représentent 6% du parc du centre-ancien). Il se compose pour l'essentiel d'appartements (57% des transactions) dont les prix sont dans la moyenne. Le marché des maisons affiche, quant à lui, des prix très élevés, parmi les plus élevés de toutes les catégories de centres.

Ces centres-anciens jouent un rôle important dans la diversité de l'offre résidentielle des communes dans lesquelles ils se situent. Ainsi, ils logent des profils de ménages diversifiés. Il apparaît important de conforter cette fonction en veillant à la qualité résidentielle, la diversité de l'offre de logements ainsi qu'à la maîtrise des prix immobiliers. L'accompagnement de la fonction résidentielle par le développement d'une offre de commerces, de services publics et d'aménités urbaines de qualité est à conforter.

VUES DES CENTRES-ANCIENS DE CUGES-LES-PINS ET SAINT-ZACHARIE © Agam

Les Centres-anciens de type F



Alleins, Aurons, Belcodène, Cabriès, Cornillon-Confoux, Lamanon, Meyreuil, Mimet, Peypin, Puyloubier, Le Puy-Sainte-Réparade, Saint-Paul-lès-Durance, Saint-Savournin, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vernègues, Beaurecueil, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, La Barben, La Destrousse, Le Tholonet, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde

Ces centres, au nombre de 25 appartiennent principalement à des communes de moins de 5 000 habitants, en majorité situées au nord du territoire. 6% de la population communale réside dans ces centres, proportion moyenne qui traduit une contribution limitée des centres au fonctionnement résidentiel de leurs communes. Pour autant, à défaut d'une réelle dynamique commerciale, **la fonction résidentielle est dominante au sein de ces centres-anciens.**

Le profil résidentiel et la taille de ces communes ne permettent pas une activité commerciale et de services importante mais elle reste satisfaisante au regard des territoires périurbains de la métropole : la densité commerciale de proximité est en moyenne de 15 commerces pour 1000 habitants, mais la diversité de l'offre commerciale fait défaut et la tendance depuis 2013 est à la disparition d'activités et notamment des commerces de première nécessité (-4%).

Le parc de logements est composé en majorité d'appartements occupés par leur propriétaire.

Les ménages installés dans ces centres sont, plus que dans les autres, des familles : la taille des ménages est la plus élevée des centres de la métropole avec 2,4 personnes par logement et l'on constate une part élevée des ménages de cinq personnes et plus, et une faible proportion de personnes isolées (31%).

La présence d'enfants en plus grand nombre (30% de jeunes de moins de 17ans) atteste de ce profil familial. Les ménages modestes et pauvres y sont très peu représentés : 16% des ménages.

L'offre résidentielle de ces centres est attractive, situation qui se traduit par un marché immobilier dynamique et tendu.

L'offre en grands logements (en moyenne de 90m^2 pour l'individuel) permet de répondre aux attentes des familles. **Contrairement à la structure du parc, ce sont les maisons qui sont les biens les plus vendus** (75% des transactions) avec des prix inférieurs à ceux constatés dans les autres centres (alors que les appartements sont plus chers que dans les autres centres).

La forte similarité entre le profil des occupants de ces centres-anciens et celui des ménages vivant hors de ces centres interroge quant à leur contribution au parcours résidentiel des ménages et plus particulièrement leur capacité à loger des jeunes.

La diversification du parc de logements de ces centres-anciens pourrait apporter des réponses notamment à la demande de ménages dans le cadre d'un processus de décohabitation.

La proportion de logements vacants de longue durée relativement peu élevée dans ces centres (10%) représente un volume de logements qui pourrait être une opportunité pour diversifier progressivement le parc de logements. L'ancienneté du parc nécessiterait de faire un état des lieux de ces logements vacants depuis plus de un an et d'anticiper d'éventuels travaux de réhabilitation (ou de transformation en petits logements) avant une remise sur le marché.

VUES DES CENTRES-ANCIENS DE SAINT-SAVOURNIN ET LE THOLONET © Agam

LE PARC EXISTANT VÉTUSTE : UN POTENTIEL À VALORISER

Les efforts de réhabilitation

Les analyses précédentes le montrent, la situation des centres-anciens est hétérogène. Toutefois, tous nécessitent des interventions sur l'habitat afin de conforter leur contribution au fonctionnement résidentiel du territoire.

Le croisement des analyses précédentes montre bien l'enjeu que représente le parc existant, en particulier celui « ancien », comme terrain de diversité résidentielle. Son rôle dans les parcours résidentiels, notamment ceux des jeunes, est central. Mais son occupation caractérisée par la présence d'une forte proportion de ménages modestes et sa vétusté le fragilisent. Le caractère prioritaire des interventions, portant sur ce parc pour en améliorer la qualité et mieux asseoir sa place dans l'offre de logements, est reconnu depuis de nombreuses années. Il s'est traduit par de nombreuses opérations ayant vocation à améliorer l'habitat, lesquelles ne portent qu'une partie des dynamiques de réhabilitation au parc. Ainsi, en moyenne ces cinq dernières années, 700 logements ont été subventionnés chaque année par une aide à l'amélioration de l'habitat au sein de la métropole. Parmi ces logements aidés, 60% étaient occupés par leur propriétaire. Sous l'effet de la modification des orientations générales de l'Anah, leur part a augmenté ces cinq dernières années passant de 36% des logements subventionnés en 2011 à 80% en 2015. 113 logements sont subventionnés chaque année dans le cadre d'une aide à un syndicat de copropriété.

Lors de la création de la métropole, six opérations d'amélioration de l'habitat (Opah ou Pig) étaient en cours au sein des territoires et une opération se mettait en place :

- **Programme d'Intérêt Général (Pig) « Habiter mieux »** de Marseille-Provence portant sur la période 2015 2019. Le Pig vise la réhabilitation globale et durable du parc de logements avec comme cibles l'habitat dégradé, la performance énergétique ou l'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement. Le Pig 2015-2019 couvre l'ensemble du territoire de Marseille-Provence et le découpe en quatre lots qu'animent quatre équipes spécialisées. Quantitativement, cela se traduit par un objectif de 400 logements améliorés par an dont 220 logements occupés par leur propriétaire et 180 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, soit 2 000 au total sur les cinq ans. De plus, en matière de lutte contre l'habitat indigne il est prévu de traiter 275 logements indignes par an soit 1 375 logements sur les cinq ans. De même, le développement d'une nouvelle offre de logements à loyers maîtrisés est envisagé. Ainsi, 100 logements à loyer conventionné social doivent être réalisés chaque année, soit 500 logements sur cinq ans. Ce programme, appuyé sur un ciblage fin des priorités opérationnelles et de l'ingénierie, fait suite à un précédent Pig « d'amélioration de l'habitat dégradé ». Ce dernier a atteint les objectifs visés (1 132 logements améliorés pour un objectif de 790 logements) et créé une dynamique au sein du territoire qui permet au nouveau Pig d'atteindre ses objectifs pour l'année 2016. Deux primes, « Habiter mieux » et « Réduction de loyer » sont venues compléter les subventions de l'Anah en juillet 2015, cela afin d'inciter les propriétaires à s'engager respectivement dans des travaux de réhabilitation durables et de mettre sur le marché des logements à loyers modérés. En 2016, 95% des réhabilitations ayant reçu une subvention de l'Anah sur le territoire de Marseille-Provence relèvent du Pig. Toutefois, le nombre de réhabilitation des logements appartenant à des propriétaires bailleurs est faible au regard des objectifs.

LA DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE

Par délibération du 30 mars 2017, la métropole a approuvé la prise de délégation de la compétence de l'État des aides à la pierre. Celle-ci est exercée depuis le 1er janvier 2017 par la métropole et ce, pour une durée de six ans. Elle concerne notamment l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'Anah mais aussi le conventionnement sans travaux Anah. Dans le cadre de cette convention, les objectifs de réhabilitation du parc privé s'élèvent à 5 088 logements auxquels s'ajoutent les logements en copropriété. Le budget moyen affecté par l'Anah à la métropole est de 11,3 millions d'euros par an.

- **Opah Renouvellement Urbain Multi sites Grand Centre-Ville de Marseille, 2016-2021** qui s'inscrit dans une opération d'aménagement plus vaste nommée « Opération Grand Centre-Ville ». L'Opah RU qui intègre un volet copropriétés dégradées, concerne la production de logements à loyer maîtrisé, l'accompagnement des copropriétés, la lutte contre la précarité énergétique et l'accompagnement de l'autonomie des personnes dans leur logement. Sur les 5 années, les objectifs quantitatifs de réhabilitation sur 132 logements privés dont 105 logements occupés par leur propriétaire, 27 logements appartenant à des propriétaires bailleurs. Concernant les copropriétés, 20 immeubles (663 logements) sont identifiés pour des travaux sur les parties communes et 9 immeubles comme pouvant répondre aux critères des subventions « copropriétés dégradées de l'Anah. En termes d'objectif de logements à loyers conventionnés, 65 logements sont ciblés sur la période.

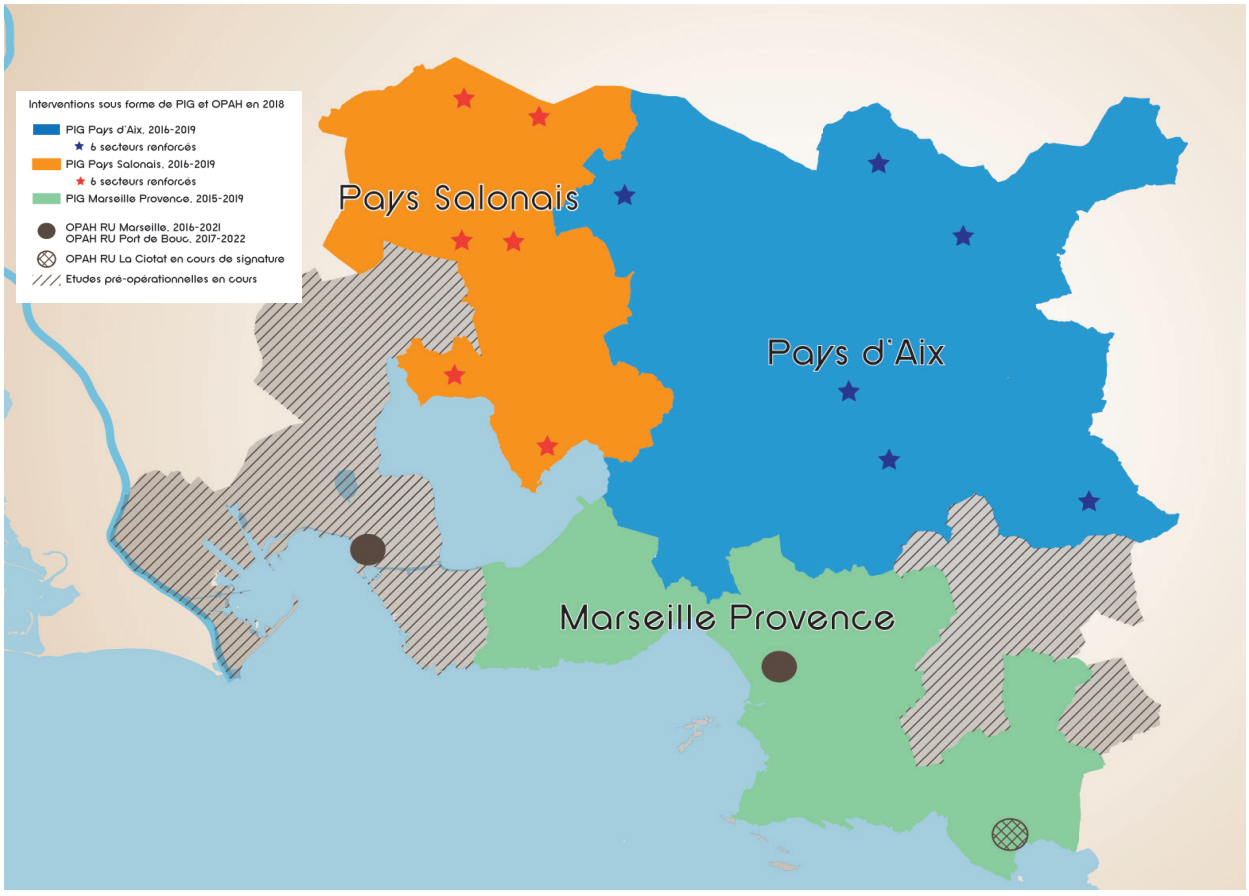
Au-delà des subventions accordées par les partenaires de l'Opah RU, Conseil Départemental 13, Conseil Régional Paca, les primes mises en place par Marseille-Provence et la Ville de Marseille peuvent être additionnées.

- **Opah Renouvellement Urbain Marignane, 2012-2017**. L'objectif de l'Opah était d'aider à l'amélioration de 47 logements par an dont 22 logements occupés par leur propriétaire et 25 logements locatifs, soit 235 au total sur les cinq ans. De plus, en matière de lutte contre l'habitat indigne il est prévu de traiter 13 logements indignes par an soit 65 logements sur les cinq ans. De même, le développement d'une nouvelle offre de logements à loyers maîtrisés est envisagé. Ainsi, 11 logements à loyer conventionné social doivent être réalisés chaque année, soit 55 logements sur cinq ans. D'après le bilan 2016, l'Opah RU de Marignane poursuit sa progression, même si le nombre de réhabilitations est bien inférieur aux objectifs fixés initialement. Cela s'explique par la complexité d'intervention dans le centre-ancien de Marignane ;

- **Pig 3 « Mieux Habiter, Mieux Louer » Pays d'Aix,** 2016-2019. Les priorités d'actions de ce troisième Pig sont la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, la production de logements locatifs à loyers maîtrisés et sortie de vacance et l'auto-réhabilitation accompagnée. Il vise une action sur 6 secteurs renforcés de centres-anciens : Aix-en-Provence, Gardanne, Lambesc, Pertuis, Peyrolles-en-Provence et Trets. L'objectif de ce Pig est d'aider à l'amélioration d'environ 149 logements par an dont 73 logements occupés par leur propriétaire et 76 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, soit 446 au total sur les trois années. De plus, en matière de lutte contre l'habitat indigne, il est prévu de traiter un peu moins de 22 logements indignes par an soit 66 logements sur les trois ans. De même, le développement d'une nouvelle offre de logements à loyers maîtrisés est envisagé. Ainsi, 52 logements à loyer conventionné social doivent être réalisés chaque année, soit 157 logements sur trois ans. Au bout de 18 mois d'exercice, un peu plus de 1 000 contacts ont été pris par des propriétaires ou des locataires, 1/3 se sont avérés irrecevables.

Parmi les contacts recevables, 55% des dossiers sont aujourd'hui valides. Les dossiers sans suite sont pour moins de la moitié dus à l'abandon de la part des propriétaires, l'autre part étant principalement liée aux plafonds de revenus supérieurs aux critères éligibilité puis à la nature du projet. Les principaux relais d'informations sont les communes (CCAS, CLIC – point services personnes âgées et entourage-, Services mairies…), la Carsat (Caisse Assurance Retraite et de la santé au Travail), l'Anah puis les campagnes de communication et les mailings. Les projets dominants, majoritairement portés par des propriétaires occupants, concernent l'amélioration énergétique puis l'autonomie. Les bailleurs menent plus souvent des projets de réhabilitation complets (notamment sur des logements très dégradés). Le profil dominant des propriétaires occupants aidés sont des ménages très modestes de retraités et d'actifs occupés. La moyenne d'âge est de 65ans. La moyenne des travaux par logement évalué à plus de 15000 € obtient une aide moyenne qui couvre ¾ des travaux. Concernant les projets des propriétaires bailleurs, majoritairement sur des logements très dégradés, ils couvrent des montants plus importants et l'aide publique est de 61% en moyenne (sans comptabiliser la déduction fiscale).

PIG ET OPAH EN 2018



Au sein du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, deux opérations. L'Opah « centres-anciens » ou l'Opah RU du Pays d'Aubagne et de l'Étoile (décrite ci-après) s'inscrit dans une démarche de requalification des centres-anciens de long terme. L'enjeu actuel repose sur le traitement des opérations les plus complexes et des dysfonctionnements urbains persistants. Les communes de ce Conseil de Territoire se trouvent dans une situation singulière et avec des particularités souvent à la marge des dispositifs existants (immeubles entiers et/ou de petites parcelles combinant habitat, activités économiques, aménagement des espaces publics) dans un contexte immobilier tendu.

En 2016, un écart réel existe entre les objectifs, les priorités de l'État et la réalité de terrain de ces deux dispositifs. A titre d'exemple, pour les propriétaires occupants des périmètres, la catégorie Habitat Indigne est absente, aucun dossier lié au saturnisme n'a été déposé, et les demandes concernant l'adaptabilité des logements pour maintien à domicile ou handicap restent à la marge tenant au fait de la configuration des centres-anciens. Parallèlement les demandes de subvention pour réfection/confortement de structure (plancher, Toiture...) sont fréquentes mais ne fonctionnent pas sans arrêté de péril ou de travaux d'énergie.

En ce qui concerne les propriétaires bailleurs, ce sont souvent des logements qui ont le taux de dégradation le plus élevé mais l'habitat indigne, même s'il est traité de façon diffuse, n'est pas traité à travers le montage de dossiers de demande de subvention.

En matière de performance énergétique, les exigences nationales ou régionales nécessitent souvent la recherche de procédés spécifiques (susceptibles d'entraîner des surcoûts) pour atteindre les gains énergétiques ciblés en préservant le caractère patrimonial de l'édifice.

- **Opah Centre-ancien, 2012-2017. Portée par le Pays d'Aubagne et de l'Étoile**, elle concerne les communes de Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint-Savournin et Saint-Zacharie. Cette Opah vise la résorption des situations d'indignité et la lutte contre l'indécence ; l'amélioration de la performance énergétique des logements et la réduction des dépenses de logements des ménages ; l'amélioration des conditions d'accession et de maintien dans leur logement des propriétaires occupants ; la maîtrise du phénomène inflationniste dans le parc locatif via le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés et en priorité conventionnés ; la requalification complète et globale du parc d'immeubles ; l'amélioration et la valorisation des centres-anciens de la Communauté d'Agglomération au profit des occupants, dans une perspective d'attractivité du territoire, y compris touristique. L'objectif de cette Opah était d'améliorer 22 logements par an dont 11 logements de propriétaires occupants et 11 logements de propriétaires bailleurs privés, soit 110 au total sur les cinq ans. Il est prévu de traiter environ 4 logements dits indignes par an soit 18 au total pour la période 2012-2017. De même, le développement d'une nouvelle offre de logements à loyers maîtrisés est envisagé. Ainsi, presque 6 logements à loyer conventionné social doivent être réalisés chaque année, soit 29 logements sur cinq ans. Entre 2012 et 2015, 24 logements ont été réhabilités dans le cadre de l'Opah centres-anciens. Parmi ces logements, 12 sont des logements de propriétaires occupants et 12 sont des logements de propriétaires bailleurs.

- **Opah Renouvellement urbain Pays d'Aubagne et de l'Étoile,** 2012-2017. Elle concerne les communes d'Aubagne, Auriol et Roquevaire. Cette Opah a pour objectifs d'éradiquer les situations d'indignité et lutter contre l'indécence ; assurer la diversité de la population et favoriser le maintien dans leur logement des propriétaires occupants ; maîtriser le phénomène inflationniste des loyers, proposer des logements locatifs de qualité et adaptés aux besoins de la population ; diminuer les déperditions et les consommations énergétiques ; requalifier de manière durable le parc d'immeubles collectifs (parties communes, parties privatives en copropriétés et en mono-propriétés). L'objectif de l'Opah était d'aider à l'amélioration de 55 logements par an dont 17 logements occupés par leur propriétaire et 37 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, soit 273 au total sur les cinq ans. De plus, en matière de lutte contre l'habitat indigne il est prévu de traiter un peu moins de 5 logements indignes par an soit 24 logements sur les cinq ans. De même, le développement d'une nouvelle offre de logements à loyers maîtrisés est envisagé. Ainsi, presque 13 logements à loyer conventionné social doivent être réalisés chaque année, soit 63 logements sur cinq ans. Entre 2012 et 2015, 46 logements ont été réhabilités dont 20 logements de propriétaires occupants et 26 logements de propriétaires bailleurs (21LCS et 5 LCTS).

- **Pig 2 « Traitement de l'habitat dégradé et adaptation des logements » Communauté d'Agglomération Agglopole Provence, 2016-2018**. Jusqu'en 2015, le premier Pig a permis la réhabilitation de 95 logements dont 59 logements de propriétaires occupants et 36 logements de propriétaires bailleurs. Seulement 1 logement indigne a été traité et la réhabilitation des logements a donné lieu à 23 logements conventionnés sociaux. Lors du premier Pig, le gain énergétique moyen était de 39%. 60 logements ont bénéficié du dispositif « habiter mieux » dans le cadre du financement dont 40 primes aux propriétaires occupants ayant bénéficié à hauteur de 50% aux propriétaires aux revenus très modestes avec un gain énergétique de 35% et 20 primes aux propriétaires bailleurs avec un gain énergétique majeur de 47%. A travers ce second Pig, il s'agit d'accompagner la dynamique de réhabilitation sur l'ensemble du territoire d'Agglopole Provence, d'identifier et d'adapter les logements afin de préserver le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et pour finir, de lutter contre l'habitat indigne dans les centres-anciens des communes volontaires. Il est mis en place avec une ingénierie renforcée sur six centres-anciens présentant des potentiels d'habitat indigne ou très dégradé : Saint-Chamas, Salon-de-Provence, Sénas, Pélisanne, Berre-l'Étang et Mallemort. Les objectifs quantitatifs prévus par la convention de ce second Pig sont de 300 logements minimum sur trois ans, dont 210 logements occupés par leur propriétaire et 90 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés. Parmi ces 210 logements, 43 logements dits indignes devront être traités.

- **Opah SAN Ouest-Provence, 2012-2017**. L'objectif de cette Opah était d'améliorer 124 logements par an dont 90 logements de propriétaires occupants et 34 logements de propriétaires bailleurs privés, soit 620 au total sur les cinq ans. Il est prévu de traiter 34 logements dit indignes par an, soit 170 au total pour la période 2012-2017. De même, le développement d'une nouvelle offre de logements à loyers maîtrisés est envisagé. Ainsi, 14 logements à loyer conventionné social doivent être réalisés chaque année, soit 70 logements sur

cinq ans. Dans le cadre de cette Opah, 228 logements ont été rénovés dont 14 logements en bail à réhabilitation. A l'issue des 5 années d'Opah, les objectifs initiaux n'ont pas été atteints. Ces résultats sont à corréler avec un contexte de subvention mouvant, une réalité de terrain caractéristique des centres-anciens et des évolutions (des aides nationales et l'investissement des propriétaires vis-à-vis , des critères d'éligibilité de l'Anah (plafonds de ressources et gains énergétiques), du préfinancement possible uniquement pour les propriétaires très modestes, du bâti (architecture, périmètre ABF…), de l'ajustement des priorités de l'Anah en fin d'année, de la réorientation de l'intervention de la Région en cours de dispositif, du marché immobilier tendu et de la complexité du dossier pour les propriétaires.

Par ailleurs, depuis la création de la métropole, plusieurs opérations ont été lancées :

- **2 opérations de RHI** sont en cours sur les secteurs de Saint-Mauront (32 immeubles) et de La Cabucelle (RHI Séraphin – 6 immeubles) ;
- **Opah Marseille Grand centre-ville 2016-2021**. Démarrée en janvier 2016, cette opération multisite a pour objectifs de produire des logements à loyer maîtrisé, accompagner les copropriétés, lutter contre la précarité énergétique, accompagner à l'autonomie des personnes dans leur logement. Elle vise l'amélioration de 132 logements par an (105 logements propriétaires occupants, 27 logements propriétaires bailleurs et 9 logements en copropriété).
- Opah développement durable de Port-de-Bouc. Démarrée en novembre 2017, cette opération a pour objectif d'augmenter le reste à vivre des habitants par une diminution des charges énergétiques, d'améliorer l'attractivité des quartiers, de résorber les situations juridiques complexes. L'objectif visé est l'amélioration de 230 logements sur cinq ans (100 propriétaires occupants, 50 propriétaires bailleurs, 80 logements en copropriétés).

Plusieurs opérations sont également en projet :

- **Opah RU portant sur le centre-ancien de La Ciotat ;**
- **Opah de Martigues.**

D'autres interventions plus ciblées sont également en cours. Elles concernent notamment les copropriétés fragilisées (Plan de Sauvegarde, outils de veille et d'observation des copropriétés, accord partenarial métropolitain, projets de Popac), ainsi que la mise en œuvre du protocole d'éradication de l'habitat indigne à Marseille.

ACCORD PARTENARIAL MÉTROPOLITAIN SUR LES COPROPRIÉTÉS DE MARSEILLE

La Métropole, lors du conseil communautaire du 30 mars 2017 a approuvé un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille. Co-signé par la Métropole, l'État, l'Agence nationale de l'habitat, la Ville de Marseille, les collectivités territoriales, il a pour objectif d'organiser l'expertise autour des interventions en cours et de la définition et la mise en œuvre d'une stratégie de requalification des copropriétés identifiées. D'une durée de cinq ans, il permettra de définir un programme d'interventions prioritaires.

Trois cercles d'intervention ont été identifiés. Pour chacun d'entre eux une stratégie d'intervention adaptée sera définie :

- Cercle n° 1 : les 11 ensembles de copropriétés (Kallisté (15e), Parc Corot (13e), Plombières (3e), Les Rosiers (14e), Le Mail et le Mail G (14e), La Maurelette (1er), Consolat (15e), Bellevue (3e), Bel Horizon (3e), Maison Blanche (14e) ;
- Cercle n°2 : les 50 autres grandes copropriétés issues du travail d'observation réalisé par l'Agam à partir des données Filocom/Anah, dont 25 copropriétés sont situées en QPV ;
- Cercle n°3 : les autres copropriétés dont la situation est connue par d'autres sources telles que les services municipaux, l'ADIL, l'Alec, les sollicitations des copropriétaires, les Conseils syndicaux…

L'accord partenarial prévoit des prestations d'expertise et d'ingénierie pour un montant de 3,8 millions d'euros. La maîtrise d'ouvrage (hors plans de sauvegarde) est assurée par la métropole. L'Anah est appelé à financer cette ingénierie à hauteur de 1,5 million d'euros. D'autres partenaires pourront également contribuer à cet accord.

SYNTHÈSE

Face à l'enjeu de l'amélioration de l'habitat et plus particulièrement de l'habitat indigne, plusieurs constats sont à faire. En premier lieu, les ingénieries disponibles sur le territoire tout comme les moyens sont inégaux et les communes sont parfois sous-équipées pour faire face à des situations de grande ampleur. En outre, de multiples opérations incitatives (Opah, Pig …) ont été mises en œuvre.

Sur la plupart du territoire, elles ont porté leurs fruits. Demeurent les problématiques d'habitat lourdes pour lesquelles les outils incitatifs ne suffisent plus (sur-densité urbaine, problématiques de structure du bâti, propriétaires malveillants…).

Les procédures d'aménagement entraînant la mobilisation d'outils coercitifs (RHI, expropriation et THIRORI, travaux d'office…) apparaîssent peu utilisées, complexes à mettre en œuvre et souvent mal connues. Elles nécessitent des moyens dont les communes ne disposent souvent pas (capacité de relogement, maîtrise foncière…). Par ailleurs, les moyens (aides à la pierre notamment) sont globalement insuffisants pour faire face au volume important de logements à traiter et les priorités fixées par l'agence nationale d'amélioration de l'habitat doivent être davantage mise en adéquation avec celles du territoire (fléchage prioritaire sur les propriétaires occupants modestes alors que la problématique des propriétaires bailleurs est centrale pour le territoire). En outre, la conduite d'opérations complexes articulant intervention sur le bâti, stratégie de peuplement, intervention sur les espaces publics, les commerces…, lourdes à porter, restent marginales (hors co-financement Anru).

Ainsi, la généralisation d'opérations publiques « RU » multi-partenariales couplant interventions foncières, d'aménagement, immobilières, sociales et une ingénierie adaptée, est un enjeu pour le territoire. Il reste à organiser (opérateur, dispositif financier, pilotage, articulation des compétences…). Il serait utile qu'il s'accompagne d'une réflexion approfondie sur les objectifs de peuplement des centres-anciens. En effet, la plus-value de ces opérations relève aussi de leur capacité à définir une stratégie de diversification de l'habitat, notamment d'intensification de la production de logements sociaux publics. L'amélioration du parc existant pourrait contribuer à la mise sur le marché de nouveaux logements sociaux publics.

LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES AU SEIN DE LA MÉTROPOLE : UN PARC À ENJEUX

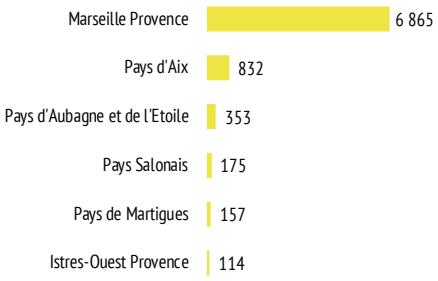
En 2013, la métropole d'Aix-Marseille-Provence comptait 22 326 copropriétés à surveiller ou déjà fragilisées (catégorie B, C et D).
8 496 d'entre elles relèvent de la famille D et ont le niveau de fragilité le plus élevé. La métropole compte également 9 116 copropriétés de la famille B (copropriétés à surveiller) et 4 714 de la famille C (copropriétés potentiellement vulnérables).

Marseille-Provence concentre 81% des copropriétés les plus fragiles, et 72% dans la seule ville de Marseille. Plus de 6 000 copropriétés de Famille D y sont recensées, avec une plus forte concentration dans les 1er et 3e arrondissements.

Répartition des copropriétés selon le potentiel de fragilité

Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Les copropriétés de classe D dans la métropole



Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

PRÈS DE 500 000 LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ AU SEIN DE LA MÉTROPOLE

La métropole compte 45 169 copropriétés. Avec 480 404 logements, celles-ci regroupent à elles seules la moitié du parc de logements métropolitain. Les villes-centres des Conseils de Territoires présentent le parc de copropriétés le plus étoffé (Aix-en-Provence, Aubagne, Marseille, Martigues, Salon-de-Provence et Istres). Les villes de Cassis, Pertuis, Marignane, Gardanne, La Ciotat et Les Pennes-Mirabeau sont également concernées par un volume important de copropriétés qui n'est pas à négliger dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Pour les autres communes de la métropole, le poids des copropriétés dans leur parc de logements est à relativiser car ils représentent moins de 1%.

La taille des copropriétés est également un élément à prendre en compte dans la compréhension des dysfonctionnements. Les petites copropriétés de 2 à 11 logements sont les plus nombreuses et représentent 72% des copropriétés de la métropole avec 32 511 copropriétés pour 136 721 logements. Les grandes copropriétés, de plus de 100 logements, représentent 1,5% des copropriétés de la métropole mais le volume de logements qu'elles regroupent est très conséquent : 141 251 logements soit 29% des logements en copropriété de la métropole.

Pour la ville de Marseille, l'effet copropriété est très important puisqu'avec 24 305 copropriétés pour 303 286 logements sur son territoire, elle représente respectivement 53% des copropriétés de la métropole et 67% des logements de son parc communal.

Dans les QPV, les copropriétés représentent de vrais symboles de fragilités urbaines. Sur la métropole, on comptabilise 5 430 copropriétés dans les périmètres QPV pour 69 143 logements. Avec 5 045 copropriétés pour 61 770 logements, Marseille est la ville où la concentration de copropriétés est la plus élevée au sein des QPV.

Des copropriétés fragiles de petite taille

Les copropriétés de la famille D ne sont pas uniquement constituées des grands ensembles regroupant de nombreux logements.
Ainsi, 87% des copropriétés de la famille D de la métropole contiennent entre de 2 et 11 logements.
Les copropriétés entre 12 et 50 logements représentent 10% de la famille D, celles entre 51 et 100 logements seulement 1%, mais tout de même 113 copropriétés, soit un « potentiel » compris entre 5 100 et 11 300 logements, et donc autant de ménages potentiellement touchés.
Enfin, les copropriétés de plus de 100 logements de la classe D représentent 112 copropriétés au sein de la métropole, soit 2% de l'ensemble des copropriétés les plus fragiles.

RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS SUR LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Tranche de logements	Nombre de copropriétés	Part du nombre de copropriétés	Nombre de logements des copropriétés	Parts des logements des copropriétés
0 à 1	5 703	12.6%	3 082	0.6%
2 à 11	32 511	72.0%	136 721	28.5%
12 à 25	3 356	7.4%	56 362	11.7%
26 à 50	1 778	3.9%	64 524	13.4%
51 à 100	1 123	2.5%	78 464	16.3%
101 à 199	485	1.1%	66 359	13.8%
200 et plus	213	0.5%	74 892	15.6%
Total général	**45 169**	**100.0%**	**480 404**	**100.0%**

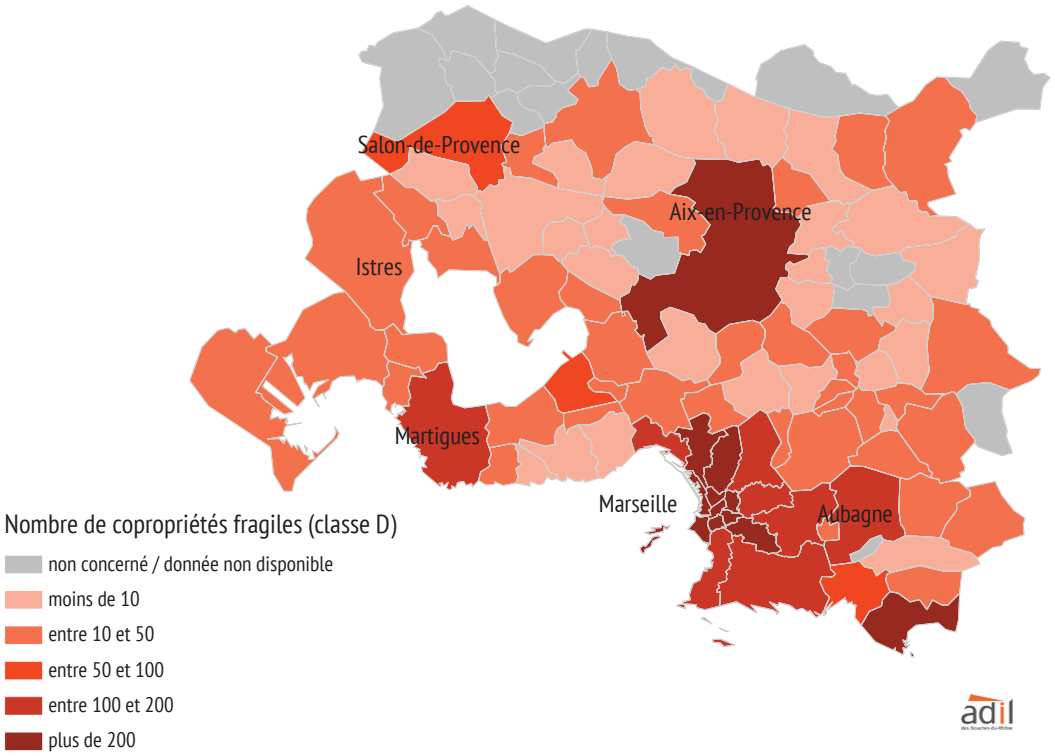
Source : Observatoire métropolitain des copropriétés - Agam-Aupa

RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS CLASSÉES EN FAMILLE D SELON LE NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2013

	2 à 11 logements	12 à 25 logements	26 à 50 logements	51 à 100 logements	101 logements et plus
Istres-Ouest-Provence	86%	8%	4%	1%	1%
Marseille-Provence	86%	9%	2%	2%	1%
Pays d'Aix	90%	6%	1%	0%	2%
Pays d'Aubagne et de l'Étoile	98%	1%	1%	0%	0%
Pays de Martigues	95%	2%	1%	1%	1
Pays Salonais	90%	4%	4%	0%	2
Métropole AMP	**87%**	**8%**	**2%**	**1%**	**2%**

Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/ DGALN

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS FRAGILES (CLASSE D)



Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah / DGALN

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS APPORTÉES PAR LA LOI ALUR POUR PRÉVENIR LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS

Elles reposent sur 3 volets et ont pour but de prévenir et prendre en charge la dégradation des copropriétés :

- mieux connaître les copropriétés grâce à la création d'un registre d'immatriculation des copropriétés et à une information en amont renforcée des acquéreurs (fiche de synthèse technique et financière) ;
- améliorer la gestion des copropriétés et prévenir leur dégradation par la possibilité de réaliser un diagnostic technique global tous les 10 ans et la création d'un fonds travaux obligatoire ;
- renforcer la prise en charge des copropriétés dégradées par la réforme des procédures de redressement (administration provisoire, plan de sauvegarde) et la création du statut d'opération de requalification de copropriétés très dégradées.

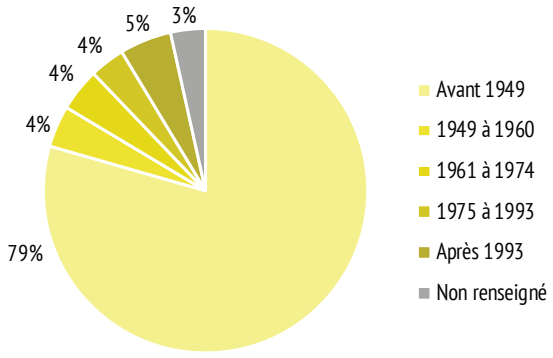
225 copropriétés de plus de 50 unités en classe D, soit un « potentiel » de logements non négligeable en situation de fragilité

Les « grandes copropriétés », si elles ne sont pas nombreuses sur le territoire (3%), sont à prendre en considération au regard du volume important de logements qu'elles représentent (à minima 11 250 logements).

L'ancienneté du bâti, vecteur de fragilité potentielle

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, les copropriétés les plus fragiles ont pour 79% d'entre elles été construites avant 1949.
La proportion de copropriétés construites avant 1949 parmi les classes B et C est bien moindre puisque celles-ci représentent respectivement 57% et 66% des copropriétés de chaque classe observée.
Un lien semble donc exister entre l'ancienneté du bâti et la fragilité de la copropriété.

Période de construction des copropriétés de classe D dans la métropole Aix-Marseille Provence



Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

UN OUTIL MÉTROPOLITAIN DE VEILLE ET DE SUIVI DES COPROPRIÉTÉS (VOC)

La thématique des copropriétés est devenue au fil des années un enjeu essentiel dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Comprendre leurs fonctionnements et leurs fragilités, permettra à termes aux politiques publiques d'être mieux calibrées pour intervenir en amont des problématiques détectées, et d'éviter des interventions lourdes comme c'est actuellement le cas aujourd'hui.

Dans cette logique d'anticipation et éviter des interventions complexes dans le cadre des programmes Anah spécifiques (opah-copropriétés et PDS) ou généraux et inadaptés (Pig, Opah), la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a décidé de mettre en place un VOC métropolitain (Veille et Observation des Copropriétés) à partir de l'année 2018 qui permettra de mieux connaître les caractéristiques et problématiques du parc de copropriétés de la métropole. En parallèle de cette initiative, la ville de Marseille a lancé son observatoire dès 2017. Les deux observatoires sont calibrés sur la même méthode et se complèteront afin d'alimenter les connaissances sur le parc de logements de la métropole. La visée de cet outil est opérationnelle et devra tendre vers la mise en place de Popac (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété) grâce à l'identification au préalable des fragilités avec le VOC.

LE DISPOSITIF VEILLE-OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS

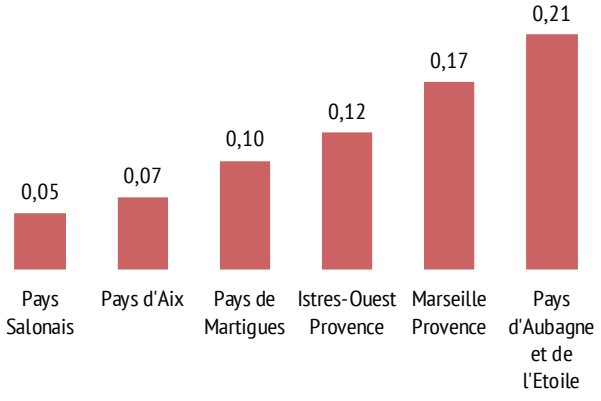
Le dispositif VOC est national et porté par l'Anah depuis 2016. D'une durée de trois ans, il vise à identifier les copropriétés fragiles (au-delà des copropriétés dégradées déjà identifiées) pour anticiper les dégradations, agir avant leur aggravation et réduire les coûts d'intervention. Le VOC métropolitain, mis en œuvre par l'Agam et l'Aupa est divisé en 4 phases permettant de qualifier la fragilité de chaque copropriété selon cinq indicateurs principaux agrémentés d'autres indicateurs qualitatifs et quantitatifs.

LES SIGNALEMENTS DE NON DÉCENCE SUR LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Une évolution de la législation en vue de donner des « outils » supplémentaires dans le traitement de la lutte contre la non décence

L'indécence d'un logement relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement, à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement, mais aussi de salubrité et de sécurité définies au décret du 30 janvier 2002.
Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander sa mise en conformité au propriétaire, à tout moment.
Entre 2010 et 2016, 1 149 signalements de non décence ont été réalisés sur l'ensemble du territoire métropolitain auprès de la Commission Partenariale pour le Logement Décent (CPLD), instance mise en place par la CAF.
En terme de volume, les signalements se concentrent sur Marseille-Provence puisque ce territoire représente 80% de l'ensemble des situations sur la période observée.
Rapporté au nombre de résidences principales, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et Marseille-Provence sont les deux territoires où les problématiques de non décence ressortent de façon plus importante (respectivement 0,21 signalements et 0,17 signalements pour 1 000 résidences principales).

Nombre de logements signalés non décents pour 1 000 résidences principales



Source : Décence 13, Insee RP 2013

Cette concentration des signalements peut être le fait de plusieurs facteurs : une concentration de problématiques liées au mal logement, mais également une connaissance et une communication renforcée du dispositif sur certains territoires, et dans certains cas une mobilisation accrue des acteurs de terrain.
Un faible nombre de signalements ne signifie donc pas nécessairement une absence de problématiques, mais peut révéler une connaissance moindre du dispositif.
La lutte contre la non décence dans les logements est d'autant plus importante que l'inaction peut conduire à une dégradation encore plus significative du bâti et menacer la santé des occupants du fait de l'insalubrité des lieux. Cela peut notamment conduire à des situations d'insalubrité, et à la prise, dans certains cas, d'arrêtés d'insalubrité.

NON DÉCENCE : TROIS POINTS ESSENTIELS

Article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et décret du 30 janvier 2002.
- Atteinte manifeste pour la sécurité des occupants.
- Absence d'équipements habituels permettant un usage normal des lieux.
- Non-respect de surface et de volume des pièces.

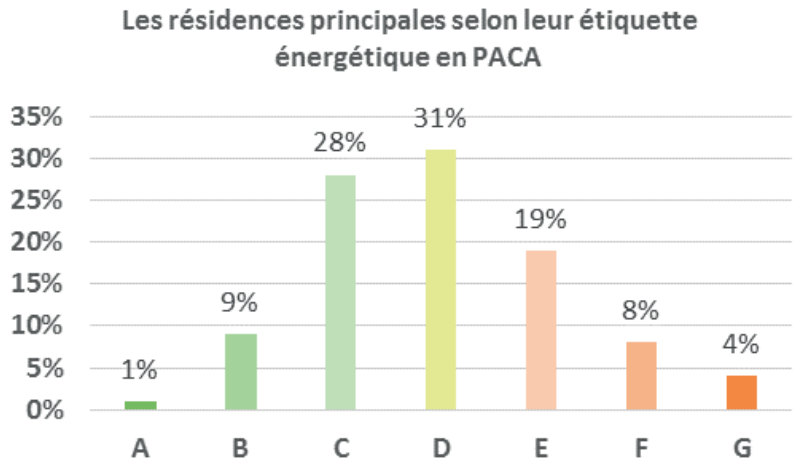
D'IMPORTANTES MARGES DE PROGRESSION DANS LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un parc potentiellement énergivore important

Au sein de la métropole, les logements construits avant 1979 sont fortement représentés. En effet, ils regroupent 61% des résidences principales (soit 507 542 logements en 2013). Ce parc est celui qui a la plus grande probabilité d'être diagnostiqué E, F ou G et dont la consommation énergétique est probablement la plus élevée.

Consommation énergétique	Étiquette énergétique	Estimation suivant la date de construction des logements
50 KWhep/m²/an	A	2006 à aujourd'hui
51 à 90 KWhep/m²/an	B	2006 à aujourd'hui
91 à 150 KWhep/m²/an	C	2001-2006
151 à 230 KWhep/m²/an	D	1975-1988 /1989-2000 /2001-2006
231 à 330 KWhep/m²/an	E	1975-1988 et 2006 à aujourd'hui
331 à 450 KWhep/m²/an	F	avant 1948 à 1988
> KWhep/m²/an	G	avant 1948 à 1988

Source : « potentiel d'économie d'énergie des bâtiments de la région Paca » CERC Paca /énergies demain - avril 2012



Près de la moitié des logements sont électriques

Parmi les combustibles utilisés au sein du territoire, l'électricité est la première énergie mobilisée puisqu'elle alimente 46% des logements. Le gaz de ville, deuxième énergie la plus représentée au sein du parc, regroupe 32% des logements en 2013.

Le reste du parc de logement est alimenté par d'autres combustibles qui représentent chacun une part moindre de logements (fioul, chauffage urbain, gaz en bouteille...) mais, dans certains territoires peuvent être fortement représentés (le fioul en secteur pavillonnaire par exemple).

60 des 92 communes de la métropole ont un parc de logements dont le premier combustible utilisé, pour plus de 50% des logements de ces communes, sont électriques. Ce combustible regroupe plus des deux tiers des logements dans plusieurs communes : Châteauneuf-le-Rouge, Cassis, Sausset-les-Pins, Saint-Chamas ou encore Saint-Paul-lez-Durance. Seules 14 communes ne comptent pas un parc de logements à dominante électrique. Les autres types d'énergie y sont plus représentées que l'électrique, en particulier le gaz de ville.

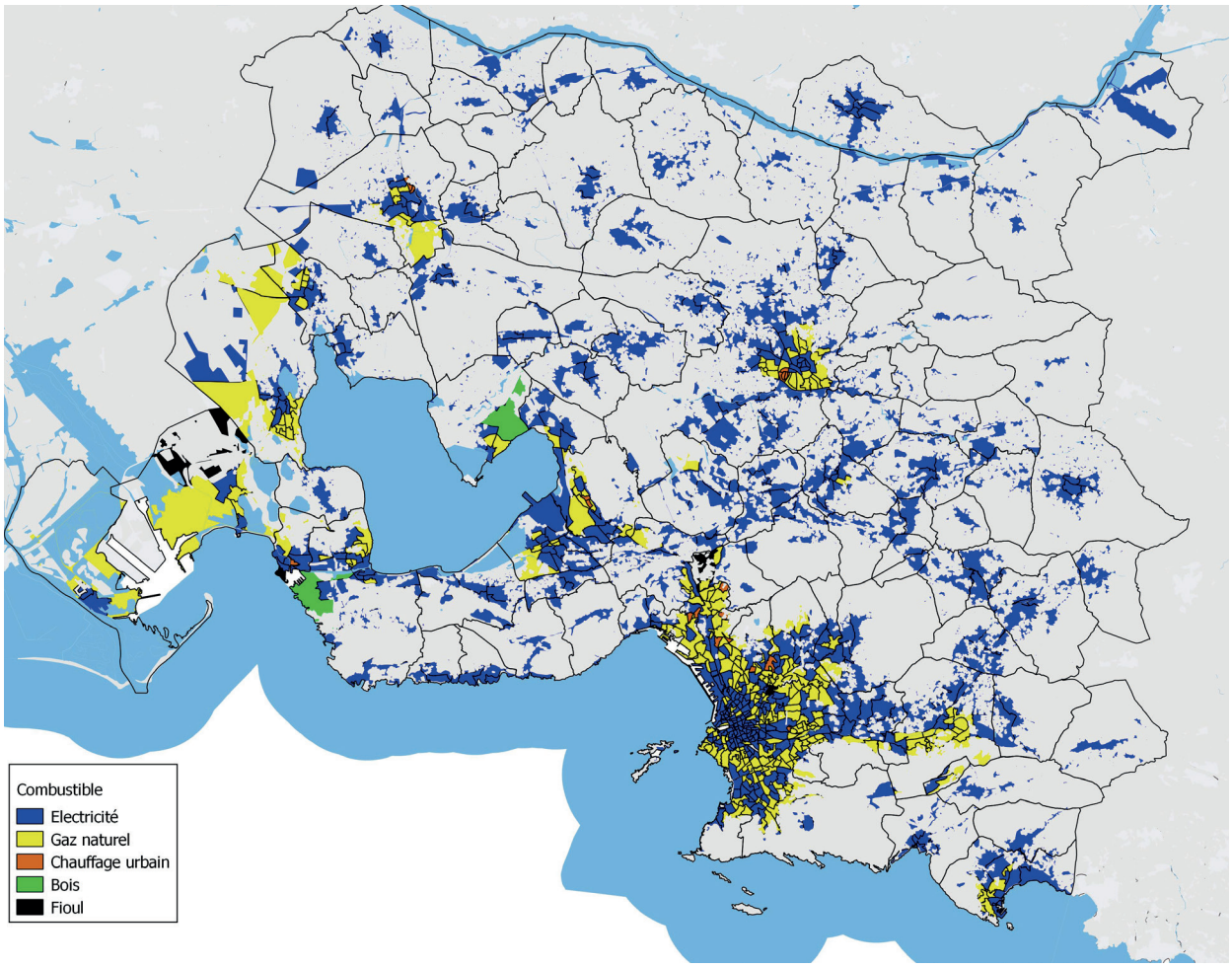
C'est le cas dans les communes les plus urbaines du territoire où les réseaux de gaz de ville sont d'installation ancienne et ont été régulièrement étendus : Aix-en-Provence, Aubagne, La Ciotat, Berre-l'étang, Fos-sur-Mer, Istres, Marignane, Marseille, Martigues, Miramas, Salon-de-Provence, Vitrolles mais aussi Allauch, Carnoux-en-Provence, Plan de Cuques, Septèmes-les-Vallons, La Penne-sur-Huveaune.

C'est aussi le cas dans des communes moins urbaines où, avec le présence d'un parc pavillonnaire important, le fioul ou d'autres combustibles (comme le bois) sont bien souvent surreprésentés parmi les combustibles utilisés dans les résidences principales (Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Jouques, Beaurecueil, Cornillon-Confoux, La Barben, La Bouilladisse, Le Puy-Sainte-Réparade, Gréasque).

Ainsi, pour les ménages du territoire, le coût de la consommation énergétique pour le logement n'est pas homogène. Leur potentielle vulnérabilité à des évolutions conjoncturelles de coût énergétique unitaire (cours du pétrole, cours du gaz...) est également différente. Ainsi, à titre d'exemple, si, après le bois, le fioul est l'énergie la plus économe (prix unitaire), c'est aussi celle dont le prix fluctue le plus d'une année sur l'autre. Le gaz naturel est, quant à lui, le combustible dont le coût a le plus augmenté ces cinq dernières années (+20% entre 2011 et 2005).

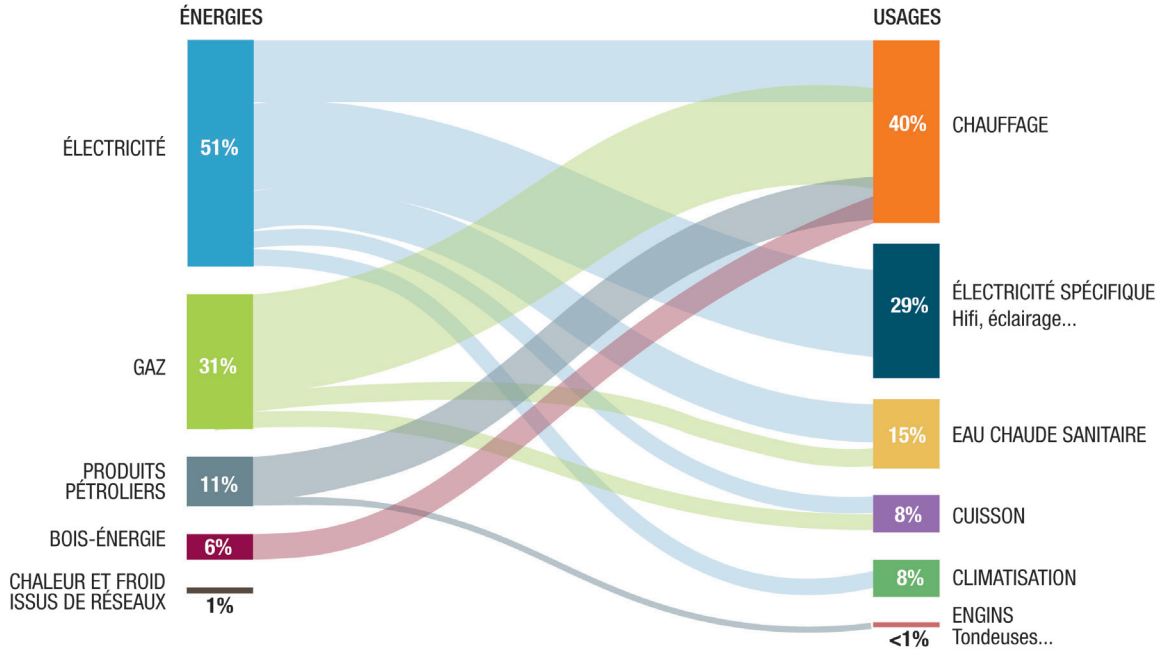
Quel que soit le type de combustible mobilisé, avec une consommation supérieur à 60%, le chauffage reste le poste de dépense énergétique le plus élevé pour les ménages en région Paca et dans la métropole. Le climat, plus favorable, permet malgré tout d'avoir une consommation en chauffage moins élevé que dans le reste de la France, où la part énergétique consacrée à ce poste de dépense dépasse les 70%.

LES COMBUSTIBLES UTILISÉS DANS LA MÉTROPOLE



Source : Insee RP 2013 - exploitation fichier détail Agam

PRINCIPALES SOURCES D'ÉNERGIES DES LOGEMENTS



Source : Fichier détail Insee 2013 - traitement Agam

ZOOM : MIEUX CONNAÎTRE LA PERFORMANCE DU PARC

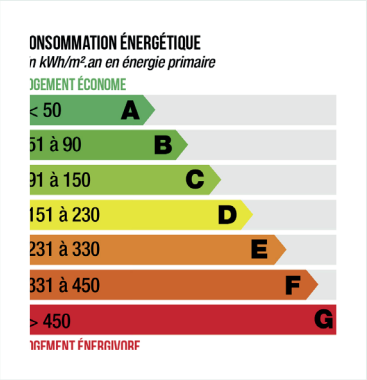
Les changements d'occupants sont l'occasion de constituer progressivement la connaissance de la performance énergétique du parc de logements. Depuis septembre 2006, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est obligatoire pour les logements mis en vente. Pour les logements mis en location, cette obligation a pris effet au 1er juillet 2007. En effet, lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier, le propriétaire doit faire réaliser par un expert indépendant et certifié, une évaluation qui renseigne sur la quantité d'énergie consommée par le bâtiment, la quantité de GES émise et les améliorations éventuelles. De la sorte, le DPE décrit le bâtiment, le chauffage, l'eau chaude, la climatisation, la ventilation, etc. ce DPE est valable dix ans. Depuis le 1er janvier 2011, il est présenté dès la mise en ventre du bien immobilier. Ce diagnostic n'entraîne cependant pas l'obligation d'effectuer des travaux pour le propriétaire.

Au sein de la métropole, depuis la création de l'observatoire des DPE, entre 2013 et 2016, 111 691 DPE ont été enregistrés. Ils concernent en grande partie des logements neufs ce qui biaise les résultats. Les premières analyses montrent que :

- un tiers des logements diagnostiqués est de catégorie D, laquelle est la plus représentée ;
- 46% ont une étiquette plus performante que D ;
- 21% des logements ont une étiquette moins performante que D ;
- 1% ont une étiquette énergétique G, logements souvent qualifiés de « passoires thermiques ».

Ces constats sont confirmés par une étude réalisée par la CERC Paca (Potentiel d'économies d'énergie des bâtiments de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur – avril 2012) conclut que l'étiquette D avec une consommation moyenne de 171 Kwhep/m²/an est surreprésentée au sein du territoire métropolitain. En région Paca, 50% des logements ont une étiquette D à E. Les logements de catégorie G, souvent dénommés « passoires thermiques », représentent 4% du parc régional de logements. De façon générale, les logements de classe D et E sont les plus représentés en France.

ZOOM : MIEUX CONNAÎTRE LA PERFORMANCE DU PARC (suite)



Toutefois, un logement énergivore n'est pas seulement un logement construit avant la première réglementation thermique (1975). C'est aussi un logement insalubre, indécent ou mal isolé occupé par un ménage n'ayant pas les moyens de le chauffer, quelle que soit sa période de construction. Une partie des logements construits dans les années 1990 et 2000 connaît également un déficit thermique au même titre que les logements datant d'avant 1979, dû principalement à la prise de conscience tardive des pouvoirs publics et des ménages de lutter réellement contre la précarité énergétique. La faiblesse des matériaux utilisés lors de la construction ne permettait pas toujours de répondre à la réglementation en vigueur malgré l'obligation de celle-ci, ni en définitive de réduire sa consommation énergétique [1].

L'impact de la classe énergétique sur le prix de vente d'un bien immobilier peut se mesurer en milliers d'euros. L'association DINAMIC créée par les notaires de France a publié une étude sur la « valeur verte des logements ». Toutefois, dans les territoires très tendus (c'est le cas de l'Île-de-France), l'étiquette énergie a peu d'incidence par rapport au prix négocié.

En province, l'impact de la classe énergétique semble beaucoup plus sensible que ce soit pour la valorisation d'un bien immobilier économe ou pour la dépréciation d'un bien énergivore.

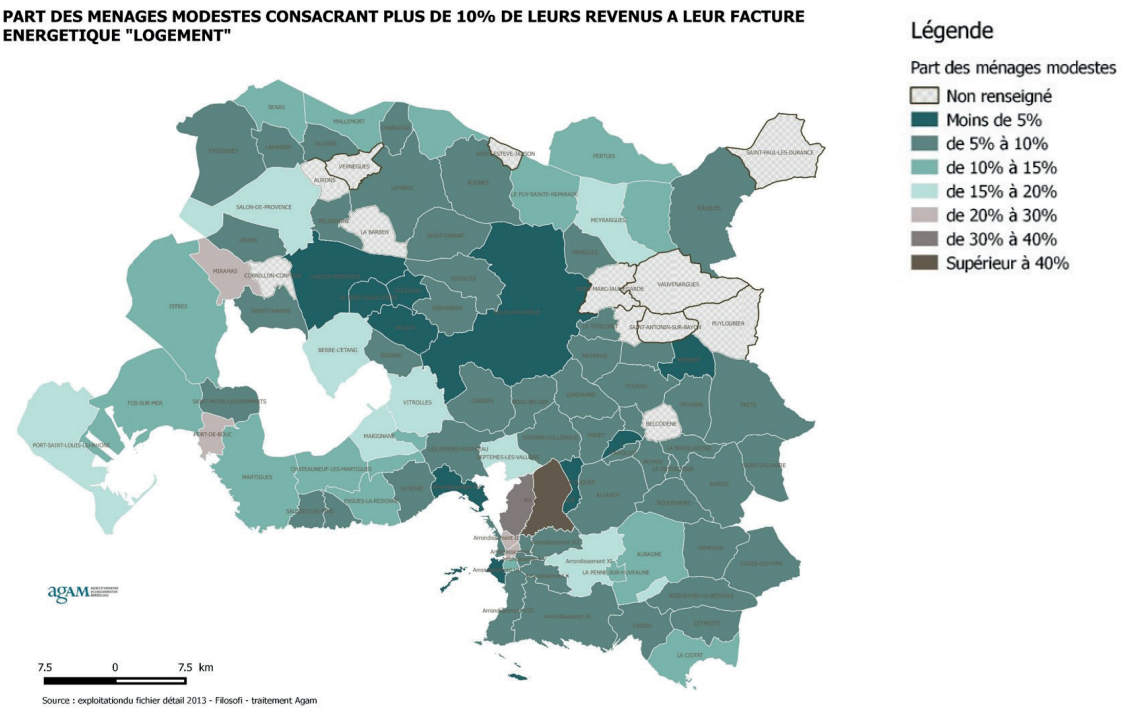
1. Échantillon d'étude sur 98 242 DPE représentant 10% du parc de logements de la Métropole.

Le budget énergétique des ménages pour le relogement : en moyenne 1 230 euros/an

La consommation énergétique du territoire est en premier lieu le fait des activités industrielles, la fonction résidentielle n'en représentant que 14%. Les Conseils de territoire de Pays d'Aubagne et de l'Étoile, Marseille-Provence, Pays d'Aix et Pays de Martigues sont ceux pour lesquels la part de l'habitat dans la consommation énergétique du territoire est la plus importante. Ce constat tient au poids de la fonction résidentielle dans ces territoires très urbanisés. Dans les autres Conseils de Territoire, après les activités industrielles, ce sont les déplacements qui pèsent le plus dans la consommation énergétique du territoire, ce constat est à corréler à la morphologie urbaine moins dense de ces territoires, laquelle s'accompagne de plus nombreux déplacements et de trajets plus longs.

Parmi les consommations énergétiques d'un logement, le chauffage représente 50%, l'eau chaude sanitaire 20% et l'électricité spécifique (électro-ménager, éclairage, informatique et hifi…) 30%.

PART DES MENAGES MODESTES CONSACRANT PLUS DE 10% DE LEURS REVENUS A LEUR FACTURE ENERGETIQUE "LOGEMENT"



Une estimation du coût de la consommation énergétique liée au logement permet de déterminer qu'un ménage métropolitain dépense en moyenne 1 230 € par an pour répondre aux besoins énergétiques de son logement en 2013[21] (région : 1 310 €/an). Les disparités au sein de la métropole sont importantes : avec 1 160 €/an Marseille-Provence est le territoire où la dépense énergétique des ménages liée au logement est la plus faible alors que les ménages du Pays d'Aix consacrent le budget le plus élevé (1 430 €/an en moyenne).

Le Pays Salonais et le Pays d'Aubagne et de l'Étoile s'inscrivent au-dessus de la dépense moyenne métropolitaine mais dans la moyenne régionale avec 1 340 €/an.

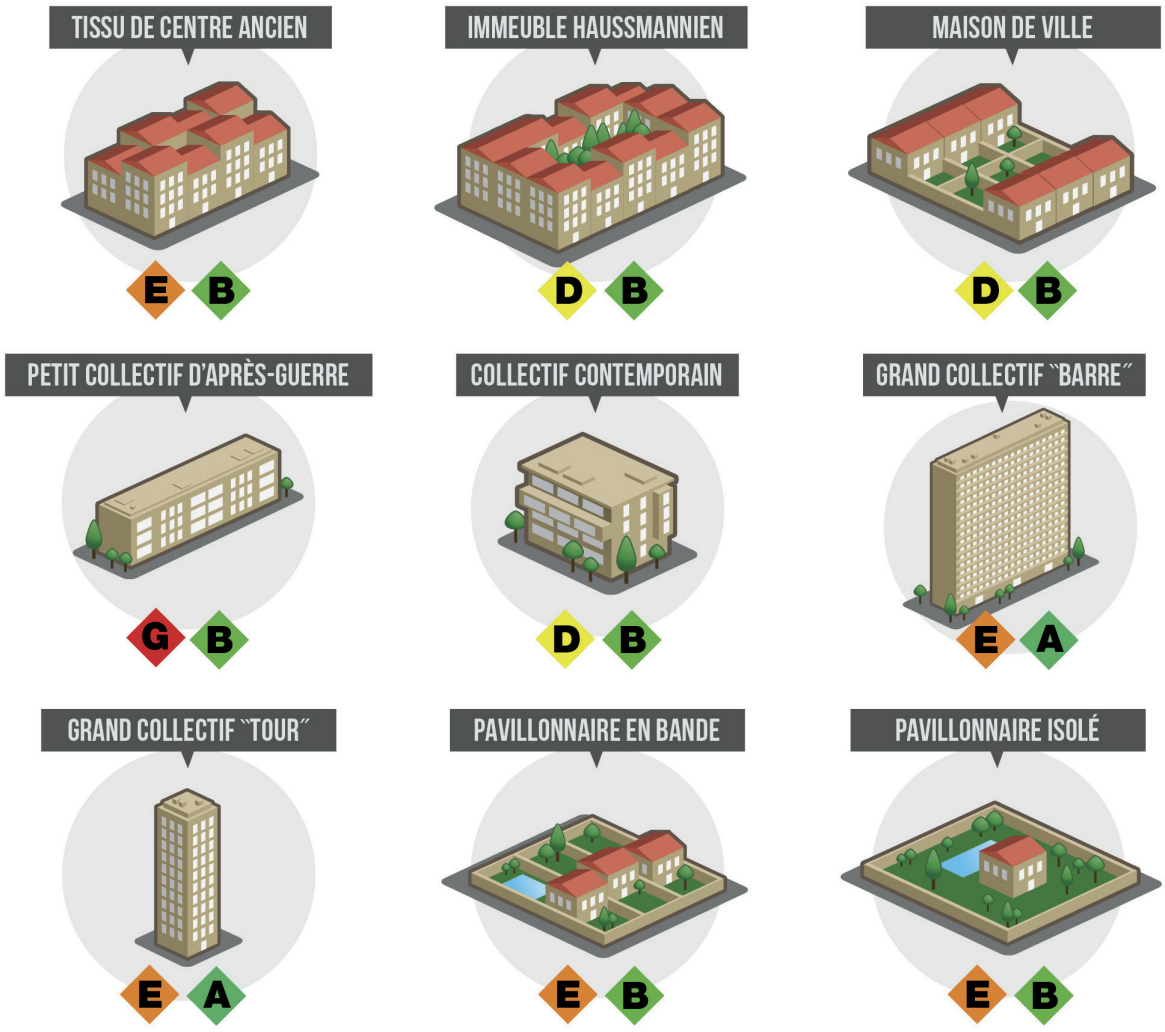
Par commune, les disparités s'accroissent puisque cette dépense moyenne est plus importante dans les communes périurbaines. Pour les habitants de ces communes, dont les dépenses énergétiques liées aux déplacements sont également plus élevées, la dépense énergétique pèse donc plus lourdement dans leur budget.

Si, dans la métropole, la majeure partie des ménages consacre moins de 5% de leurs revenus pour payer leur facture énergétique liée au logement, parmi les ménages modestes, la situation est plus contrastée. En effet, 13% d'entre eux consacrent un budget « énergie dans le logement » supérieur à 10% de leurs revenus [22]. Cette part peut atteindre plus d'un ménage modeste sur cinq dans les territoires où les ménages ont les revenus les plus faibles (1er, 3e, 13e, 14e et 15e arrondissements de Marseille, Miramas et Port-de-Bouc). Ce sont principalement les communes les plus urbaines (plus de 8 000 habitants au sein desquelles les ménages sont les plus fragiles face au budget énergétique.

Toutefois, par effet cumulatif avec le budget déplacements, la fragilité des ménages dans les communes moins urbaines n'est pas à négliger, en particulier dans celles du nord du territoire (Sénas, Mallemort, La Roque-d'Anthéron, Le Puy-Sainte-Réparade, Pertuis).

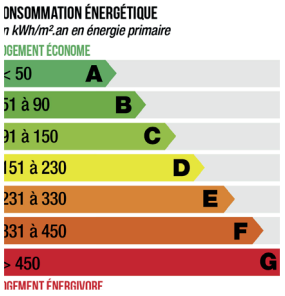
21. Source : Fiche-outil de déclinaison des objectifs du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de la Région Paca - Source : Énergies Demain, année de référence 2010.

22. Source : croisement fichier détail logement-2013, étude « potentiel d'économie d'énergie des bâtiments de la région Paca » - Énergies Demain - CERC Paca, avril 2012, Fichier Filosofi 2013 ; traitement Agam. Les ménages modestes sont les ménages dont les revenus disponibles sont inférieurs au 1er quartile. L'hypothèse de consommation retenue est l'hypothèse basse.



LES NEUFS PRINCIPALES TYPOLOGIES D'HABITAT ET LEUR CLASSE ÉNERGÉTIQUE AVANT ET APRÈS TRAVAUX

Source : site Internet 123 RENO de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, cofinancé par l'Union européenne dans le cadre du programme MED : www.123reno-med.eu.
Traitement et illustrations Agam 2015



Le parc existant : des enjeux de rénovation énergétique à définir finement

Si le patrimoine bâti représente un gisement important d'économies d'énergies, les potentiels d'économie ne sont pas identiques selon la nature du bâti et donc selon les territoires. L'enjeu est donc d'établir un état des lieux des spécificités des typologies d'habitat les plus présentes sur le territoire, en fonction des combustibles propres à chacune d'entre elles et de spatialiser ces typologies. La première étape a été réalisée à travers plusieurs travaux (notamment via le projet MARI ou l'étude de la Cerc Paca mentionnée précédemment). Ils ont permis de définir sept grandes typologies d'habitat et pour chacune d'entre elle de définir sa performance énergétique, ses points forts, ses points faibles et la nature des travaux à réaliser pour en améliorer la performance énergétique. La territorialisation fine de ces typologies reste à réaliser.

RÉGLEMENTATION THERMIQUE DANS LES BÂTIMENTS NEUFS

La Réglementation Thermique « Grenelle Environnement 2012 » dite RT2012 est un outil réglementaire visant à améliorer la consommation d'énergie des bâtiments résidentiels et tertiaires.
Cette réglementation s'inscrit dans une politique mondiale ayant pour acte fondateur le Protocole de Kyoto ratifié par 55 pays en 2005. Elle répond à un objectif de généralisation des Bâtiments à Basse Consommation (BBC) à l'horizon de 2012. L'Objectif fixé au niveau européen est de diviser par 3 en 2 ans, les consommations énergétiques des bâtiments neufs par rapport à celles du parc existant.
Applicable depuis le 28 octobre 2011 pour les bâtiments neufs publics et tertiaires ainsi que pour les zones Anru, elle a été généralisée le 1er janvier 2013 à tous les logements.

Elle fixe un seuil de consommation énergétique fixé pour les bâtiments neufs à 50 kWhEP/m²/an. Ce seuil peut être modulé en fonction de la localisation géographique, du type de bâtiment, etc. Trois coefficients permettent de mesurer la performance énergétique des bâtiments :

- une exigence d'efficacité énergétique du bâti révélée par le coefficient Bbio qui mesure la qualité de la conception et de l'implantation du bâtiment (niveau d'isolation, conception bioclimatique, mitoyenneté, etc.) ;
- une exigence de consommation maximale d'énergie primaire mesurée par le coefficient Cep qui a pour objectif de limiter les consommations d'énergie du bâtiment (équipements performants pour une consommation énergétique réduite) ;
- une exigence de confort d'été relevée par le coefficient Tic (coefficient conservé de la RT2005) qui a pour objectif de garantir une température agréable pendant la saison chaude en évitant de recourir aux systèmes de climatisation.

En projet, la RT 2020 fixera un objectif de généralisation des bâtiments à énergie positive à l'horizon de 2020.

La rénovation thermique : entre contraintes et incitations financières

La mise en place de la première réglementation thermique (appelée RT) en 1974 et celles qui ont suivi en 1979, 1982, 1988, 1990, 2005 et 2012, ont permis un renforcement progressif des règles dans la construction ou la réhabilitation, et ont conduit vers une politique publique de lutte contre la précarité énergétique de plus en plus efficace mais également de plus en plus contraignante pour les constructeurs. La multiplication d'opérations de réhabilitation (Pig et Opah) passée et en cours de mise en œuvre sur les différents territoires de la métropole permet d'intervenir au plus près des ménages et de les mobiliser sur la question de la précarité énergétique.

De la part de la collectivité et de ses partenaires, cette mobilisation se traduit par des incitations financières progressivement mises en place. Elles s'articulent avec la réglementation nationale et les dispositifs nationaux d'incitation portés notamment par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah) : Programme Habiter Mieux, CEE, éco-PTZ, Crédit d'impôt… Modifiés à de multiples reprises, le montant et les priorités des aides publiques à destination des ménages sont largement « éco-conditionnés ». Elles ont aujourd'hui l'objectif de permettre une baisse durable de la facture énergétique en particulier pour les ménages les plus modestes et d'encourager les ménages à adopter une consommation plus responsable pour un parc de logements moins énergivore.
Ces aides de par leurs cibles et leur fonctionnement, représentent des volumes de logements concernés relativement faibles (près de 500 logements améliorés par an en moyenne entre 2011 et 2015). Au sein de la métropole, la mobilisation de crédits d'impôts pour la transition énergétique atteste du fait que les marges de progrès en la matière sont importantes.

Au sein d'AMP, plus de 43 700 ménages ont demandé un crédit d'impôt transition énergétique (CITE) depuis sa création en 2014, soit 29% des ménages ayant fait la même demande à l'échelle de la Région Paca. Le potentiel apparaît dans l'écart constaté entre le nombre de demandes et le nombre de CITE délivrés, le premier étant supérieur. Ce constat s'explique par le type de travaux pris en charge et évolutif d'année en année. Certains

ajustements ont été effectués pour faciliter son obtention : suppression du bouquet de travaux, travaux élargis, taux rehaussé. L'écart entre les demandes et les aides réellement obtenues par les ménages, relativement faible depuis le démarrage du dispositif (77% des demandes ont abouti sur un crédit d'impôt entre 2014 et 2016) tend à se réduire les années suivantes : en 2016 plus de 85% de demandeurs reçoivent une aide financière liée aux travaux entrepris. Cela dénote toutefois du potentiel de propriétaires mobilisables par une aide locale adaptée aux spécificités des territoires et bien ciblée et s'articulant avec les dispositifs nationaux.

En effet, le cumul des aides financières est possible, mais peu efficace à l'heure actuelle. Les ménages éligibles au CITE ne le sont pas nécessairement aux subventions de l'Anah. Au sein de la métropole seul 1/3 des bénéficiaires de l'Anah sont éligibles au CITE. Le respect des critères techniques ou la mention de certains éléments en sont les causes et réduisent la possibilité pour certains ménages de cumuler des aides financières. Le parc locatif privé, dont les propriétaires sont plus difficiles à mobiliser via les subventions d'amélioration de l'habitat et les crédits d'impôts, sont bien souvent ceux nécessitant les plus forts investissements. Ils représentent un potentiel important en volume de logements, mais aussi en termes d'amélioration des conditions de vie des ménages.

	Métropole 2015 pour 2014	Métropole 2016 pour 2015	Région Paca	France	Métropole bouquet étalé sur 2 ans (2016 pour 2014 et 2015)	Région Paca	France
Nombre de foyers ayant demandé un crédit d'impôt	18800	22 910	64869	1114389	2 080	6021	86927
Nombre de foyers ayant obtenu un crédit d'impôt	14550	22 580	63882	1099168	1 760	5059	75635
Montant de travaux	100 350 000 €	114 600 000 €	328 181 988 €	6 017 187 729 €	11 550 000 €	25 323 699 €	539 635 833 €
Montant total de crédit d'impôt obtenu	18 350 000 €	30 400 000 €	86 483 810 €	1 572 293 023 €	2 300 000 €	6 556 759 €	106 164 529 €
Montant travaux moyen/ foyer	6 896,91 €	5 075,29 €	5 137,32 €	5 474,31 €	6 562,50 €	5 005,67 €	7 134,74 €
Montant moyen du crédit d'impôt obtenu/foyer	1 260,00 €	1 350,23 €	1 353,81 €	1 430,44 €	1 300,71 €	1 296,06 €	1 403,64 €

LES OBJECTIFS DU SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT-AIR-ÉNERGIE (SRCAE)

Les ambitions du SRCAE retranscrit dans le SRADDET visent à inscrire le territoire régional dans la transition énergétique. Cela se traduit par un objectif de réduire de 50% la consommation totale d'énergie en 2050 par rapport à son niveau de 2012. Pour cela, plusieurs cibles sont privilégiées dont l'habitat pour limiter les besoins de chauffage, de climatisation et d'électricité spécifique. Il s'agit, notamment, d'inciter au déploiement des mesures nationales du Plan habitat durable afin de supprimer à l'échéance de 2025 les habitats aux moins bonnes performances (classe énergétique F et G).

Pour concourir à ces priorités, la Région se fixe également comme objectif l'atteinte de 50 000 rénovations par an. Tous les secteurs sont mis à contribution (résidentiel, secteur tertiaire public et privé, secteur industriel en améliorant l'efficience des process et en valorisant mieux les énergies renouvelables de récupération, secteur agricole). Il s'agit également d'agir sur l'ensemble des déplacements motorisés qu'ils soient pour le transport de personnes ou de marchandises. En parallèle, la Région se fixe comme objectif d'augmenter la production électrique renouvelable en assurant un mix énergétique diversifié et appuyer la diversification énergétique du territoire. L'ambition est d'atteindre 100% d'énergies renouvelables en 2050.

Cinq PCET /PCAET au sein de la métropole

1. Le PCET du Pays d'Aix adopté en décembre 2012, prévoit de limiter l'impact énergie-climat des bâtiments. Dans ce sens des actions de réhabilitation sont prévues sur le parc de logements publics et le parc de logements privés :

- pour le parc de logements publics, l'objectif est d'accompagner les bailleurs sociaux afin de réduire les émissions de 38% d'ici 2020. En découlent, la réalisation de travaux de qualité (facteur 4) et une incitation à aller au-delà des obligations réglementaires. En 2014, le Pays d'Aix comptait 2 opérations dans ce sens, pour 622 logements. Ainsi, une économie de 27,4% du montant des charges (réseau de chaleur bois d'Aix + travaux) et la sensibilisation de 374 occupants de logements après travaux ont pu être constatées, ce qui correspond à une réduction de 413 tonnes équivalent CO2 ;
- pour le parc de logements privés, l'objectif est de lutter contre la précarité énergétique en incitant les propriétaires à engager des actions de rénovations énergétiques d'envergure, en priorité dans les logements les plus énergivores. De même, le PCET du Pays d'Aix prévoit le remplacement des chauffages à énergies fossiles par des énergies renouvelables dans les logements privés. Plus clairement, l'objectif est de remplacer les chauffages au fioul par des systèmes renouvelables au bois, au solaire ou à la géothermie.

2. Le PCET de Marseille-Provence adopté en octobre 2012 se fixe comme premier principe de placer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique au centre des préoccupations des politiques et des interventions de la collectivité. Il vise pour le territoire l'atteinte des objectifs quantitatifs du SRCAE Paca. En matière d'habitat, il a comme objectif de réduire les dépenses d'énergie des bâtiments et équipements de MPM, densifier la ville et encourager les constructions durables et lutter contre la précarité énergétique.

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs actions ont été mises en place dans le domaine de l'habitat :

- l'amélioration du parc à travers la délégation des aides de l'Anah et le programme Habiter Mieux. Un Pig avec des objectifs de performance énergétique a été mis en place au sein du territoire ;
- le financement de rénovation énergétique dans le cadre du Contrat Local d'Engagement (CLE) ;
- une agence Locale de l'Énergie et du Climat (Alec) a été mise en place pour agir, informer et porter conseil aux habitants à la recherche de solutions pour réduire leur consommation d'énergie et développer le recours aux énergies renouvelables à l'aide de conseillers Espace Info Énergie (EIE) ;
- un Point rénovation info service (PRIS) a également été créé.

3. Le PCET d'Istres-Ouest-Provence adopté en 2014, cible l'atteinte des objectifs européens c'est-à-dire de réaliser des économies en termes d'émissions de GES, de réduire les consommations énergétiques de 20%, de porter à 20% la production d'énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale. Les actions pour atteindre cet objectif, pour le volet habitat, sont essentiellement centrées autour de l'objectif de « tendre vers un habitat bioclimatique ».

En ce sens :

- un partenariat entre les bailleurs sociaux du territoire et la collectivité ainsi qu'une charte de l'habitat locatif entre promoteurs et bailleurs sont mis en place afin de partager sur les enjeux du territoire liés à l'énergie et au climat et permettre leur intégration au sein des programmes de logements ;
- un plan de rénovation énergétique du parc privé est conçu à travers des Opah et aides aux habitants pour les travaux de rénovation thermique de leur logement ;
- une maison de l'énergie a été mise en place afin d'accueillir et renseigner les personnes qui souhaitent réaliser des travaux « d'économies d'énergie » dans leur logement et les orienter vers les dispositifs d'aides financières auxquels ils peuvent prétendre.

4. Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est doté d'un Agenda 21-PCET publié en octobre 2012. Il se fixe comme objectif de soutenir un habitat durable et solidaire et réduire les déchets à la source. Pour le volet habitat, il s'articule autour de 6 actions comprenant 14 mesures. Celles-ci concernent la performance énergétique des bâtiments neufs et anciens ainsi que la lutte contre la précarité des ménages. Ainsi, plusieurs objectifs opérationnels concernant l'habitat sont proposés dans le plan, notamment :

- développer les mesures de qualité de l'air intérieur pour toutes les opérations de réhabilitation dans le cadre des périmètres des Opah ;

- proposer une incitation financière par exonération d'une part des taxes de constructions à énergie positive allant au-delà des réglementations thermiques en vigueur ;
- proposer une tarification sociale, solidaire et progressive suite à la mise en place d'un service public de l'énergie et de l'eau.

5. Le PCAET du Pays de Martigues approuvé en juin 2015, vise une maîtrise de l'énergie à travers une diminution de la consommation et une augmentation de l'efficacité et du développement des énergies renouvelables :

- en aidant les foyers en difficulté à payer leur facture énergétique pour lutter contre la précarité énergétique (allocation chauffage, 1 000 foyers cibles) ;
- en adaptant le réseau de chauffage urbain à Martigues et Port-de-Bouc ;
- en développant un programme de rénovation thermique à Saint-Mître-les-Remparts pour réduire les consommations énergétiques en énergie primaire et réduire les émissions de gaz à effet de serre de six bâtiments.

SYNTHÈSE

Au sein du territoire, le parc de logements anciens représente un potentiel important : d'économie d'énergie, de gain de confort, d'offre de logements – notamment sociaux – supplémentaires (notamment en réduisant le poids de ce parc dans les besoins en logements – Cf. chapitre 4)… Des interventions sur ce parc sont conduites avec, depuis quelques années, une priorisation de la rénovation énergétique et une généralisation de l'éco-conditionnalité des aides. Dans ce contexte, une meilleure connaissance des besoins, un ciblage territorial plus fin des interventions et une adaptation des outils restent nécessaires. En parallèle, une amélioration de l'articulation des dispositifs nationaux pourrait être un levier pour le territoire.

Au-delà de ces priorités, une meilleure prise en compte par les ménages de l'ensemble du budget énergétique associé à leur choix résidentiel (coût du logement à l'achat, facture énergétique de celui-ci mais aussi budget énergétique alloué aux déplacements) reste un enjeu.

PARTIE 9

DES BESOINS SPÉCIFIQUES À PRENDRE EN COMPTE

DES FRAGILITÉS ET SPÉCIFICITÉS SOCIALES À PRENDRE EN COMPTE

Au-delà des besoins en logement « ordinaires », certains habitants, parce qu'ils sont plus fragiles ou ont des modes de vie différents, doivent être accompagnés et pouvoir bénéficier d'une offre résidentielle en adéquation avec leurs spécificités.

QUEL ACCUEIL DES MÉNAGES LES PLUS FRAGILES SUR LE TERRITOIRE ?

Des efforts conséquents ont été fait ces dernières années en termes de développement de l'offre d'hébergement et de logements accompagnés sur le territoire métropolitain, et ce sont donc aujourd'hui 2 880 places d'hébergement (CHRS) et près de 8 000 places de logements accompagnés (logements accompagnés au sens Pensions de Famille, Résidences Sociales, Maisons Relais) qui sont présentes aujourd'hui sur le territoire.
Malgré les efforts portés sur ce secteur, les demandes demeurent importantes (près de 18 000 demandes émanant de personnes différentes au cours de l'année 2015). Par ailleurs, les délais d'attente restent conséquents (entre 6 mois et un an), pour un secteur dont l'objectif est de répondre de façon immédiate ou quasi immédiate à un besoin urgent.

LES GENS DU VOYAGE : UNE NÉCESSAIRE AUGMENTATION DU NOMBRE D'AIRES

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage prescrit pour les communes de la métropole d'Aix Marseille-Provence la création de 27 aires (soit 948 places). Actuellement, le territoire compte 9 aires d'accueil pour un total de 332 emplacements. Six aires sont en cours de projets (foncier identifié).
Au-delà du « passage » des gens du voyage, se pose également la question de la sédentarisation pour les populations qui sont installées au sein du territoire mais dans des conditions précaires (occupation à l'année d'aires de passage, installation sur des terrains privés dans de mauvaises conditions…). En la matière, une offre en logements adaptée serait à développer. En effet, seuls deux projets sont identifiés au sein du territoire alors que les besoins sont réels mais restent à mieux diagnostiquer.

LES ÉTUDIANTS : UN PUBLIC AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Aix-Marseille-Provence est une métropole « étudiante ». Près de 94 000 étudiants de l'enseignement supérieur sont présents au sein du territoire qui en tire une partie de son attractivité résidentielle. En lien avec la présence de l'université, ce sont les deux pôles urbains d'Aix-en-Provence et Marseille qui regroupent la majeure partie des étudiants. Plus mobiles que le reste de la population mais aussi avec des ressources plus faibles, les étudiants logent principalement dans le parc locatif privé (près de la moitié des étudiants). L'offre de résidences dédiées, qui loge près de 40% des étudiants, se situe principalement dans les deux pôles urbains. Vectrice d'animation urbaine, la place des étudiants est à conforter au sein du territoire. Elle nécessite toutefois une connaissance fine de leurs besoins, lesquels sont diversifiés, afin d'adapter les réponses à apporter au sein du territoire métropolitain.

LES PERSONNES ÂGÉES : ENTRE ADAPTATION DU PARC ET LOGEMENTS DÉDIÉS

Le vieillissement de la population constitue une tendance lourde à l'échelle nationale comme au sein de la métropole. Dans cette perspective, le logement représente un enjeu de taille. Ce sont l'isolement, le veuvage et la baisse de revenu induite ou enfin la dépendance, qui impliquent les déménagements des personnes âgées. C'est en général à l'entrée dans le 4e âge (autour de 85 ans), que la dépendance constitue un véritable changement du rapport des personnes âgées au logement. Aujourd'hui deux options se présentent : celle du

maintien à domicile lorsque le degré de perte d'autonomie n'est pas encore trop élevé, et qui correspond au souhait de la majorité. La seconde option, concerne les différentes formes d'hébergement ou de logements spécifiques. Aujourd'hui les solutions proposées restent très segmentées et cloisonnées, entre maintien à domicile et perte d'autonomie. Les espaces et logements dédiés, « de transition », restent peu développés et l'offre est majoritairement orientée vers la médicalisation. Le développement d'une offre intermédiaire, entre maintien à domicile et établissements médicalisés, semble être un des axes à mieux investir en direction des personnes âgées, encore valides, avec des revenus modestes, et peu de solidarité familiale. La recherche de diversités des « solutions logements » et d'innovation sociale doit également guider les réflexions pour que les personnes âgées puissent conserver une vie sociale.

L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ DANS LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Le dispositif d'hébergement, qui relève de la responsabilité de l'État en application de l'article L 121-7 du code de l'action sociale et des familles, concourt à prendre en charge les ménages rencontrant des difficultés particulières d'insertion sociale et professionnelle, et dépourvus de logement.

Ce dispositif vise à insérer durablement les ménages accueillis, en vue d'un accès au logement.
Il s'appuie sur :

- le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) tel que prévu par l'article L345-2-4 du CASF qui définit ses missions et qui intègre le fonctionnement du N°115 numéro vert et gratuit pour les sans-abris,
- les structures d'hébergement,
- le travail d'équipes sociales,
- les équipes de maraudes et le Samu Social de la ville de Marseille.

En application de l'article 34 de la loi Alur du 26 mars 2014, le Plan départemental d'hébergement et d'insertion (PDAHI) doit être intégré au PDALPD. Cette disposition législative a été mise en œuvre en 2016 lors de l'écriture du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016-2020 des Bouches-du-Rhône.

Aujourd'hui orienté principalement vers une logique d'accès au logement, qui s'inscrit pleinement dans les objectifs du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022, le secteur de l'hébergement mais également celui du logement accompagné, tant dans leur développement que dans leur fonctionnement, répondent aux besoins d'une partie des ménages défavorisés de la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Cependant, la difficulté d'accéder au logement (plus de 72 000 demandes locatives sociales) et les multiples causes de perte de logement (expulsions, rupture d'hébergement chez un tiers, violences familiales…) pèsent lourdement sur les dispositifs existants d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion et de logement temporaire par un report des ménages en attente d'un logement.

LE PRINCIPE D'INCONDITIONNALITÉ DE L'ACCUEIL

L'hébergement d'urgence est accessible aux personnes sans-abri et en situation de détresse, sans condition de régularité de séjour, de nationalité, d'âge, de sexe, de composition familiale…

L'article L345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles dispose que : « Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence.
Cet hébergement d'urgence doit lui permettre, dans des conditions d'accueil conformes à la dignité de la personne humaine, de bénéficier de prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale, réalisée au sein de la structure d'hébergement ou, par convention, par des professionnels ou des organismes extérieurs et d'être orientée vers tout professionnel ou toute structure susceptibles de lui apporter l'aide justifiée par son état, notamment un centre d'hébergement et de réinsertion sociale, un hébergement de stabilisation, une pension de famille, un logement-foyer, un établissement pour personnes âgées dépendantes, un lit halte soins santé ou un service hospitalier. »

Le principe de continuité
« Toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir doit pouvoir y bénéficier d'un accompagnement personnalisé et y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adaptés à sa situation ». Art L.345-2-3 du Code de l'action sociale et des familles.

Malgré le déploiement du SIAO [23], notamment dans la mise en œuvre d'une démarche d'accès direct de la rue au logement, ainsi que dans la mise en réseau des acteurs du secteur de l'hébergement, les besoins sont tels que la quasi totalité des dispositifs sont à saturation et ne peuvent que partiellement remplir leur rôle d'accueil des ménages défavorisés sans logement et sans hébergement. La vocation de certaines structures peut de ce fait être détournée face à l'urgence et la pénurie, et la fluidité de l'hébergement est ainsi mise à mal.

L'offre d'hébergement et de logement accompagné au sein d'Aix-Marseille-Provence

L'offre d'hébergement

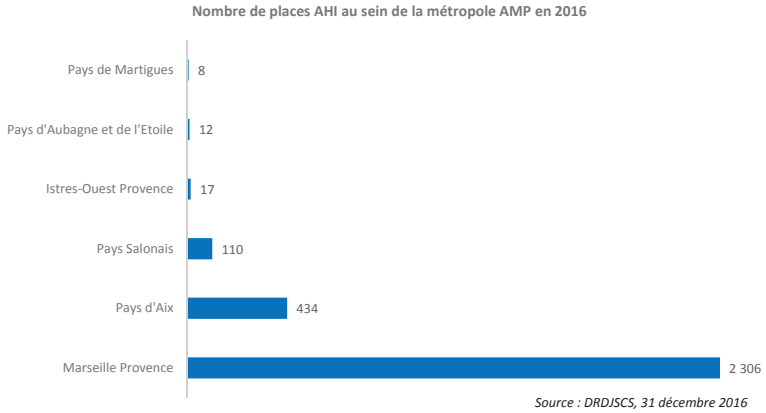
Des efforts conséquents ont été réalisés ces dernières années en termes de développement de l'offre d'hébergement et de logement accompagné au sein de la métropole AMP.
Ce sont aujourd'hui 2 887 places d'hébergement* et 8 606 places de logements accompagnés* qui sont présents aujourd'hui sur le territoire.

En termes d'offre d'hébergement, 2 887 places pérennes sont présentes au sein de la métropole, dont :

- 55% en insertion ;
- 37% en urgence ;
- 8% en stabilisation.

Cette offre d'hébergement est principalement localisée au sein du territoire de Marseille-Provence (80%).

À cela s'ajoute la mobilisation de nuitées d'hôtel qui représentent une moyenne quotidienne de 104 places (Données Bouches-du-Rhône).



Source : DRDJSCS, 31 décembre 2016

DEUX NOTIONS DIFFÉRENCIENT L'HÉBERGEMENT DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ : LES CONDITIONS D'ACCUEIL ET LE STATUT DE L'OCCUPANT

L'hébergement

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adapté. Il n'y a pas de bail, ni de versement d'un loyer (ce qui n'exclut pas une participation financière).
Les personnes peuvent être hébergées en structure d'urgence (CHU) ou en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), Hébergement de stabilisation, Logements et chambres conventionnés à l'ALT (aide au logement temporaire).

Le logement accompagné

Il s'agit de logements autonomes, abordables et adaptés. Ces logements visent à l'insertion des personnes accueillies en lien avec les services sociaux de droit commun et partenaires locaux. Ils s'adressent aux personnes qui rencontrent des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques, mais aussi sociales. Les personnes ont un statut de résident ou de sous-locataire (selon le type de dispositif).
Les dispositifs de logement accompagné : les foyers de travailleurs migrants, les foyers de jeunes travailleurs, les résidences sociales, les pensions de famille et l'intermédiation locative.

Source : Guide de l'hébergement et du logement accompagné – SIAO 13

23. Le SIAO (Service Intégré Accueil Orientation) a pour mission prioritaire de mettre en adéquation l'offre avec la demande d'hébergement et/ou de logements accompagnés. L'ensemble de ses missions sont définies dans l'Article L345-2-4 du CASF.

Les places hivernales

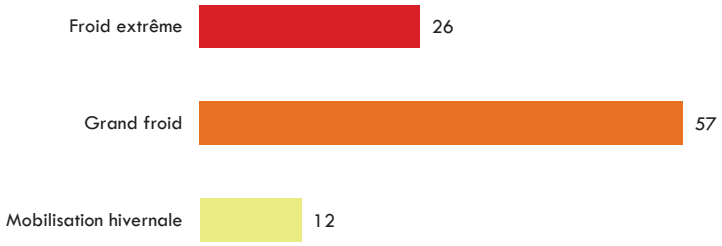
En période hivernale, les besoins en hébergement sont accrus, nécessitant une mobilisation renforcée du dispositif déjà existant. C'est pourquoi, dès le 1er novembre et jusqu'au 31 mars, des places supplémentaires sont mises à la disposition du SIAO 115. Ces capacités supplémentaires sont mobilisées au regard de l'un et / ou l'autre des facteurs suivants :

- les conditions climatiques et notamment la température ressentie à partir des bulletins météo transmis quotidiennement à la DDD de la DRDJSCS Paca par Météo France,
- le taux d'occupation et de saturation du dispositif hébergement.

Même si en 2017 la gestion par niveau est en voie d'extinction, trois niveaux de mobilisation peuvent être mis en œuvre :

- **niveau 1 (jaune) : Mobilisation hivernale.** Il s'agit de mobilisation permanente, du 1er novembre au 31 mars, des capacités d'hébergement supplémentaires prévues et financées dans les structures du département. Le niveau 1 représente 12 places au sein de la Métropole ;
- **niveau 2 (orange) : Grand froid.** Ce niveau est déclenché par le préfet, en fonction de l'appréciation locale de la situation de saturation du dispositif (nombre de refus par manque de place émis par le SIAO N°115) et de l'annonce de températures ressenties négatives. Le niveau 2 représente 57 places au sein de la métropole ;

Places supplémentaires mises à la disposition du 115 en période hivernale



Source : DRDJSCS, 31 décembre 2017

- **niveau 3 (rouge) : froid extrême.** Il s'agit d'un niveau d'anticipation de crise grave (épisode neigeux notamment) dont la gestion nécessite la mise en œuvre des différents plans d'urgence et de sécurité civile à l'initiative de Monsieur le Préfet. Le niveau 3 représente 26 places au sein de la métropole.

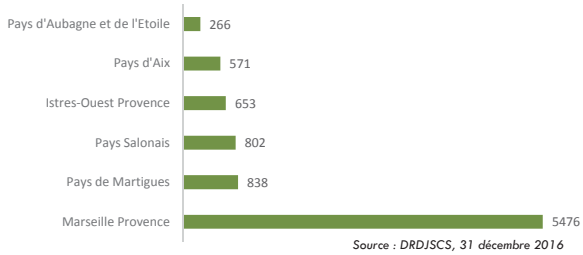
Le logement accompagné

En terme de logement accompagné, au sens de logement proposant un accompagnement renforcé en vue d'un accès vers un logement autonome, la métropole comptait 8 606 places en 2016, dont :

- 82% en résidences sociales,
- 13% en intermédiation locative,
- 5% en pensions de familles,
- 1% en résidences accueil.

64% de cette offre est localisée au sein de Marseille-Provence.

Nombre de places en logement accompagné au sein de la métropole AMP en 2016



Source : DRDJSCS, 31 décembre 2016

Concernant les logements captés dans le cadre de l'intermédiation locative, six opérateurs sont actuellement agréés « intermédiation locative ». Quatre opérateurs (SOLIHA Provence, HAS, Elia et GALILE) captent principalement des logements sur la ville de Marseille, tandis que les deux autres (ALPA et AVES) captent des logements sur Aix-en-Provence et Vitrolles. Ces opérateurs interviennent auprès des services de l'État dans le cadre de différents dispositifs d'intermédiation locative.

Les besoins exprimés en matière d'hébergement au sein de la métropole

MÉTHODOLOGIE

Les données ci-dessous ont été exploitées grâce à deux bases de données :

- le SIAO N° 115 : recensant les demandes d'hébergement et de prestations dans le département des Bouches-du-Rhône, il convient de rester prudent dans l'interprétation de ces données pour deux raisons principales :
  - Le SIAO N° 115 n'est pas en capacité de répondre à tous les appels (saturation du standard), de ce fait, les personnes renoncent à appeler le N°115,
  - Un certain nombre de personnes ne sollicitent pas le SIAO N° 115, parce qu'ils ne veulent pas être orientés sur les accueils de nuit collectifs de capacité importante (UHU Madrague-ville, CHRS Forbin)
  - En conséquence, le nombre de demandes enregistrées par le SIAO N° 115 et le SI-SIAO ne reflète pas l'exhaustivité des besoins.
- la base de données SI SIAO* : utilisée progressivement dans le département des Bouches-du-Rhône depuis 2016 par l'ensemble des structures d'hébergement et des prescripteurs, cette base de données comprend donc les demandes d'hébergement d'insertion, et non les demandes d'hébergement d'urgence faites auprès du 115.

Dans les deux cas, l'exploitation des données a été réalisée entre le 1er janvier 2017 et le 1er janvier 2018.
Certaines données, notamment celles issues du 115 concernent le département des Bouches-du-Rhône car l'origine géographique des demandeurs n'est pas recensée lors de chaque appel.

**Système d'Information du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation*

SYSTÈME D'INFORMATION DU SERVICE INTÉGRÉ D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION

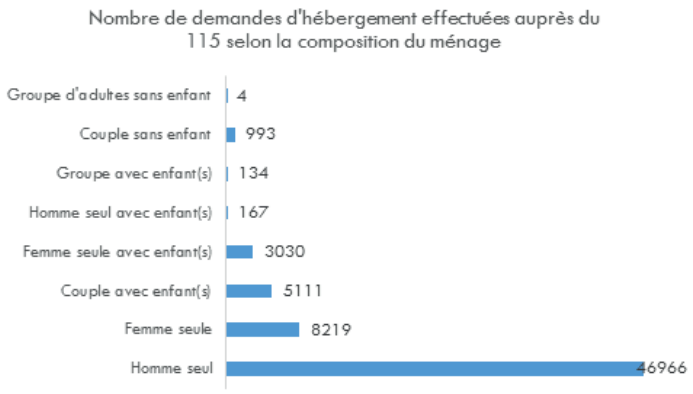
Le SIAO constitue l'élément structurant de la mise en œuvre d'un service public de l'hébergement et de l'accès au logement. Ses missions, définies à l'article L345-2-4 du Code de l'Action Sociale et des Familles, sont les suivantes :

- Recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidence sociale ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative ;
- Gérer le service d'appel téléphonique d'urgence dénommé « 115 »
- Veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles mentionnées au même premier alinéa, de traiter équitablement leurs demandes et de leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins, transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire ;
- Suivre le parcours des personnes ou familles mentionnées audit premier alinéa prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation ;
- Contribuer à l'identification des personnes en demande d'un logement, si besoin avec un accompagnement social ;
- Assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 et, lorsque la convention prévue au premier alinéa du présent article le prévoit, la coordination des acteurs mentionnés à l'article L. 345-2-6 ;
- Produire les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- Participer à l'observation sociale.

Près de 65 000 demandes d'hébergement d'urgence enregistrées en 2017 auprès du 115

En 2017, le SIAO N°115 a enregistré 74 585 demandes dans le département des Bouches-du-Rhône, dont :

- 87% demandes d'hébergement (64 638 demandes),
- 13% demandes de prestation [24] (9 947 demandes).



Source : SIAO N°115 – Année 2017

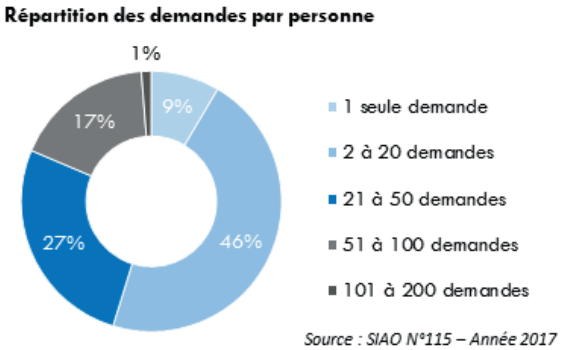
73% des demandes concernent des hommes seuls (SIAO N°115)

Les demandes d'hébergement enregistrées auprès du 115 ont principalement été réalisées par des hommes seuls (73% des demandes).
Les familles avec enfant(s) ont également sollicité le 115, et représentent ainsi 13% des demandes.
Les femmes seules représentent quant à elles près de 13% des demandes d'hébergement.

Des personnes obligées de réitérer leurs demandes dans l'espoir d'une réponse (SIAO N°115)

De par la saturation des dispositifs d'hébergement, les personnes sont obligées de réitérer leur demande, dans l'espoir d'obtenir une réponse :

- 46% des personnes ont réalisé entre 2 et 20 demandes ;
- 26% des personnes ont réalisé entre 21 et 50 demandes ;
- 19% des personnes ont réalisé plus de 50 demandes.



Source : SIAO N°115 – Année 2017

Des réponses positives apportées aux femmes seules et aux familles monoparentales (SIAO N°115)

Au cours de l'année 2017, 53% des demandes d'hébergement ont donné lieu à une réponse positive, représentant près de 9 000 personnes hébergées.

66% des demandes émanant de femmes seules ont trouvé une solution d'hébergement au moins une fois au cours de l'année 2017.

Un nombre de réponses négatives conséquent : une absence de places disponibles en cause (SIAO N°115)

En 2017, le taux de non-attribution est de 47%.

L'absence de places disponibles demeure la raison principale des demandes d'hébergement non satisfaites : 79% des non-attributions l'ont été pour ce motif.

Outre l'absence de places disponibles, les non-attributions peuvent être dues à une fin de prise en charge (3%), au non rappel de la personnes (2%), ainsi qu'au refus de l'usager de l'orientation proposées (5%).

Les autres motifs de réponses négatives sont plus variés : maintien de la personne dans son hébergement initial, absence de places compatibles avec la composition du ménage, absence de moyens de transport...

24. Les demandes de prestation correspondent à un besoin d'information ou d'orientation relatif à la vie quotidienne et aux besoins fondamentaux : aide alimentaire, hygiène, interventions des maraudes, etc.

Une précarité inquiétante des ménages avec enfants observée dans les demandes d'hébergement d'insertion (SI SIAO)

Entre le 1er janvier 2017 et le 1er janvier 2018, ce sont plus de 4 800 demandes qui ont été enregistrées au sein du logiciel SI SIAO, représentant plus de 7 700 personnes à héberger.

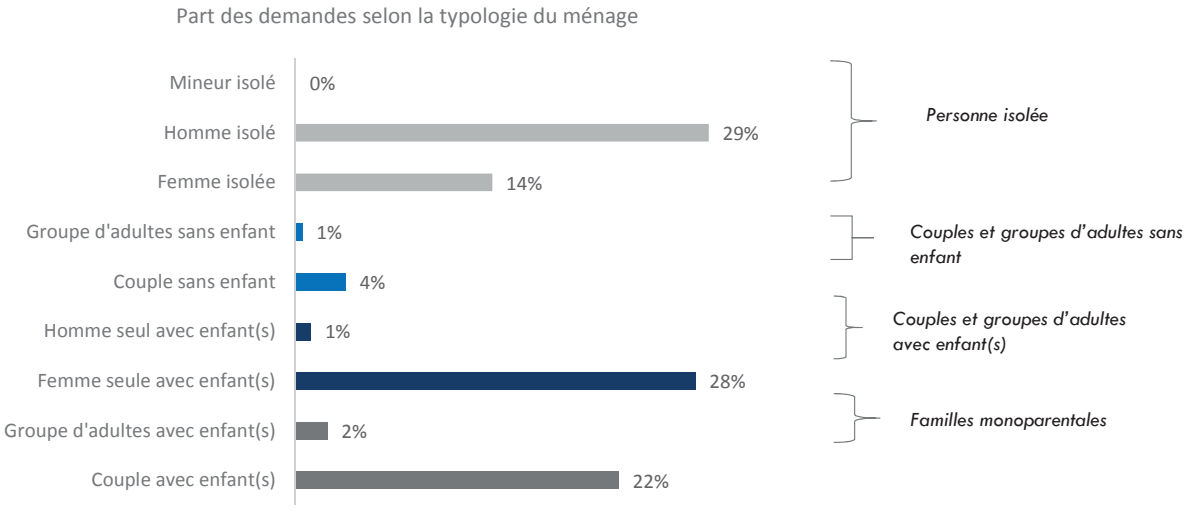
Lorsque le service prescripteur est renseigné, les demandes sont principalement enregistrées par :

- le Conseil Départemental : 20% ;
- des Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) : 13% ;
- des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) : 6% ;
- des Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA) : 6%.

Parmi l'ensemble des demandes, **les couples avec enfants ou les groupes d'adultes avec enfants** représentent 24% des personnes ayant besoin d'une solution d'hébergement.
Les familles monoparentales représentent quant à elles 29% des personnes en demande d'hébergement.

Ces éléments traduisent une **précarité inquiétante des ménages avec enfants**, les enfants représentant près de 28% de l'ensemble des personnes ayant eu besoin d'une solution d'hébergement au cours de la période observée.

D'autre part, 42% des demandes d'hébergement émanent de **personnes isolées**.
Les hommes sont plus représentés (29% des demandeurs), même si on observe une féminisation du public, (14% des demandes).
Les couples sans enfant ou les groupes d'adultes sans enfant représentent seulement 5% des demandes.

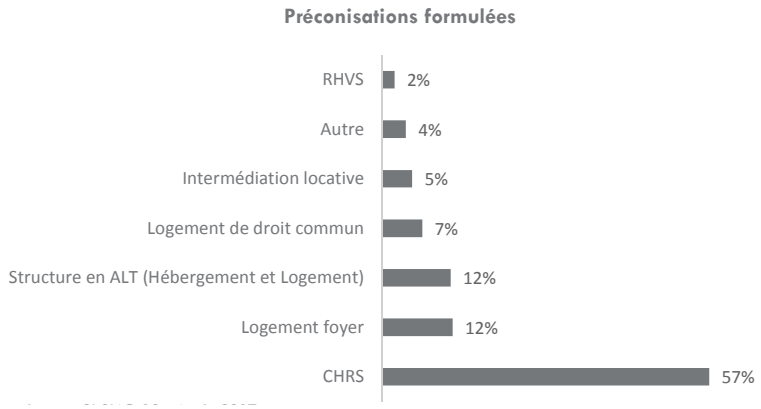


Source : SIAO N°115 – Année 2017

Une demande forte portant sur les CHRS (SI SIAO)

Lorsque la structure souhaitée est renseignée [25], il apparaît que les CHRS sont les structures sur lesquelles les demandes des ménages s'orientent majoritairement (57%). Cela peut s'expliquer d'une part par la présence plus importante de ce type de structure sur le territoire, mais également par le fait que ce type d'hébergement est le plus connu par les prescripteurs.
Les orientations sont souvent effectuées par défaut et dans l'attente d'une proposition de logement durable et adapté.

25. Il convient de prendre cette donnée avec précaution puisque seules 53% des demandes comportent le type de structure souhaité.



Source : SIAO N°115 – Année 2017

Des demandeurs confrontés à la fin de prise en charge des dispositifs (SI SIAO)

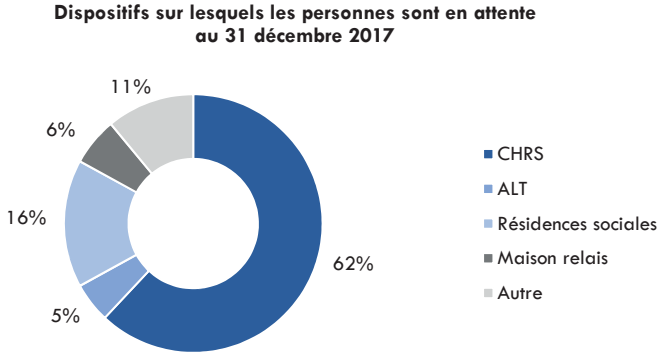
Les personnes ayant fait une demande d'hébergement au cours de l'année passée se trouvent dans des situations très diverses en termes d'habitat, lorsque celles-ci en ont un :

- 25% des demandes résultent de la fin de prise en charge d'un « dispositif », conduisant ainsi les personnes à faire une demande d'hébergement. Pour 18% des demandes il s'agit d'une sortie d'un hébergement et/ou de logement accompagné relevant du dispositif asile, ou de l'ASE, ou d'une hospitalisation, etc…ce qui pose la question de l'anticipation de la fin de la prise en charge et de l'accompagnement du ménage (sens INSEE) par les personnels du dispositif où se situe le ménage ;
- 16% des demandes émanent de personnes actuellement sans domicile et dormant dans la rue ;
- 13% des demandes émanent de personnes actuellement dans un logement (du parc privé ou du parc social) et rencontrant des difficultés pour s'y maintenir pour diverses raisons (8% des demandeurs sont confrontés à une problématique d'expulsion, 3% à un logement inadapté, 1% à une problématique d'habitat insalubre, et 1% à la reprise du logement par le propriétaire) ;
- 17% des demandes proviennent de personnes confrontées à la fin d'hébergement chez un tiers ;
- 12% des demandes résultent de difficultés familiales (séparation, rupture de liens familiaux, violences familiales et conjugales) ;
- 17% des demandes résultent d'une autre problématique, qui n'est pas renseignée de façon systématique dans la base de données observée (par ordre décroissant : autre, absences de ressources, arrivée en France, sortie de détention, rapprochement du lieu de travail, regroupement familial).

Des demandeurs restant dans l'attente d'une solution d'hébergement

Plus de 2 800 ménages restaient en attente d'intégration d'une structure d'hébergement ou de logement accompagné au 31 décembre 2017 au sein de la base SI SIAO. Les demandes restant en attentes portent principalement sur les CHRS (62%) et sur les résidences sociales (16%).

Les délais d'attente oscillent entre 7 et 12 mois selon le type de structure visé, témoignant d'une difficulté certaine dans l'accès aux différents dispositifs d'hébergement et de logement accompagné.



Source : SI SIAO 13 - Année 2017

LE LOGEMENT ACCESSIBLE AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Malgré des avancées certaines, accéder ou se maintenir dans un logement adapté reste difficile pour de nombreuses personnes handicapées ou en perte d'autonomie et révèle parfois des situations de discrimination. De plus, les caractéristiques et les besoins des personnes en situation de handicap sont très diverses ce qui complexifie d'autant plus la construction d'une réponse adaptée et généralisable dans le cadre d'une politique publique.

Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône a développé plusieurs types d'aides pour accompagner l'adaptation des logements du parc privé en faveur du maintien à domicile des personnes ayant un handicap ou une perte d'autonomie. Un dispositif a également été mis en place, pour le parc public, en vue de l'adaptation des logements et immeubles au grand âge ou au handicap.

Depuis la loi de 1975, la Loi de 2005 est le principal texte sur les droits des personnes en situation de handicap. Un de ses objectifs est d'élargir le parc immobilier adapté et accessible. Cette loi prévoit également un recensement de l'offre de logements accessibles et/ou adaptés. Elle a été encadrée par l'arrêté du 30 novembre 2007, qui s'applique aux immeubles d'habitation et maisons individuelles dont le permis de construire est déposé depuis le 1er janvier 2007. Elle impose des aménagements spécifiques.

Le 24 décembre 2015, de nouvelles dispositions relatives à l'accessibilité des bâtiments neufs en collectif et en individuel sont prises par Arrêté (24 décembre 2015). Ces règles sont désormais plus « simples », selon le législateur, et doivent assurer une meilleure prise en compte des différents handicaps (physiques, sensoriels, cognitifs, mentaux ou psychiques).

Par ailleurs, depuis avril 2016, tous les permis de construire déposés pour des projets de construction de bâtiments d'habitation collectifs et maisons individuelles doivent respecter les nouvelles règles techniques d'accessibilité aux personnes atteintes des handicaps tels que cheminements, stationnements adaptés, accès principal du bâtiment dans la continuité du cheminement extérieur, etc.

Au-delà de l'aspect réglementaire, les enjeux de l'accessibilité des logements aux handicaps revêtent plusieurs aspects pour les métropoles :

- Une réponse aux besoins des habitants handicapés,
- Un enjeu sociétal (accroissement du 4e âge, « bien vieillir à son domicile »…)
- Un suivi et une traçabilité des investissements publics,
- Un enjeu spatial en privilégiant l'intégration à « la vie sociale » (proximité de services et commerces, prévention de l'isolement…).

A l'échelle de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, la Commission Intercommunale d'Accessibilité aux personnes handicapées s'est mise en place à l'automne 2017. Obligatoire pour les intercommunalités compétentes en matière de transports ou d'aménagement de l'espace, cette instance existait dans plusieurs EPCI préexistants. Cette commission sera le lieu principal du dialogue et de concertation pour la mise en œuvre de l'accessibilité aux personnes handicapées dans toutes les compétences métropolitaines, du transport à l'habitat en passant par les politiques culturelles et sportives.

L'un des premiers chantiers mis en avant sera de recenser les logements accessibles aux personnes handicapées et personnes âgées non autonome.

En 2012, le Pays d'Aix a initié un recensement des logements sociaux dits accessibles aux personnes handicapées. Le choix méthodologique a été de décliner l'accessibilité des logements par type de handicap. Ce recensement se poursuit sur les programmes récemment livrés. Un soutien financier du Pays d'Aix a également été mis à disposition des bailleurs pour la mise en accessibilité des pieds d'immeubles sociaux. S'appuyant sur les données transmises par les bailleurs sociaux du Territoire, le recensement a été publié dans l'Atlas du Parc Locatif Social du Pays d'Aix et détaille par programme les logements accessibles suivant quatre types de handicap :

- Handicap moteur : logement sans dénivelé important ni obstacle à partir du parking, en rez-de-chaussée ou en étage avec ascenseur.

- Handicap cognitif : logement pour lequel la signalétique à partir des abords ainsi qu'à l'entrée du bâtiment permet de se repérer facilement (le contrôle d'accès n'a pas été retenu ici mais une réflexion plus importante pourrait être apportée pour ce type de handicap).
- Handicap visuel : logement dont le contrôle d'accès est utilisable par un mal voyant et dont les escaliers sont équipés des dispositifs adéquats.
- Handicap auditif : logement dont le contrôle d'accès est utilisable par un mal entendant.

Ce recensement a été une étape importante de la commission d'accessibilité du Pays d'Aix : indépendamment de l'obligation de recensement, il a mis en évidence les besoins d'un public spécifique et le chemin qu'il reste à parcourir avant d'être en conformité avec la loi tout comme l'intérêt pour les bailleurs de maîtriser les questions d'adaptabilité et d'accessibilité au sein de leur parc de logements.

Une seconde démarche de recensement de logements accessibles/adaptés dans le parc social a été mise en place sur la métropole par Handitoit : 387 logements accessibles/adaptés ont été livrés avant 2015.

LOGEMENTS ADAPTÉS ET ACCESSIBLES : DEUX DÉFINITIONS

- Un logement est dit adapté dès lors qu'il bénéficie de modifications visant à l'adapter aux besoins d'une personne à mobilité réduite. Ces travaux peuvent avoir eu lieu dès la conception du logement ou ultérieurement en fonction de la situation du nouvel occupant.
- Un logement est dit accessible au sens de la Loi de février 2005 quand il remplit toutes les exigences pour tous les types de handicap contenues dans la loi et ses décrets d'applications.

LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS AU SEIN DE LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Dans une concurrence nationale et internationale entre les métropoles universitaires, l'offre en logements étudiants peut aujourd'hui faire la différence dans une poursuite d'études ou dans le choix d'une formation. **Disposer de logements de qualité, diversifiés, adaptés aux besoins des profils étudiants sont autant d'objectifs à assurer pour maintenir et améliorer le développement de la métropole** :

- **D'un point de vue démographique** : ce sont les étudiants qui sont les premiers contributeurs de la dynamique démographique de la métropole (18% des entrants 13% des sortants de la métropole) ;
- **Sur les retombées sociales et économiques** : avec plus de 93 000 étudiants inscrits dans la métropole, un marché immobilier leur est dédié (construction, réhabilitation, investissement dans le neuf/dans l'ancien), des offres de transports sont développées, des évènements festifs et culturels sont consacrés aux étudiants contribuant à la vitalité de la ville ;
- **Avec le monde économique** : les collaborations entre laboratoires de recherche, groupes locaux et internationaux sont nombreuses. Des étudiants stagiaires et en contrats d'alternance sont accueillis dans les entreprises implantées sur la métropole ;
- **Avec l'emploi** : Aix-Marseille Université compte 7500 salariés et recrute 5000 vacataires chaque année qui vivent et contribuent au développement économique local de la métropole.

Aix-Marseille-Provence : 5e métropole française en termes d'effectifs étudiants

Les chiffres clefs de l'enseignement supérieur et des effectifs étudiants

En 5e position en termes d'effectifs étudiants sur les 15 métropoles françaises, ce sont Marseille et Aix-en-Provence qui accueillent la quasi-totalité des étudiants (90 000 étudiants).

Au sein de ces villes, la majorité des formations du supérieur est délivrée sur 4 campus : Aix-en-Provence – Quartier des facultés, Marseille Nord, Centre et Sud.

Répondant à une logique de formations de proximité pour les premières années et/ou de formations en lien avec leur spécificité économique, d'autres villes ont également, mais dans une moindre mesure, développé de l'enseignement supérieur (BTS Aéronautique à Vitrolles, École de l'Air à Salon, École des Mines/Microélectronique à Gardanne…).

RÉPARTITION DES EFFECTIFS ÉTUDIANTS PAR FORMATION

	Effectifs étudiants à la rentrée 2015
Université AMU + ESPE	63 753
Grandes Écoles et Instituts	12 110
Écoles Paramédicales et Sociales	5 887
Formations BTS et CPGE	12 145
Total Étudiants Aix-Marseille-Provence	**93 895**

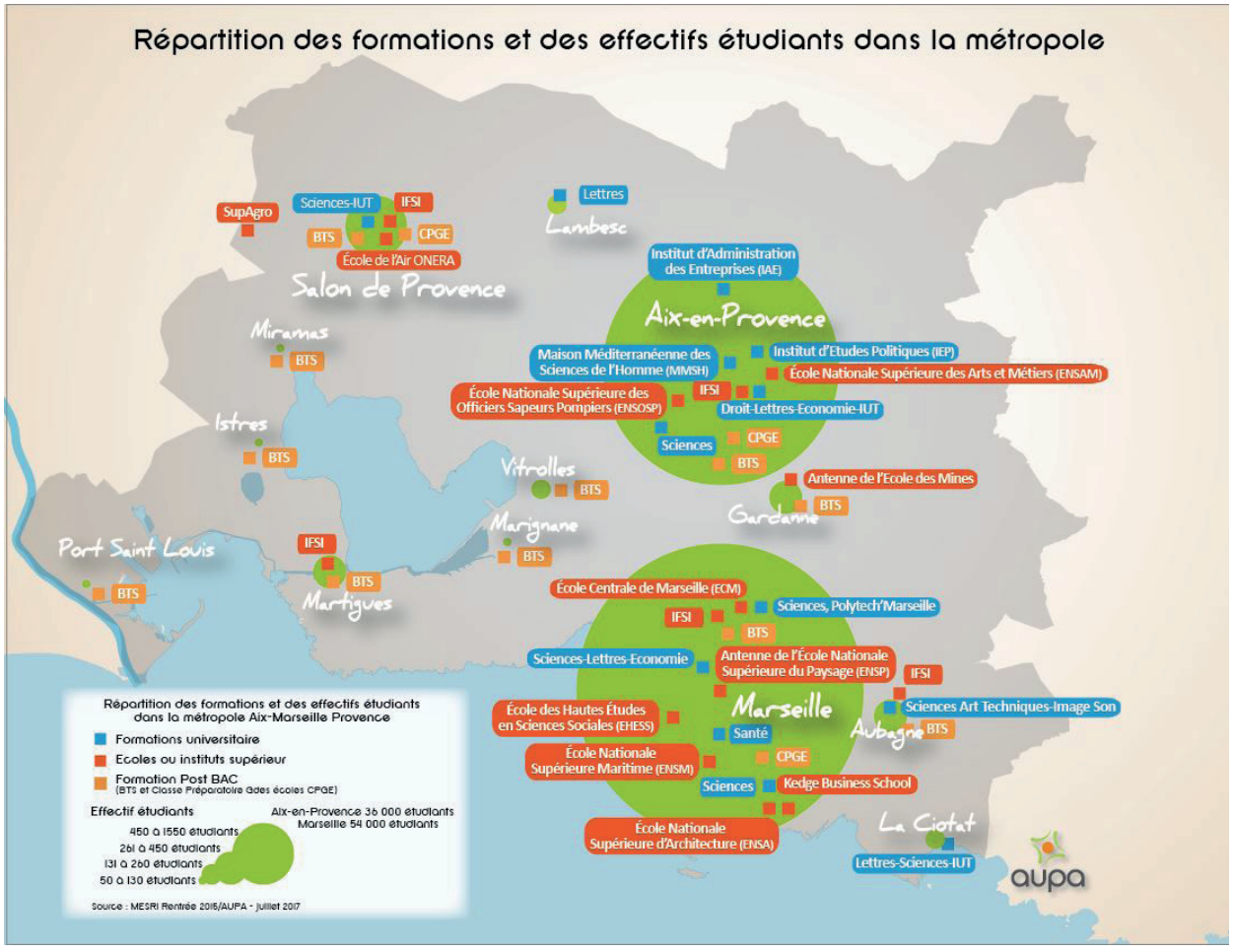
Source : MESRI

QU'EST-CE QU'UN ÉTUDIANT ?

Un étudiant est une personne inscrite dans un établissement post-secondaire (Insee). Ces établissements peuvent être publics, privés, sous tutelle de l'État , que ce soit le ministère de l'enseignement supérieur (AMU) ou un autre (de l'Agriculture à Gardanne), de la Région Paca (formations paramédicales et sociales, comme à Martigues), d'autres collectivités (école d'Arts/Ville d'Aix…), des chambres consulaires (CCIMP avec Kedge Business School ou ISBA-TP…) ou d'autres organisations, associatives, confessionnelles ou professionnelles.
La source du MESR comptabilise uniquement les inscriptions principales étudiantes délivrant un diplôme d'état (double cursus non comptabilisé notamment) ;

Deux principales villes d'études : Marseille et Aix-en-Provence

Sur les autres villes de la métropole, des formations courtes ou sélectives s'appuyant sur les atouts locaux (aéronautique, bassin minier, activités militaires, centres hospitaliers, cour d'appel…), sont dispensées.



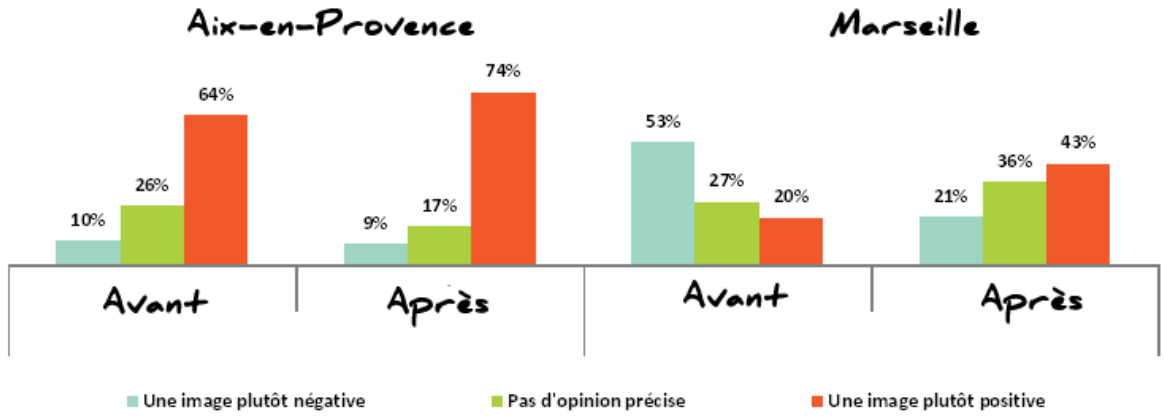
Aix-Marseille-Provence :

- Une offre de formations complète : du Bac +2 au Doctorat, du théorique au pratique,
- Une offre de formations portée par les établissements publics et en particulier Aix-Marseille Université ,
- Aix-Marseille-Provence, bonne représentation des formations de proximité : BTS, 1ères années de Licence, formations sanitaires et sociales, en lien avec sa superficie et la multipolarité.

Au cours des 10 dernières années, les effectifs étudiants métropolitains ont augmenté de 9% (+8500 étudiants entre 2005 et 2015). Cette évolution est inférieure à l'évolution nationale (+11%) et bien en-deçà des métropoles de Lyon, Lille, Toulouse ou Montpellier (24% à 12% d'évolution).

L'offre de formations peut-être mise en cause mais les conditions de vie que proposent les principales villes de la métropole peuvent également poser des questions (accès au campus/offre de transport en commun, coûts des logements…).

OPINION DES ÉTUDIANTS PAR RAPPORT À LEUR VILLE D'ÉTUDES AVANT ET APRÈS LEUR INSTALLATION



Source : Enquête conditions de vie et d'études - 2016

IDENTITÉ ÉTUDIANTE ET PLURALITÉ DES CONDITIONS DE VIE ÉTUDIANTES

Si l'identité étudiante va apparemment de soi (droit ou aides spécifiques étudiants, comptabilisation statistique, tranche d'âge…), l'accroissement du nombre d'étudiants et la diversité des formations des 30 dernières années imposent des nuances au sein de cette identité et leurs attentes en matière de logement. Qu'y a-t-il de commun entre un étudiant qui entre en première année de Math Sup logé chez ses parents et un étudiant en 6e ou 7e année marié avec un enfant exerçant partiellement une activité professionnelle ?

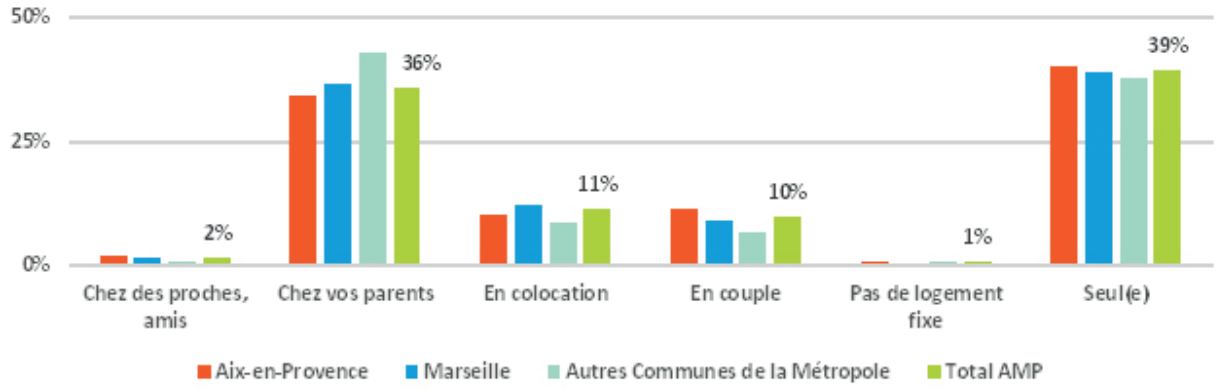
Les effets d'âge distinguent fortement les étudiants entre eux. Les étudiants en première année vivent davantage chez leurs parents. Puis avec l'avancée dans les études et dans l'âge, la prise d'autonomie, en particulier sur le logement avec la recherche de décohabitation, est fréquente.

Les effets d'études et d'emploi du temps ont également un impact sur les conditions de vie étudiantes (pratique de la ville, transports en commun, dans la recherche de proximité lieu d'études-de vie…). Des distinctions quant aux attentes et produits logements sont à opérer entre un étudiant en BTS avec 30 à 40h hebdomadaires – et des stages en entreprise au cours de l'année – et un étudiant inscrit en 1re année de Licence avec 17h de cours hebdomadaires réparties sur deux sites d'enseignements.

Cependant en dépit de ces distinctions, les attitudes et les identités se transforment moins rapidement que l'on pourrait le penser.

Plus le cursus avance, plus les étudiants viennent de loin - Origine géographique des étudiants inscrits à AMU suivant leur cursus (AMU = 70% des inscriptions dans l'enseignement supérieur).

COMMENT VIVENT LES ÉTUDIANTS DURANT UNE SEMAINE DE COURS ?

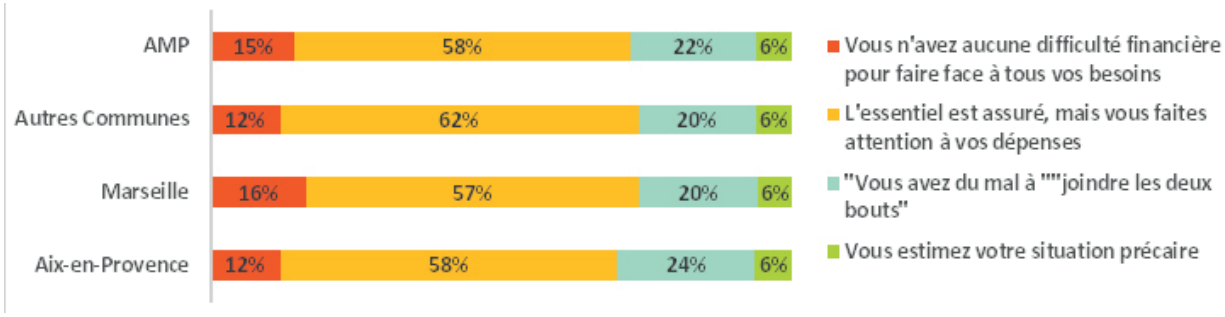


Source : Enquête conditions de vie et d'études - 2016

Les constantes du profil des étudiants d'AMP : local et financièrement plus fragile

La répartition du profil général des étudiants métropolitains évolue lentement dans le temps, que cela concerne leur sexe, leur origine sociale ou leur origine géographique. Les femmes qui sont plus présentes que les hommes sur Aix-Marseille-Provence, mais elles ne sont pas majoritaires dans tous les cursus. Les cursus scientifiques (universitaires, écoles d'ingénieurs, IUT) présentent ainsi un public plus masculin.

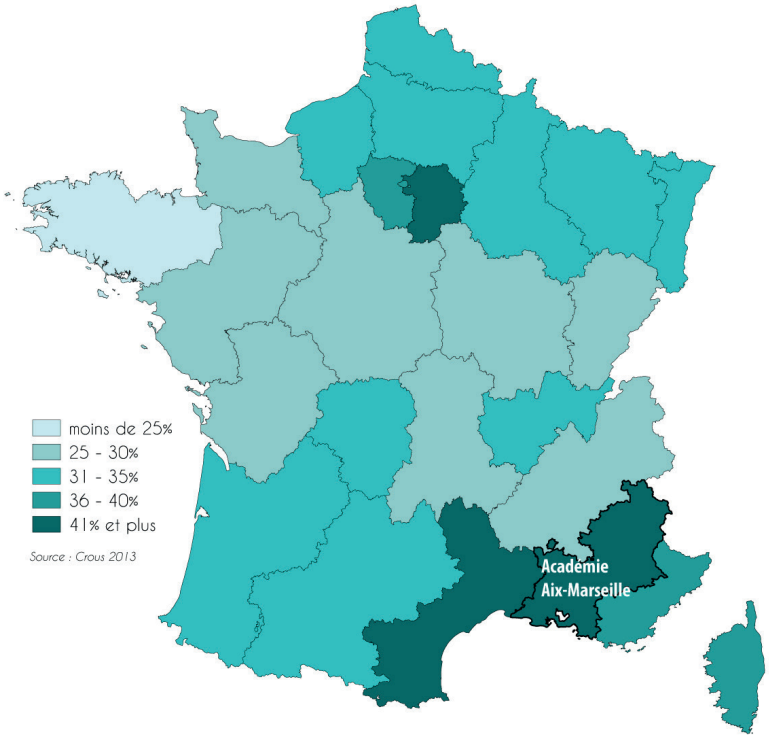
De la même manière qu'au niveau national, l'origine sociale des étudiants évolue peu. Les étudiants d'origines plus favorisées continuent à être davantage représentés dans l'enseignement supérieur (35% des inscrits à l'université ont des parents cadres quand cette catégorie socio-professionnelle représente 20% des actifs d'AMP). Ce constat global est, toutefois, contrasté suivant le type de formation (plus homogène en BTS, IUT et formation paramédicales et sociales ou sciences humaines et sociales) et suivant les années d'études. Les premières années d'enseignement sont davantage « ouvertes » que les filières les plus longues, à l'exception des classes préparatoires aux grandes écoles où les étudiants issus de milieu favorisé sont particulièrement dominants.



Source : Enquête conditions de vie et d'études - 2016

Bien que l'origine sociale des étudiants soit dans les mêmes proportions qu'au niveau national, la métropole a un nombre d'étudiants boursiers relevant des échelons les plus aidés financièrement (5 à 7) particulièrement important : parmi les 30 000 étudiants boursiers, plus de 40% d'entre eux relèvent des échelons 5 à 7 quand il est de 33% au niveau national. La définition de l'échelon dépendant des revenus fiscaux des parents, la surreprésentation de ces trois catégories 5 et 7 illustrent une fragilité des conditions de vie d'une partie des étudiants.

La part des étudiants boursiers aux échelons 5 et 7 dans les académies



En ce qui concerne l'origine géographique, **les universités de la métropole (Université d'Avignon et Pays du Vaucluse (UAPV), et Aix-Marseille-Université (AMU) ont un recrutement local plus important** que sur les autres académies françaises. Les étudiants sont majoritairement originaires de l'Académie (69%), de façon plus marquée que pour l'ensemble du territoire français (64,5%).
Les filières attirant des étudiants venant d'autres académies ou de l'étranger sont le droit (35%), et dans une moindre proportion, les sciences (32%). A l'inverse, le recrutement de la filière santé (PACES notamment) est plus local, avec 74% des étudiants qui viennent de l'académie.

D'une manière générale, plus on avance dans les études, plus l'origine géographique étudiante se diversifie : sur les deux universités de l'académie, 75% des inscrits en Licence sont originaires de l'Académie, ils sont 60% en Master). Parallèlement, la croissance des effectifs étudiants internationaux continue d'augmenter pour atteindre plus de 8000 étudiants sur l'Université de la métropole, soit 12,6% de l'ensemble des effectifs (14,3% au niveau national).

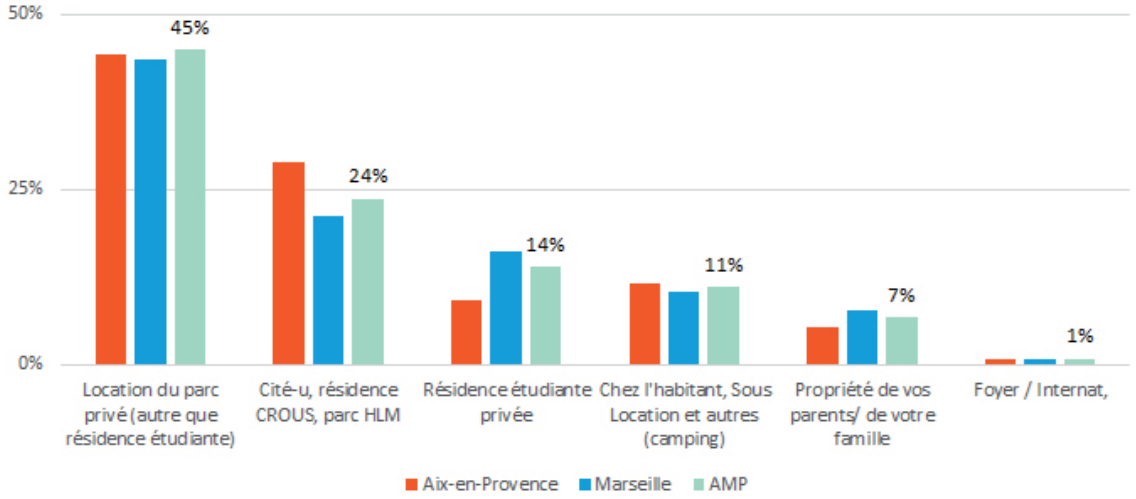
Prépondérance du parc locatif privé dans le logement étudiant

Près de 45% des étudiants louent des appartements dans le parc locatif privé

Parmi les étudiants n'habitant pas chez leur parent :

- **près de la moitié habite le parc locatif privé**
- près du quart habite en résidence sociale, cité U ou parc HLM
- **15% dans des résidences étudiantes privées**

LES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LE ÉTUDIANTS DÉCOHABITANTS



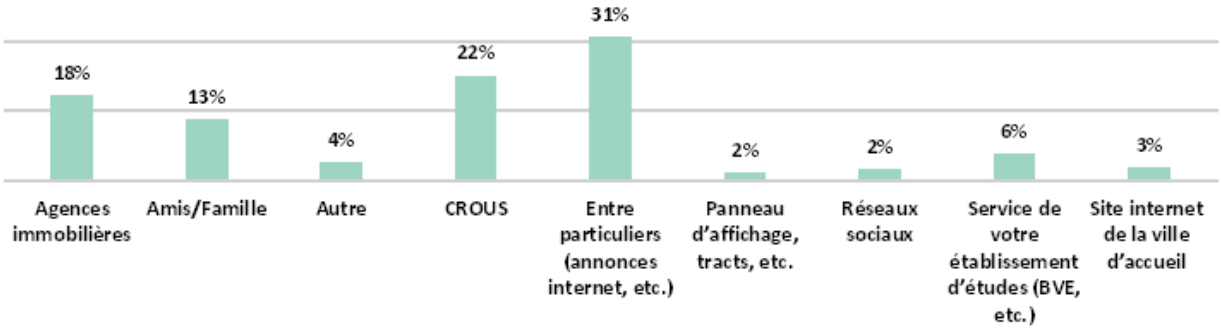
Source : Enquête conditions de vie et d'études - 2016

Le loyer est toujours un critère prépondérant dans le choix du logement

La proximité du lieu d'études, demeure également un atout essentiel pour le choix du logement. C'est d'ailleurs le second critère – après le loyer – qui intervient lors de la sélection du bien d'après l'enquête vie étudiante de 2016, en particulier pour les étudiants Marseillais.

La proximité entre logement et centre-ville, moins prégnante, est plus plébiscitée par les étudiants aixois. Les étudiants marseillais privilégiant davantage une bonne desserte de leur lieu de vie.

MOYEN UTILISÉ POUR TROUVER UN LOGEMENT



Source : Enquête conditions de vie et d'études - 2016

La tension du marché privé locatif

Les jeunes actifs, les jeunes non étudiants, les étudiants et les propriétaires qui souhaitent développer les locations de courtes durées (AirBnB) recherchent les mêmes surfaces d'appartements (studio, T2). Ils entrent en concurrence et alimentent une tension sur ce segment de marché. Cela crée des tensions fortes au sein du parc locatif privé au sein des territoires étudiants. (*Cf : partie 6 - la dynamique des loyers du parc privé).*

- A Aix-en-Provence, les étudiants louent leur logement 18 €/m² et 23,4 €/m² quand il est meublé.
- A Marseille, les appartements loués sont de plus grandes surfaces (3 à 4 m² de plus qu'à Aix) et il faut compter 14,4 €/m² pour un appartement loué nu contre 18 €/m² pour un meublé.

Les étudiants qui optent pour la colocation, se logent principalement dans le parc de logements locatif privé. Les surfaces habitées sont plus grandes.

Bien que stables depuis le début des années 2010, les niveaux de prix des locations sont sur des niveaux élevés. Aix demeure parmi les villes les plus chères de France. De plus, de part le fort turn-over qu'elle induit – changement quasi annuel de logement – la population étudiante entretient ces niveaux hauts de loyers. (*Cf. partie 6 - un parc locatif métropolitain présentant des signes de fragilité à surveiller).*

Les opportunités d'accès au logement se réduisent et les conditions de logements se détériorent (baux précaires, sur-occupation...).

COÛT MENSUEL DES LOCATIONS PRIVÉES

Aix	Locatif privé vide	Locatif privé meublé
Loyer moyen dont charges	**557 €**	**568 €**
Loyer sans charge	500 €	515 €
Charges	57 €	53 €
Superficie moyenne	28 m²	22 m²
Prix en euros/m²	18 €/m²	23.4 €/m²

Marseille	Locatif privé vide	Locatif privé meublé
Loyer moyen dont charges	**510 €**	**524 €**
Loyer sans charge	450 €	460 €
Charges	60 €	64 €
Superficie moyenne	31 m²	26 m²
Prix en euros/m²	14.4 €/m²	18 €/m²

Les logements étudiants, une filière pour les investisseurs

Des acquisitions de petites surfaces...

L'investissement dans la pierre fait partie des « valeurs refuges » en France.
Dès la fin des années 70, Aix-en-Provence, ville universitaire, a été un point d'appui à l'investissement locatif (taux de rentabilité élevé dans le centre-ville, plus-value certaine à la revente). Ce phénomène s'est renforcé avec les premiers avantages fiscaux accordés par la Loi Mehaignerie (premier dispositif en la matière) qui visait à relancer l'investissement locatif dans le neuf et plus récemment avec la crise des subprimes de 2008 qui a recentré une partie des investisseurs dans la pierre.
Le petit logement soutient ainsi activement la production du logement comme le marché de la revente des petites surfaces dans les centre-anciens en particulier aixois.

…encouragées par les lois…

Les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif dans le neuf se succèdent. Milieu 1990, avec l'application de la Loi Périssol, les couches moyennes (fonctionnaires en grande proportion) et aisées ont fait jouer le dispositif fiscal en vigueur, le marché se tournant de manière privilégiée, vers la production de petits logements et les opérations comptant en majorité des investisseurs. Puis ce sont les dispositifs Robien, Scellier, Duflot et Pinel – récemment prorogé jusqu'en 2021 – qui vont contribuer à développer une offre en petit logement sur les deux principales villes étudiantes.

…soutenues par le développement urbain…

A Aix-en-Provence, le « démarrage » de l'opération Sextius-Mirabeau a été en grande partie porté par le logement étudiant. Plus récemment, avec l'arrivée du PLU d'Aix et les nouvelles possibilités de densification, ce sont des programmes localisés à proximité des facultés ou des transports en commun qui voient le jour et boostent la production de logements de la ville.

A Marseille, l'investissement locatif s'est lui aussi progressivement développé favorisant la présence des particuliers dans l'offre pour étudiants. Le réseau des professionnels et des résidences privées s'est ensuite développé.
Les taux de commercialisation rapides de la plupart des programmes de résidences étudiants démontrent que les systèmes de gestion et de «prise de risque» des gestionnaires rassurent les investisseurs et l'image d'Aix et de Marseille contribue à faire le reste.

Jusqu'à aujourd'hui

En 2017, se pose la question d'**un nouvel emballement du marché du logement étudiant** dont les causes multiples sont à rechercher plus du côté d'une **« inadaptation de l'offre de logements »** (en termes de prix par rapport aux budgets étudiants) que d'**un déficit massif d'offre.** En effet, les prix de loyers bien que stables depuis cinq ans restent à des niveaux élevés dans le locatif privé en diffus (21 €/m^2) comme dans la plupart des résidences services (25 €/m^2). Par ailleurs, l'offre de logements « bon marché » **en cités universitaires stagne à Marseille** depuis de nombreuses années, même si des logements sociaux étudiants ont été livrés depuis les années 2000.

Le logement étudiant considéré longtemps comme un « produit fiscal », n'accuse-t-il pas une transition qui paraît davantage relever de causes structurelles que conjoncturelles ?

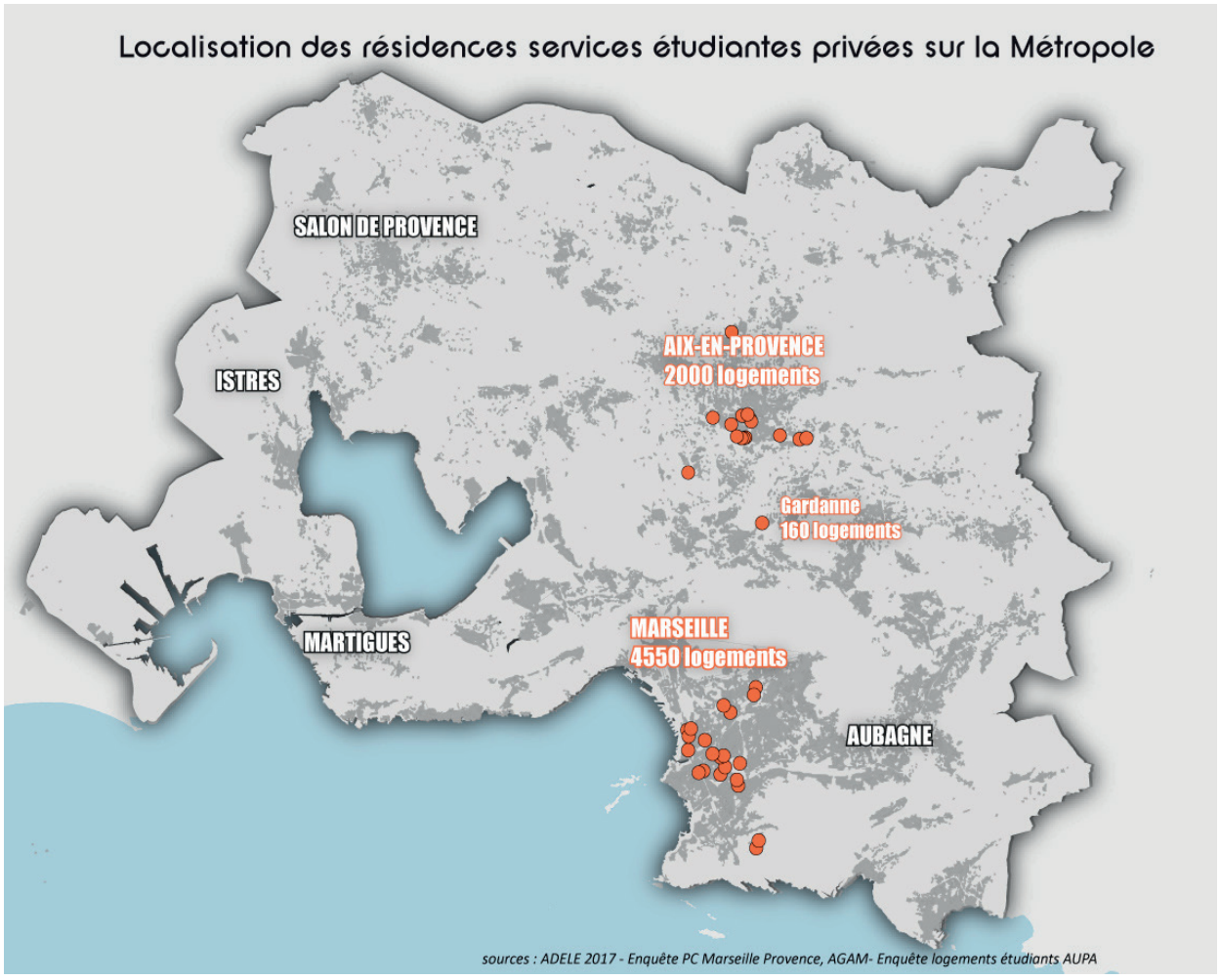
Offre en résidences privées : 6 550 logements

Au sein du territoire, 67 résidences privées vouées à un public d'étudiants sont recensées. Elles représentent 6 550 logements (pour mémoire les résidences Crous représentent 6 126 logements). La majeure partie de cette offre est localisée à proximité des universités.

Les études de terrains menées ont confirmé ce marché :

- 46 résidences privées étudiantes sont répertoriées à Marseille. Les localisations sont plus diffuses et s'accrochent aux principaux lieux d'études de la ville (Timone, Saint-Charles, Château-Gombert, Saint-Jérôme) et au sein d'Euroméditerranée, à proximité des transports en commun ;
- 21 à Aix-en-Provence**.** L'essentiel des résidences services se localisent dans le quartier de Sextius-Mirabeau, qui a été en grande partie financé par ce type de programmes. Ce sont alors des constructions récentes, reliées au Quartier des Facultés et aux réseaux de transports en commun ;
- 1 à Gardanne dédiée aux étudiants des mines (160 studios).

Les studios ou les appartements proposés par ces résidences sont meublés et plus onéreux que les logements proposés « directement » par les bailleurs privés en raison des services collectifs qui sont proposés et « inclus dans le prix ».
Ces services sont variés (laverie, foyer, salle de gym...) mais doivent nécessairement comporter au moins 3 des 4 prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, réception.



Marché des résidences étudiantes services

Le suivi des permis de construire et l'enquête menée auprès des étudiants ont montré le développement et la **prépondérance des locations de type meublé dans une résidence service étudiante** en particulier à Marseille, mais également à Gardanne avec une résidence et dans les autres communes de la métropole.

COÛT MENSUEL D'UNE LOCATION EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Résidence Privées	Aix	Marseille
Loyer moyen dont charges	**592 €**	**519 €**
Loyer sans charge	532 €	459 €
Charges	60 €	60 €
Superficie moyenne	20 m²	20 m²
Prix en euros/m²	27 €/m²	23 €/m²

Source : Enquête conditions de vie et d'études - 2016

Le coût moyen des locations, charges comprises, s'élève à près de 564 euros par mois

Ce type de location est particulièrement recherché par les étudiants étrangers et ceux de premier cycle.
La localisation de ce parc est un critère important de son attractivité. A Marseille, la proximité des lieux d'études n'est plus le seul critère pris en compte par les étudiants. En effet, l'intégration des résidences au cœur des lieux de vie et des aménités urbaines devient une priorité. Ce critère n'est pas toujours intégré par

les investisseurs et crée un décalage entre la géographie de l'offre et celle de la demande. Cette situation est particulièrement vraie à Marseille où certaines résidences ont vu leur occupation muter.
Une vigilence particulière est donc à apporter sur la localisation de cette offre, d'autant plus que les coûts sont plus élevés que ceux du parc locatif privé et que, par conséquence, leur attractivité est fragile.

Le logement à caractère social dédié aux étudiants

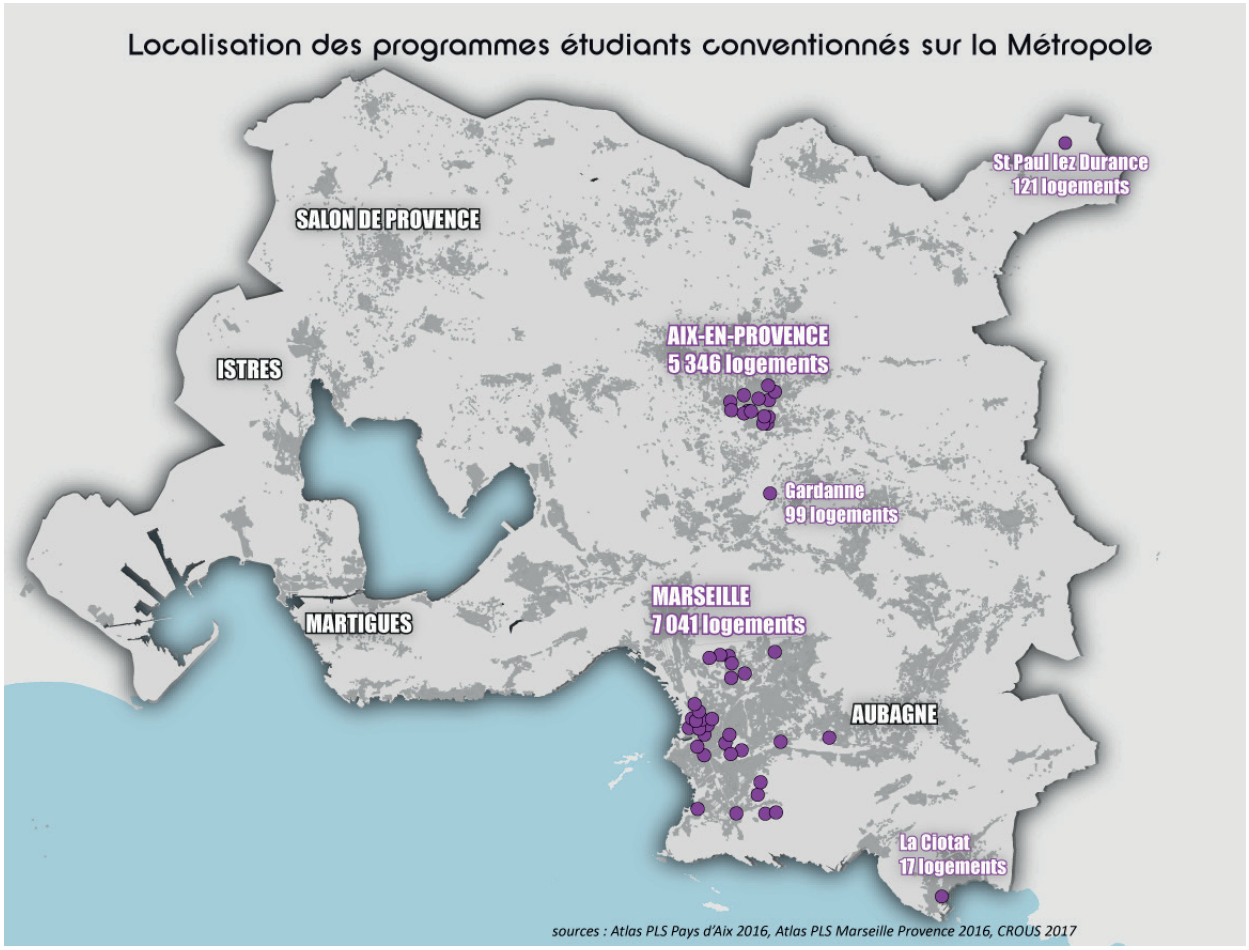
Il existe trois sortes de logements à caractère social pour les étudiants.

Les cités universitaires

Ce sont des logements construits suivant les normes du logement social et réservés en priorité aux étudiants boursiers. Le Centre Régional des Oeuvres Sociales (Crous), se charge de la gestion des logements. Les Cités U ont principalement été construites dans les années 60 et 70.

- Aix-en-Provence compte quatre cités universitaires essentiellement localisées dans le Quartier des Facultés : Les Gazelles, Cuques, Arc de Meyran, L'Estelan qui totalisent 3 192 logements ;
- Marseille dénombre 2 929 logements au total répartis à Luminy, Chatenoud, Cornil et Delorme.

Ce parc est ancien, et la priorité ces dernières années a été portée sur sa rénovation. Le Crous est sur le point d'achever les rénovations de ce parc construit dans les années 60, qui ne répondait plus en termes de confort et d'équipement aux souhaits et besoins des étudiants d'aujourd'hui (recomposition voir agrandissement des chambres traditionnelles, intégration de sanitaires, de kitchenette, restructuration des espaces collectifs…).



Les résidences étudiantes sociales

Ce sont des logements ayant bénéficié de financements de l'État. La majorité d'entre elles ont été financées par des Prêts Locatifs Aidés – PLA – lors de leur construction et plus récemment des financements PLS. C'est le Crous qui assure la gestion de la majorité de ces logements.

COÛT MENSUEL DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES À CARACTÈRE SOCIAL

	Aix	Marseille	St-Paul-les-Durance	Gardanne	La Ciotat	Total Métropole
Cité U	3 192	2 929	/	/	/	6 121
Résidences sociales gérées par le Crous	1504	1 868	/	/	/	3 372
Résidences sociales financées en PLS ou PLA	650	2 244	121	99	17	3 131
Total	5 346	7 041	121	99	17	12 624

Depuis le milieu des années 2000, les logements étudiants à vocation sociale se développent sous forme de résidences étudiantes :
A Aix-en-Provence, 1054 logements étudiants ont été livrés depuis 2008. En dehors d'un programme de 40 logements, l'ensemble de cette offre est gérée par le Crous où les loyers + charges avoisinent 250 €/mois.

Le parc HLM

Le troisième type de logements à caractère social **comprend des logements réservés aux étudiants dans le parc HLM existant**, cela correspond à la catégorie dite «diffus social». Quelques appartements, plus grands accueillent principalement des ménages. A Aix-en-Provence, ces logements sont gérés par le Crous et localisés dans les quartiers d'Encagnane et de Saint-Eutrope.

LE LOGEMENT DES JEUNES : MIEUX COMPRENDRE LES PROBLÉMATIQUES POUR MIEUX AGIR

La métropole comptait plus de 345 000 habitants âgés de 15 à 29 ans en 2013 soit 19% de la population en 2013. Leur effectif tend à diminuer soit 13 160 jeunes en moins entre 2008 et 2013. Si le bilan migratoire apparait équilibré pour cette population, les contrastes territoriaux sont importants. Ainsi, les communes périurbaines ont tendance à perdre des jeunes sous l'effet des migrations résidentielles alors que les pôles urbains de Marseille et Aix-en-Provence ont un solde positif.

Ces constats traduisent les difficultés que rencontres les jeunes pour se loger au sein du territoire. Dans les communes périurbaines, l'offre locative est peu présente, les petites surfaces sous-représentées et l'offre en accession, largement tournée vers le pavillonnaire, est financièrement inabordable pour ces ménages. Ces communes peinent à garder leurs jeunes. En parallèle, les pôles urbains et villes centres concentrent 77% des nouveaux emménagés de moins de 30 ans. Toutefois, ils connaissent eux aussi des difficultés à offrir un parcours résidentiel satisfaisant aux jeunes une fois qu'ils entrent dans la vie active.

208 000 jeunes de 18 ans ou plus vivent chez leurs parents dont 35% sont âgés de plus de 25 ans (plus de 136 000 personnes en 2013). Ces chiffres témoignent des difficultés de décohabitation des jeunes. Les moins de 30 ans représentent 25% des emménagés récents, 35% des « nouveaux » locataires du parc privé mais seulement 10% des acquéreurs en 2015. Une commune de la métropole sur cinq n'a pas vu s'installer de jeunes accédants. Alors qu'ils ne remplissent pas toujours toutes les conditions requises pour accéder à un logement (emploi précaire, pas de garantie financière, faibles revenus…), ils sont soumis à une concurrence forte avec d'autres publics, plus solvables, sur les mêmes segments de marchés.

Au-delà de ces grands éléments qui témoignent des freins que rencontrent les jeunes pour l'accès à un logement locatif ou dans l'achat d'un logement, ils connaissent de nombreuses autres difficultés. En effet, les jeunes regroupent une population hétérogène dont la connaissance ne peut se limiter à une simple approche statistique. Les connaître est en soi une véritable ambition : étudiants, apprentis, jeunes actifs en début de parcours professionnel ou stagiaires « contraints », célibataires ou jeunes couples, avec ou sans enfant... : leurs besoins en logements sont divers.

Plusieurs publics peuvent être identifiés et seraient à diagnostiquer plus finement pour mieux cerner la pluralité de leurs besoins, notamment :

- ceux des jeunes en formation parmi lesquels les apprentis et les alternants. Ils ont la particularité d'occuper leur logement de façon séquentielle du fait de l'éloignement qui peut exister entre leur lieu de formation et l'entreprise qui les accueille. Ils ont parfois une double résidence, situation qui génère des problématiques financières pour cette population. Ils sont, pour certains, mineurs. Les apprentis ou stagiaires salariés sont identifiés comme étant plus de 15 500 au sens du recensement de l'Insee en 2013.
- ceux des jeunes travailleurs. De très grands écarts de situations existent au sein de ces jeunes (les actifs précaires, les saisonniers…). Bien souvent, ils ne remplissent pas toutes les conditions pour accéder à un logement autonome. Novices dans l'accès et la gestion d'un logement, ils nécessitent souvent un accompagnement.
- ceux des jeunes sans ressources. Leurs situations peuvent être également très différentes (jeunes familles monoparentales, jeunes adultes en rupture, mineurs…) et relèvent bien souvent d'un accompagnement social pour accéder au logement ou à l'hébergement mais aussi plus largement. Les difficultés face à ce public relèvent principalement de l'articulation entre les acteurs/dispositifs relevant de l'urgence et ceux d'accès au logement. L'absence ou la faiblesse de leurs ressources est également une problématique importante pour ce public.

C'est aussi un public mobile, caractéristique, qu'il est nécessaire de prendre en compte dans les réponses apportées à leurs besoins. Il est primordial de mieux comprendre les logiques territoriales, les

motivations (fragilités socio-économique, formation…) de cette mobilité. Davantage dans l'immédiateté, leurs comportements face au logement sont différents et leurs préférences géographiques aussi. Cela nécessite de proposer des solutions logement plus adaptées et rapidement, à une échelle de temps qui n'est pas celle des processus classiques d'accès au logement, et un accompagnement parfois renforcé.

Au-delà des besoins, il faut également une remise à plat de la connaissance de l'offre et des problématiques inhérentes à celle-ci. Elle peut être de plusieurs natures :

- banalisée c'est-à-dire le parc locatif privé ou social avec les difficultés exposées précédemment (problématique du coût, des conditions à remplir pour accéder, du délai d'attente pour le parc social…)
- banalisée avec dispositifs d'accompagnement : il s'agit notamment des baux glissants, des logements avec allocation logement temporaire, des baux de sous-location…souvent portée par le monde associatif, cette offre est difficile à recenser et très tributaire des fonds publics, en particulier ceux liés à l'accompagnement social.
- dédiée elle est davantage ciblée vers certaines populations de jeunes (les internats pour les alternants, les FJT pour les jeunes travailleurs, les résidences sociales pour les jeunes en ruptures (lesquelles ont bien souvent elles aussi des publics cibles), les résidences hôtelières à vocation sociale…

Une troisième question apparaît centrale dans le logement des jeunes, il s'agit de celle de l'articulation des acteurs, des dispositifs et des politiques publiques (politique du logement, sociale, de la formation, de l'hébergement…) dans un contexte où aucune institution ne fait autorité sur la question.

Ces éléments présentent quelques pistes à investiguer plus finement, lesquelles pourront l'être dans le cadre du programme d'actions du PLH.

L'ADAPTATION DU LOGEMENT POUR LES PERSONNES ÂGÉES EN PERTE D'AUTONOMIE : UNE NÉCESSAIRE ANTICIPATION

Au sein de la métropole, la population âgée de plus de 60 ans représente 448 351 personnes 26 (soit ¼ de la population), dont 38% est âgée de plus de 75 ans.

Cela nécessite une prise en compte de la perte d'autonomie des personnes âgées, notamment en termes de parcours résidentiel. Les personnes dépendantes ont un besoin prioritaire d'intervention d'aides humaines et /ou techniques qui vont sécuriser le maintien à domicile sans nécessiter de lourds aménagements.

A ce titre, les politiques publiques œuvrent en faveur du maintien à domicile et de la diversification des solutions d'hébergement : aménagement du domicile, conceptions de logements adaptés avec services, résidences séniors, petites unités de vie, établissements médico-sociaux,...

L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) financée par le Conseil Départemental peut répondre à ces besoins pour les populations les plus dépendantes.

Les caisses de retraite, acteurs de prévention, peuvent également intervenir pour les sujets âgés encore autonomes.

D'autre part, les politiques locales de l'habitat interviennent également dans le financement de logement adapté à la perte d'autonomie (aide au financement des travaux d'adaptation des logements dans le cadre de l'Anah).

Les dispositifs en direction des personnes âgées en perte d'autonomie sont donc multiples, avec pour objectif d'accompagner au mieux les personnes concernées dans leur vie quotidienne.

LA GRILLE AGGIR : UNE APPROCHE DU DEGRÉ DE DÉPENDANCE

La grille AGGIR (Autonomie gérontologie groupes iso-ressources) classe les personnes âgées en six niveaux de perte d'autonomie :

GIR 1 : Les personnes confinées au lit ou au fauteuil ayant perdu leur autonomie mentale, corporelle, locomotrice et sociale qui nécessitent une présence indispensable et continue d'intervenants.

GIR 2 : Les personnes confinées au lit ou au fauteuil dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et qui nécessitent une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante, ou celles dont les fonctions mentales sont altérées mais qui ont conservé leurs capacités motrices.

GIR 3 : Les personnes ayant conservé leur autonomie mentale, partiellement leur autonomie locomotrice, mais qui nécessitent quotidiennement et plusieurs fois par jour des aides pour leur autonomie corporelle.

GIR 4 : Les personnes qui n'assument pas seules leur transfert mais qui, une fois levées, peuvent se déplacer à l'intérieur du logement. Elles doivent être aidées pour la toilette et l'habillage.
GIR 5 et GIR 6 : Les personnes peu ou pas dépendantes.
Les personnes évaluées en GIR 1 à 4 peuvent bénéficier de l'APA (allocation personnalisée d'autonomie).

[26] Insee, RP 2013

Les bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie

En France, la prise en charge publique de la dépendance des personnes âgées s'effectue en référence à *(cf. encadré)*.

Cependant, la population des personnes âgées dépendantes au sens de l'APA, c'est-à-dire relevant des GIR 1 à 4, est plus large que celle des seuls bénéficiaires de l'allocation. En effet, certaines personnes, bien qu'éligibles, ne demandent pas à bénéficier de l'APA (phénomène de non-recours), soit par méconnaissance des aides existantes, soit parce qu'elles ne souhaitent pas en bénéficier. En particulier, les personnes handicapées bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap (PCH) ou de l'allocation compensatrice pour tierce personne (ACTP) peuvent choisir de conserver cette prestation après 60 ans et de ne pas opter pour l'APA.

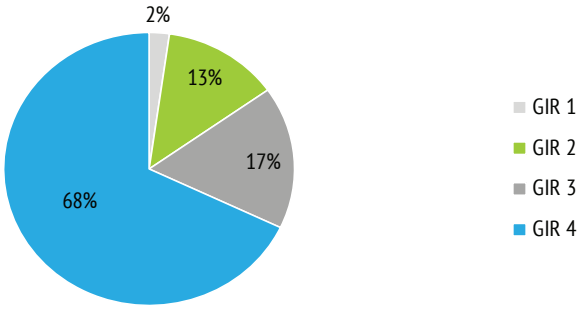
Au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, l'APA à domicile permet à 19 978 personnes[27] de rester à leur domicile tout en bénéficiant d'aides dans leur vie courante.

15% des bénéficiaires de l'APA à domicile sont très dépendants (en GIR 1 et 2). De manière logique, plus le niveau de dépendance est élevé, plus il semble difficile de laisser la personne âgée au sein de son domicile, ce qui explique la faible proportion des personnes ayant ce niveau de dépendance et résidant à leur domicile. Les bénéficiaires évalués en GIR 4 représentent quant à elles 68% des bénéficiaires de l'APA à domicile.

Rapporté au nombre de personnes âgées de 60 ans et plus, certaines communes enregistrent un ratio de bénéficiaires de l'APA à domicile plus important, et notamment les 12e, 13e et 16e arrondissements, ainsi que la ville de Port-de-Bouc (entre 7 et 9% de la population âgée de 60 ans et plus). Cela peut signifier un besoin plus important pour ces personnes en terme d'aide à domicile, mais également une connaissance et donc une sollicitation des aides existantes, limitant ainsi le non recours.

Les autres arrondissements marseillais sont loin d'être épargnés (entre 5 à 6% de la population âgée de 60 ans et plus bénéficie de l'APA), ainsi que certaines communes proches de l'Étang de Berre (Berre-l'Étang, Rognac, Marignane,....).

Bénéficiaires de l'APA à domicile par niveau de dépendance au sein de la métropole en 2016



Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône-Données au 31 décembre 2016

[27] Hors Pertuis et Saint-Zacharie

LES PERSONNES ÂGÉES : DES PROBLÉMATIQUES DONT LE DIAGNOSTIC RESTE À AFFINER

Les analyses précédentes le montrent, l'habitat des personnes âgées est un sujet pour lequel les enjeux sont majeurs. Le vieillissement de la population et l'importance croissante du poids démographique des séniors résultent de deux facteurs : l'entrée massive de la génération des baby-boomers dans le troisième voire le quatrième âge et l'augmentation de la durée de vie. Celle-ci s'accompagne d'une amélioration de leur état de santé général. Ce phénomène démographique a des effets sociétaux et économiques en particulier le développement d'économies autour des besoins et des aspirations des séniors, la création de services… Il incite notre société à s'adapter et mettre en place des conditions sociales, économiques, sanitaires et environnementales adaptées à cette population. Toutefois, les « séniors » ne représentent pas une catégorie de la population homogène. Ils ont des caractéristiques différentes qui s'accompagnent de besoins diversifiés.

Dans ce contexte, améliorer la prise en compte des besoins en matière d'adaptation de l'habitat et plus largement du cadre de vie est une priorité. Le logement est un facteur essentiel de préservation de l'autonomie des personnes âgées. « L'habitat peut accroître la dépendance et l'isolement ou, au contraire, en être le premier facteur de prévention [1] ». L'enjeu est donc de permettre à chaque personne, quel que soit son âge, son niveau de dépendance ou ses ressources, de bénéficier de conditions d'habitat dignes, sécurisantes et confortables, de pouvoir rester le plus longtemps possible autonome et de conserver une vie sociale.

En matière de logement, pour concourir à cet objectif, deux principales options coexistent : le maintien en logement indépendant ou le logement dans un contexte encadré (structure). La première option répond au souhait de la majorité des ménages. Elle suppose des adaptations du logement voire le déménagement dans un logement plus adapté. La seconde option regroupe deux natures d'offre. D'une part, il s'agit de celle à destination des personnes âgées autonomes (ce sont notamment les établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA). D'autre part, pour les situations de perte d'autonomie, l'offre est principalement composée d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). L'offre en établissement est souvent jugée imparfaite par les professionnels du fait de son coût, de sa localisation parfois éloignée des aménités… D'autres alternatives se développent progressivement mais restent marginales (béguinage…).

Les enseignements de travaux réalisés à l'échelle nationale [2] pointent plusieurs priorités d'actions publiques pour renforcer la qualité de la réponse apportée aux besoins des personnes âgées :

- coordonner les politiques publiques pour une intervention globale sur l'adaptation de la ville au vieillissement : adaptation des espaces publics, de l'environnement urbain, des transports, des services de proximité…
- mieux connaître les besoins pour développer de nouvelles formes d'habitat et des réponses plus adaptées à la diversité des situations des séniors ;
- renforcer l'information et l'accompagnement des séniors dans un contexte où les dispositifs sont souvent nombreux et parfois difficiles à décrypter ;
- repenser les modalités de l'accueil en établissement.

Au regard de ces éléments, améliorer la connaissance de la situation au sein du territoire semble être un préalable aux interventions. Mieux comprendre l'offre au sein de la métropole, qu'elle soit conventionnelle et alternative, nécessite une investigation fine. De même, diagnostiquer l'adéquation de cette offre aux besoins implique une meilleure compréhension des besoins des personnes âgées au sein du territoire, ce volet pouvant faire l'objet d'une action du PLH.

1. Habitat et vieillissement : vivre chez soi, mais vivre parmi les autres ! – 17e rapport – Haut comité pour le logement des personnes défavorisées – octobre 2012.
2. Rapport « Adaptation de l'habitat eu défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir » - Muriel Boulmier -2009 ; « Bien vieillir à domicile : enjeux d'habitat, enjeux de territoire » - Muriel Boulmier – 2010 ; « Habitat et vieillissement : vivre chez soi mais vivre parmi les autres », op. cit.

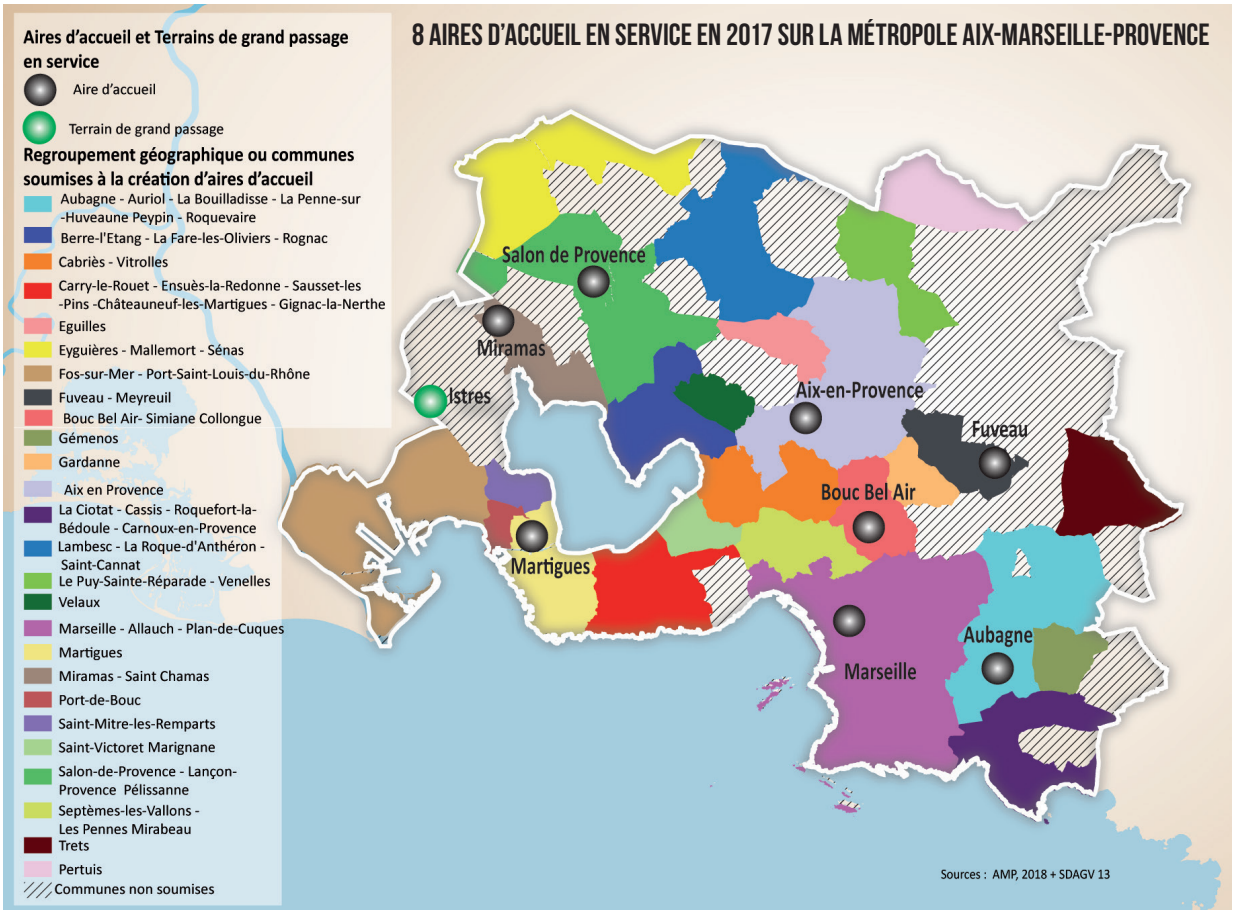
L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE : DE L'ACCUEIL DE PASSAGE À LA SÉDENTARISATION

Le département des Bouches-du-Rhône et la Métropole font partie des territoires les plus concernés par l'Accueil des Gens du Voyage en France. Dans un contexte d'organisation de la compétence à l'échelle intercommunale, d'aménagement et d'évolution du mode de vie des Gens du Voyage, la législation en vigueur a mis l'accent sur le développement des possibilités de séjour de moyenne et longue durées sur l'ensemble du territoire national. Le SDAGV définit les obligations des communes et prescrit les besoins d'aménagement en Aires d'accueil, Terrains de grand passage et depuis la loi du 27 janvier 2017, en Terrains Familiaux locatifs afin de s'adapter au phénomène croissant de sédentarisation. Il énonce également un certain nombre de préconisations d'accompagnement des Gens du Voyage, à caractère social, éducatif et de prévention de la santé.

Depuis le 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce plein droit les compétences relatives à l'aménagement, l'entretien et la gestion des Aires d'accueil des Gens du Voyage des quatre EPCI qui étaient déjà délégataires de ces compétences au 31 décembre 2015 : à savoir la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et la Communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole.

Au 1er janvier 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée également aux deux SIVU précédemment compétents du Pays Salonais et d'Istres-Ouest-Provence. Néanmoins, l'exercice fonctionnel de cette compétence demeure déléguée aux six Territoires.

Dans ce contexte, ce sont les Conseils de Territoires qui gèrent les Aires d'accueil pour les Gens du Voyage et mènent des actions relatives aux problématiques des populations nomades. Les Conseils de Territoires traitent autant les aspects relevant de l'aménagement et de la création des équipements que les questions relatives à la gestion des structures. Ces missions tiennent compte des dispositions des Schémas Départementaux d'Accueil des Gens du Voyage qui prévoient, pour l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône, près d'un millier de places. Toutes les communes de plus de 5 000 habitants doivent réaliser ou participer financièrement à la réalisation et à la gestion des Aires d'accueil.



Pour mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage dans le cadre de la création d'Aires d'accueil, des secteurs géographiques regroupant plusieurs communes ont été définis. Les Aires d'accueil peuvent être construites sur l'une ou l'autre des communes du secteur. A l'échelle de la Métropole, les Schémas d'Accueil des Gens du Voyage en vigueur prévoient près de 900 places réparties sur 28 Aires d'accueil, ainsi que la mise en service de 3 Terrains de grand passage.

En 2017, ce sont 8 Aires d'accueil représentant 308 places qui sont en service :

- Aix-en-Provence, Le Realtor 2 : 80 places livrées en 2017 (remplace Le Realtor 1 de 40 places) ;
- Fuveau, Rives Hautes (pour Meyreuil/Fuveau) : 23 places, livrées en 2013 ;
- Bouc-Bel-Air, La Malle (pour Bouc-Bel-Air/Simiane-Collongue) : 30 places, livrées en 2016 ;
- Salon-de-Provence, La Garenne (pour Salon-de-Provence/Lançon de Provence/Pélissanne) : 50 places, livrées en 2014 ;
- Miramas, Les Molières (pour Miramas/Saint-Chamas) : 38 places, livrées en 1999, extension de 9 places prévues pour 2018 ;
- Martigues, Le Bargement : 14 places, réhabilitées en 2007 ;
- Aubagne, Vallon des Vaux : 25 places, réhabilitées en 2008 ;
- Marseille, Saint-Menet : 48 places, réhabilitées en 2006 et 2017.

LES AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Les Aires d'accueil sont destinées aux Gens du Voyage itinérants dont les durées de séjour sur un même lieu sont variables et peuvent aller parfois jusqu'à plusieurs mois. Elles n'ont pas vocation à accueillir des familles qui ont adopté un mode de vie sédentaire ou semi sédentaire.
D'une capacité optimale se situant entre 25 et 40 places, ces Aires d'accueil sont ouvertes de façon permanente et gérées sur la base d'un règlement intérieur. Leur utilisation est payante. Le recours à la présence d'un gestionnaire chargé de l'application de ce règlement garantit le bon fonctionnement de l'Aire.
Chacune des places est organisée de façon à accueillir une famille pouvant disposer de deux caravanes. Ces places sont raccordées en eau et électricité et sont affectés de sanitaires individuels ou collectifs (wc et douches).
Ayant une vocation d'habitat, les Aires d'accueil sont censées se trouver dans des zones adaptées, c'est à dire en zones urbaines ou à proximité de celles-ci afin de permettre un accès aisé aux différents services publics et d'éviter les surcoûts liés aux travaux de viabilisation. Est donc naturellement à proscrire tout terrain jugé incompatible avec une fonction d'habitat.

Sur la métropole, depuis 2012, 4 nouvelles Aires d'accueil de 183 places ont été livrées et, celle de Miramas est en cours d'extension de 9 places supplémentaires. La plupart de ces nouvelles infrastructures bénéficient d'aménagements spécifiques : blocs sanitaires individuels ou collectifs, emplacements caravanes, compteurs d'eau et d'électricité individuels, système de télégestion et prépaiement... La délégation de cette compétence aux Territoires contribue activement à la réalisation du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le Pays d'Aix a mis en place une Charte Qualité répondant à un aménagement des lieux de vie conforme aux attentes des utilisateurs et à la prise en compte de la performance énergétique notamment.
A ce jour, parmi les secteurs définis par les SDAGV, qui n'ont toujours pas d'Aires d'accueil, bon nombre semblent disposer de projets identifiés. Ainsi,

- 8 Aires d'accueil sont en fonctionnement (308 places) :
  - 2 Aires d'accueil sont gérées en régie municipale, 1 sur le Territoire d'Istres-Ouest-Provence et 1 sur le Territoire du Pays de Martigues ;
  - 5 Aires d'accueil sont gérées en Délégation de Service Public, 3 sur le Territoire du Pays d'Aix, 1 sur le Territoire du Pays Salonais et 1 sur la Commune de Marseille (Saint-Menet) ;
  - 1 Aire d'accueil est gérée par un Marché Public négocié, sur le Territoire Pays d'Aubagne et de l'Étoile.
- 1 dizaine de projets sont en phase préopérationnelle, représentant un potentiel de 350 places supplémentaires.

DÉTAIL ET MODE DE FONCTIONNEMENT DES AIRES D'ACCUEIL EN SERVICE

Communes	Nombre de places prévues dans le DDAGV	Aire	Places existantes	Nature de la gestion
Miramas (mai 1999) Saint-Chamas (2017)	38+9 (pour Saint-Chamas)	Les Molières	38	Régie municipale
Salon-de-Provence Pélissanne Lançon-Provence	50	La Garenne	50	DSP cinq ans (2014/2018)
Martigues (1996 réhabilitée en 2002)	14	Bargemont	14	Régie 4 ans (2014-2017)
Aubagne, Auriol, La Bouilladisse, La-Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire (1990, réhabilitée 2002)	25+20/25 places à créer sur Auriol	Vallon des Vaux	25	Marché négocié cinq ans (2015-2020)
Bouc-Bel-Air Simiane-Collongue (2016)	30	La Malle	30	DSP 7 ans (2011-2017). Un an de prolongation (2018)
Fuveau, Meyreuil (2013)	23	Rives Hautes	23	DSP 7 ans (2011-2017). Un an de prolongation (2018)
Aix-en-Provence (2017)	80	Le Réaltor	80	DSP 7 ans (2011-2017). Un an de prolongation (2018)
Marseille, Allauch, Plan-de-Cuques (1977, rénovée en 2017)	88	Saint-Menet	48	DSP 6 ans (2013-2019)

Terrains de grand passage prescrits pour la métropole

Les Terrains de grand passage sont des aménagements plus sommaires d'environ 4 ha, pouvant accueillir jusqu'à 200 caravanes. Leurs créations sont mentionnées au Schéma Départemental. Istres dispose d'un Terrain de grand passage situé au sud-Ouest de la commune. Celui créé en juin 2013 sur la commune d'Aix-en-Provence a été mis hors service par délibération du Conseil de Territoire du 11 mai 2017.

Le SDAGV prévoit également un Terrain de grand passage à Arles (hors Métropole) soit un Terrain de grand passage par arrondissement administratif.

Communes	Places prévues au SD	Places existantes	Modes de gestion
Marseille	50 à 200	0	
Aix en Provence	50 à 200	0	
Istres	50 à 200	90/100	Régie municipale

LES TERRAINS DE GRAND PASSAGE

Les Terrains de grand passage sont destinés à «répondre aux besoins de déplacements des Gens du Voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels estivaux». Ils sont réservés aux rassemblements sur une période de 1 à 3 semaines.

PROJETS EN COURS RELATIFS AUX PRESCRIPTIONS DU SDAGV

Communes	Nombre de places à créer /SDAGV	Projet
Fos sur Mer Port Saint Louis du Rhône	20/25	Fanfarigoule (Fos sur Mer) : terrain de l'État, 17 600 m²
Berre l'Etang, La Fare les Oliviers, Rognac	20	Métropole propriétaire du terrain après le transfert de la compétence au 1er janvier 2018. 12 085 m² à Berre l'Etang. Etude d'avant projet en cours.
Sénas, Mallemort, Eyguières	21	
Port de Bouc	20	
Saint Mitre les Remparts	10/15	
Pertuis	30	Projet suspendu
Velaux	15	Attente de validation de l'étude d'inondabilité pour engager les travaux de mise aux normes. Pour l'heure, Aire d'Accueil considérée comme inexistante par le Schéma Départemental.
Cabriès, Vitrolles	40	Moratoire. Projet suspendu
Eguilles	20	Pas de terrain désigné
Gardanne	30	Projet en phase Esquisse
Lambesc, La Roque d'Anthéron, Saint Cannat	30	Projet en phase pré opérationnelle
Le Puy Sainte Réparade, Venelles	25	Pas de terrain désigné
Carry le Rouet, Ensuès la Redonne, Sausset les Pins, Chateauneuf les Martigues, Gignac la Nerthe	45	Projet de 45 places implantées conjointement sur les communes de Chateauneuf les Martigues et Gignac la Nerthe
La Ciotat, Cassis, Roquefort la Bédoule, Carnoux en Provence	50	Projet de 50 places implanté sur La Ciotat
Gémenos	20/25	
Marignane, Saint Victoret	50	
Les Pennes Mirabeau, Septèmes les Vallons	30	Phase études préalables. Dossier DUP en cours.
Trets	25	Projet en cours de validation par les Services de l'État.

Des familles en voie de sédentarisation

En 2015, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône et l'État ont mené une étude sur le repérage des familles issues des Gens du Voyage et ancrés sur le département. Cette étude fait le constat d'une évolution des modes de vie des Gens du Voyage, avec de nouveaux besoins et attentes en matière d'habitat. En préalable, il est important de bien distinguer les populations issues du voyage, citoyens français, et les Roms migrants étrangers, tous sédentaires, ressortissants de l'Union Européenne et devant bénéficier d'un droit de séjour au-delà de trois mois passés en France.

Sur Aix-Marseille-Provence, les modes d'habitat des familles issues du voyage se répartissent en cinq types d'installation *(Cf. Étude sur la sédentarisation des Gens du Voyage dans les Bouches-du-Rhône, Cadres en mission 2015 pour le Conseil Départemental)* :

- Le stationnement en Aires d'accueil (Cf carte précédente) ;
- Les installations d'habitat « organisées » sur l'espace public : terrains de Rafele à Marignane, L'Anjoly à Vitrolles… ;
- Les installations sur terrains mis à disposition par les communes : terrain Bricard et terrain du chemin des Amoureux à Marignane, terrain de l'ancien camping de Mazargues à Marseille, terrain sur la commune du Puy-Sainte-Réparade… ;
- Les installations sur terrains mis à disposition par des propriétaires privés à Salon-de-Provence, Marignane, chemin de l'Éguille, Pertuis, Aubagne… ;
- Les constructions définitives dévolues aux familles sédentarisées dont une partie concerne du logement social (Mirabeau 1, 2 et 3 à Marseille, les Hameaux de Martelly à Aix-en-Provence, Bellevue à Port-de-Bouc, l'espace d'habitat Le Bargemont contiguë à l'Aire d'accueil éponyme à Martigues) et d'autre part des constructions sur des terrains privés (Pertuis, Gignac-la-Nerthe, Lançon-Provence, Châteauneuf-les-Martigues, voire Saint-Chamas…).

A l'échelle de la Métropole, deux projets de logements locatifs sociaux dédiés à la sédentarisation ont été repérés dans le PLH du Pays de Martigues, soit 17 PLAI au total.

Au-delà de l'état des lieux et du repérage des lieux de sédentarisation menés par le Conseil départemental et l'État, des entretiens qualitatifs ont été menés et une analyse des besoins sociaux a été réalisée. Ces études sont en cours.

PARTIE 10

DES SPÉCIFICITÉS À PRENDRE EN COMPTE DANS L'ÉLABORATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

EN SYNTHÈSE

PENSER GLOBAL, AGIR LOCAL

Le territoire présente, en son sein, une grande diversité qui fait sa richesse. Chacun des élus rencontrés lors de la présentation des enjeux du diagnostic a souligné les spécificités de son terroir, son histoire, son patrimoine, mais aussi son engagement pour améliorer la vie de ses concitoyens et les difficultés rencontrées au quotidien. Les Maires ont rappelé à quel point, pour eux, l'habitat est un enjeu du quotidien, étroitement corrélé à leurs ressources, à leur politique en matière d'équipements.

Les différences de pratiques en matière d'habitat, héritage des ex-intercommunalités, a également façonné des habitudes de travail différentes, des outils et des expertises riches mais hétéroclites.

Par ailleurs, le contexte réglementaire apparaît disparate. L'ensemble du territoire n'est pas soumis au même régime. Deux communes appartiennent à un autre département que celui des Bouches-du-Rhône. Toutes les communes ne sont pas considérées comme tendues et neuf situations de «zonages logement» coexistent au sein du territoire. S'y ajoutent des situations différentes sur le volet de la mixité sociale, 71 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU, les autres pas.

Dans ce contexte, la métropole est une réelle opportunité pour construire ensemble en étant porteuse d'un projet qui rassemble. Mais, aussi en étant plus que des individus isolés, en capacité de négociation avec les acteurs privés et institutionnels de l'habitat. Dans ce contexte, le pilotage métropolitain de la politique de l'habitat doit construire sa place au côté des communes et des territoires, bras armés de la mise en œuvre de la stratégie en matière d'habitat.

Face à ces constats, notre préoccupation a été de respecter la diversité au sein du territoire, de prendre en compte celle-ci et les enjeux spécifiques qu'elle revêt et également de porter une vision amenant cohérence et plus-value. Pour ce faire, nous avons considéré le recollement des analyses du diagnostic à l'échelle communale et constaté des cohérences territoriales. Afin de mieux comprendre celles-ci, nous avons élaboré un travail technique visant à proposer un regroupement des communes selon leurs caractéristiques et problématiques. Sept catégories ont été identifiées et présentées aux élus du territoire. Ayant fait consensus auprès des élus, cette lecture du territoire permet de porter une vision affinée sur le fonctionnement résidentiel métropolitain et ainsi de donner des pistes pour orienter la stratégie d'intervention du PLH dans une logique de proximité et de respect des spécificités.

L'HABITAT, UNE COMPÉTENCE PARTAGÉE

La compétence habitat est partagée, c'est-à-dire qu'elle revêt différents volets (logement social, habitat indigne …) lesquels sont exercés par un ou plusieurs acteurs. Le paysage des acteurs de l'habitat est lui aussi très composite puisqu'il se compose d'acteurs institutionnels, privés, de collectivités… L'élaboration du PLH de la métropole d'Aix-Marseille-Provence s'inscrit dans ce contexte pluriel. D'autant plus qu'au sein du territoire, s'ajoutent,des modulations de la règle nationale au sein du territoire.

Des politiques locales qui doivent trouver leur place dans un contexte réglementaire disparate

Les analyses réalisées dans le cadre du diagnostic l'ont montré, la métropole couvre un vaste territoire dont les caractéristiques sont diversifiées. Cela s'accompagne d'un cadrage réglementaire qui est composite au sein du territoire. En effet, pour tenir compte des différents contextes locaux, la politique nationale du logement ajuste chacun de ses dispositifs en créant des règles différenciées selon un découpage géographique défini nationalement : les zonages. Au niveau national en matière de logement 6 « zonages » coexistent :

- **le zonage A/B/C**, reflet de la tension des marchés immobiliers, est central dans la politique du logement. Il s'applique pour diverses mesures (principalement les dispositifs d'investissement locatif, le prêt à taux zéro, le prêt social de location-accession, le prêt conventionné, le plafond de ressource pour le logement social intermédiaires/PLS). Pour la zone A, il s'articule à d'autres zonages (possibilité de majoration de la valeur locative et dispositif pour accélérer les projets de construction). Ainsi, la combinaison des différentes mesures peut faire levier dans les territoires les plus tendus.

Concernant ce zonage, la majeure partie de la métropole est considérée comme très tendue (zonage A : 58 communes), 20 communes sont en B1, 13 communes en B2, seul Charleval est en zone C (détendue).

Ce zonage se traduit principalement par des différences de plafonds de ressource, de plafond de loyer ou de montant maximal pour les projets pour l'accession aidée, l'investissement locatif ou de la location à prix plafonnés. Les plafonds de revenus et le montant du projet sont plus élevés en zone A, les plus tendues. La zone C ne peut pas émarger aux dispositifs liés au zonage A/B/C.

- **le zonage 1, 2, 3**, est un paramètre qui intervient dans le calcul des aides au logement mais aussi dans la définition des plafonds de loyer des logements sociaux PLUS et PLAi. Il a donc une forte incidence sur les politiques de l'habitat.

Pour ce zonage, la majeure partie des communes de la métropole sont en zone 2 (56 communes), les autres étant en zone 3 (36 communes). Cette double réglementation pourrait apparaître, pour les opérateurs, davantage de complexité dans leur stratégie d'intervention, en particulier dans un cadre en pleine évolution pour les bailleurs sociaux.

- **le zonage de plafonnement des honoraires imputables aux locataires** est également fonction de la tension du marché locatif privé. Toutes les communes de la métropole sont concernées par ce zonage mais avec des plafonds différents (pour 41 communes le plafonnement est à 8 €/m^2 et dans 51 communes, il est à 10 €/m^2).

- **le zonage « taxe sur les logements vacants » porte sur les zones tendues où le marché présente un déséquilibre particulièrement marqué.** Ce zonage a un impact sur le marché locatif privé en imposant la réduction du délai de préavis du locataire à 1 mois ainsi qu'en définissant un dispositif d'encadrement des loyers en cas de relocation. Il ouvre également la possibilité aux collectivités de mettre en place une taxe sur les logements vacants. C'est le cas notamment pour la commune de Marseille. Il permet également, pour faciliter la mise en œuvre de projets immobiliers un abattement sur les plus-values au titre des cessions de biens immobiliers, la réduction des délais de recours contre les permis de construire.
  Au sein de la métropole, ce zonage concerne 51 communes, la majeure partie d'entre elles sont en zonage A et 2 (45 communes), les autres étant en A et 3 (6 communes), une commune étant en B1 et 2.

- **le zonage de majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles pour le calcul de la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB) et le Zonage de la loi du 01/07/2013 pour accélérer les projets de construction** s'appliquent sur les mêmes communes (les plus tendues zonage A et qui sont soumises au zonage taxe sur les logements vacants). 50 communes de la métropole sont couvertes par ces zonages, Éguilles étant dans une situation exceptionnelle puisqu'elle est concernée par ces zonages mais pas par celui de la taxe sur les logements vacants. Ces zonages visent à favoriser la production de logement par des dispositifs incitatifs grâce à des leviers fiscaux mais aussi des outils d'urbanisme réglementaire.

Zonages 1, 2 et 3 (APL, ALS, PLUS, PLAI)
(zones 1 et 1bis uniquement en Ile de France)

Zone 2

Zone 3

Source : Ministère Logement.2017

Zonage A, B, C
(Investissement locatif, PTZ, PSLA...)

A

B2

B1

C

Source : Ministère Logement.2017

Zonage « taxe sur les logements vacants » et zones tendues

Périmètre de la Taxe de Logement Vacant

Hors périmètre de la Taxe de Logement Vacant

Source : Ministère Logement.2017

Zonages de majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles et de loi du 1/07/2013 pour accélérer les projets de construction

Majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles

Communes non inscrites dans le périmètre de la loi visant à Accélérer les projets de construction (les autres communes d'AMP sans hachures en font partie)

Source : Ministère Logement.2017

La coexistence de 6 zonages différents a des incidences en termes d'éligibilité à certains dispositifs, en termes de procédure (par exemple, un agrément du Préfet est nécessaire pour les projets d'investissement locatif intermédiaire destiné aux particuliers en zone B2 alors que ce n'est pas le cas en zone A et B1) mais aussi de montage de projet et donc de bilan d'opérations. Les communes, les opérateurs mais aussi les ménages

doivent s'adapter à ces différences de réglementation, lesquelles peuvent impliquer un manque de lisibilité et une plus grande complexité organisationnelle pour les opérateurs privés voire des effets de concurrence territoriale.
En termes de stratégie d'ensemble, le principe des zonages propose une vision du territoire à affiner. En effet, il considère des communes comme tendues et donc, il permet d'y développer les conditions propices à l'investissement alors que d'autres, limitrophes ou connaissant des dynamiques comparables, sont considérées comme peu tendues (B2) et donc ne disposent pas des mêmes leviers. La limite entre « marché tendu » et « détendu » serait à mieux définir localement en ajustant en fonction de l'évolution des prix immobiliers, de la pression de la demande, mais aussi des écarts de loyers entre le secteur privé et le secteur public.

Au sein du territoire ces zonages se combinent, ainsi neuf situations différentes coexistent (hors zonage mixité sociale).

	Nombres de communes concernées
Zonage A /Zonage 2	7
Zonage A /Zonage 2 Zonage taxe Logements Vacants Zonage majoration Valeur Locative Zonage loi 01/07/2013	44
Zonage A /Zonage 3	1
Zonage A /Zonage 3 Zonage taxe Logements Vacants Zonage majoration Valeur Locative Zonage loi 01/07/2013	5
Zonage B1 /Zonage 2	4
Zonage B1 /Zonage 2 Zonage taxe Logements Vacant	1
Zonage B1 /Zonage 3	15
Zonage B2 /Zonage 3	13
Zonage C /Zonage 3	1

Au-delà du morcellement réglementaire qui accompagne cette multitude de zonages, la cohérence de leur croisement pose question :

- 7 communes en zone A (très tendues) sont classées en zone 3 (plafonds de loyers et d'APL* les plus faibles),
- 7 communes correspondant aux zonages A et 2 ne sont pas couvertes par les zonages « taxe sur les logements vacants » ni majoration de la valeur locative et zonage de la loi du 1er juillet 2013.

Les différences entre le zonage A/B/C et celui 1,2,3 qui régit les plafonds du logement social et intervient dans le calcul des aides au logement apparaît le plus contre-productif. Ce constat est particulièrement vrai pour les communes soumises aux obligations en matière de construction de logements locatifs sociaux. Ainsi au sein du territoire :

- **21** communes sont non soumises ;
- **71** communes sont soumises (dont Saint-Victoret, exemptée au titre de l'inconstructibilité de plus de 50% de la zone urbanisée de la commune) ;
- **9** communes soumises dépassent le taux légal 25% ;
- **4** communes ont été exemptées des obligations de mixité sociale : Saint-Victoret, au titre du Plan d'exposition au bruit (PEB), et Le Rove, Carnoux-en-Provence et Le Puy-Sainte-Réparade depuis 2017 (loi Égalité et logement) ;
- **1** commune (Coudoux) est soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis 2016. Elle est exonérée du prélèvement sur la période 2017-2019 afin de s'organiser et de faire face à ses nouvelles obligations ;
- **8** communes perçoivent la Dotation de solidarité urbaine (DSU).

** Voir Définition en annexe.*

Loi SRU et communes d'Aix Marseille Provence

- Communes soumises à un taux de LLS de 25%
- Communes ayant dépassé les 25% de LLS
- Communes non soumises
- Miramas Communes percevant la DSU
- Le Rove Communes exemptées sur la période 2017-2019

Source : DREAL PACA, Etat au 1erjanv 2017 + Décret 28 dec. 2017

Au sein des communes soumises à l'inventaire SRU, plusieurs situations coexistent en matière de zonage A, B et C et au zonage 1, 2 et 3. La majeure partie des communes soumises aux obligations de mixité sociale appartient à des zonages traduisant une forte tension immobilière :

- la majorité des communes appartiennent aux zonages A et 2 (45 communes) ;
- 3 communes appartiennent aux zonages A et 3 ;
- 4 communes sont en zonages B1 et 2.

Toutefois, une partie des communes appartiennent à des zonages qui devraient traduire une moindre tension, bien que, hormis Grans, leurs obligations soient les mêmes que les communes précédentes.

- 12 communes sont en zonages B1 et 3 (Cuges-les-Pins, La Fare-les-Oliviers, Grans, Lambesc, Lançon-Provence, Meyrargues, Peyrolles-en-Provence, Le Puy-Sainte-Réparade, Rognes, Saint-Cannat, Ventabren, Pertuis) ;
- 5 communes sont en zonages B2 et 3 (Eyguières, Jouques, Mallemort, La Roque-d'Anthéron, Sénas).

Le PLH transitoire, héritage de différentes modalités d'exercice de la compétence habitat

Avec la création de la métropole, la mise en place de la compétence « habitat » s'inscrit dans un contexte hérité de l'histoire du territoire, de ses spécificités et de ses pratiques en matière d'habitat. Ainsi, la situation de l'exercice de la compétence habitat est loin d'être homogène et nécessite des « calages ».

L'habitat, un niveau d'intégration de la compétence à géométrie variable

Historiquement, l'exercice des compétences en matière d'habitat, présente des disparités. La métropole hérite de cette situation, laquelle se traduit notamment par un niveau d'intégration des compétences en matière d'habitat différent. Trois situations se distinguent :

- Le territoire d'Istres-Ouest-Provence se caractérisait par des compétences étendues en matière d'habitat (compétences – dont Zac, PAZ et lotissements de plus de 30 logements – non soumises à la définition de l'intérêt communautaire) ;
- Marseille-Provence, ex Communauté urbaine, exerçait de plein droit les compétences en matière d'équilibre social de l'habitat ;
- Pour le Pays d'Aix, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, le Pays de Martigues et Pays Salonais, ex Communautés d'agglomération, la compétence habitat est soumise à la définition de l'intérêt communautaire. Au sein de ces territoires, celui-ci était défini de façon différente. Dans plusieurs de ces territoires, l'initiative en matière d'habitat demeurait largement communale, l'intercommunalité ayant tardivement trouvé sa place.

De façon plus générale, le pilotage de la compétence habitat des intercommunalités qui composent maintenant la métropole, reposait largement sur un principe de subsidiarité, c'est-à-dire visant à laisser l'exercice aux communes de toutes les compétences pour lesquelles l'échelon communautaire n'apporterait pas de plus-value. Cela se concrétisait par l'association étroite des communes à l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Dans ce contexte, le rôle des communes historiquement central, implique un travail fin d'articulation entre le pilotage de la politique de l'habitat par la métropole et les responsabilités des Maires en matière de logement mais aussi d'urbanisme et la place des Conseils de Territoire.

Avec la création de la métropole, l'exercice de « nouvelles » compétences en matière d'habitat

Plusieurs compétences, aujourd'hui exercées par la Métropole, sont d'exercice récent. Introduites par la loi Alur, elles n'étaient pas réellement organisées à l'échelle intercommunale dans l'ensemble du territoire :

- **La gestion des aires de stationnement des gens du voyage** était historiquement exercée par le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, le Pays d'Aix et le Pays de Martigues (compétence facultative) alors que les autres intercommunalités en ont pris la compétence en 2014 avec la loi Alur ;
- **La gestion de la demande et les commissions intercommunales du logement**, préconisées par la loi Alur, n'étaient pas mis en œuvre sur le territoire. Si certaines communes et certains EPCI sont dotés d'outils communs de gestion de la demande, ceux-ci ne sont pas toujours compatibles entre eux ni même avec le Système National d'Enregistrement ;
- **Les compétences « sociales » dont le FSL apportées par le Département,** sont exercées par la métropole sans pouvoir s'appuyer sur un socle d'expériences au sein du territoire. En effet, parmi les compétences optionnelles choisies, l'action sociale n'avait été retenue par aucune des intercommunalités du territoire ;
- **Parmi les compétences délégables, la gestion des aides à la pierre** est la seule dont les ex-EPCI se soient saisis puisque trois étaient délégataires des aides à la pierre. Les modalités de gestion de ces délégations diffèrent selon les territoires (délégation avec instruction sur Agglopole Provence).

Cette situation nécessite un temps d'appropriation de ces compétences et, la mise en place progressive de leur exercice.

LES CONSEILS DE TERRITOIRE : DES SPÉCIFICITÉS À PRENDRE EN COMPTE

Au-delà de la coexistence au sein de la métropole de différentes situations réglementaires, à une échelle infra-communautaire, le territoire connaît des spécificités. Ainsi, du fait de leur géographie, de leur histoire… les Conseils de Territoire présentent chacun des dynamiques différentes, des particularités, des atouts mais aussi des désagréments qui ne se retrouvent pas ailleurs.

Les rencontres avec les maires dans le cadre de la présentation du diagnostic à chaque Conseil de territoire ont permis de débattre sur les éléments de diagnostic et spécificités de chaque Territoire. Les synthèses ci-après présentent les principaux constats et points de débat.

Marseille-Provence

(éléments de débat lors de la commission du 18 octobre 2017)

- Le territoire est un pôle d'emplois majeur, qui contribue pour la moitié des créations d'emplois de la métropole;
- L'attractivité est produite par la conjonction de plusieurs facteurs : qualité du cadre de vie, des équipements, emplois, transport. Le territoire pointe des difficultés croissantes de déplacement des lieux de résidence vers les lieux d'emploi qui nuisent à l'attractivité du territoire ;
- Le territoire se caractérise par une croissance démographique ralentie portée par un solde naturel dynamique mais affaiblie par un solde migratoire déficitaire. Ainsi, si le territoire a gagné en moyenne près de 5 500 habitants supplémentaires du fait du solde naturel, le solde migratoire lui a fait perdre près de 3 500 personnes par an. La croissance du territoire en est donc ralentie (2 000 habitants supplémentaires par an entre 2008 et 2013) ;
- Au sein du territoire, le rôle des centres-anciens dans les parcours résidentiels est majeur et à conforter. Des interventions sont conduites sur le parc existant depuis de nombreuses années, elles sont à maintenir en particulier sur le parc locatif privé pour lequel la concurrence entre les biens récents et plus anciens est importante et pourrait générer des dysfonctionnements ;
- Grâce à un effort conséquent sur le développement de logements notamment sociaux, le parc se diversifie. Toutefois des blocages résidentiels demeurent. Le marché locatif social reste très tendu malgré les efforts de production réalisés sur l'ensemble du territoire. Les parcours résidentiels pour les occupants du parc social sont bloqués.
- Les analyses montrent un enjeu d'intervention pour développer une offre et des outils permettant de favoriser la continuité des parcours résidentiels pour les jeunes actifs et les familles. Cela doit être corrélé à une offre de services, d'équipements… à niveau.

Pays d'Aix

(éléments de débat lors de la commission du 14 septembre 2017)

- Le territoire offre une très grande qualité de vie, caractéristique qui se concrétise par une forte attractivité. Celle-ci s'accompagne d'une tension extrême des marchés immobiliers et de blocages résidentiels. Ainsi, au sein du territoire, la concurrence entre les ménages pour l'accès au logement est exacerbée et les prix immobiliers ont fortement augmenté. Quel que soit le segment du marché, les prix constatés au sein du Pays d'Aix sont parmi les plus chers de la métropole, même si d'importantes disparités apparaissent par commune. Ainsi, la concurrence pour l'accès au logement s'établit à deux niveaux : entre les « locaux » et les personnes venant de l'extérieur et entre générations (primo accession/seconde accession) ;
- Le caractère élitiste des prix immobiliers s'accompagne d'un profil vieillissant des ménages en accession (éviction des moins de 40 ans) et de concurrences exacerbées en location ;
- La forte attractivité du territoire est corrélée à un développement des locations « touristiques » qui sous-tend une diminution des locations de longue durée. Au sein de ce territoire, l'ampleur du phénomène est à mesurer plus finement (2 300 offres de locations saisonnières Airbnb enregistrées en octobre 2016) ;

- Au-delà du seul volet résidentiel, la forte attractivité économique du territoire nécessite d'adapter l'offre résidentielle et de produire suffisamment de logements pour accompagner le développement du tissu économique du territoire. Le développement économique avec la mobilité sont les priorités pour le territoire ;
- Comme dans les autres territoires de la métropole, le Pays d'Aix connaît une forte dichotomie entre le parc de logement des villes centres et celui des villages. Dans les villes centres, l'offre est adaptée aux jeunes mais subit une concurrence sur les petits logements entre étudiants et jeunes en début de vie professionnelle. Hors des villes centres l'offre est davantage tournée vers les familles en accession mais peu vers les jeunes ménages. L'expérimentation dans le domaine de l'accession aidée est, selon le territoire, une pierre angulaire ;
- Ce territoire compte la plus forte présence d'étudiants de la métropole, situation imputable à Aix-en-Provence. elle est estimée à 16% de la population en 2013. Cette situation a un impact sur la structure du parc de logement et le fonctionnement du marché immobilier aixois. Ainsi, le parc locatif privé est surreprésenté et fortement tourné vers ce public ;
- La préservation de la qualité des centres-anciens est une priorité pour le territoire. Cela dépasse le volet habitat et passe notamment par l'accompagnement de l'emploi et la présence de commerces de proximité, de services...

Pays Salonais

(éléments de débat lors de la commission du 16 octobre 2017)

- L'attractivité du territoire se traduit par un dynamisme démographique et résidentiel particulièrement soutenu au regard des autres Conseils de Territoire (+1.1%/an d'habitants supplémentaires entre 2008 et 2013 contre +0,24%/an pour la métropole). Cela se traduit pour le territoire par un excédent migratoire. De même, avec +2%/an, la croissance du parc de logements est deux fois plus rapide que celle constatée en moyenne au sein de la métropole sur la période 2008-2013. En termes résidentiel, le territoire apparaît particulièrement attractif par son offre de logements pavillonnaires ;
- Toutefois, le territoire n'est pas épargné par le phénomène de vieillissement de la population (+2,9%/an contre +1,8% par an entre 2008 et 2013 d'habitants de plus de 65 ans) alors qu'il apparaît difficile de conserver les jeunes. Une problématique de logement des jeunes (décohabitants, actifs) apparaît prégnante au sein du territoire ;
- Concernant le rééquilibrage territorial du parc de logements, le territoire a entamé une diversification de l'offre. Celle-ci reste à conforter en particulier pour permettre aux plus jeunes et aux plus âgés de se loger dans des logements adaptés et de qualité. Les villages comptent peu d'offre adaptée aux jeunes en début de parcours résidentiels ;
- La construction de logements neufs, très dynamique au sein du territoire, a récemment ralenti, dynamique corrélée à une baisse des opérations en collectif (1 055 logements autorisés par an entre 2010 et 2015, -7% par rapport à la période précédente) ;
- Un effort conséquent a été réalisé au sein du territoire sur le développement de logements sociaux (280 logements sociaux financés par an entre 2010 et 2015 soit + 150% par rapport à la période précédente) ;
- Malgré ses efforts, le marché locatif social reste tendu en parallèle d'une proportion moyenne de demandeurs éligibles aux logements très sociaux (71% des demandeurs contre 75% en moyenne au sein d'AMP). Cette tension est valable pour le parc locatif privé, peu présent au sein du territoire. Une continuité des parcours résidentiels est à assurer pour les plus jeunes et les personnes vieillissantes ;
- Le territoire est concerné par de nombreux zonages réglementaires. Cette situation apparaît, pour certaines communes, comme un frein à l'attractivité d'opérateurs.

Pays d'Aubagne et de l'Étoile

(éléments de débat lors de la commission du 5 septembre 2017)

- Une forte attractivité économique et une production de logements à articuler finement avec les perspectives de création d'emplois. Les entreprises plébiscitent le territoire, en témoigne une croissance de l'emploi dynamique : +1% par an (soit près de 300 emplois supplémentaires par an entre 2008 et 2015) et, ces dix dernières années la plus forte croissance de l'emploi de la métropole. Les difficultés de mobilité sont toutefois un frein croissant à l'installation d'entreprises ;
- L'articulation du développement de l'offre de logements avec l'amélioration de la desserte en transports est une priorité pour le territoire ;
- Une qualité et un cadre de vie exceptionnels, mais sur le plan résidentiel, un recul de l'attractivité. Les échanges migratoires avec les autres territoires de la métropole sont positifs (en particulier avec Marseille-Provence et Pays d'Aix). Par contre le territoire perd des habitants avec l'extérieur de la métropole. Le territoire subit la concurrence du périurbain situé à proximité ;
- Une diversification du parc amorcée mais, hors de la commune d'Aubagne, l'effort est à poursuivre pour développer une offre qui permette aux jeunes ménages de se loger (parc locatif privé, accession à prix maîtrisés…). En effet, hors du pôle urbain d'Aubagne, apparaissent des difficultés à proposer une offre résidentielle adaptée aux jeunes ménages ;
- Des difficultés d'accès au logement pour les jeunes et les familles « classes moyennes » notamment imputables à un parc locatif privé insuffisant hors d'Aubagne et à des prix en accession qui ont fortement augmenté.
- La croissance démographique au sein du territoire est faible en partie du fait des difficultés pour les jeunes ménages à se loger (problématique de décohabitation des jeunes). Le territoire a enclenché une mutation socio-démographique, laquelle se concrétise par un solde naturel positif mais une croissance démographique au plus bas : gain de 69 habitants/an entre 2008 et 2013. Le territoire connaît une baisse de la population des moins de 30 ans de 230 jeunes chaque année et un fort vieillissement : 430 personnes de 65 ans ou plus supplémentaires chaque année ;
- Les contraintes foncières sont particulièrement fortes. En effet, le territoire connaît une forte imbrication entre les espaces naturels, agricoles et urbains, ce qui lui confère une qualité paysagère et un cadre de vie remarquable. Les contraintes à l'urbanisation sont nombreuses pour ce territoire (PPRI…). Le pendant de cette situation est une ressource foncière rare, souvent protégée ainsi qu'un dialogue parfois difficile avec l'État dans la délivrance des permis de construire et l'élaboration des documents d'urbanisme. Par ailleurs, l'héritage des anciens POS et les contraintes à l'urbanisation, font que la valorisation de la ressource foncière pourrait être davantage optimisée ;
- Une problématique des centres-anciens complexe et pour laquelle des interventions sont en cours mais nécessitent d'importants investissements que les communes, seules, ne peuvent pas supporter.

Istres-Ouest-Provence

(éléments de débat lors de la commission du 11 octobre 2017)

- Au sein du territoire, l'augmentation du parc de logements a été dynamique (+1.1%/an en moyenne) et a répondu à une hausse des besoins en logement des habitants du territoire (hausse des besoins générée par les décohabitations…) ;
- Au sein du territoire, le secteur locatif social est très développé et ne permet pas de mener un parcours résidentiel. La production de logements de ces dernières années a permis de diversifier l'offre résidentielle. Le marché privé reste tendu et les biens mis en vente se vendent rapidement ;
- En matière de logement locatif social, au-delà de la production de logements et de la gestion financière du parc, une plus grande implication des bailleurs sociaux sur le terrain serait attendue par le territoire (présence de gardiens…) ;

- La structure du parc du territoire compte une forte proportion de grands logements. Il est maintenant nécessaire de développer des logements types 2 et 3 ainsi que des logements intermédiaires ;
- Le territoire est attractif pour la promotion du fait d'un foncier bon marché. Une vigilence particulière doit donc être portée sur la programmation immobilière neuve afin de produire une offre en rapport aux besoins.

Pays de Martigues

(éléments de débat lors de la commission du 10 novembre 2017)

- Au sein de ce Conseil de Territoire, la dynamique démographique apparaît fortement différenciée suivant les communes (en moyenne +0,55%/an entre 2008 et 2013). Ainsi, alors que le solde naturel est positif dans toutes les communes, le solde migratoire est très excédentaire à Saint-Mitre-les-Remparts, stable à Martigues et très déficitaire à Port-de-Bouc ;
- Un territoire confronté à une dynamique de vieillissement plus importante qu'en moyenne dans la métropole (plus de 65 ans : +2.4%/an contre en moyenne +1.8%/an pour la métropole entre 2008 et 2013) mais également, une population de jeunes en augmentation (moins de 20 ans : +1.1%/an contre -0.1%/an pour AMP entre 2008 et 2013) ;
- Comme pour les autres territoires, le rééquilibrage de l'offre de logements est à poursuivre pour favoriser la mobilité dans le parc et la fluidité des itinéraires résidentiels ;
- Le parc locatif est à conforter. Le parc social est un segment très important de l'offre résidentielle de ce territoire. Il connaît d'importantes tensions (coût élevé des locations dans le privé et faible turn-over dans le public). Une attention particulière doit être portée sur ce parc pour maintenir son attractivité. L'offre en locatif privé, maillon central des parcours résidentiels des jeunes ménages, est réduite. Elle voit son poids diminuer par manque d'investisseurs alors qu'une demande en logements locatifs privés, mais aussi social, émane des jeunes ;
- En accession à la propriété, la demande est locale. Elle émane de CSP moyennes et modestes ;
- Malgré des prix dans l'ancien plus accessibles que dans la plupart des autres territoires, des parcours résidentiels qui manquent de fluidité.

LES COMMUNES : UNE GRANDE DIVERSITÉ DE CONTEXTE, FONDEMENT DE LA RICHESSE DU SYSTÈME RÉSIDENTIEL MÉTROPOLITAIN

Si porter un regard à une échelle large permet de mieux comprendre l'ancrage de la métropole dans son environnement, c'est en « dézoomant » que l'on perçoit pleinement les dynamiques et interdépendances internes au territoire. A travers les mobilités qu'elles génèrent, les communes contribuent au fonctionnement résidentiel de la métropole. Ce sont les caractéristiques et spécificités de chacune d'entre elles qui motivent les choix de lieu de résidence des ménages et qui, par voie de conséquence dessinent le paysage sociodémographique du territoire. Ainsi, la contribution de chaque commune, quel que soit son poids démographique est importante dans un système ou l'interdépendance entre les communes est totale.

Ainsi, si l'on considère les éléments de diagnostic à l'échelle communale, des disparités apparaissent :

- toutes les communes ne suivent pas les mêmes dynamiques ; des communes, qui ne sont pas toujours limitrophes, ont des caractéristiques et des problématiques partagées ;
- Dans le fonctionnement résidentiel métropolitain, toutes les communes n'ont pas la même fonction.

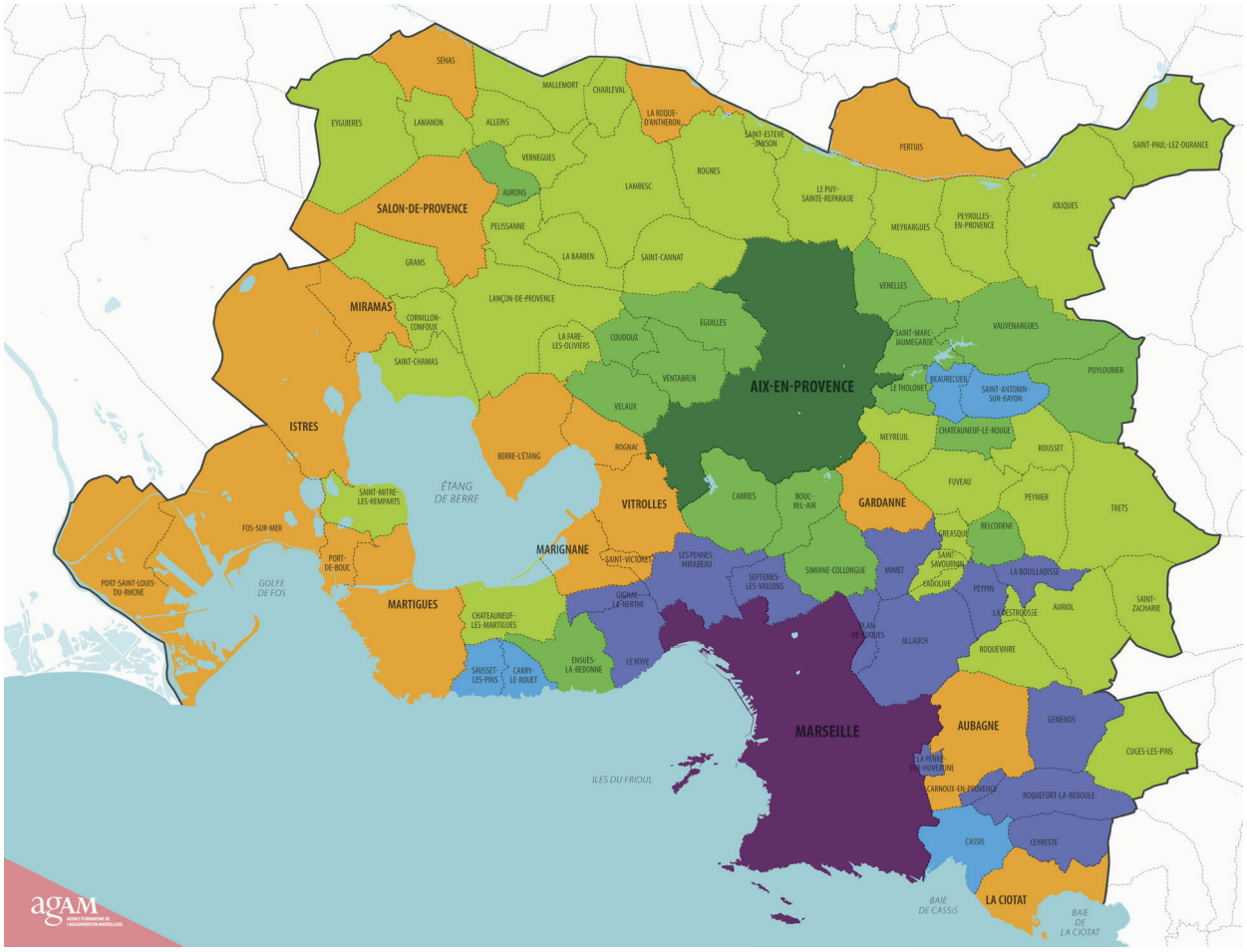
Prendre en compte la diversité des situations au sein du territoire et les spécificités de chaque commune

L'ensemble des analyses réalisées dans le cadre du diagnostic témoigne de la diversité de situations et de problématiques. Le croisement, à l'échelle communale, des différentes analyses (démographie, parc de logement, construction, marchés immobilier…) avec les caractéristiques en termes d'emploi, d'équipement… permet d'identifier des communes dont les spécificités et les problématiques sont partagées[28]. Sept profils de communes se dégagent des analyses. Les communes ainsi regroupées par caractéristiques spécifiques tracent une nouvelle géographie du territoire qui transcende les limites administratives des Conseils de territoire.

Sept profils de communes se différencient au sein du territoire. Trois regroupent des communes urbaines et trois profils correspondent à des villages. Le septième profil apparaît atypique.

28. Afin de définir des profils de communes, une analyse statistique dite « factorielle » permettant de croiser de multiples indicateurs a été réalisée. Plus précisément, après constitution d'un jeu de données (transformation des variables relatives retenues en variables absolues), une analyse en composante principale (ACP) suivie d'une classification a été réalisée. 24 indicateurs sont croisés : Population en 2013 (princ), Population 65 ans ou + (part), Population moins de 20 ans (part), Population d'un an ou + habitant dans un autre logement 1 an avant (part), Population de 15 ans ou + Cadres, Professions Intellectuelles Supérieures en 2013 (compl) (part), Population de 15 ans ou + Ouvriers en 2013 (compl) (part), Ménages d'une personne en 2013 (compl) (part), Familles avec enfants (part), Actifs 15-64 ans en 2013 (princ) (part), Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés 15-64 ans en 2013 (princ) (part), Emplois au LT en 2013 (princ), Actifs occupés de 15 ans ou + travaillant dans leur commune de résidence en 2013 (princ) (part), Résidences secondaires et logements occasionnels en 2013 (princ) (part), Logements vacants en 2013 (princ) (part), Appartements en 2013 (princ) (part), Résidences principales construites avant 1945 (part), Locatif Privé (part), Résidences principales occupées par leurs propriétaires en 2013 (princ) (part), Taux SRU au 01/01/2014, Logements autorisés annuel pour 1000 habitants, Médiane du revenu disponible par UC (en €), Prix moyen du neuf 2012-2014, Prix moyen de l'ancien 2012-2014, Nombre de demandes de logement social pour 1000 habitants.

FONCTIONNEMENT RÉSIDENTIEL DU TERRITOIRE : 7 PROFILS DE COMMUNES



Les deux pôles urbains d'Aix-en-Provence et Marseille

Les deux principaux pôles urbains de la métropole appartiennent chacun à une catégorie différente avec des caractéristiques qui les distinguent. Aix-en-Provence et Marseille ont toutefois des caractéristiques communes : ce sont deux importants pôles d'emplois attractifs où la majeure partie des actifs qui y résident y travaillent aussi. Toutes deux se caractérisent par une offre résidentielle diversifiée. Ce sont également des « pôles étudiants » où cette population est surreprésentée. Leur croissance démographique est faible, phénomène imputable à leur important déficit migratoire avec l'extérieur du territoire mais aussi dans leurs échanges avec les autres communes de la métropole.

Type 1 : Aix-en-Provence

PROFIL RÉSIDENTIEL : TYPE 1

- **1 commune, 141 545 habitants.**
- **Un pôle d'emplois majeur de la métropole :**
  - **73 491 emplois salariés privés en 2015 ;**
  - **67% des actifs travaillent et résident dans la commune.**
- **Un parc de logements diversifié dominé par le logement collectif (78%) et caractérisé par une surreprésentation du parc locatif privé (44%, plus fort taux de la métropole).**
- **Un rythme de construction de logements modéré et des prix supérieurs à la moyenne.**
- **Spécificités :**
  - **une surreprésentation de la population des étudiants (16%) ;**
  - **une forte mobilité résidentielle ;**
  - **une sous-représentation des familles.**

Un rôle majeur dans le système résidentiel métropolitain avec une attractivité pour les non-métropolitains.

La commune se caractérise plus particulièrement comme ayant la plus forte mobilité résidentielle de la métropole (17% des ménages ont changé de logement en un an contre 11% en moyenne en 2013). Cette spécificité est directement corrélée à la surreprésentation du parc locatif privé ainsi qu'à celle des jeunes, en particulier des étudiants. La surreprésentation de cette population s'accompagne de la plus forte part de ménages d'une personne de la métropole (45%), pour une commune dont le profil est peu familial.

Les revenus des habitants sont supérieurs à ceux constatés en moyenne dans la métropole et les écarts de revenus au sein du territoire, faibles. La pression de la demande sociale est toutefois parmi les plus fortes de la métropole (37 demandes/1 000 habitants). Cela s'explique notamment par des prix de l'immobilier très supérieurs à ceux du reste du territoire.

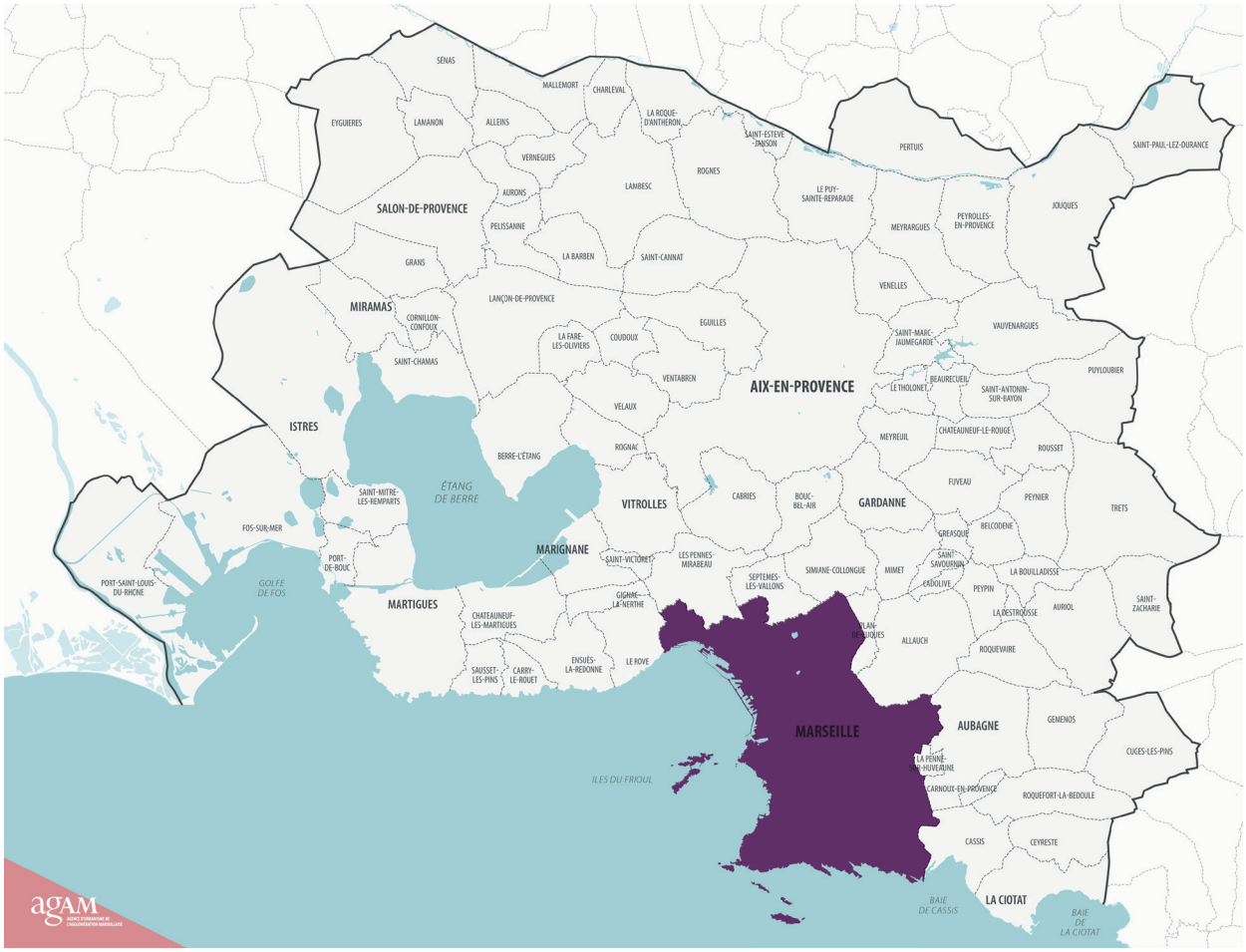
Alors que la croissance du nombre d'emplois apparaît dynamique, celle du nombre de logements l'est moins, ce qui accroît la pression de la demande en logement. La construction de logements neufs s'avère parmi les plus faibles de la métropole (6 logements autorisés/1 000 habitants).

Cette commune joue un rôle majeur dans le fonctionnement résidentiel du territoire. En effet, Aix-en-Provence est très active dans les migrations résidentielles avec l'extérieur du territoire (16% des habitants venant ou allant résider à l'extérieur de la métropole). Elle gagne des habitants dans ces échanges (en moyenne + 700 habitants/an) mais insuffisamment pour compenser les pertes de population qu'elle connaît avec les autres communes de la métropole (en moyenne – 1100 habitants/an). Par son cadre de vie de grande qualité, son dynamisme économique, Aix-en-Provence présente une forte attractivité. Celle-ci s'accompagne de blocages dans les parcours résidentiels. Ce sont eux, pour partie, qui expliquent que cette commune connaît un déficit migratoire. En particulier, elle perd beaucoup d'habitants avec les communes de première couronne aixoise (et plus largement le type 2) vers lesquelles s'orientent les familles aixoises aisées souhaitant accéder à un pavillon.

AIX-EN-PROVENCE : LE COURS MIRABEAU /LA GARE TGV © Agam

AIX-EN-PROVENCE : LA DURANNE / INSTITUT D'ÉTUDES POLITIQUES © Agam

Type 3 : Marseille



PROFIL RÉSIDENTIEL : TYPE 3

- 1 commune, 855 393 habitants.
- Un pôle d'emplois majeur de la métropole :
  - 245 800 emplois salariés privés en 2015 ;
  - 87% des actifs travaillent et résident dans la commune.
- Un parc de logements diversifié caractérisé par une forte proportion de logements anciens.
- Un rythme de construction soutenu et des prix immobiliers comparables à la moyenne.
- Spécificités :
  - une surreprésentation des étudiants corrélée à une forte proportion de jeunes et de personnes seules ;
  - la plus faible proportion de maisons individuelles de la métropole (16%).

- Un rôle majeur dans l'arrivée de nouveaux ménages mais des difficultés à les retenir : des complémentarités à développer avec l'offre résidentielle des communes périurbaines.

Marseille connaît également une surreprésentation des jeunes de moins de 20 ans, mais, contrairement à Aix-en-Provence, la commune se caractérise par une population au profil plus familial. Les habitants sont modestes, leurs revenus sont parmi les plus faibles de la métropole. Les disparités de revenus entre les habitants et au sein de ce vaste territoire communal sont toutefois particulièrement importantes. De même, Marseille se distingue par une dynamique de construction soutenue, un parc de logements très diversifié et des prix immobiliers plus modérés, proches de ceux constatés en moyenne au sein de la métropole.

Marseille est le plus gros générateur de mobilités résidentielles de la métropole (67 000 habitants par an). La contribution de cette commune au fonctionnement résidentiel de la métropole est donc majeure. **Marseille échange le plus avec l'extérieur du territoire** (43% des ménages qui s'installent ou quittent la métropole), en particulier avec l'extérieur de la région (70% de ses échanges avec l'extérieur sont tournés hors de Paca) avec lequel elle est lourdement déficitaire (-2 600 habitants/an). La commune perd des habitants de tous profils (hormis des étudiants), notamment des retraités et des familles. Avec les autres communes de la métropole, Marseille interagit le plus avec le TYPE4. Avec ces communes, situées à proximité du pôle d'emplois Marseille/Aubagne, elle perd des familles, en particulier celles souhaitant accéder à la propriété en pavillonnaire (-1 500 habitants/an).

Aix-en-Provence et Marseille, une fonction « villes universitaires» moteur d'apports de populations pour le territoire.

Ces communes drainent des étudiants depuis l'extérieur du territoire ce qui génère un excédent migratoire (1 300 étudiants chaque année) pour cette population. Il se traduit à travers un solde positif de 15-20 ans (seule catégorie d'âge sur laquelle la métropole gagne des habitants avec l'extérieur). Le départ d'une partie de cette population à la fin de leurs études provoque ensuite un déficit migratoire chez les 25-30 ans et par effet induit dans les autres tranches d'âge.

MARSEILLE : LE CENTRE-VILLE © Agam

MARSEILLE : LE VIEUX-PORT /L'ESPLANADE DU MUCEM © Agam

Les 18 communes du Type 7

Aubagne, Berre-l'Étang, La Ciotat, Fos-sur-Mer, Gardanne, Istres, Marignane, Martigues, Miramas, Port-de-Bouc, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Rognac, La Roque-d'Anthéron, Saint-Victoret, Salon-de-Provence, Sénas, Vitrolles, Pertuis

PROFIL RÉSIDENTIEL : TYPE 7

- 18 communes, 433 989 habitants.
- Ces communes sont des pôles d'emplois (48% des actifs qui y travaillent y résident aussi).
- Leur offre résidentielle est diversifiée (51% de propriétaires occupants, 53% d'appartements).
- Les ménages habitant ces communes sont de profils divers avec une dominante familiale et une forte proportion de jeunes.
- Spécificités :
  - les communes qui comptent le plus fort taux de logements sociaux (27%) ;
  - une plus forte présence d'ouvriers ;
  - des communes qui, pour la plupart d'entre elles, perdent des habitants dans leurs échanges migratoires (emménagements/déménagements).
- Des communes qui contribuent fortement au fonctionnement résidentiel du territoire, mais qui connaissent d'importants blocages des parcours résidentiels.

Ce profil se compose de 18 communes parmi lesquelles, la plupart de celles comptant plus de 15 000 habitants. Ce profil de communes, qui peut paraître éclectique, partage une caractéristique majeure : toutes connaissent des blocages importants dans les parcours résidentiels. Les causes de ces « nœuds résidentiels » sont diverses (tension des marchés, insuffisante diversité du parc…)

Concernant leurs caractéristiques, ces communes affichent une certaine plurifonctionnalité c'est-à-dire qu'elles ont une vocation résidentielle mais aussi un tissu économique dense et actif. 45% des résidents de ces communes y travaillent aussi. Avec près de 435 000 habitants, cette catégorie de communes est le deuxième poids démographique de la métropole après Marseille.

Les communes qui appartiennent à ce profil se caractérisent principalement par la part la plus importante d'ouvriers de la métropole (13%) et la part la plus faible de cadres. Un quart des habitants est âgé de moins de 20 ans, ce qui s'accompagne pour ces communes d'un profil plutôt familial (40% de familles et 31% d'isolés). Les ménages y sont plutôt modestes avec des revenus inférieurs à ceux constatés dans la métropole.

La mobilité résidentielle y est moyenne (11% des ménages ont changé de logement en un an), situation imputable à la surreprésentation du parc locatif social au regard des autres communes de la métropole (27%). Les prix immobiliers y sont les moins élevés de l'ensemble des communes de la métropole et le rythme de construction plutôt faible (7 logements autorisés/1 000 habitants en moyenne). Ces communes jouent un rôle majeur dans la mobilité des ménages au sein du territoire.

Ces communes sont celles qui génèrent le plus de flux internes au territoire. Elles ont une fonction dans le système résidentiel métropolitain central puisqu'elles échangent massivement avec la plupart des autres catégories et sont déficitaires dans ces échanges, c'est-à-dire que cette catégorie apporte des habitants aux autres en particulier à celles périurbaines.

Après Marseille, c'est le second générateur de mobilités résidentielles de la métropole (43 000 flux). La plupart d'entre elles perdent de nombreux habitants dans leurs échanges migratoires (le déficit migratoire de 2 600 habitants par an). C'est la catégorie de communes la plus déficitaire après Marseille :

- Elle perd des habitants avec les autres communes de la métropole (- 600 habitants/an). Avec ce déficit, elle joue donc un rôle important dans l'apport de nouveaux habitants dans les « villages » de la métropole, en particulier ceux des types 2 et 6 ;
- Elle contribue fortement aux entrées/sorties des habitants de la métropole avec l'extérieur (23% des échanges avec l'extérieur), situation qui s'accompagne d'un fort déficit (- 2000 habitants/an, presqu'autant que Marseille).

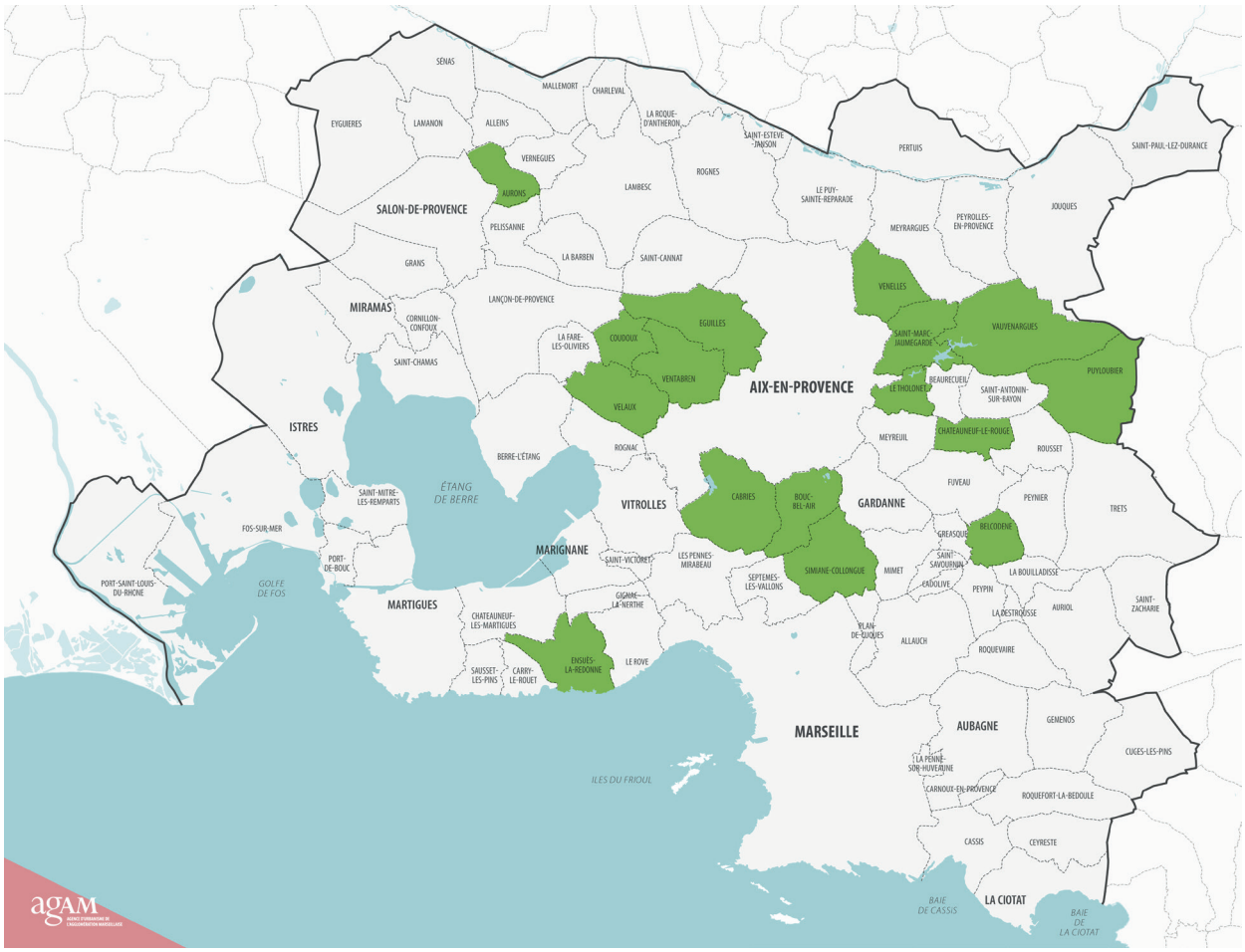
Toutefois, toutes les communes de cette catégorie ne connaissent pas les mêmes dynamiques. Ainsi, la commune de La Ciotat ne présente pas de déficit migratoire. La Ciotat connaît une attractivité forte dans un contexte de logement tendu.

MARTIGUES / VITROLLES © Agam

Les villages

Les villages de Type 2

Aurons, Belcodène, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Châteauneuf-le-Rouge, Éguilles, Ensuès-la-Redonne, Puyloubier, Saint-Marc-Jaumegarde, Simiane-Collongue, Le Tholonet, Vauvenargues, Velaux, Venelles, Ventabren, Coudoux



PROFIL RÉSIDENTIEL : TYPE 2

- **16 communes, 78 162 habitants.**
- **Ces communes sont à vocation résidentielle dominante (seule 21% des actifs travaillent et résident dans la même commune). Pour l'emploi, leurs actifs s'orientent principalement vers Aix-en-Provence.**
- **Leur offre résidentielle est presque exclusivement tournée vers la maison en accession avec des prix immobiliers supérieurs à la moyenne.**
- **Spécificités :**
  - **très forte surreprésentation des cadres (17%, communes qui en comptent le plus) ;**
  - **ces communes accueillent des familles aisées.**

- **Une offre résidentielle très qualitative qui attire des familles « urbaines » mais trop sélective pour loger les jeunes ménages.**

Les villages se distribuent en trois profils (Type 2, 4 et 6) dont deux ont de nombreuses caractéristiques communes (Type 2 et Type 4).

En effet, ce sont des communes situées à proximité des pôles urbains qui se sont constituées sous l'effet de la croissance pavillonnaire des années 60 à 80. Ces communes répondent aux mêmes logiques et ont des caractéristiques comparables. Avec une vocation résidentielle dominante, la part d'actifs travaillant et résidant dans la même commune est la plus faible de la métropole, elles sont largement dominées par un parc de logements pavillonnaire occupé par leur propriétaire (proportion la plus importante de la métropole). Les ménages qui occupent ces communes sont des familles.

Les 16 communes des villages en Type 2 sont, pour la plupart d'entre-elles situées à proximité d'Aix-en-Provence. Dotées d'une forte proportion d'actifs, elles fonctionnent en étroite articulation avec le pôle d'emplois d'Aix-en-Provence dont elles forment l'un des réservoirs résidentiels. Les cadres y sont fortement surreprésentés et les revenus, supérieurs à la moyenne, sont parmi les plus élevés de la métropole. Ces communes sont fortement orientés vers le modèle résidentiel du pavillonnaire en accession, le parc locatif et les logements collectifs y étant fortement sous-représentés. Leur qualité résidentielle, très attractive, se traduit par des prix de l'immobilier élevés.

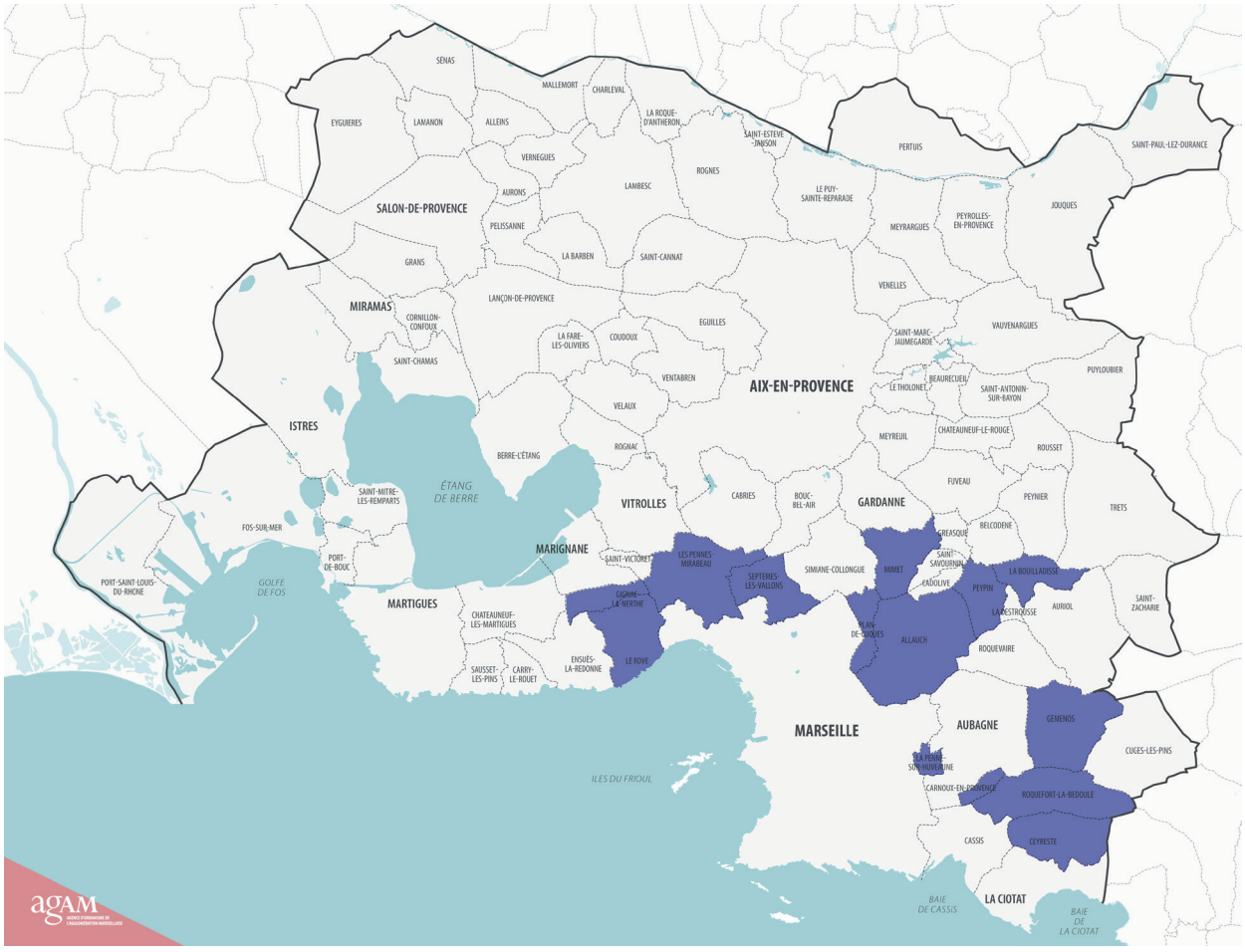
Ces communes ont des échanges migratoires principalement tournés vers Aix-en-Provence et l'intérieur du territoire. Ainsi, elles assument une fonction de « desserrement » pour les communes urbaines, en particulier Aix-en-Provence en accueillant les familles qui souhaitent accéder à un pavillon. Elles sont largement excédentaires dans leurs échanges migratoires avec Aix-en-Provence. Après Aix-en-Provence, elles échangent le plus avec les types 6 et 7. Elles gagnent des habitants dans les migrations résidentielles qu'elles entretiennent avec les communes du Type 7. Par contre, elles perdent des habitants avec le Type 6. Elles échangent peu avec l'extérieur de la métropole mais sont excédentaire dans ces échanges.

BELCODÈNE /BOUC-BEL-AIR © Agam

SAINT-MARC-JAUMEGARDE /PUYLOUBIER © Agam

Les villages de Type 4

Allauch, La Bouilladisse, Ceyreste, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Mimet, La Penne-sur-Huveaune, Les Pennes-Mirabeau, Peypin, Plan-de-Cuques, Roquefort-la-Bédoule, Le Rove, Septèmes-les-Vallons, Carnoux-en-Provence.



PROFIL RÉSIDENTIEL : TYPE 4

- 14 communes, 121 245 habitants.
- Ces communes sont à vocation résidentielle dominante (seuls 22% des actifs travaillent et résident dans la même commune). Pour l'emploi, leurs actifs s'orientent principalement vers Marseille.
- Leur offre résidentielle est principalement orientée vers l'accession (73% de propriétaires occupants) en pavillonnaire.
- Des prix immobiliers comparables à la moyenne et un rythme de production de logements faible.
- Spécificités :
  - une forte proportion de personnes âgées ;
  - une faible mobilité résidentielle (9% des ménages ont changé de logement en un an).

- Une attractivité pour les familles des pôles urbains, mais dont l'ampleur est limitée par le faible dynamisme du marché immobilier.

Ce profil se compose de 14 communes, lesquelles sont localisées à proximité du pôle d'emplois Marseille-Aubagne. Leurs habitants, tant pour l'emploi que pour la fonction résidentielle, sont fortement polarisés par ces communes. A dominante résidentielle, elles se distinguent par une mobilité résidentielle très faible, la plus faible de la métropole. Cela s'explique en partie par la structure du parc de logements où l'offre locative privée est sous-représentée, mais aussi par une proportion de plus de 65 ans supérieure à celle constatée en moyenne (21%). En effet, ces communes accusent un fort vieillissement, bien que la situation ne soit pas homogène au sein de ce profil. Le rythme de construction y est faible et les prix immobiliers comparables à la moyenne.

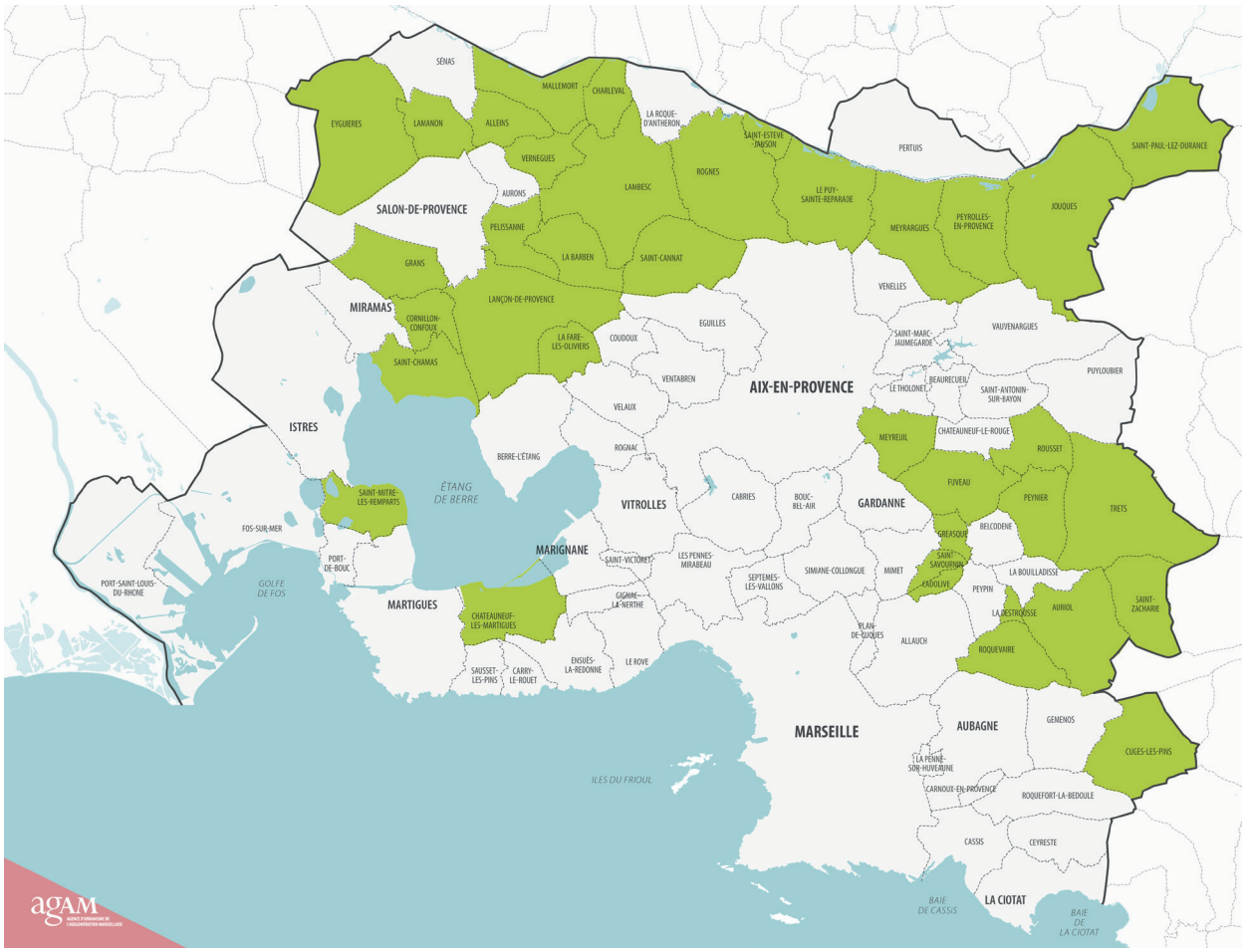
En termes de migrations résidentielles, ce profil de communes échange le plus avec les autres communes de la métropole, en particulier Marseille et en moindre mesure les catégories 7 et 6. Négative avec les communes de Type 6, elle gagne beaucoup d'habitants avec Marseille et le Type 7 dont elle assure le « desserrement ». Avec ces communes, elle gagne massivement des familles et perd des jeunes.

SEPTÈMES-LES-VALLONS /ALLAUCH © Agam

LA PENNE-SUR-HUVEAUNE /LE ROVE-NIOLON © Agam

Les villages de Type 6

Alleins, Auriol, La Barben, Cadolive, Charleval, Châteauneuf-les-Martigues, Cornillon-Confoux, Cuges-les-Pins, La Destrousse, Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Fuveau, Grans, Gréasque, Jouques, Lamanon, Lambesc, Lançon-Provence, Mallemort, Meyrargues, Meyreuil, Pélissanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Le Puy-Sainte-Réparade, Rognes, Roquevaire, Rousset, Saint-Cannat, Saint-Chames, Saint-Estève-Janson, Saint-Mitre-les-Remparts, Saint-Paul-lès-Durance, Saint-Savournin, Saint-Zacharie, Trets, Vernègues.



PROFIL RÉSIDENTIEL : TYPE 6

- 37 communes, 196 933 habitants.
- Ces communes sont à vocation résidentielle dominante (un quart des actifs travaillent et résident dans ces communes).
- Leur offre résidentielle est essentiellement composée de maisons en accession dont les prix sont inférieurs à la moyenne.
- Ces communes accueillent principalement des familles de doubles actifs avec enfants.
- Spécificités :
  - un rythme de construction dynamique ;
  - présence d'un parc de logements anciens ;
  - une forte attractivité pour les ménages habitant dans les pôles urbains du territoire.

- Attractives, ces communes forment un rouage majeur du parcours résidentiel des familles « classes moyennes » dans la métropole.

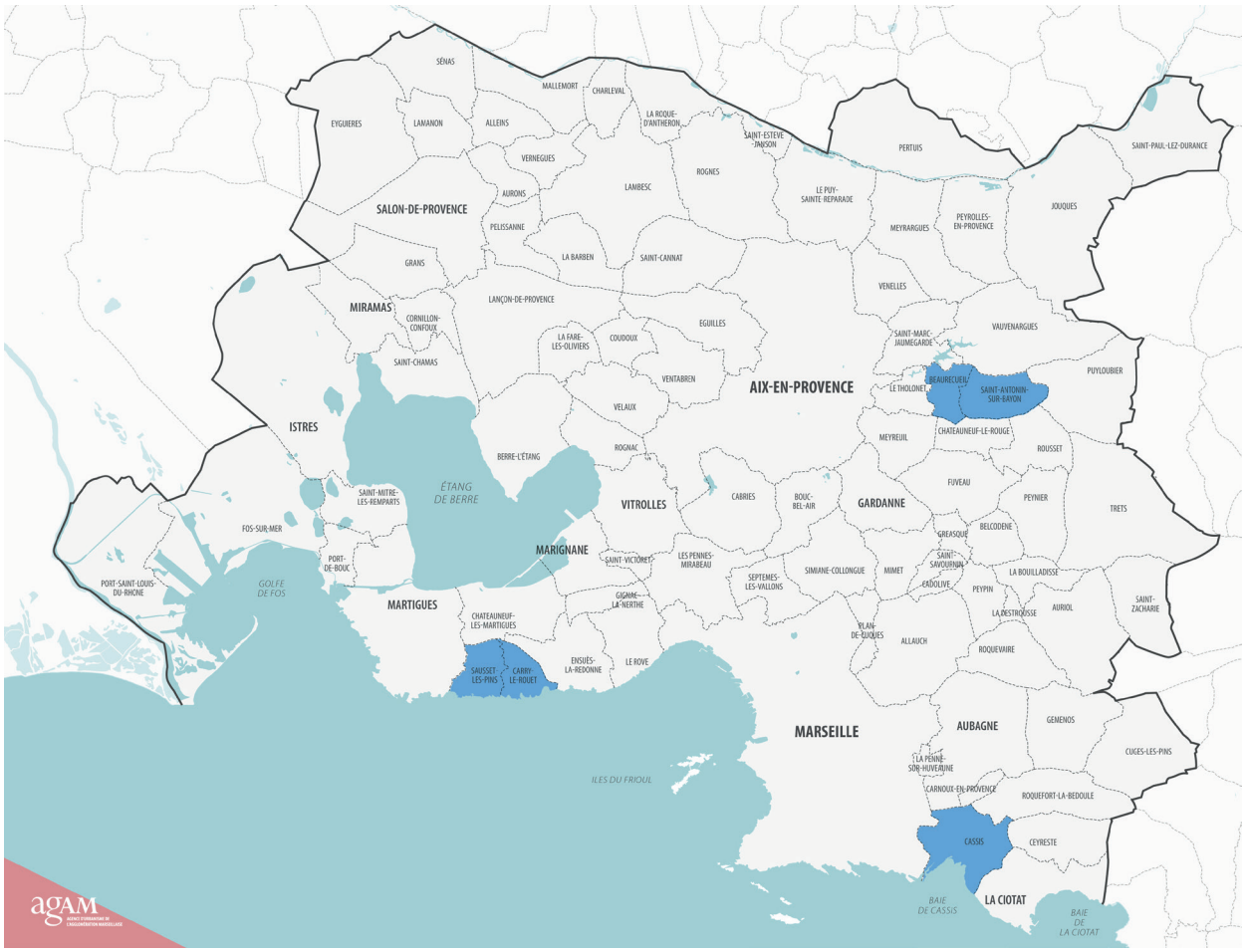
Ce profil dit « villages actifs » regroupe 37 communes pour un total de 197 000 habitants. Il se caractérise par une dynamique de périurbanisation récente et active, laquelle se structure autour d'un centre bourg. Cela se traduit par une part plus importante que les autres communes d'appartements anciens, mais aussi un rythme de construction plus dynamique. Le profil de leurs habitants est familial, composé d'actifs aux Catégories Socio-Professionnelles (CSP) variées mais aux revenus supérieurs à la moyenne. Un quart des habitants sont âgés de moins de 20 ans.
Si dans ces communes, le statut propriétaire occupant est dominant, le parc locatif privé, avec un quart des résidences principales, apparaît plus représenté que dans les autres profils « villages ». Les marchés immobiliers y sont légèrement moins chers qu'en moyenne.
Ce profil contribue fortement au fonctionnement résidentiel du territoire. Il incarne en effet, pour de nombreux ménages « classes moyennes », la possibilité d'accéder à un logement pavillonnaire sans quitter la métropole.
Important générateur de flux en interne au territoire, cette catégorie regroupe 37% des flux internes à AMP. 65% des flux de cette catégorie sont tournés vers l'intérieur du territoire. Ces communes sont très excédentaires dans leurs échanges avec les autres communes de la métropole. Elles échangent le plus et sont le plus excédentaires avec les communes « urbaines ». Pour les habitants d'Aix-en-Provence, Marseille et le Type 7, elles sont une destination de prédilection pour l'accession à la propriété en pavillonnaire (c'est avec cette catégorie que les communes urbaines échangent le plus et sont le plus déficitaires hormis pour Marseille qui échange le plus avec le Type 4 par effet de proximité). Avec les communes urbaines, elles gagnent principalement des jeunes familles composées de double actifs professions intermédiaires ou employés. En effet, les prix immobiliers et le rythme de construction de logements les rendent abordables pour des ménages « classes moyennes ». Mais cette attractivité est fragile et l'augmentation des prix pourrait la freiner d'autant plus que ce profil de communes est fortement soumis à la concurrence des communes périurbaines en frange de la métropole. Cette catégorie est déficitaire avec l'extérieur de la métropole. Ce déficit est lié à un effet de concurrence du reste de la région, la catégorie est en effet excédentaire avec le reste de la France. Elle perd des personnes seules en particulier des jeunes et des 45-70 ans.

LAMBESC /MEYREUIL © Agam

PÉLISSANNE /ALLEINS © Agam

Les cinq communes de Type 5

Beaurecueil, Carry-le-Rouet, Cassis, Saint-Antonin-sur-Bayon et Sausset-les-Pins.



PROFIL RÉSIDENTIEL : TYPE 5

- 5 communes, 21 821 habitants.
- Ces communes sont à vocation résidentielle dominante.
- Leur offre résidentielle apparaît diversifiée bien que davantage tournée vers l'accession (49% d'appartements ; 64% de propriétaires occupants).
- Un rythme de construction très faible et les prix immobiliers les plus élevés de la métropole.
- Spécificités :
  - surreprésentation des résidences secondaires (28%) ;
  - surreprésentation des personnes âgées (28%) ;
  - des ménages très aisés.

- Ces communes dont le profil résidentiel est très atypique contribuent peu au fonctionnement résidentiel du territoire.

Ces cinq communes contribuent, quantitativement, en moindre mesure que les autres au fonctionnement résidentiel du territoire. Elles ont, par contre, un impact important sur le rayonnement de la métropole en véhiculant une image « de carte postale » du territoire. Avec une surreprésentation des résidences secondaires, les prix immobiliers les plus élevés de la métropole, ces communes sont caractérisées par une forte proportion de personnes âgées et des habitants aux revenus très élevés. La contribution de cette catégorie de communes aux dynamiques résidentielles apparaît faible.

SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON /SAUSSET-LES-PINS © Agam

VIGNOBLES DE LA SAINTE-VICTOIRE /PORT DE CASSIS © Agam

Une stratégie ciblée au regard du fonctionnement résidentiel du territoire

L'analyse des interactions entre chacun de ces profils, des habitants qui en partent ou y emménagent est très révélatrice. Elle met en lumière des leviers pour mieux répondre aux aspirations résidentielles des ménages. Trois principaux générateurs de flux résidentiels sont à mettre en question et représentent des potentiels à valoriser.

▸ Incarner une alternative résidentielle à travers le Type 7.

Ces communes échangent massivement avec la plupart des autres profils du territoire, mais aussi avec l'extérieur. De fait, elles alimentent largement le système résidentiel métropolitain, en particulier les « villages » de Type 6. Elles sont néanmoins, pour la plupart d'entre elles, déficitaires dans tous leurs échanges : elles subissent à la fois la concurrence d'Aix-en-Provence et Marseille, mais aussi des communes périurbaines. Moteur important du système résidentiel métropolitain, elles connaissent d'importants blocages résidentiels sur lesquels des interventions ciblées seraient nécessaires. Elles représentent une potentielle alternative résidentielle pour les ménages, laquelle est à conforter.

▸ Valoriser l'attractivité « étudiante » d'Aix-en-Provence et Marseille.

Comme évoqué précédemment, Aix-en-Provence et Marseille sont attractives pour les étudiants. Si elles « redistribuent » au sein du territoire cette population lors de son entrée en activité (notamment sous l'effet des dynamiques de périurbanisation), elles perdent également massivement ces jeunes actifs, lesquels quittent la métropole. L'ancrage de ces habitants au sein du territoire est un enjeu pour le bon équilibre du système résidentiel métropolitain mais plus largement pour Aix et Marseille. Par effet induit, la présence de ces jeunes actifs alimente les perspectives de croissance du territoire : le dynamisme démographique, l'écosystème économique…

▸ Conforter l'attractivité des « villages» de Type 6.

Ces 37 communes gagnent des habitants dans la plupart de leurs échanges migratoires. Elles voient converger vers elles les habitants venant des communes urbaines et périurbaines. Leur attractivité repose sur une dynamique de périurbanisation active leur permettant d'attirer des familles en accession dans le pavillonnaire récent. Entrant en concurrence avec l'offre résidentielle des communes urbaines, leur capacité à attirer s'appuie toutefois sur des facteurs non pérennes qu'il convient de diversifier (foncier disponible, production de logements pavillonnaires, prix encore attractifs…).

Ces constats traduisent, sous-jacentes à la complémentarité territoriale dont ils témoignent, des carences. Ces dernières émanent de la forte spécialisation de l'offre résidentielle dans la majeure partie du territoire et du décalage ainsi généré entre territoire de confort des ménages (celui où ils aimeraient résider, vivre et travailler) et l'échelle à laquelle les priorités des ménages en matière résidentielle sont effectivement réunies. Les difficultés croissantes que connaît la métropole à articuler besoins/attentes d'un panel diversifié de ménages et offre résidentielle (au sens large), renforcent l'interdépendance territoriale. Elle conforte aussi les effets de concurrence, la métropole ayant une plus-value à apporter dans la mise en perspective des spécificités locales et enjeux communautaires.

ANNEXES

MÉTHODOLOGIE

CONTRIBUTION A L'ELABORATION DU PLH METROPOLITAIN

Version validée le 16décembre 2016 par le groupe de travail "PLH métropole"

PHASE DIAGNOSTIC - Méthodologie

Rappel de la commande

Par délibération du 30 juin 2016, La métropole AMP a souhaité *"lancer la démarche d'élaboration du PLH métropolitain lui permettant de construire une politique partenariale de l'habitat à l'échelle de son territoire, et de pouvoir continuer à se voir déléguer les aides à la pierre de l'Etat"*.

La métropole AMP a souhaité s'appuyer sur les agences d'urbanismes et sur l'Adil pour réaliser la première phase du PLH (le diagnostic) et identifier les premiers enjeux qui seront déclinés et approfondis dans le document d'orientation et de façon plus opérationnelle dans le programme d'actions.

Par lettre de commande en date du 12 octobre 2016, la Métropole AMP a demandé aux agences d'urbanisme et à l'Adil de produire *"une note d'opportunité commune proposant la méthode de travail et le canevas du diagnostic partagé"*.

Les agences d'urbanisme et l'Adil, fortes de leur ancrage territorial et de leur proximité avec les élus, les acteurs privés et les techniciens des territoires sont en effet idéalement positionnées pour accompagner la métropole dans ce changement de dimension et dans l'élaboration de son programme de l'habitat métropolitain.

La présente note d'opportunité décline les objectifs et le mode opératoire proposés par les Agences pour la réalisation du diagnostic. Elle s'articule autour de 3 points :

1. Des principes d'intervention convergents
2. Ingénierie : Organisation des travaux et de l'équipe projet
3. Notre proposition de méthodologie d'intervention détaillée

Définitions

Groupe de travail "PLH métropole" : co-pilotes groupe PLH métropole + référents techniques des Conseils de territoire

Les "Agences" : AGAM + AUPA + ADIL

Equipe "projet PLH" : équipe Agences + co-pilotes groupe PLH métropole

Equipe "Projet PLH élargi" : équipe Agences + équipe PLH Métropole

1. Des principes d'intervention pour répondre aux besoins du territoire métropolitain

1.1 Un lien étroit entre les différentes phases d'élaboration du PLH

La réalisation du diagnostic, ne doit pas se trouver "déconnectée" des phases suivantes. Il constitue le préalable à la définition d'orientations stratégiques et du programme d'actions territorialisé qui en découlera. L'ensemble des 3 phases d'un PLH sont étroitement liées, itératives, et il s'agit de pouvoir créer les conditions d'une fluidité de la démarche quelles que soient les différentes assistances à maîtrise d'ouvrage qui pourraient se succéder.

1.2 Mettre en place les conditions de partage autour des enjeux habitat

Un PLH ne peut réussir sans le soutien des acteurs locaux sur lesquels reposent une grande partie des actions, mais aussi d'éléments incontournables de diagnostic. La richesse, la diversité et la qualité du tissu partenarial constitue un atout indéniable pour la Métropole. Leur mobilisation dès la phase diagnostic nous semble donc essentielle.

Parallèlement, et pour pouvoir être partagée et portée, la politique de l'habitat va devoir embrasser l'ensemble et la diversité des problématiques du territoire.

1.3 Articuler finement les échelles, travailler au plus près des réalités du territoire

Dans ce nouveau contexte institutionnel et au vu de l'étendue du territoire, la question de la prise en compte et de l'imbrication des différentes échelles constitue un des défis majeurs pour la réussite de la future politique de l'habitat métropolitaine.

Aujourd'hui 3 échelons administratifs coexistent au sein de la Métropole :

- **La métropole**, qui correspond peu ou prou à l'aire urbaine c'est-à-dire le niveau où se jouent les grandes dynamiques territoriales et sur lequel les interventions transversales sont efficientes.
- **les conseils de territoire**, pilotes historiques des politiques locales de l'habitat, sont porteurs d'une expertise opérationnelle, d'une connaissance fine de leur fonctionnement.
- **les communes** qui mettront en œuvre non seulement le programme d'actions du futur PLH mais également la stratégie foncière.

L'un des axes fort du diagnostic portera sur la prise en compte et sur l'articulation de ces différentes échelles. Un niveau complémentaire d'analyse pourrait également être proposé afin de mieux prendre en compte la réalité des pratiques des habitants. Une approche par "bassin de vie", dont la définition et les périmètres resteront à définir et à valider par le commanditaire, pourrait être envisagée.

1.4 Mutualiser la connaissance

Les travaux déjà conduits sur ou par les territoires, notamment dans le cadre de leur PLH, seront également fortement mobilisés. En effet, les 6 Conseils de Territoire ont achevé au moins un PLH et décliné un programme d'actions qui abordait la mise en place de stratégies foncières, politiques de développement de logements à vocation privée ou public en mettant en avant ou créant des outils dédiées (OPAH, PIG...). Ces 6 programmes d'actions ont été déclinés à l'échelle communale. Il est impératif de valoriser ces expériences.

Dans un contexte de calendrier restreint, le diagnostic s'appuiera autant que possible sur les synergies déjà existantes et autres démarches sectorielles en cours à l'échelle de la métropole.

Par ailleurs, les travaux réalisés dans le cadre du diagnostic permettront d'alimenter l'observatoire de l'habitat et le futur suivi du PLH. Les domaines de compétences élargis des Agences permettront d'identifier dès la phase de diagnostic les indicateurs incontournables du suivi des PLH.

2. *Ingénierie : organisation des travaux et de l'équipe projet*

Les ambitions pour la phase de diagnostic sont élevées et le calendrier serré. Sous l'égide de la DGA "Direction de la Planification, de l'Urbanisme, de l'Aménagement et du Foncier", cela nécessite une organisation précise, une bonne articulation avec les autres démarches en cours, des techniciens et des élus engagés.

2.1 Composition de l'équipe "Agences"

Les agences d'urbanisme mettent à disposition :

. 3 ETP chargés d'études habitat, 0.5 ETP statisticien, sigiste, 0.25 ETP graphiste et communication

. Une équipe de thématiciens (géographes, expert des marchés immobiliers ...) à mobiliser selon les besoins

. Une cellule de coordination des travaux PLH, SCOT, schéma économique...

L'Adil13 met à disposition :

. 1 responsable des études et 2 chargés d'études pour 0,75 ETP

2.2 Proposition d'une articulation technique Agences - Métropole – Conseil de Territoire

Les différentes échelles de territoires à prendre en compte et la multiplicité des acteurs en présence, nécessitent de définir les instances de travail commun et de désigner les interlocuteurs référents pour les agences.

S'appuyer sur les co-pilotes du Groupe PLH de la métropole

Nous proposons de nous appuyer sur la DGA DPUAF, les co-pilotes du Groupe PLH de la métropole pour faire le lien entre les différentes instances métropolitaines, spécifiques à l'habitat et transversales qui permettront de partager les avancées du diagnostic et d'alimenter les stratégies métropolitaines à l'œuvre.

Ces référents seront également chargés :

- de coordonner les avancées des autres groupes technique Habitat/ Métropole avec le travail des agences d'urbanisme et de l'Adil sur le Diagnostic
- d'assurer l'articulation avec les techniciens en charge d'autres thématiques au sein de la Métropole (foncier, urbanisme...)
- d'organiser les séances de travail technique ainsi que les temps de validation

S'appuyer sur un référent technique par Conseil de territoire

A **l'échelle des Territoires**, nous proposons de nous appuyer sur un **référent technique** désigné par chaque Conseil de territoire. En lien avec les co-pilotes, il sera le point d'appui et le relais nécessaire des Agences pour :

- débattre et alimenter le contenu des travaux de diagnostic
- alimenter les bilans des PLH et des actions entreprises dans le cadre des politiques de l'habitat des territoires.
- mobiliser les ressources nécessaires à la réalisation du diagnostic au sein de son territoire (y compris les autres services et les prestataires extérieurs)
- mobiliser les autres documents de planification (SCOT, PLUI, PLU) et les études concernant l'habitat réalisées.
- organiser les réunions techniques et politiques au sein de son territoire.

2.3 Modalités de validation

Les modalités de validation seront définies par la DGA "Direction de la Planification, de l'Urbanisme, de l'Aménagement et du Foncier" et par le "VP habitat" de la Métropole

A noter : afin de réduire les délais de validation, il serait nécessaire que le groupe de travail "habitat" de la conférence des Maires puisse accueillir les VPH des Conseils de territoire.

2.4 Principe de l'organisation de l'équipe "Agences"

Le principe validé par les Agences est celui d'une coproduction. Celle-ci s'organise comme suit :

- répartition des thématiques pour réalisation des premières analyses statistiques, documentaires et entretiens avec les partenaires.
- cellule de travail interne à l'équipe "Agences" afin de partager ces pré-analyses, en faire la synthèse et dégager des problématiques à investiguer plus finement
- les analyses sur des thèmes spécifiques seront réparties en accord entre les "Agences" et le commanditaire selon les compétences de chacun. Les spécialités et les ancrages territoriaux de l'équipe "Agences" seront optimisés.

3. Méthodologie détaillée

La réalisation du diagnostic a été organisée en plusieurs étapes ou séquences. Celle-ci ne sont pas forcément chronologiques et peuvent être menées de front ou en parallèle. Le synopsis et calendrier de la phase diagnostic (en annexe) permettent de mieux visualiser l'organisation et l'enchaînement des différentes étapes.

En effet, les techniciens des collectivités sont fortement sollicités et, s'il est indispensable d'attendre des contributions et des validations de leur part, il est primordial de les mobiliser à bon escient.

Les temps de réunions et d'échanges en configuration "équipe projet PLH" ne sont pas matérialisés dans le schéma méthodologique mais interviendront en continu tout au long de l'élaboration du diagnostic. De la même manière, les échanges avec les référents techniques de chaque conseil de territoire auront lieu tout au long de la démarche d'élaboration. De même nous laissons à la charge du commanditaire la définition des modalités de suivi de cette phase avec l'Etat et les partenaires associés.

3.1 Lancement de la démarche

Cadrage technique

Cette étape consiste à s'accorder techniquement sur la méthode proposée, les moyens, le rôle de chacun, les attendus et de procéder, le cas échéant, aux ajustements nécessaires. Elle se traduit par une validation technique entre l'équipe "Agences" et l'équipe "PLH Métropole élargie". Elle permet également de réunir et d'organiser les éléments nécessaires aux travaux.

Afin de lancer les travaux, nous proposons une série d'échanges techniques (les dates proposées doivent faire l'objet de validation) au sein du groupe de travail" PLH élargi" pour :

- Faire le point sur les attentes du diagnostic et de son articulation avec les phases suivantes du PLH, balayer les points et éléments méthodologiques en suspens, à ajuster
- Recueillir, au besoin, le fonds documentaire, les personnes ressources à associer
- Se répartir les fonctions et responsabilités entre les agences et l'équipe "PLH Métropole"
- Balayer et ajuster le calendrier précis de la mission

➢ ***En pratique :*** *Plusieurs échanges et actions sont à envisager d'ici fin décembre 2016 :*

- une réunion équipe projet PLH élargi". Elle aura comme objectifs de partager la méthode et de l'ajuster, de définir le rôle de chacun et d'identifier les démarches à organiser en priorité.
- En parallèle, il sera demandé par les co-pilotes de l'équipe "PLH Métropole" un recensement par les techniciens de chaque Conseil de territoire des travaux réalisés ou en cours sur leur territoire (habitat et autres)
- une identification par les Agences des éléments de connaissance manquants (données…)
- la planification des premières rencontres techniques et politiques, ces dernières étant organisées et pris en charge par les co-pilotes de l'équipe "PLH métropole"

➢ ***Calendrier :*** *réunion "équipe projet PLH élargi" mi-décembre 2016*

➢ ***Livrables :*** *une note de méthode finalisée pour fin décembre 2016*

Validation politique

La mobilisation des élus est essentielle dans cette phase de diagnostic. L'enjeu est qu'ils partagent le diagnostic afin de s'approprier à terme la stratégie qui en découlera. L'objectif de cette phase est de présenter et valider politiquement les grands principes méthodologiques de la démarche, notamment :

- Les modes de travail et de mobilisation politique
- L'articulation des différentes échelles territoriales

➢ ***En pratique :*** *un temps d'échanges entre les élus, la DGA DPUAF et les co-pilotes du Groupe PLH de la métropole.*

➢ ***Calendrier :*** *réunion courant janvier 2017*

3.2 Etapes clés de la démarche

Définition de premiers éléments de cadrage habitat.

Un premier portait des grandes tendances et dynamiques en matière d'habitat sur le territoire de la Métropole sera esquissé. Ce volet sera étayé tout au long du diagnostic.

➢ ***En pratique :*** *analyses et échanges avec les conseils de territoire autour des dynamiques territoriales « habitat »*

- Analyse des 6 PLH existants
- Traitements statistiques de données de cadrage
- Prise de connaissance de l'état d'avancement des réflexions initiées au sein du territoire
- Réunion de travail avec les référents habitat des Conseils de territoire

➢ ***Calendrier :*** *à partir de décembre 2016, dès validation technique de la démarche.*

Mise en contexte des enjeux habitat

L'objectif de cette étape est d'identifier les grandes dynamiques et spécificités territoriales que le projet habitat devra intégrer en matière d'emploi, de développement économique, de déplacements ou d'évolutions démographiques ou de cohésion sociale). Elle permettra, à terme, d'assurer une bonne articulation des enjeux du PLH avec les autres documents de planification sectoriels.

➢ *En pratique :*

- Analyse des documents existants : PAC de l'Etat, 5 SCOT, PDU, DAP, stratégies économiques, PLALHPD, Schémas départementaux (personnes âgées, personnes handicapées, Gens du Voyage, ..), études et données du département, de la Région et de la DDTM, contrats de mixité sociale, conventions d'équilibre territorial... (la liste des documents sera à préciser lors des premiers échanges techniques de l'équipe projet)
- Traitements statistiques
- Réunion de travail avec l'équipe projet élargie

➢ ***Calendrier :*** *1er semestre 2017*

Analyse du fonctionnement de l'habitat

Les agences réaliseront, conformément au code de la construction de l'habitation, l'analyse du fonctionnement des marchés du logement et de la situation de l'hébergement, du fonctionnement des différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs…

Analyse des travaux "habitat" existants :

- La liste des documents sera à préciser lors des premiers échanges techniques de l'équipe projet et premiers traitements statistiques. Les agences veilleront à se rapprocher des prestataires qui accompagnent les Conseils de territoire dans leurs réflexions habitat. A ce titre, et plus précisément seront traités :
- Dernières dynamiques sociodémographiques, et mouvements de population (migrations résidentielles)
- Fonction, et fonctionnement des différents segments de parc (parc privé et parc public) : composition du parc, évolution, typologie, confort, type d'occupation…
- Fonctionnement des différents marchés, (neuf, ancien, accession, locatif…) et impacts sur les parcours résidentiels : prix, tensions, demande…
- Etat du parc existant : qualité thermique, qualité d'occupation, localisation de la vacance et des phénomènes d'habitat indigne, localisation des copropriétés fragilisées ou dégradées…
- Niveau de réponse aux besoins spécifiques, et notamment l'hébergement, le logement des jeunes, des étudiants, des personnes âgées, des personnes handicapées, des gens du voyage, des ménages défavorisés,
- Politiques et actions en matière d'habitat et de logement (amélioration de l'habitat et politique de la ville notamment).
- Dynamiques de la construction neuve liées à une première approche des dynamiques foncières au sein du territoire métropolitain

Logique de traitements et analyses seront réalisés pour chaque thème :

- Grandes tendances métropolitaines et les relations avec les territoires voisins,
- Contribution de chaque conseil de territoire dans ces grandes tendances métropolitaines
- Contribution de chaque commune au sein des conseils de territoire, afin d'identifier des typologies de communes répondant aux même enjeux ou dynamiques quel que soit leur conseil de territoire d'appartenance.

➢ ***En pratique :***

- Entretiens avec les professionnels et partenaires public et privés de l'habitat : réalisation d'une série d'entretiens individuels avec les acteurs clefs de l'Habitat à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des thématiques : Marchés de l'immobilier (promoteurs, agents immobiliers, gestionnaires de biens…), demande et occupation sociale (bailleurs, ARHLM…)

  ➢ ***livrables :*** *Analyse des documents existants et production d'une approche "chiffrée" de la situation de l'habitat dans la métropole et ses composantes territoriales*

  ➢ ***Calendrier :*** *1er semestre 2017*

Partage des grands éléments de diagnostic et d'enjeux à l'échelle des Conseils de territoire:

Au-delà des analyses statistiques, il s'agit de capitaliser la connaissance qu'ont les Conseils de territoire des problématiques liées à l'habitat et aux problèmes que rencontrent les ménages pour se loger. Même s'il s'agit du premier PLH de la Métropole, le territoire ne part pas de rien. Ainsi, tout au long de la démarche l'équipe PLH Agences travaillera en étroite relation avec les techniciens de chaque conseil de territoire.

Dans certains conseils de territoires, des démarches d'élaboration de PLH ont été lancées avant la création de la Métropole. Des éléments de diagnostic ont été actés, des enjeux et pistes d'orientations ont été validés. Il s'agit donc de s'appuyer sur ces travaux et de les mettre en perspective avec des ambitions d'échelle métropolitaine mais aussi de les compléter pour une mise à niveau des différents états d'avancement des réflexions habitat.

- ***En pratique :*** *Réunions de travail technique avec chaque Conseil de territoire. Les modalités et l'organisation de réunions d'échanges et de validation politiques seront fixées par les co-pilotes en accord avec le GT PLH Métropole*
- ***livrables :*** *un diaporama par Conseil de territoire, un document de travail de pré-diagnostic consolidé par conseil de territoire, une note de synthèse métropolitaine de convergence.*

Restitution pré-diagnostic habitat à l'échelle de la métropole

Les fondamentaux de la construction d'un diagnostic habitat seront restitués lors de cette étape, selon des modalités restant à définir par les co-pilotes du groupe PLH de la Métropole. Il s'agira de partager tant techniquement que politiquement un point de vue sur la situation de l'habitat au sein du territoire aux différentes échelles (de la commune - arrondissement pour Marseille - aux Conseils de territoire jusqu'à l'échelle métropolitaine)

- ***Livrables :*** *diaporama de présentation et éléments de pré diagnostic*
- ***Calendrier :*** *fin 1er trimestre 2017*

Bilan approfondi et territorialisé des PLH des conseils de territoire :

Toujours, en étroite collaboration avec les techniciens des Conseils de territoire, il s'agit de faire un recensement de leur programme d'actions afin de construire une grille d'analyse métropolitaine des actions préexistantes. Ce travail, permettra :

- D'identifier et faire "remonter" les actions locales pouvant être reproduites à l'échelle Métropolitaine (éventuellement à des communes de profil résidentiel semblable).
- D'affiner et d'enrichir le diagnostic, l'approche par bassin de vie, avec une approche plus opérationnelle que les indicateurs statistiques et documentaires ayant permis une première approche lors des étapes précédentes.

- ***En pratique :*** *échanges avec les techniciens des Conseils de territoire*

Ce travail, déjà entamé par les techniciens habitat de la Métropole, s'appuiera essentiellement sur :

- le recensement qu'ils ont pu réaliser des actions menées en matière d'habitat sur leur territoire par l'ex-intercommunalité et par les communes.
- des entretiens avec les techniciens afin d'évaluer ces actions.
- échanges au sein de l'équipe "projet PLH élargi" autour des éléments de bilan

	CT 1		...	CT4		...	CT 6	
	Secteur 1	Secteur 2, ...		Secteur 1	Secteur 2, ...		Secteur 1	Secteur 2, ...
Aides à l'amélioration des logements PO modestes (OPAH)	X	X		X		X	X	X
Actions 2		X	X				X	
Actions 3	X	X			X			
Actions 4			X					
Etc., ...				X		X		

1.1. Exemple

- ***livrables :*** *synthèse des actions par Conseil de territoire et, à l'échelle de la Métropole, identification des actions convergentes, exemplaires…*
- *Calendrier : 1er trimestre 2017*

Approfondissement des thématiques

Cette étape a pour objet de creuser des points spécifiques afin d'alimenter la stratégie habitat. Les thèmes développés seront en nombre limité et identifiés fin mars 2017, au regard des conclusions du pré-diagnostic et en accord avec l'équipe "projet PLH élargi".

Approche territoriale en « bassin de vie »

Les analyses seront également approchées dans la perspective d'établir des bassins de vie cohérents au regard des problématiques habitat.

Les modalités de définition de ces bassins de vie seront proposés par les Agences à l'issue du pré-diagnostic et devront être validés par le commanditaire avant tout approfondissement.

Préparation du suivi du PLH et alimentation de l'observatoire de l'habitat

Les travaux réalisés dans le cadre du diagnostic et en particulier la collecte et l'analyse de données permettront d'alimenter l'observatoire de l'habitat et le futur suivi du PLH.

Hiérarchisation des enjeux habitat métropolitains

Au regard des principaux éléments de diagnostic, de leur consolidation à l'échelle de la métropole et de la définition des enjeux aux différentes échelons territoriaux, cette étape permettra de prioriser les enjeux métropolitains c'est-à-dire d'identifier avec l'équipe "projet PLH élargi" les enjeux stratégiques. Ils seront ensuite soumis à validation politique par les co-pilotes du groupe PLH de la Métropole.

➢ ***En pratique :*** *séances de travail techniques et politiques*

- séances de travail techniques de l'équipe projet pour hiérarchiser les enjeux. Nous proposons, d'organiser plusieurs séances de travail en configuration équipe "projet PLH élargi" afin de hiérarchiser les enjeux habitat métropolitains qui constituerons à terme le socle pour les futures orientations du PLH.

➢ A l'initiative des co-pilotes, rencontre du groupe de travail "habitat" de la conférence des maires et commission des "VP habitat" des conseils de territoires.

➢ ***Livrables :*** *Synthèse des échanges mettant en évidence les priorités stratégiques aux différentes échelles et production d'un document « de travail » de diagnostic métropolitain.*

➢ ***Calendrier :*** *2ème trimestre 2017*

Déclinaison territoriale Habitat des enjeux métropolitains

Il s'agit de préciser les déclinaisons des enjeux métropolitains au sein des Conseils de territoire mais aussi de préciser les enjeux spécifiques à chaque Conseil de territoire ou par « bassin de vie » qu'il sera pertinent d'intégrer dans les prochaines étapes du PLH. Cela permettra de mieux définir la place de chacun dans la stratégie métropolitaine.

➢ ***En pratique*** Cette étape a été construite en continu dans la collaboration étroite qui a été développée avec les techniciens (et élus) des Conseils de territoire lors des différentes phases du diagnostic. Il s'agit, à l'échelle de chaque Conseil de territoire :

- de faire la synthèse des enjeux spécifiques au territoire qui devront faire l'objet d'une déclinaison opérationnelle
- de partager les enjeux métropolitains et spécifiques avec les élus en fonction des modalités définies par le GT PLH Métropole

➢ ***Livrables :*** *diaporama et synthèses des échanges*

➢ ***Calendrier :*** *2ème trimestre 2017*

Validation du diagnostic métropolitain

Après validations techniques et politiques des étapes précédentes, et prise en compte des ajustements nécessaires, les Agences en collaboration avec l'équipe projet PLH formaliseront le diagnostic PLH.

➢ ***En pratique :*** *Formalisation du diagnostic métropolitain et des déclinaisons territoriales par Conseil de territoire :*

- A l'initiative des co-pilotes du Groupes PLH Métropole, présentation en Conférence des maires et dans les différents conseils de territoire avec pour objectif la validation du diagnostic PLH et des enjeux Habitat métropolitains.
- Equipe projet, prise en compte des remarques politiques, avec pour objectif de faire le point sur les remarques et ajustements nécessaires.
- formalisation du document diagnostic PLH

Préparation des Etats Généraux de l'Habitat.

L'objectif pourra être de partager avec les partenaires, à une échelle métropolitaine, les enjeux identifiés afin d'enrichir la stratégie habitat et plus largement l'élaboration des politiques publiques de la Métropole.

- ***livrables :*** *document de synthèse communiquant pointant les principaux éléments de diagnostic et les enjeux stratégiques hiérarchisés.*
- ***Calendrier :*** *2ème semestre 2017*

MÉTHODES

Méthodologie des typologies de centres-anciens

La présente note est à une aide à la compréhension sur la méthodologie utilisée dans la définition des périmètres des centres-anciens et des différentes typologies à travers la prise en compte d'indicateurs multicritères à différentes échelles qu'il soient de l'ordre de la socio-démographie, du parc de logements, du marché immobilier et de l'attractivité et du cadre de vie. L'intérêt des échelles multiples permet de comprendre et comparer les dynamiques à l'œuvre sur le centre au regard de la commune et du territoire métropolitain.

Définir des périmètres faisant référence aux centres-anciens actuels

La complexité pour définir les limites géographiques d'un centre-ancien relève de nombreux critères. Dans ce cadre nous nous sommes appuyés sur plusieurs bases de données nous permettant de distinguer et qualifier le tissu urbain et le bâti.

- « L'Occsol 2014 » élaboré par le Crige nous a permis de qualifier le tissu métropolitain et ce pour chaque commune. La densité de bâti étant plus élevée dans les centres-anciens, la nomenclature « tissu urbain continu » a été notre premier point de repère cartographique.
- A ce premier élément d'information, a été accolée la base de données « Majic » issue du cadastre 2015, pour établir la date de construction du bâti présent sur le tissu urbain continu métropolitain. Le bâti construit après 1948 (1949 étant le point de départ de la loi promulguant la notion de logements décents) a été exclu de notre étude afin d'enlever ce qui ne relevait pas du champ du parc ancien. Les centres étant le cœur historique du développement des communes, le bâti est plus ancien que sur les franges périphériques.
  Un tissu urbain très resserré couplé à une concentration de logements anciens nous a permis de dessiner les contours des centres-anciens pour 77 communes de la Métropole et, l'orthophoto nous permettant d'affiner nos périmètres.
- Pour 15 communes (Beaurecueil, Le Tholonet, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Antonin-sur-Bayon, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, La Barben, Carry-le-Rouet, Carnoux-en-Provence, Septèmes-les-Vallons, Roquefort-la-Bédoule, La Penne-sur-Huveaune, La Destrousse, Port-Saint-Louis-du-Rhone) l'utilisation de « l'Occsol » n'a pas été concluante pour diverses raisons propres à l'histoire des communes (villes-nouvelles, extension urbaine, activité portuaire, éclatement du tissu urbain…) ou pour des raisons de découpage des zones définies par le Crige.
  Pour ces territoires, la vérification a été manuelle à l'aide des bases de données de la « BdTopo » 2014 et du parcellaire 2015. Elles ont été croisées pour nous permettre un premier repérage afin d'identifier une densité élevée de bâti. Nous y avons exclu le bâti « léger » correspondant aux bâtiments d'une certaine superficie non habitable. Nous avons également accolé à ce repérage la base de données « bâti remarquable 2014 » pour repérer les bâtiments structurants de type église, château et Hôtel-de-ville, déterminants dans l'histoire urbaine de ces communes. Des périmètres ont pu être établis et l'orthophoto nous a permis encore une fois d'affiner nos périmètres.

La prise en considération des caractéristiques communales pour définir des typologies de centres-anciens.

Pour établir des typologies de centres-anciens, une analyse en composante principale (dite ACP) a été utilisée. Une ACP consiste en une analyse multi-variée de différents critères que nous avons préalablement établis et ce pour chaque commune à l'échelle du périmètre du centre-ancien. L'ACP permet de résumer une information issue de différents indicateurs pour identifier des variables communes et créer des profils similaires.

Nous nous sommes d'abord appuyés sur les typologies communales établies dans le cadre du diagnostic du PLH pour réaliser une ACP.

Échelle des variables utilisées

Pour déterminer des typologies une quarantaine d'indicateurs ont été établis à partir de différentes bases de données. Croiser ces indicateurs nous a permis de cibler l'essentiel des problématiques que l'on peut rencontrer sur les centres-anciens.

Les bases de données sur lesquelles nous nous sommes appuyées sont à des échelles différentes, sur des millésimes différents mais les plus récents pour chacune d'entre d'elles :

- Filocom à la section cadastrale ;
- Sirene : le Système national d'Identification et du Répertoire des Entreprises et de leurs Établissements (Sirene) est géré par l'Insee qui attribue un numéro SIREN et un SIRET aux entreprises, organismes et associations. Cette base de données est géolocalisée et identifie les établissements communaux par typologie. Les millésimes 2013 et 2015 ont été utilisés pour suivre les évolutions ;
- LSA : la base de données « Libre Service Actualité » (LSA) est récente et recense les magasins de plus de 300m^2. Le millésime utilisé est 2015.

Les outils pour aider au repérage des copropriétés fragiles

Les copropriétés étudiées sont l'ensemble des copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé occupé en résidence principale ou vacant, situées dans des aires urbaines ou des pôles d'emplois de l'espace rural et leur périphérie (zonage Insee 1999). En conséquence, les espaces ruraux et les communes multi polarisées sont exclus du champ de l'étude.

Les copropriétés fragiles ont ainsi été réparties en 4 familles (A, B, C et D) grâce à un ensemble d'indicateurs statistiques :

- Critères relatifs à la situation socio-économique des occupants (taux de ménages sous le seuil de pauvreté ; revenus annuels bruts par Unité de Consommation (U.C.) ; taux de sur-occupation ; taux de familles monoparentales ; taux de familles nombreuses) ;
- Critère relatif à l'état du bâti (pourcentage de logement de qualité médiocre (si logement construit avant 1975) ;
- Critère relatif au positionnement sur le marché : vacance de longue durée (supérieure ou égale à 3 ans : vacance structurelle = inadaptation, obsolescence…) ;
- Critère relatif aux difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien de la copropriété (revenus des propriétaires occupants) ;
- Critère relatif à la présomption de présence de marchand de sommeil (proportion de personnes morales de droit privé propriétaires de logements locatifs privés ou vacants au sein de la copropriété).

Les critères retenus ne prennent pas en compte les dysfonctionnements ou les difficultés relatives, aux instances de gouvernance (absence de prise de décision en assemblée générale par exemple) ; à la situation financière (et notamment le niveau des impayés de charges) ; à l'état du bâti et de ses équipements (dégradation des réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau par exemple).
Pour ces raisons, l'outil ne permet pas d'identifier si une copropriété repérée comme fragile présente de réelles difficultés de fonctionnement et/ou de gestion.

Liste des indicateurs

Description des indicateurs

Sur la base des données sociodémographiques, urbaines, d'attractivité et de cadre de vie décrites ci-dessus, une quarantaine d'indicateurs ont été établis :

Les indicateurs socio-démographiques (20) :

- Nombre d'individus : le nombre d'habitants dans le centre-ancien
- Part des habitants dans le périmètre : poids démographique du centre-ancien sur la population communale
- Taille moyenne des ménages : le nombre d'individus sur le nombre de ménages du périmètre
- Part de ménages ayant emménagés depuis cinq ans ou plus du périmètre
- Part de ménages ayant emménagés depuis cinq ans ou plus de la commune
- Part de ménages de 5 personnes et plus du périmètre: les ménages de grande taille
- Part de ménages de 5 personnes et plus de la commune : les ménages de grande taille
- Part de ménages d'une personne du périmètre : les ménages isolés
- Part de ménages d'une personne de la commune : les ménages isolés
- Part de ménages vivant dans un appartement du périmètre: les ménages occupant un logement collectif
- Part de ménages vivant dans un appartement de la commune : les ménages occupant un logement collectif
- Part de ménages propriétaires du périmètre
- Part de ménages propriétaires de la commune
- Part des enfants de 0 à 17 ans du périmètre
- Part des enfants de 0 à 17 ans de la commune
- Part des personnes âgées de plus de 75 ans du périmètre
- Part des personnes âgées de plus de 75 ans de la commune
- Taux de bas revenu des ménages du périmètre : les ménages en dessous du seuil de pauvreté
- Taux de bas revenu des ménages de la commune : les ménages en dessous du seuil de pauvreté
- Ecart périmètre/commune du taux de bas revenu : comparaison de l'écart entre le taux de pauvreté du centre-ancien à la moyenne communale.

Les indicateurs du parc privé et du marché immobilier (16)

- Part de logements dans le périmètre : nombre de résidences principales, secondaires, vacantes rapporté au nombre de logement communal.
- Part de logements hors périmètre : nombre de résidences principales, secondaires, vacantes hors centre-ancien rapporté au nombre de logement communal
- Part de logements vacants dans le périmètre : nombre de logements vacants de moins de 1 an du périmètre rapporté au nombre de logement communal
- Part de logements vacants sur la commune : nombre de logements vacants de moins de 1 an rapporté au nombre de logement communal
- Part de la vacance de longue durée dans le périmètre : nombre de logements vacants de plus de 1 an jusqu'à 10 ans du périmètre rapporté au nombre de logement du périmètre.
- Part de logements vacants de longue durée sur la commune : nombre de logements vacants de plus de 1 an jusqu'à 10 ans rapporté au nombre de logement communal
- Nombre de vente appartements/maisons du périmètre : nombre de transactions
- Nombre de vente appartements/maisons de la commune : nombre de transactions
- Prix moyen de vente au m^2 appartements/maisons du périmètre
- Prix moyen de vente au m^2 appartements/maisons de la commune

- Surface moyenne des appartements vendus du périmètre
- Surface moyenne des appartements vendus de la commune
- Surface moyenne des maisons vendues du périmètre
- Surface moyenne des maisons vendues de la commune
- Taux d'évolution du nombre de transactions moyennes maisons/appart entre 2011 et 2015
- Taux d'évolution des prix moyens au m^2 maisons/appartements entre 2011 et 2015

Attractivités et cadre de vie (7)

- Nombre de commerces et services de première nécessité sur le périmètre : la typologie établie pour les commerces et services de proximité est la suivante : boulangerie, épicerie, superette, boucherie, buraliste, quincaillerie, journaux, fleuriste, poste, bar, médecins omnipraticien, coiffure, primeurs, boulangeries-pâtisseries, librairie, magasin sport, habillement, chaussure, maroquinerie.
- Nombre de commerces et services de première nécessité sur la commune : la typologie établie pour les commerces et services de proximité est la suivante : boulangerie, épicerie, superette, boucherie, buraliste, quincaillerie, journaux, fleuriste, poste, bar, médecins omnipraticien, coiffure, primeurs, boulangeries-pâtisseries, librairie, magasin sport, habillement, chaussure, maroquinerie.
- Densité commerciale pour 1000 habitants du périmètre : nombre de commerces et services de proximité pour 1000 habitants rapportés au nombre d'individus du périmètre.
- Densité commerciale pour 1000 habitants de la commune : nombre de commerces et services de proximité pour 1000 habitants rapportés au nombre d'individus de la commune.
- Taux d'évolution des commerces et services de premières nécessités pour 2013-2015 sur le périmètre.
- Taux d'évolution des services postaux pour 2013-2015 sur le périmètre.
- Taux d'évolution du nombre de structures bancaires pour 2013 -2015 sur le périmètre.

Méthode d'identification des copropriétés fragilisées (pré-repérage des copropriétés fragilisées – étude Anah)

Finalités, méthode et critères de l'observation

Cet outil offre la possibilité d'identifier les secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est ressentie ; de connaître les principales caractéristiques de ces copropriétés ; de hiérarchiser les périmètres repérés en fonction du degré de fragilité des copropriétés (B, C, D). Cet outil constitue donc un socle de connaissances utiles à l'élaboration des politiques publiques.

Les copropriétés étudiées sont l'ensemble des copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé occupé en résidence principale ou vacant situées dans des aires urbaines ou des pôles d'emplois de l'espace rural et leur périphérie (zonage Insee 1999). En conséquence, les espaces ruraux et les communes multi polarisées sont exclus du champ de l'étude.

BILANS DES PLH

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE - TERRITOIRE PAYS d'AIX 2015-2021

Orientations	ACTIONS	N°	Objectifs			Etat d'avancement des actions			*Bilan des actions menées/ observation*
			Quanti / chiffrés	Qualitatifs	Budget des actions au moment du vote du PLH	*En cours*	*Réalisée*	*A réaliser*	
Orientation 1 : Suivre, améliorer et dynamiser les projets	*Mettre en place un comité de projet*	**1**	–	Accélérer l'avancement des projets ; Mobilisation immédiate de tous les acteurs ; Expertise rapide (en cas de difficultés) ; Parvenir à un suivi collégial.	Expetises ponctuelles externalisées : 10 000€/an.	X			Si la feuille de route et la mise en place d'un comité de projet n'ont pas éte formellement créées depuis le lancement du plh, les services compétents et leurs expertises sont mobilisées pour la mise en oeuvre des projets du territoire à vocation logements ou qui en intègrent (Campus Mirabeau, PRU d'Encagnane et des Pins,...)
	Mettre en œuvre et renforcer la capacité technique des services afin de soutenir en ingénierie les communes	**2**	–	Renforcer la coopération entre les services pour optimiser l'avancement des projets.	Expetises ponctuelles externalisées : 10 000€/an.	X			2016 : Expertise sur le développement d'un quartier à l'horizon 2030, 2017 : Expertise sur l'adéquation entre les équipements scolaires et la construction prévue de programmes de logements. Ces études essentiellement menées par l'AUPA nécessitent un repérage des différents projets auprès des collectivités compétentes et de leur service,

Orientations	ACTIONS	N°	Objectifs			Etat d'avancement des actions			Bilan des actions menées/ observation
			Quanti / chiffrés	Qualitatifs	Budget des actions au moment du vote du PLH	*En cours*	*Réalisée*	*A réaliser*	
Objectif 2 : Démultiplier les moyens pour développer le parc public et en accession sociale	*Diversifier les produits pour le parc social locatif et en accession neuf*	**3**	842 logs/an à réaliser (Parc social neuf). 730 logts/an en accesion sociale et maîtrisée	Introduire du logement social dans les programmes neufs privés ; Favoriser la part d'accession à la propriété sociale ou à prix maîtrisés.	Coût global soutien au parc social : 6 à 7 M€/an (PLAI + PLUS). Coût de l'aide au surcoût foncier : 1,9 M€/an. Coût/logt en PSLA : 1 M€/an. Coût de l'aide à l'accession sociale à la propriété :1 200 000€/an + nouveau dispositif à créer.	X			2017 : Délagation des Aides à la pierre : 1 091 logements sociaux agréés dans 36 opérations dont 2 opérations en acquisition amélioration, Aides spécifiques du CT pour la production de LLS : 569 logements sociaux financés (constructions neuves), Au titre du surcoût foncier 3 opérations de logements sociaux financés, Au titre de l'aide à l'accession : 273 ménages ont accédé à la propriété avec une aide du Pays d'Aix, 15 logements réalisés en Accession Sociale
	Harmoniser les incitations à produire du logement social	**4**	Obtenir un plus haut niveau de production neuve.	Eviter la concurrence entre communes ; Simplification des règles pour les opérateurs ; Avoir des outils plus efficaces.	Mission spécifique en interne ou prestataire.			X	
	Developper le parc social dans l'existant (acquisition amélioration)	**5**	120 logts/an.	Réhabiliter/recycler le parc vacant ou éventuellement secondaire pour en faire du logement social.	4,2 M€/an (contribution à l'achat : 120 logts x 35000€).	X			Depuis 2013, Opération « Propriétaire Pays d'Aix Solidaire » dite "PAS" conduite par l'ALPA + Pays d'Aix, qui vise à sécuriser et inciter les propriétaires de logements vacants à réhabiliter si besoin leur logements et à les louer dans des conditions de loyer maîtrisé. Une convention d'objectifs a été signée pour cinq ans, l'action porte sur 20 ménages par an (2016 : 19 logements captés, 47 ménages ont eménagés dans ce parc constitué depuis 2013). En 2017: 2 opérations de 8 logements programmés en acquisition amélioration (subvention du CT au titre de l'Acquisistion Amélioration et création de PLUS ou PLAI), PIG :mn 10 logements conventionnés social ou très social dans le cadre du PIG + 181 propriétaires occupants ou bailleurs aidés dans la rénovation de leur logement.
	Devélopper le parc social dans les copropriétés en difficulté	**6**	Acquisition de 1400 logts en 6 ans	Recycler ces copropriétés en difficultés en logts sociaux.	500 000€ de coût d'étude des copropriétés. Coût global pour 230 logts/an : 3 M€/an + 0,73	X			A Aix-en-Provence une copropriété de 500 logements est soumise au Droit de Préemption Urbain, 20% des logements ont été acquis par DPU au 1er semestre 2017. La définition du projet est en cours d'étude.
	Achever le rattrapge en matière de logements étudiants	**7**	Solutionner les demandes pour près du tiers des étudiants.	Localiser l'offre près des sites universitaires.	1 300 000€/an.	X			Bilan 2017 : 1 opération de 296 logements sociaux à vocation étudiante agréée et financée, identifiée dans le schéma du logement étudiant du Pays d'Aix (attribution d'une subvention forfaitaire de 4500€/logts depuis 2007)
	Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage	**8**	Réalisation des aires d'accueil = le plus possible	Faciliter l'accès à un logt adapté aux ménages en voie de sédentarisation.	34 M€. CFF annuelle de la CPA : 145 600€ pour la gestion des 3 aires existantes.	X			Mise en place d'une charte qualité répondant à un aménagement des lieux de vie conforme aux attentes des utilisateurs avec une prise en compte de la performance énergétique du site. 2016 : Livraison de l'aire d'accueil La Malle, 30 places (pour Bouc Bel Air et Simiane-Collongue) 2017 : Livraison de l'aire d'accueil Realtor 2, 80 places, le terrain de grand passage du Pays d'Aix a été mis hors service

Orientations	ACTIONS	N°	Objectifs			Etat d'avancement des actions			Bilan des actions menées/ observation
			Quanti / chiffrés	Qualitatifs	Budget des actions au moment du vote du PLH	*En cours*	*Réalisée*	*A réaliser*	
Objectif 3 : Définir des secteurs d'interveniton renforcés sur le tissu ancien	*Des secteurs d'intervention renforcés sur le tissu ancien*	**9**	42 logts sociaux/an.	Réhabiliter/recycler afin de remettre sur le marché des logts pour partie conventionnés.	Coût global : 500 000€/an (environ). Coût du dispositif opérationnel, puis mise e, place d'équipe(s) d'animation et budget pour les subventions de la CPA (Cf. Objectif 6)	X			Bilan 2017 du PIG "Mieux Habiter, Mieux Louer" sur les 36 communes du Pays d'Aix + 6 secteurs renforcés en centre ancien, 2016-2019 : 154 logements ont été instruits et ont obtenus une aide dans le cadre de ce dispositif, Le PIG comporte un volet innovant d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA). Celle-ci s'adresse aux propriétaires occupant leur logement et disposant de revenus modestes, qui souhaitent rénover leur habitat en réalisant eux-mêmes une partie des travaux, L'animation de ce dispositif est confiée équipes opérationnelles de CitéMétrie et des Compagnons Bâtisseurs Provence, pour le lot Auto Réhabilitation Accompagnée. En 2017 : 27 logements ont également fait l'objet d'aide à la rénovation avant la mise en place du PIG et dans le cadre de l'Opah de Pertuis (régularisation dossier)
Objectif 4 : Utiliser la ressource des bureaux vacants	*Recycler les bureaux vacants en logements*	**10**	30 000m2 de logements à recycler en 6 ans : 300 logements de 70 m2 en moyenne (50 logements par an) dont la moitié en logements	Recycler le parc ancien de bureaux vacants pour en faire des logements de qualité : sociaux, accession libre et accession à prix maîtrisés.	Etude action : 50 000€ financement à 50% par la CPA. Besoins financiers (à définir après étude) pourraient être : 19 500€/logt soit 500 000€/an (dont 4 500€ par logt de surcout foncier).			X	

Orientations	ACTIONS	N°	Objectifs			Etat d'avancement des actions			Bilan des actions menées/ observation
			Quanti / chiffrés	Qualitatifs	Budget des actions au moment du vote du PLH	*En cours*	*Réalisée*	*A réaliser*	
Objectif 5 : Réhabiliter, organiser la rénovation urbaine et la politique de la ville	*Poursuivre la requalification*	**11**	Niveaux d'intervention pouvant aller jusqu'à 80% des travaux en secteur Politique de la Ville.	Inciter plus fortement les rénovations énergétiques.	Aide à la réhabilitation : 8 000 000€/an	X			Dispositif d'aides financières pour la réhabilitation de logements locatifs sociaux, différencié en fonction de secteurs reconnus au titre de la géographie prioritaire communautaire : sites de rénovations urbaines identifiés ou à venir (PNRU, PRIR, ou assimilés), sites retenus au titre politique de la ville (CUCS, ZUS, ZRU, QPV), quartiers identifiés dans le cadre du Portrait social du Territoire (Etude CPA/ AUPA/ DROS). Dispositif spécifique sur le soutien aux économies d'énergies de 15% à 80% du montant des travaux selon le territoire et la performance energetique atteinte. Quelques exemples d'opérations en cours de livraison : Saint Eutrope à Aix, patrimoine des années 50, 464 logements réhabilités (CT aide à hauteur de 21% le cout total de l'opération, passage de l'étiquette), Patrimoine Famille et Provence au Jas de Bouffan, 733 logements, Patrimoine 13, Les Pins, site PRU1, 460 logements réhabilités. Pas de projet financé en 2017
	Organiser la rénovation urbaine et la politique de la ville	**12**	–	Elaborer le contrat de ville du Pays d'Aix, assurer, son suivi, son pilotage et les conventions liées afin de permettreun engagement volontariste des partenaires en matière de renforcement des politiques de droit commun. Le Contrat de villeterritorialeest organisé autour de trois piliers : Cohésion sociale (réussite éducative, prévention à la délinquance, promotion et accès à la culture, promotion de la pratique sportive, santé);Cadre de vie et renouvellement urbain; Emploi et Développement Economique. Au-delà de ces 3 pilier, ont été définis des thématiques transversales, la jeunesse, l'égalité Homme/ Femme, La lutte contre les discriminations et l apromotion des valeurs de la citoyenneté et de la République	–	X			2015 : Signature du Contrat de Ville du Pays d'Aix+ Signature du Protocole de Préfiguration des Projets de Rénouvellement Urbain du Territoire du Pays d'Aix - Quartier d'Encagnane à Aix-en -Provence et du Secteur Centre à Vitrolles (Sites retenus au titre des projets d'intérêt Régional - PRIR)+ Convention cadre relative à l'utilisation de l'abattement des Taxre Foncière sur les propriété bâties dans les QPV, 2016-2017-2018 : Etudes liées au protocole et projets de convention d'engagement sur les deux PRIR,et soutien aux associations dans le cadre de la programmation annuelle du contrat de ville

Orientations	ACTIONS	N°	Objectifs			Etat d'avancement des actions			Bilan des actions menées/ observation
			Quanti / chiffrés	Qualitatifs	Budget des actions au moment du vote du PLH	*En cours*	*Réalisée*	*A réaliser*	
Objectif 6 : Développer le logement intermédiaire (autonome) pour les personnes âgées et handicapées	*Développer le logement adapté avec services pour les personnes âgées et handicapées*	**13**	Production de l'ordre de 20% des opérations structurantes près des villes et des bourgs.	Développement de la production de logements adaptés (accompagnement minimum pour favoriser l'autonomie des personnes vieillissantes) ; S'orienter vers des produits moins coûteux, avec moins de services obligatoires et mieux intégrés.	Coût d'accompagnement : 250€/mois par logement. 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.	X			2015 : 16 logements acquis/ améliorés pour les personnes ayant un handicap, 2016 : Etude sur un projet de résidence autonomie à Loyer Social, 2017 : Convention Triennale Handitoit (2017-2019) pour travailler sur les logements sociaux destinés aux personnes ayant un handicap (mise en place d'une plateforme entre Demande et Offre)
	Accompagner/Assister la division et l'adaptation des logements	**14**	Toucher 2 033 maisons sous occupées en 6 ans dont 30% de logements conventionnés soit 610 logements/6 ans.	Accompagner le vieillissement sur place en pavillonnaire ; Combler la sous occupation.	Coût étude initiale : 30 000€. Prospection et accompagnement à la décision sur 400 logements : 160 000€. Accompagnement mise au point travaux : 1 600€/dossier x 200 logements. Travaux réalisés sur 100 logements + aide aux travaux et réalisations de 5 000€ pour logements conventionnés : 165 000€. 1 900 logts supplémentaire : total 3,2M€. TOTAL : 3 881 000 sur les 6 ans.			X	
Objectif 7 : Mieux gérer le parc existant	*Concerter le travail sur les attributions de logements sociaux*	**15**	_	Satisfaction de plus de demandeurs locaux.	Mobilisation des services internes de la CPA.			X	2017 : Contribution pour la mise neplace de la Cvonférence Intercommunale du Logement
	Développer le "mandat de gestion"	**16**	120 logts/an soit 720 logts/durée PLH pour le parc communal. Cinquantaine/an pour le parc social diffus.	Outil qui conforte les communes dans la constitution d'un parc social diffus.	1% du coût de la gestion pris en charge par la communauté : max 72 000€/an. ALPA (aide CPA) : 200 000€. Campagne communication à la charge de la CPA.	X			Convention quinquénal ALPA/ CT Pays d'Aix, l'ALPA, engagée pour le Droit au Logement, peut gérer les logements de propriétaires bailleurs puis accompagnés les ménages locataires via la location sous location et le bail glissant dans la mesure où les propriétaires appliquent des loyers maîtrisés. Objectif annuel de 20 logements/ an. en 2016 : 47 nouveaux ménages emménagés et 19 nouveaux logements captés.

Orientations	ACTIONS	N°	Objectifs			Etat d'avancement des actions			Bilan des actions menées/ observation
			Quanti / chiffrés	Qualitatifs	Budget des actions au moment du vote du PLH	*En cours*	*Réalisée*	*A réaliser*	
Objectif 8 : Mobiliser le foncier	*Mobiliser le foncier à travers l'adaptation des PLU et les conventions EPF PACA*	**17**	–	Compatibilité rapide des documents d'urbanisme avec le PLH : cohérence entre les opérations envisagées par les communes et la programmation du PLH. Mobilisation du foncier : développer à un ryhtme régulier une offre nouvelle de logements, de qualité, accessibles.	Ingénierie interne CPA.	X			22 des 36 communes du Pays d'Aix ont une convention EPF sur une 40aine de sites et plus de 450 ha. Mise route du PLUi du Pays d'Aix,
	Inciter à une action foncière préventive et de long terme	**18**	Acquérir 36 ha : 10% du foncier de long terme, période 2015-2021.	Etablir des références de prix pour modérer la spéculation.	7,2 M€ pour 2015-2021.				Budgets d'acquisition locaux ; Aide communautaire.
Objectif 9 : Piloter, évaluer, communiquer au cours du PLH	*Adapter l'observatoire et évaluer à mi parcours*	**19**	–	Renforcement de la gouvernance + Animation d'ateliers de travail. Développement des outils de l'observatoire et des différentes thématiques (accession, étudiants, personnes âgées, etc.). Réorientation si nécessaire des politiques menées, affirmation du pilotage communautaire du PLH et des choix politiques des élus (évaluation de chaque fiche par les indicateurs). Renforcement des partenariats : disposer d'expertises et d'analyses approfondies. Amélioration de la communication auprès des élus et des partenaires (comités de pilotage et techniques).	100 000€/an.	X			2015 : Mise en oeuvre de l'enquête suivi des permis de construire logements, 2016 : Publication de la 4ème édition de l'Atlas du logement social, Publication de la Situation du Logement en Pays d'Aix, Mise en place d'une méthode de suivi des copropriétés en QPV, 2017 : Publication et présentation des résultats de l'enquête Permis de Construire, Mise en place de Veillle et Observation des Copropriétés sur la Métropole (hors Marseille), L'essentiel des travaux de l'observatoire est mené par l'AUPA

PLH Pays d'Aubagne et de l'Etoile 2014-2019

ORIENTATIONS et/ou INTENTIONS	ACTIONS	N°	Action engagée ?	Commentaires (moyens engagés, détail dispositif, etc)
Créer les conditions pour accroître l'offre de logements	*Garantir une production annuelle de logements ambitieuse et adaptée aux besoins*	1	• Compatibilité des documents d'urbanisme : définitionde secteurs avec au moins 40% de LLS dans opérations de plus de 20 logements, définir des servitudes pour production de LLS, définir secteurs avec possibilité de majorer à 50 % le volume constructible d'une opération avec LLS • Relever le défi du foncier • Accompagner financièrement les opérations d'habitat social (garantie d'emprunt)subvention d'équilibre priorités communes SRu • Renouvellement de la délégation des aides à la pierre • Produire 30% de T1/T2, 40% de T3, 30% de T4	70% des PLU mis en compatibilité avec objectifs du plh réequilibrage de l'offre sociale sur toutes les communes 594 logements agrées
	Produire 50 % de logements locatifs sociaux par an	2		
	Relever le défi du foncier	3	• Renforcer et animer l'observatoire foncier : groupes de travail réguliers autour de la problématique foncière, diversifier les partenariats, comité technique, publications, communication. • Accompagner les communes dans leur démarche partenariale avec l'EPF PACA, et également dans l'application de leur Droit de Préemption Urbain (DPU). • Mettre en œuvre les outils fonciers appropriés (ZAC, ZAD, PUP,...) et permettre une diversification des outils d'intervention (baux emphytéotiques, baux à construction,...). • Mise en compatibilité PLU/PLH/SCOT en vue de limiter la production de maisons individuelles isolées et d'imposer des densités minimales de construction. • Associer les habitants	Convention EPF-Paca CMS Roquevaire ,Auriol ,Peypin , la Bouilladisse Suivi des projets logements accompagnement des communes en matiére de programmation de logement sociaux mais également en matiére d'adéquation du marché privé . Plu servitude de mixité sociale 30 à 40%de Logements sociaux
	Promouvoir l'urbanisme de projet	4		
	Associer les habitants	5	• atelier participatif co-construction avec les habitants	Atelier citoyens : Zac de la la bouilladisse , Rousselot , Vigneaux
Répondre aux besoins en logements de tous et favoriser les parcours résidentiels	*Faciliter la mobilité dans le parc social*	6	• relancer parcours résidentiel en mobilisant les bailleurs , facilité la mobilité inter parc, amélioration de la connaissance de la demande	
	Accentuer l'offre de logements locatifs très sociaux	7	• 30% de logts PLAI dans toutes les opérations de 20 logements à proximité des transports et de l'emploi	agréments 2014-2017: 594 dont 402 PLUS 136 PLAi 56 PLS
	Encourager l'accession sociale à la propriété	8	• Engager une étude pour définir les besoins en accession sociale et renforcer les aides en fonction des résultats de celle-ci. • Réaliser des produits en accession sociale et à coût maitrisé dans les opérations de plus de 100 logements. • Accompagner financièrement les opérations financées par des PSLA.	10 PSLA sur Aubagne 4 sur Auriol , rattrapage SRU trop important sur certaines communes difficultés d'équilibre les opérations d'accession sociale
	Mobiliser et développer un parc locatif privé abordable et de qualité	9	• Dispositifs Opah-ru 3 communes Opah 9 communes , LHI précarité énergétique, autonomie .revitalisation centres anciens	232 logements concrernés 94 Logts ont bénéficié de subventions 43 PO 51 PB (36 LCS-10LI -5 LCTS)
	Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage	10	• Production de logement/Mobilisation du parc existant : 30% de PLAI dans les opérations de + de 20 logements, 5% de logements adaptés dans les nouvelles opérations, produire des places d'hébergement d'urgence, réserver des LLS pour les jeunes, réaliser une 2ème aire d'accueil des gens du voyage • Mobilisation d'outils et d'expériences innovantes : inciter au conventionnement très social (bail à réhabilitation, usufruit locatif...), colocation invalide/valide, personne âgée/public jeune, chambres d'hôtes sociales... • Amélioration de la connaissance du parc spécifique • Diversification des partenariats : développer un travail partenarial de veille, réflexion, mise en réseau	en contrpartie subventions Bailleurs
	Développer des logements adaptés aux différents handicaps dans des quartiers accessibles	11		délibération terrain pour GDV Auriol
	Créer des logements adaptés aux personnes âgées et anticiper les besoins futurs	12		
	Développer l'offre d'hébergement temporaire et d'urgence	13		FLT , CCLAJ , Hebergements spécifiques Violence faites aux femmes
	Améliorer les conditions d'hébergement et de logement des jeunes	14		Accompagnement d'associations oeuvrant pour les publics spécifiques CLLAJ , FJT , ADIl , CNL, Has

ORIENTATIONS et/ou INTENTIONS	ACTIONS	N°	Action engagée ?	Commentaires (moyens engagés, détail dispositif, etc)
Améliorer le parc de logements existants	*Améliorer le parc privé et revitaliser les centres anciens*	**15**	• Favoriser le travail partenarial des acteurs concernés : Association des habitants, sensibilisation des techniciens et des élus, accompagnement des bailleurs sociaux. • Mobiliser et développer une boîte à outils dédiée à l'amélioration de l'habitat. • Adapter les logements pour les personnes âgées et handicapées	
	Améliorer et adapter le parc locatif social	**16**		adaptation de 8% en concordination avec Handitoit et services logements
Faire vivre le PLH	*Renforcer et animer l'observatoire de l'habitat*	**17**	• Mettre en œuvre un observatoire de l'habitat dynamique et partenarial • Elaborer des conventions cadres ou chartes de bonnes pratiques avec les opérateurs et les bailleurs sociaux du territoire. • Réaliser annuellement, à mi-parcours et en fin d'exercice un bilan de la mise en œuvre du PLH	
	Accompagner les acteurs de l'habitat et renforcer leur coordination	**18**		
	Suivre et évaluer le PLH	**19**		observatoire des loyers ADIL 13, Analyse de la demande de logements sociaux PELEHAS Atlas des opérations immobiliéres de plus de 10 logements

ORIENTATIONS et/ou INTENTIONS		N°	ACTIONS	*En cours*	*Réalisée*	*A réaliser*	Action engagée	Commentaires (moyens engagés, détail dispositif, etc)	Budget de l'action
Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH	L'action foncière comme préalable	1	*Anticiper sur le foncier en travaillant à la planification et les projets d'aménagement*		X		Repérage foncier des sites à enjeux Collaboration avec l'EPF PACA	Plan d'Action Foncière validé en 2010 Deux conventions engagées sur le territoire avec l'EPF PACA (convention cadre et convention multisites), 10 communes ont adhéré à la convention multisites (objectif de 700 logts), 23 sites d'interventions en cours sur 100ha dont 80ha concerne des actions d'anticipation foncière + Appui aux études de faisabilité pour les Communes	Aide en fonds propres : 2014 : 160 000€ 2015 : 450 000€ 2016 : 450 000€ 2017 : 170 000€
	Les applications des principes de mixité et de développement durable	2	*Des programmations équilibrées pour favoriser la diversité de l'offre : 1030 logements en moyenne par an sur Agglopole Provence dont :* *– 288 logements locatifs aidés (28%) avec 17% de locatif social classique (PLUS), 6% de locatif intermédiaire (PLS), et 5% locatif très social (PLAi)* *– 28 logements en accession sociale à la propriété*		X		Garantie d'emprunts + Aide en fonds propres	Le CT du Pays Salonnais est devenu actionnaire chez les 11 principaux bailleurs du CT. En janvier 2014, En janvier 2014 : le CT devient délégataire des aides à la pierre. Mises en place de Subventions sur fonds propre pour le PLUS et PLAI T2 max + Garantie uniquement pour le PLUS et PLAI. Entre 2010 et 2015, les objectifs sont quasiment atteints 915 logements autorisés dont 256 LLS/ an en moyenne	
		3	*Veiller à la qualité des espaces urbains produits et s'inscrire dans une perspective de développement durable*		X		Bonus logements en 2012-2013	Logements PLUS et PLAI répondant à la RT 2012	
Veiller au niveau de confort des logements existants	L'intervention sur le parc ancien privé	4	*Un dispositif coordonné d'amélioration de l'habitat privé*		X		Diagnostic et étude pré op OPAH et PIG + Lancement successif de 2 PIG	Elaboration du PIG retenue, Bilan du 1er PIG : 111% des objectifs triennaux atteint en 2 ans. 141 dossiers déposés par les opérateurs, 61% financés (en lien avec le manque de moyen des partenaires), Mise en place d'un 2nd PIG avec objectifs augmentés : Objectifs de **300** logts/an et 6 secteurs renforcés (dont 210 logts de propriétaires occuapnts et 90 logts de propriétaires bailleurs)	Dépenses opérateur du PIG : 2014 : 66 500€ 2015 : 76 800€ 2016 : 169 500€ 2017 : 170 800€ Aides Bailleurs : 2014 : 800 000€ 2015 : 600 000€
	L'intervention sur le parc ancien public	5	*Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens*		X		Veille sur habitat social	Accompagnement des communes pour conventionnement des logements parc communal	
Cibler l'action sur un certain nombre de publics spécifiques	Le logement des personnes âgées	6	*Intensifier les actions d'amélioration dans le parc existant pour produire du logement adapté*		X		PIG	Financement des travaux d'adaptation, 2010-2014 : 37 logements pour assurer l'autonomie de la personne. Financement des EHPAD, Foyer	PIG toutes aides confondues 2014 : 660 000€ 2015 : 1 680 000€ 2016 : 2 837 000€ 2017 : 1 160 500€ Subvention aux Associations : 2014 : 47 000€ 2015 : 42 800€ 2016 : 59 000€ 2017 : 20 000€
		7	*Proposer une offre nouvelle adaptée attractive*		X			Financement des travaux d'adaptation Financement des EHPAD, Foyer : 2010-2015 : 60 logements dédiés aux personnes âgées (foyer à Lançon-de-Provence, 3 places = 1 logement).	
	Le logement des personnes handicapées	8	*Vérifier la prise en charge dans les nouveaux programmes, prévoir une offre dédiée, améliorer la visibilité de l'offre et des attributions*		X		PIG	Financement des travaux d'adaptation Financement des EHPAD, Foyer	
	Le logement des jeunes	9	*Favoriser la production de nouveaux logements locatifs bon marché dans le parc social neuf et à l'occasion des opérations d'amélioration*		X		Information et accompagnement vers le logement Développement offre logements	Accueil via l'ADAMAL Subvention des petits logements	
	Les besoins des ménages en précarité et en rupture	10	*Mieux organiser la réponse et la sortie des dispositifs*		X		Création logements d'urgence Subvention aux associations d'aide	Subvention APERS et CHRS	
	L'accueil des gens du voyage	11	*L'accueil des gens du voyage*		X		Création AAGV sur Salon, Lançon, Pélissanne	Terrain identifié pour AAGV Berre, La Fare, Rognac, Velaux Terrain en cours de négo pour Sénas, Mallemort, Eyguières, 2012 : mise en oeuvre d'une aire d'accueil de 25 emplacements à Salon de Provence	
Organiser et mettre en œuvre la politique : une nécessité pour la faire exister.	La méthode pour atteindre les objectifs du PLH	12	*Développer la démarche de projet dans les communes, favoriser les échanges de pratiques, alimenter un observatoire ...*		X		Observatoire Habitat Comité Consultatif Habitat	2011 : Création d'un observatoire des loyers du parc privé, du marché du logement et d'indicateurs socio-démographiques avec le soutien de l'ADIL 13 + une Journée annuelle dédiée au bilan du PLH. L'observatoire et le Comité consultatif n'ont pas eu de retour en 2017	

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE - TERRITOIRE ISTRES OUEST PROVENCE
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2010-2017

Objectifs et actions	Rappel des objectifs	Budget de l'action	*En cours*	*Réalisée*	*A réaliser*	Bilan des actions menées / Observations
Objectif 1 : Produire une offre de logements adaptée à la demande dans sa diversité						
1.1 Produire une moyenne de 1390 logements par an			X			Moyenne annuelle de production de logements entre 2010 et 2017 : 450 logements par an. 2014 a été l'année la plus productive avec 740 logements construits sur notre territoire. L'objectif initial était très ambitieux du fait de projets économiques importants qui au final n'ont pas vu le jour.
1.2 Développer et rééquilibrer l'offre locative aidée	236 logements sociaux/an, soit 1180 logements à réaliser entre 2009-2014			X		Entre 2010 et 2017, 1429 logements sociaux ont été construits sur le territoire. 68 % de cette production concerne des logements avec un financement PLUS. Soutien particulier apporté à la SEM locale Ouest Provence Habitat.
1.3 Développer l'accession sociale à la propriété	250 logements/an : 100 logements en accession sociale (< 2200 €/m²) + 150 logements en accession à prix abordables (entre 2200 et 2500 €/m²)	Pass Foncier: 423 000 € Aide à l'accession Villas Théo Miramas : 456 000 € Aide à l'accession à la propriété : 250 000 €		X		Entre 2010 et 2017, 278 logements en accession sociale et à prix abordables ont été livrés sur le territoire, dont 115 logements dans le cadre du PASS-FONCIER en 2010 (très forte implication de la Mission Politique de l'Habitat dans le dispositif). Mise en place d'un dispositif d'aide à l'accession dans le neuf (2015) et l'ancien (2018).
1.4 Développer un partenariat avec les opérateurs immobiliers privés	Elaborer une "charte pour le logement abordable"			X		Collaboration avec les opérateurs privés au travers de réunions techniques organisées en amont des dépôts des permis de construire, au cours desquelles les caractéristiques des futurs logements sont prédéfinies en fonction des besoins des ménages et du respect des objectifs fixés dans le PLH. Information sur les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété.
1.5 Accompagner le Projet de Renouvellement Urbain de Miramas		90 M€ dont participation Istres Ouest Provence #19 M€		X		Ce projet a concerné le quartier de la Maille 2. L'accompagnement s'est fait en lien avec l'EPAD et l'équipe de la Mission Rénovation Urbaine de la ville de Miramas : - en 2014, 32 logements collectifs en accession sociale à la propriété ont été livrés par le bailleur OPH - Foncière Logement a confié à AMETIS la réalisation de 18 logements locatifs intermédiaires (livraison en 2018) - programme Les Alizés en cours de commercialisation en 2018 : 105 collectifs et 11 maisons en accession libre ou sociale (TVA 5,5% zone ANRU)
1.6 Accompagner l'OPAH copropriétés dégradées de Miramas	Pilotage de l'OPAH destinée à rénover 8 copropriétés dégradées, représentant 183 logements (en complément du PRU de la Maille II à Miramas)	Travaux : 11,5 M€. Subventions : 8,8 M€ dont IOP 2,51 M€. Suivi animation : 0,63 M€		X		Les travaux ont démarrés en 2011 et se sont poursuivis jusqu'en 2014. Malgré les difficultés rencontrées (défaillance des SACICAP en cours d'opération), l'opération s'est achevée en 2015, seulement 4 ans après le démarrage des travaux. Le Service Politique de l'Habitat s'est impliqué quotidiennement auprès des copropriétaires et des syndics pour les accompagner et assurer le lien avec la maîtrise d'oeuvre et les entreprises. IOP est intervenu pour se substituer aux SACICAP pour les préfinancements (remboursements en cours).
1.7 Mettre en place une OPAH intercommunale	Entre 2012 et 2017, aider à la réhabilitation de 620 logements (450 PO - 170 PB)	4,3 M€ de travaux, pour 2,7 M€ de subventions, dont 0,51 M€ IOP. Suivi animation : 0,33 M€		X		L'OPAH a permis la rénovation de 236 logements : 165 PO - 71 PB dont 14 BAR et 47 dossiers petits travaux. Très forte implication de la Direction Politique de l'Habitat avec 2 agents ETP, en complément du PACT 13-Soliha chargé du suivi-animation.
1.8 S'appuyer sur les outils opérationnels et réglementaires	Partenariat étroit avec les services urbanisme des communes qui pilotent les PLU, ainsi qu'avec l'EPAD et le service urbanisme communautaire.		X			L'EPAD assure le portage foncier pour le compte de la collectivité et dispose de conventions d'action foncière sur des périmètres d'étude de futures ZAC. L'Observatoire SIG actualise chaque année l'étude foncière du territoire afin de visualiser les propriété publiques et les disponibilités foncières.

Objectifs et actions	Rappel des objectifs	Budget de l'action	*En cours*	*Réalisée*	*A réaliser*	Bilan des actions menées / Observations
Objectif 2 : Répondre aux besoins spécifiques en logements et hébergement						
2.1 Définir un projet de construction d'une maison relais	Construction d'une maison relais sur la commune d'Istres pour répondre aux besoins de publics fragiles nécessitant un véritable accompagnement social	200 000 €			X	
2.2 Définir des projets de construction de résidences sociales	Projets de construction de résidences sociales sur Fos et Port-St-Louis pour répondre aux besoins de jeunes travailleurs locaux, ou de travailleurs temporaires sur ce secteur	320 000 €			X	
2.3 Définir un projet de conventionnement de logements et de chambres à l'ALT		Centre d'hébergement "La Courbedonne": 620 000 € Subvention CLLAJ : 60 000 €		X		3 dispositifs d'hébergement ont été mis en place sur le territoire, notamment en faveur du public jeune : - le centre d'accueil et d'hébergement "La Courbedonne" à Fos qui propose environ 50 logements de type studios à destination d'étudiants, - l'hébergement chez l'habitant : dispositif mis en place, en partenariat avec le CLLAJ, notamment pour les étudiants mineurs du CFAI Provence, - les gîtes de la Maison Familiale de Vacances à Istres pour les jeunes apprentis.
2.4 Proposer une offre de logements adaptés aux PMR et au handicap physique	Réhabiliter le parc de logement existant pour l'adapter aux besoins des personnes à mobilité réduite en vue de leur maintien à domicile	1,235 M€	X			. Développement d'une offre neuve de logements à destination des personnes âgées : - 40 places supplémentaires au sein d'un EHPAD sur Miramas par OPH - environ 40 logements au sein d'une résidence intergénérationnelle de 77 logements à Istres par Grand Delta Habitat (logements séniors / logements familiaux) - 40 logements au sein d'une résidence mixte sur Istres avec Promologis (logements séniors / logements jeunes actifs) . Dans le cadre de l'OPAH Intercommunale, 48 personnes ont bénéficié de subventions publiques pour adapter leur logement à leur âge ou à leur handicap et ainsi se maintenir dans les lieux. . 2018 : mise en place d'un dispositif spécifique d'aide aux petits travaux d'adaptation du logement.
2.5 Lutter contre les processus de ségrégation	Réussir à introduire la mixité sociale au sein des quartiers d'habitat social, pour éviter les effets de concentration		X			. Collaboration étroite avec les bailleurs sociaux lors des propositions des candidats pour les attributions de logements . Participation financière aux actions de la Politique de la Ville : entre 2009-2014 interventions au niveaux des CUCS. Depuis 2015 participation active au Contrat de Ville, avec l'implication de la Direction politique de l'Habitat dans de nombreuses actions du Pilier "Cadre de vie et renouvellement urbain" . . Participation active de la DPH au processus de mise en oeuvre du NPNRU de la Maille I Mercure à Miramas : volet habitat du protocole de préfiguration, pilotage étude parc privé, réalisation d'une étude du marché immobilier.
2.6 Créer des aires d'accueil des gens du voyage	Pour être en conformité avec la loi de juillet 2000, le territoire doit se doter de 3 aires d'accueil des gens du voyage: une sur Istres, une sur Fos et une sur Port-St-Louis (Miramas déjà équipée)	1 M€	X			Réalisation d'une aire de grand passage d'une centaine de places sur Istres. AAGV à l'étude sur Fos/Port St-Louis.

Objectifs et actions	Rappel des objectifs	Budget de l'action	*En cours*	*Réalisée*	*A réaliser*	Bilan des actions menées / Observations
Objectif 3 : Intégrer les objectifs de développement durable						
3.1 Privilégier des projets économes en ressource foncière et limitant l'étalement urbain	Développer de nouvelles formes d'habitat qui permettent de limiter l'étalement urbain : établir un référentiel de densités minimales			X		Intervention du Service Politique de l'Habitat dans le cadre de l'élaboration des différents PLU
3.2 Développer des démarches de type éco-quartier sur les zones d'urbanisation nouvelle d'intérêt communautaire	Favoriser la prise en compte dans l'élaboration des nouveaux projets des impacts environnementaux, économiques et sociaux		X			. Quartier Maille 2 Miramas : diplômé "Engagé dans la labelisation Ecoquartier" en 2014 . ZAC Sud Lac et Gare Miramas : démarches Ecoquartier
3.3 Appliquer les normes de qualité environnementale et de performance énergétique sur le parc de logements neufs	Encourager la construction de logements à haute performance énergétique en vue de réduire l'émission de gaz à effets de serre	20 000 €	X			. Validation du PCET par les Elus du territoire en octobre 2014 . Elaboration et mise en œuvre par le service Développement Durable et l'EPAD, de la "Charte aménagement durable" lors de la conception de nouveaux projets d'aménagement sur le territoire . Réflexion sur la création d'un Point Info Energie pour accompagner les particuliers dans leur projet de rénovation énergétique sur les volets techniques, administratifs et financiers.
3.4 Accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc existant aux impératifs du développement durable	Identifier et traiter les logements énergivores dans le parc existant Développer des actions incitatives d'amélioration de la performance énergétique des logements	600 000 €	X			. En continuité des aides accordées dans le cadre des OPAH (cf. supra), mise en place d'une aide aux bailleurs sociaux pour la rénovation du parc ancien énergivore (600 K € attribués). . Soutien spécifique à la SEM locale Ouest Provence Habitat pour la réhabilitation de logements. . Mise en place d'une aide spécifique à la réhabilitation des logements communaux.
Objectif 4 : Renforcer la structure et les moyens du SAN Ouest Provence						
4.1 Conforter le dispositif d'observation et d'évaluation du PLH	Mise en place d'un Observatoire de l'Habitat qui permettra l'évaluation annuelle des actions inscrites au PLH	18 000 €		X		Publication annuelle de l'Observatoire des Loyers du parc privé (territoire Ouest Provence) par l'ADIL Mise en place d'un Observatoire de l'Habitat au sein de l'Observatoire SIG du territoire (traitement et analyse de données FILOCOM, PERVAL, INSEE...)
4.2 Développer les moyens financiers du SAN en matière de politique de l'habitat	Participations financières de Ouest Provence aux actions inscrites au PLH	Cf détail dans les actions.	X			Structuration de la Direction Politique de l'Habitat (9 agents). Mise en place d'actions spécifiques (OPAH ...) ou régulières (aides à l'accession, à la rénovation du parc social ...).

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

Conférence des Maires

Territoire du Pays de Martigues

3 mai 2017

PAYS DE MARTIGUES

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Les enjeux du PLH du Pays de Martigues

Formaliser les politiques locales de l'habitat, dans toutes leurs composantes

Définir des visées opérationnelles et prospectives

Articuler les politiques d'aménagement et de développement

Accompagner les politiques mises en place (économiques, sociales, démographiques)

Les finalités de l'observatoire de l'habitat du Pays de Martigues

Une observation des marchés de l'habitat

Une analyse portant sur l'adéquation entre l'offre et la demande de logements

Un suivi des actions engagées dans le cadre du PLH

Un outil d'aide à la décision au service des politiques locales de l'habitat

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

adil des Bouches-du-Rhône

PAYS DE MARTIGUES

LE BILAN DU PLH

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

TERRITOIRE PAYS DE MARTIGUES

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

Les principes d'action du PLH du Pays de Martigues

- Développer l'offre de logements
- Améliorer les conditions de logement dans le parc existant
- S'inscrire dans une perspective de développement durable

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

Développer l'offre de logements

Action 1 : Produire plus de 400 logements par an (2 600 logements en 6 ans)

Objectif atteint

- 3 147 logements autorisés sur la période 2010-2015
- Une dynamique de production qui vient combler un déficit antérieur
- D'importantes disparités locales

		Total logements
Martigues	Objectifs du PLH 2010-2015	1 610
	Logements autorisés 2010-2015	**2 461**
	Pourcentage de logements autorisés par rapport aux objectifs du PLH	*153 %*
Port-de-Bouc	Objectifs du PLH 2010-2015	830
	Logements autorisés 2010-2015	**490**
	Pourcentage de logements autorisés par rapport aux objectifs du PLH	*59 %*
Saint-Mitre-les-Remparts	Objectifs du PLH 2010-2015	160
	Logements autorisés 2010-2015	**196**
	Pourcentage de logements autorisés par rapport aux objectifs du PLH	*123 %*
Pays de Martigues	Objectifs du PLH 2010-2015	2 600
	Logements autorisés 2010-2015	**3 147**
	Pourcentage de logements autorisés par rapport aux objectifs du PLH	*121 %*

Source : Données communales

Entre 2010 et 2015 :

Martigues :
9 logements autorisés par an pour 1 000 habitants

Port-de-Bouc :
5 logements autorisés par an pour 1 000 habitants

St-Mitre-les-Remparts :
7 logements autorisés par an pour 1 000 habitants

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

Action 2 : Produire 800 logements locatifs sociaux en 6 ans

Objectif atteint

- 975 logements sociaux autorisés sur la période 2010-2015
- Des contraintes de production différentes selon les communes

		Total logements	dont logements sociaux*
Martigues	Objectifs du PLH 2010-2015	1 610	600
	Logements autorisés 2010-2015	**2 461**	**919**
	Pourcentage de logements autorisés par rapport aux objectifs du PLH	*153 %*	*153 %*
Port de Bouc	Objectifs du PLH 2010-2015	830	165
	Logements autorisés 2010-2015	**490**	**0**
	Pourcentage de logements autorisés par rapport aux objectifs du PLH	*59 %*	*0 %*
Saint-Mitre-les-Remparts	Objectifs du PLH 2010-2015	160	116
	Logements autorisés 2010-2015	**196**	**56**
	Pourcentage de logements autorisés par rapport aux objectifs du PLH	*123 %*	*48 %*
Pays de Martigues	Objectifs du PLH 2010-2015	2 600	881
	Logements autorisés 2010-2015	**3 147**	**975**
	Pourcentage de logements autorisés par rapport aux objectifs du PLH	*121 %*	*111 %*

* *Logements Locatifs Sociaux hors EHPAD et Logements-foyers*

Source : Données communales

Les logements sociaux livrés

494 logements locatifs sociaux livrés sur le Pays de Martigues entre 2010 et 2015, soit 83 en moyenne par an

- dont 159 PLA-I → 81% des objectifs
- dont 277 PLUS → 64 % des objectifs
- dont 58 PLS → 22 % des objectifs

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

Le logement aidé en faveur des publics spécifiques

Action 7 : Logement des personnes âgées et des personnes handicapées

Objectif en voie d'être atteint : un effort considérable à poursuivre au regard d'une demande croissante

➢ Un vieillissement important de la population pris en compte dans la production de logements adaptés

Martigues

- Adaptation systématique de 10 % du nouveau parc, soit 45 logements entre 2010 et 2015
- 433 logements concernés par des réhabilitations de salles de bain de Paradis-Saint-Roch
- Réhabilitation des résidences Moulin et Coteau en cours
- Réhabilitation des placettes et des cheminements de Canto-Perdrix afin de permettre l'accès aux PMR (575 logements concernés)
- Livraison de 85 lits EHPAD au Vallon du Jambon
- Livraison de 90 lits EHPAD à Saint-Jean
- Livraison en 2016 de 90 lits EHPAD au Chemin du Petit Mas

Port-de-Bouc

- Etude et état des lieux pour l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap sur le parc social

Saint-Mitre-les-Remparts

- Autorisation de 60 lits EHPAD aux Rocaledes et 20 T1 pour le foyer-logement

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

Action 8 : Adaptation des foyers et des résidences sociales

Objectif partiellement atteint

➢ Des restructurations lourdes engagées révélant l'enjeu de la requalification et des changements d'usages de ces structures

Martigues

- Livraison de 75 logements réhabilités de la résidence Les Cytises
- Réhabilitation du Foyer ADOMA – Boudème : 180 places
- Transformation de la résidence La Coudoulière en résidence sociale

Action 9 : Logement des jeunes et des étudiants

Objectif partiellement atteint

Martigues

- Réhabilitation des salles de bain de la Résidence Max Payssé
- Réhabilitation du foyer « Les Cytises » à St Roch

Action 10 : Accueil et sédentarisation des gens du voyage

Objectif non atteint

- Une production d'offre adaptée mais la question de l'aire d'accueil intercommunale des gens du voyage reste entière

Martigues

- 10 logements individuels autorisés en PLA-I sur le programme déjà existant de Bargemont

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

Améliorer les conditions de logement dans le parc existant

Action 4 : Améliorer et adapter le parc social existant

Objectif partiellement atteint : un effort à poursuivre et à renforcer

➢ Des réhabilitations et un entretien du parc social soutenu sur la période, mais qui restent à développer au vu de l'obsolescence d'une partie de ce parc

Martigues

- Plus de 4 000 logements concernés par des travaux d'amélioration de l'habitat
- 3 quartiers retenus comme prioritaires dans le cadre de la Politique de la Ville (Mas de Pouane, Canto-Perdrix et Notre Dame des Marins)
- Inscription du quartier de Mas de Pouane comme « quartier d'intérêt régional » dans le cadre de l'ANRU 2

Port-de-Bouc

- Un parc en partie rénové sur les périodes antérieures (DOMICIL 2002-2005, Aigues Douces 1995-2005).
- Travaux sur les espaces extérieurs des programmes Le Provence (LOGIREM), La Tranchée (13 Habitat), Jules Guesde (13 Habitat).
- 2 quartiers retenus comme prioritaires dans le cadre de la Politique de la Ville (Aigues-Douces/ La Lèque et Le Tassy/Les Comtes)
- Inscription du quartier des Aigues-Douces/La Lèque dans le cadre de l'ANRU 2
- Inscription du quartier Le Tassy/Les Comtes en tant que « quartier d'intérêt régional »

Saint-Mitre-les-Remparts

- Sans objet car le parc social est peu développé sur la commune, et plus récent

Action 5 : Améliorer et adapter le parc privé existant

Objectif partiellement atteint : des initiatives communales ou intercommunales à développer

Amélioration de l'habitat

Martigues

- Patrimoine communal en centre ancien : 10 logements en bail à réhabilitation, 1 local commercial en changement de destination *(2012-2013)*
- Patrimoine privé en centre ancien : poursuite du programme « Martigues en couleur » (réhabilitation de 373 logements, ravalement de 303 façades) *(2010-2015)*
- ANAH : 30 logements subventionnés *(2013 et 2015)*
- Convention CCAS/PACT 13 pour l'amélioration de l'habitat des personnes âgées et des familles en difficulté : 41 logements

Saint-Mitre-les-Remparts *(2010-mai 2013)*

- 6 ravalements de façades
- 5 logements subventionnés occupés par des propriétaires occupants

Port-de-Bouc

- 2015-2016 : élaboration d'une d'OPAH sur la commune
- Mise en œuvre de l'OPAH en 2017

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

Action 5 : Améliorer et adapter le parc privé existant

Objectif partiellement atteint : des initiatives communales ou intercommunales à développer

Lutte contre l'habitat indigne

Entre 2013 et 2015 :

Martigues
- Convention LHI signée en 2012
- 69 situations étudiées dans le cadre de la commission de Lutte contre l'Habitat Indigne

Port-de-Bouc
- Convention LHI signée en 2011
- 112 situations étudiées dans le cadre de la commission de Lutte contre l'Habitat Indigne

➢ Des actions en cours sur le parc privé, mais l'effort est à poursuivre au vu des objectifs fixés par le PLH

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

Action 6 : Gestion urbaine et sociale de proximité

Objectif réalisé : un effort à réitérer

- **Martigues** : resignature des conventions de GUP en novembre 2016 dans le cadre du nouveau Contrat de Ville pour les 5 quartiers de logements sociaux

- **Port-de-Bouc** : resignature des conventions de GUP en mars 2017 pour les quartiers prioritaires

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

S'inscrire dans une perspective de développement durable

Action 11 : Agir en faveur du développement durable

Martigues

- Dans le cadre du PLU [1], encadrement favorable des droits à bâtir incitant à la reconstruction de la ville sur la ville
- Application des règles favorables aux économies d'énergie dans les zones dédiées aux logements du PLU en anticipation des règles nationales
- Mise en place de schémas de secteurs favorables à la mise en valeur du cadre de vie naturel (NATURA 2000)

Pays de Martigues – Istres Ouest Provence

- Création en 2011 d'un Syndicat Mixte des Transports
- Lancement en février 2014 d'un nouveau réseau (offre kilométrique augmentée de 45 %)

1. Nouveau PLU entré en application le 5 avril 2015

Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

Action 12 : Mise en œuvre et suivi du PLH

Objectif partiellement atteint

- Mise en œuvre d'une convention Pays de Martigues – ADIL pour le suivi du PLH (signature de la convention en novembre 2013) : préparation du bilan définitif du PLH
- Elaboration progressive de l'observatoire local du logement et de l'habitat
- Lancement d'une réflexion collective sur les nouvelles orientations à définir en matière d'habitat avec le bureau d'études Sémaphores

Action 13 : Développement des outils

Objectif atteint

- Mise en œuvre d'une analyse des peuplements dans les quartiers de logements sociaux du Pays de Martigues
- Mise en place de l'observatoire de l'habitat (Pays de Martigues, Villes, ADIL) à poursuivre et améliorer en 2016
- Analyse des demandes de logements sociaux sur le territoire intercommunal
- Signature de la convention de Lutte contre l'Habitat Indigne sur Martigues (mise en œuvre en 2013)
- Signature de la convention de Lutte contre l'Habitat Indigne sur Port-de-Bouc (signée en 2011)

DÉFINITIONS

DÉFINITIONS

Aides au logement

- **L'Aide Personnalisée au Logement (**APL) est destinée, sous condition de ressources, à toute personne locataire d'un logement ayant fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État, fixant, entre autre, le niveau du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort du logement. Elle s'adresse également, sous condition de ressources, à toute personne ayant acquis ou amélioré un logement à l'aide de prêts conventionnés.
- **L'Allocation Logement à caractère Familiale** (ALF) est accordée sous condition de ressources, aux ménages ayant des enfants à charge ou toutes autres personnes à charge ou aux ménages mariés depuis moins de cinq ans dès lors que le mariage a eu lieu avant les 40 ans de chacun des époux.
- **Le logement non conventionné** doit répondre à des normes de peuplement et de décence.
- **L'Allocation Logement à caractère Social** (ALS) est octroyée à toute personne locataire d'un logement du secteur non conventionné, sous condition de ressources. Le logement doit répondre à des normes de peuplement et de décence.

Aire urbaine

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Cadres des Fonctions Métropolitaines

La répartition spatiale des fonctions n'est pas homogène sur le territoire. Cinq fonctions sont plus spécifiquement localisées dans les grandes aires urbaines, ce sont les fonctions métropolitaines : conception-recherche, prestations intellectuelles, commerce inter-entreprises, gestion et culture-loisirs.

Catégorie de financement des logements sociaux

Chaque type de financement est lié à des plafonds de ressources et de loyers pour les locataires.

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration. Ce sont les loyers les plus bas appliqués pour les logements sociaux. Ils accueillent des ménages disposant de ressources inférieures à 60% au plafond de ressources exigé à l'entrée d'un logement PLUS.

PLUS : prêt locatif à usage social. Le PLUS finance la création des logements sociaux classiques. Il sert de point de référence pour déterminer les plafonds de ressources et de loyers des autres catégories.

PLS : prêt locatif social, ce type de logement est destiné aux classes moyennes. Le plafond de ressources exigé du locataire est supérieur de 30% au plafond demandé pour un logement social classique (PLUS).

PLI : prêt locatif intermédiaire, destinés à la location dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre.

CCAPEX

Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives.

Couronne périurbaine

La couronne recouvre l'ensemble des communes de l'air urbaine à l'exclusion de son pôle urbain. Ce sont des communes ou unités urbaines, dont au moins 40% des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

Décohabitation

La décohabitation caractérise le processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes. Plus communément, il s'agit de la décohabitation parentale, c'est-à-dire lorsque les jeunes partent du domicile de leurs parents. Elle s'inscrit dans une problématique de l'entrée dans la vie adulte (O.Galland, 1991).

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Depuis le 1er juillet 2007, le DPE doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou son premier renouvellement (loi du 6.7.89 : art. 3-1). L'obligation de fournir un DPE s'applique à tous les propriétaires du secteur privé (personne physique, ou personne morale, compagnie d'assurance) ou du secteur public (organisme HLM, par exemple).
En cas de location d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, le DPE ne concerne que les parties privatives du lot, sauf si un DPE collectif a été réalisé.
Cette obligation ne s'applique pas à certains logements (logements-foyers, maisons de retraite). Ne sont pas soumises à l'obligation de DPE «les reconductions tacites de contrats de bail, les cessions de bail, les échanges».

La composition du DPE

Le DPE est un descriptif du logement et de ses équipements, avec une estimation de la consommation annuelle d'énergie (en kWh/m2 par an) et de leurs coûts afin de mieux évaluer la facture à payer. Sont pris en compte : le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement et la ventilation. Le nombre d'occupants, le climat local et l'isolation sont aussi comptabilisés.
Pour les appartements avec une installation de chauffage et de production d'eau chaude collective, les calculs de consommations réelles se font sur la base de décomptes de charges ou de relevés des consommations.

Les étiquettes du DPE

Afin d'afficher un résumé du diagnostic de performance énergétique de manière pédagogique, le logement est classé sur deux étiquettes «énergie» et «climat» ayant des échelles de référence allant de A (économe en énergie, faible émission de gaz à effet de serre) à G (énergivore, forte émission de GES), comme pour l'électroménager.
Sur l'étiquette «énergie», la performance en terme de consommation annuelle d'énergie primaire est indiquée en kWh par m^2 et par an, et en euros. Sur l'étiquette «climat», la performance en termes d'émission de gaz à effet de serre (GES) est exprimée en kg équivalent CO2 par m^2 et par an.

DVF

Le service Demande de Valeurs Foncières (DVF) permet de connaître les transactions immobilières intervenues annuellement. Issues des actes notariés et des informations cadastrales, les données sont produites par la Direction Générale des Finances Publiques et complètent l'information apportée par Filocom sur le parc de logements. Les millésimes utilisés sont 2011 et 2015 à l'échelle de la section cadastrale et de la commune pour comparer et suivre l'évolution des phénomènes, et coller au mieux aux périmètres de chaque centre-ancien.

Économie présentielle

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Ensemble des loyers

On appelle Ensemble des loyers la totalité des références de loyers collectées sans tenir compte de la date d'entrée du locataire.

Filocom

Le système d'observation statistique des logements (Filocom) correspond à un traitement automatisé de données issues des fichiers fiscaux et fonciers. Il est constitué des fichiers taxe d'habitation (TH), foncier, propriétaire, et des impôts sur le revenu. Il contient des données quantitatives sur la composition du parc, les caractéristiques des logements et des ménages selon leur statut d'occupation. Les millésimes utilisés sont ceux de 2011 et 2015 à l'échelle de la section cadastrale et de la commune pour comparer et suivre l'évolution des phénomènes, et coller au mieux aux périmètres de chaque centre-ancien.

FSL

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), piloté par le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, a pour objet d'accorder des aides financières aux personnes et aux familles en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir.
Le FSL peut également financer des **mesures d'accompagnement social** nécessaires à l'installation ou au maintien dans le logement, quel que soit le statut d'occupation de la personne ou de la famille.
Ces mesures comprennent l'accompagnement dans la recherche de logement et l'enquête sociale auprès des ménages menacés d'expulsion.
Enfin, le FSL peut accorder **une garantie financière a**ux associations qui mettent un logement à la disposition des personnes ou des familles en difficulté ou qui leur accordent une garantie.

Dans ce cadre, plusieurs types d'aides peuvent être accordés :

- **le FSL Accès** a pour objectif de permettre l'accès au logement des ménages défavorisés n'ayant pas la possibilité de prendre en charge les frais liés à l'installation dans un logement,
- l**e FSL Maintien** a pour objectif de permettre le maintien dans le logement des ménages défavorisés en les aidant à résorber leur dette locative,
- **le FSL Énergie** a pour objectif de garantir la fourniture d'énergie et l'accessibilité aux services de téléphonie pour les ménages défavorisés en les aidant à résorber leur dette.

Inventaires SRU (logements décomptés dans)

Les logements pris en compte dans l'inventaire SRU, définis à l'Article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont :

- **les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré HLM**, à l'exception, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 sans conventionnement,
- **les autres logements conventionnés** (article L. 351-2) dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ; y compris les conventions arrivées à échéance pendant une durée de cinq ans après expiration de la convention,
- **le patrimoine d'organismes bailleurs particuliers** (logements locatifs appartenant aux SEM des DOM, à l'Entreprise minière et chimique…),

- **les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles**. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret,
- **les logements locatifs sociaux financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit,** à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les logements, qui à la date de l'inventaire SRU, sont en construction, (même s'ils sont achevés dans l'année), ne sont pas recensés.

IRL

L'indice trimestriel de référence des loyers créé par la loi n°2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat « correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers ».

Logements décomptés dans l'inventaire SRU

Les logements pris en compte dans l'inventaire SRU, définis à l'Article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont :

- **les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré HLM,** à l'exception, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 sans conventionnement,
- **les autres logements conventionnés** (article L. 351-2) dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ; y compris les conventions arrivées à échéance pendant une durée de cinq ans après expiration de la convention,
- **le patrimoine d'organismes bailleurs particuliers** (logements locatifs appartenant aux SEM des DOM, à l'Entreprise minière et chimique…), **les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles**. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret,
- **les logements locatifs sociaux financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit,** à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les logements, qui à la date de l'inventaire SRU, sont en construction, (même s'ils sont achevés dans l'année), ne sont pas recensés.

Loyer bas

On appelle Loyer Bas le loyer 1er quartile (25% des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil).
Au final, la moitié des logements observés est incluse dans la fourchette « loyer bas » - « loyer haut ».

Loyer haut

On appelle Loyer Haut le loyer 3e quartile (25% des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil).

Loyer médian

On appelle Loyer Médian le loyer qui sépare les logements en deux parts identiques (50% des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seul et 50% ont un loyer inférieur à ce dernier).

Loyers à la relocation ou loyers de marché

On appelle Loyers à la relocation les références de loyers dont le locataire est entré l'année de collecte, soit depuis moins d'un an. On appelle également ces loyers, loyers de marché. Ils sont révélateurs de la tendance des prix du marché immobilier et donne donc une indication sur la hausse, baisse ou stabilité des loyers.

Loyers stables ou loyers en cours

On appelle Loyers stables les références de loyers dont le locataire est en place depuis plus d'un an.

Plafonds de ressources applicables en 2017 (revenu fiscal année n-2)

La Loi MOLLE a décidé la baisse de 10,3% des plafonds à compter du 1er juin 2009. Depuis, ces montants sont revalorisés annuellement « en tenant compte de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) » et non plus de l'évolution du SMIC. Pour l'année N, la variation prise en compte est celle mesurée entre les indices des troisièmes trimestres des années N-1 et N-2.

Pôle urbain

Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain.

PPPI

Il s'agit d'une méthode de pré repérage des logements indignes, afin d'aider les territoires infra départementaux à identifier leurs secteurs à risque en matière d'habitat indigne. Elle consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier Filocom.
La méthode de repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Précarité énergétique

L'article 3 bis A de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2, fixe la définition de la précarité énergétique : « Est en précarité énergétique toute personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».
Cette définition a été retenue et inscrite dans la loi Besson du 31 mai 1990.

Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)

Le RPLS a pour objectif de dresser un état global du parc de logements locatifs sociaux au 1er janvier d'une année (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement). Mis en place en 2011, il est alimenté grâce aux informations transmises par les bailleurs sociaux.

Cette enquête porte essentiellement sur des logements familiaux et diffère donc de l'inventaire SRU qui ne concerne que certaines communes et prend en compte d'autres types de logements sociaux (logements améliorés avec le concours de l'Anah, logements communaux, logements-foyers, résidences sociales, résidences pour personnes âgées ou handicapées, résidences universitaires…).
Les logements locatifs sociaux sont des logements proposés par les bailleurs sociaux (Offices Publics d'Hlm, sociétés anonymes d'Hlm et sociétés d'économie mixte) aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenus tenant compte de leur situation familiale.

Revenu médian

Le revenu médian est le revenu qui divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire que 50% de la population ait un revenu supérieur et 50% un revenu inférieur. Il se différencie du revenu moyen qui est la moyenne des revenus de l'ensemble de la population considérée.

Revenus par unité de consommation

Les revenus fiscaux localisés sont établis à partir du fichier des déclarations de revenu des personnes physiques. Le revenu fiscal médian est le revenu qui divise la population en deux parties : la moitié de la population a un revenu fiscal inférieur au revenu fiscal médian et la moitié un revenu supérieur.
Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par Unité de Consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence. On applique la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

Source : Insee

Seuil de pauvreté

En France, les ménages sont considérés comme pauvres lorsque leurs revenus sont inférieurs à 60% du revenu médian de la population. Ce seuil varie en fonction de la composition familiale

SNE

Le Ministère du Logement a mis en place en mars 2011 un nouveau système informatique national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif.

Sur-occupation

Elle est définie à l'article D 542-14-2° du Code de la sécurité sociale. En fonction du nombre de personnes, le logement doit avoir une surface minimale.

Tarification spéciale de l'électricité

La tarification spéciale de l'électricité « produit de première nécessité » a été mise en place par le décret du 8 avril 2004, modifié par le décret du 6 mars 2012 et le décret du 15 novembre 2013. Il prévoit que le bénéfice de la tarification sociale est ouverte aux personnes physiques titulaires d'un contrat d'électricité :

- disposant de revenus leur donnant droit à la Couverture Maladie Universelle Complémentaire (CMUC) ou à l'aide au paiement d'une Assurance Complémentaire de Santé (ACS) ;
- ou dont le revenu fiscal de référence annuel est inférieur à 2 175 € (en métropole) et 2 421 € (dans les DOM) par part fiscale.

Tarification spéciale du gaz naturel

La tarification spéciale du gaz naturel a été mise en place par le décret du 13 août 2008, modifiée par le décret du 6 mars 2012 et le décret du 15 novembre 2013.
Il prévoit que le bénéfice de la tarification sociale est ouverte aux personnes physiques :

- disposant de revenus leur donnant droit à la Couverture Maladie Universelle Complémentaire (CMUC) ou à l'aide au paiement d'une Assurance Complémentaire de Santé (ACS) ;
- ou dont le revenu fiscal de référence annuel est inférieur à 2 175 € (en métropole) et 2 421 € (dans les DOM) par part fiscale.

Taux de chômage

Le taux de chômage désigne le pourcentage de chômeurs dans la population active (c'est-à-dire les actifs occupés et les chômeurs). Le taux de chômage diffère de la part du chômage qui, elle, mesure la proportion de chômeurs dans l'ensemble de la population.

Unité urbaine

La notation d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Vacance frictionnelle ou conjoncturelle

Cette notion de vacance, qualifiée d'incompressible, signifie qu'un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement.

Vacance structurelle

Elle concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché.

VEFA dans le parc social

Le contrat de VEFA est un contrat de vente d'un immeuble à construire où le terrain est transféré à l'acquéreur le jour de la vente, les ouvrages à venir devenant ensuite la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Ce dernier paie donc le prix par échelonnement calqué sur l'avance des travaux.

Différents dispositifs légaux ont ouvert aux organismes HLM la possibilité de recourir aux contrats en VEFA, notamment pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers.

Programme Local de l'Habitat

Partie 2

Document d'orientations

AGIR POUR NOTRE HABITAT

SOMMAIRE

1. EDITO 4

2. PREAMBULE 6

3. RAPPEL DE LA DEMARCHE D'ELABORATION 8

3.1 La compétence Habitat de la Métropole 8

3.2 La démarche d'élaboration 9

3.3 Un contexte spécifique d'une métropole en construction 10

4. LES ENJEUX HABITAT D'UNE METROPOLE D'EXCEPTION 12

4.1 Les constats du diagnostic à retenir 12

4.2 Les 6 enjeux à retenir 14

4.3 Une lecture du fonctionnement résidentiel de la métropole riche de sens 15

5. UN 1ER PLH ARTICULANT ECHELLE METROPOLITAINE ET DYNAMIQUE DES COMMUNES 19

5.1 Une échelle métropolitaine porteuse de solutions grâce à une meilleure articulation entre les politiques publiques 19

5.2 Un premier PLH métropolitain cohérent avec les projets des communes 22

6. UNE COULEUR SPECIFIQUE POUR CE 1ER PLH : LE TRAITEMENT DU PARC EXISTANT 25

6.1 Une priorité : le traitement de fond d'une situation dont le logement dégradé est le symptôme 25

6.2 Un travail sur le parc existant, un enjeu central pour ce 1er PLH 27
6.2.1 Un enjeu de cohésion sociale 27
6.2.2 Un enjeu environnemental 27
6.2.3 Un enjeu de redynamisation des centres anciens 28
6.2.4 Un enjeu de sécurité face aux risques technologiques 28

7. LE CHOIX D'UN SCENARIO VOLONTARISTE ET PRAGMATIQUE POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS 31

7.1 Le scénario retenu : une première étape vers le projet métropolitain 31
7.1.1 Vers une croissance dynamique, mais maitrisée 31
7.1.2 Portée par des modes de production renouvelés 32

7.2 Un scénario de développement qui articule volonté des communes et enjeux métropolitains 35

7.2.1 Une dynamique des communes en phase avec les projets métropolitains 35
7.2.2 Une dynamique portée par les différents types de territoires 36

8. UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE A ENGAGER SUR LE LONG TERME 39

8.1 Une production en meilleure adéquation avec le profil des ménages en terme de revenus 39
8.1.1 Une offre de logement locatif social qui privilégie le PLUS et le PLAI 41
8.1.2 Une offre de locatif intermédiaire centrée sur les besoins des actifs et des bassins d'emplois 42
8.1.3 Une offre en accession sociale et encadrée qui se développe 44

8.2 Des modes de production du logement locatif social renouvelés pour mieux mobiliser le parc existant 46

8.3 Des modes de production diversifiés qui permettent de répondre aux enjeux de la loi SRU 48

8.4 Pour une meilleure répartition territoriale de l'offre abordable 50
8.4.1 Une offre sociale qui poursuit son développement sur le territoire au rythme des projets communaux 50
8.4.2 Une stratégie de développement de l'offre qui prend en compte les projets NPNRU 59
8.4.3 Une offre de logements abordables mieux répartie à l'échelle des arrondissements de Marseille 60

8.5 En conclusion : Un scénario qui traduit des orientations fortes 65

9. LES CINQ AXES D'INTERVENTION POUR UN PLH OPERATIONNEL 67

9.1 Axe 1 : Piloter la politique de l'habitat 68

9.2 Axe 2 et 3 : Agir sur le parc existant : faire de la lutte contre l'habitat dégradé une priorité et investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux 69
9.2.1 Agir sur le parc privé 69
9.2.2 Accompagner le volet Habitat des projets NPNRU 71
9.2.3 Soutenir la réhabilitation du parc social existant 71

9.3 Axe 4 : Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines 72

9.4 Axe 5 : Fluidifier les parcours résidentiels 73

1. Edito

Le Programme Local de l'Habitat est le premier document réglementaire à l'échelle de nos 92 communes.

Avec l'agenda de la mobilité et l'agenda du développement économique, il constitue une brique supplémentaire du projet métropolitain.

Les évènements récents ont apporté un éclairage particulier sur la place centrale du logement dans la vie de nos concitoyens. Le logement, s'il est un lieu d'ancrage, est aussi un marqueur social. Tous les présidents des territoires et les maires ont pleinement conscience de ces enjeux et chacun a largement contribué à alimenter la construction de ce document stratégique à la fois pragmatique et ambitieux.

Au cours des deux dernières années, ce sont près de 50 réunions qui ont eu lieu avec les présidents de territoire, l'ensemble des élus, les organismes, les professionnels et les associations parties prenantes des questions du logement et de l'habitat. Ce sont aussi des rencontres individuelles avec chaque maire, qui ont permis de recueillir et partager les enjeux et priorités de chacune de nos communes.

Enfin, il m'est apparu comme fondamental d'aller au plus près des habitants pour écouter et prendre en compte leurs attentes. C'est en sens que j'ai souhaité organiser les Assises de l'Habitat. Plusieurs projets issus de cette consultation seront soutenus et relayés dans le cadre du PLH.

Le résultat de ce travail collectif et approfondi, c'est un programme d'actions et des objectifs opérationnels qui ciblent en priorité la reconquête du parc existant, le développement d'une offre de logements abordables et un habitat digne pour tous.

Ce sera, pour les 6 années à venir, le fondement de notre politique en matière de logement et d'habitat sur tout l'espace métropolitain.

Martine VASSAL

Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence

Les nombreuses rencontres qui ont émaillées les deux années de travail collectif et multi partenarial autour du PLH ont nourri un projet tout à la fois ambitieux et réaliste que je suis fière de porter en tant que vice-présidente en charge de l'Habitat et de la politique de la ville.

AMBITIEUX, parce qu'il n'est plus possible de rester sourd aux attentes des habitants de la Métropole Aix-Marseille Provence.

REALISTE, parce que les 28 actions majeures proposées aujourd'hui tiennent compte de la capacité de chaque commune à croître selon son propre rythme et ses caractéristiques démographiques, économiques, géographiques.

Un développement raisonné, donc, mais un développement pour nos habitants et pour ceux qui aspirent à rejoindre notre Métropole.

Le « fil rouge » de ce premier PLH métropolitain c'est de privilégier l'intervention sur le parc existant dans son ensemble (optimisation, requalification, réhabilitation, renouvellement) et la lutte contre l'indignité. Car augmenter l'offre de logements accessibles, ce n'est pas uniquement construire de nouveaux programmes, c'est aussi accompagner le renouvellement urbain, réhabiliter les centres anciens, remettre sur le marché les logements vacants et explorer toutes les dimensions en lien avec « l'habiter » : la possibilité de choisir son logement, d'y accéder facilement, de bien y vivre avec sa famille, ses voisins et son quartier. Que l'on soit propriétaire, locataire du parc social ou du parc privé, résidant dans un EHPAD ou dans une cité U.

Une priorité qui ne néglige pas pour autant les enjeux qui entourent la construction de logements neufs, les problématiques foncières, l'accompagnement des parcours résidentiels de tous les ménages…

Ces ambitions se concrétisent par la mobilisation de moyens conséquents pour ce premier PLH métropolitain. Plus de 300 millions sur 6 ans…

Soyez tous assurés élus, partenaires institutionnels, associatifs, professionnels… de l'engagement de la Métropole à vos côtés pour qu'ensemble nous atteignions le cap ambitieux que nous nous sommes fixés.

Arlette FRUCTUS

Vice-présidente de la Métropole déléguée à l'Habitat et à la Politique de la ville

2.Préambule

Le présent document présente les orientations pour le PLH 2020-2025 de la Métropole Aix Marseille Provence.

C'est un document politique qui fixe les principes de la politique de l'habitat et propose un scénario de développement.

Il s'agit du premier PLH de la Métropole. De ce fait, les élus de la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaitent inscrire ces orientations à la fois dans une dimension politique locale forte et dans une logique opérationnelle appuyée.

Le document d'orientations du PLH est par excellence le document politique dans un environnement légal et thématique très technique. Le choix est donc fait et assumé de mettre en exergue les motivations et choix des élus qui guident cette nouvelle politique locale de l'habitat. Les données plus techniques, qui éclairent les prises de décisions constitueront le programme d'actions.

3. Rappel de la démarche d'élaboration

3.1 La compétence Habitat de la Métropole

En tant qu'EPCI, la Métropole a en charge une compétence large en matière d'habitat – logement comprenant :

- l'élaboration et suivi du programme local de l'habitat ; schémas d'ensemble de la politique de l'habitat, du logement et des actions de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre
- la politique du logement ; aides financières au logement social ; actions en faveur du logement social ; actions en faveur des personnes défavorisées
- l'amélioration du parc immobilier bâti,
- l'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

La Métropole doit ainsi définir **une stratégie Habitat à l'échelle du territoire Métropolitain formalisée dans le programme local de l'habitat.**

A ce titre, elle doit articuler les axes d'intervention des différents acteurs intervenant en la matière :

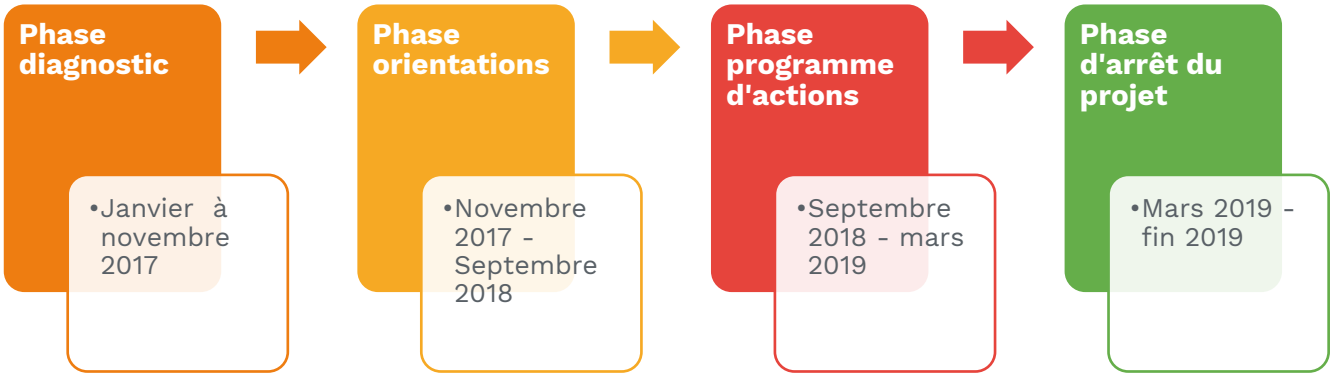
- L'Etat garant des grands équilibres sociaux et territoriaux et qui assure le droit au logement.
- Le département qui relève d'une intervention catégorielle (publics défavorisés, personnes âgées, handicaps...)
- Les communes qui ont en charge l'urbanisme et le droit des sols, et qui bien souvent accueillent et accompagnent les demandeurs de logements sociaux.

Depuis près de 18 mois, la Métropole Aix-Marseille-Provence se mobilise, avec l'aide de différents partenaires, pour élaborer son premier Programme Local de l'Habitat. C'est aussi le premier document de planification métropolitain sur les 92 communes. Celui-ci va poser les bases de la politique métropolitaine de l'habitat pour définir des réponses à court, moyen et long termes face aux enjeux du territoire et aux besoins des ménages.

Ce PLH, élaboré pour la période 2020 – 2025, identifie les priorités d'intervention pour le territoire et les moyens à mobiliser pour produire les effets attendus rapidement.

Guidé par un principe de réalité et d'opérationnalité, le PLH 2020-2025 de la Métropole Aix-Marseille-Provence apporte des réponses à l'amélioration du parcours résidentiel des ménages à travers l'intervention sur le parc existant et le développement d'une offre nouvelle de logements de qualité.

3.2 La démarche d'élaboration



Phase diagnostic	Janvier 2017 à Novembre 2017	Elaboration du diagnostic par les Agences AGAM et AUPA et l'ADIL groupe Habitat de la Conférence des Maires Rencontre des 6 Conseils de Territoire 1 COTECH avec les services de l'Etat, de la Région et du Département
Phase orientations	Novembre 2017 à Septembre 2018	1 COTECH avec les services de l'Etat, de la Région et du Département 2 réunions des personnes publiques associées 15 ateliers territoriaux et thématiques COPIL et groupe Habitat de la Conférence des Maires
Phase programmes d'actions	Sept – oct 2018 Octobre 2018 Novembre 2018 1er trimestre 2019	Nouvelle rencontre des communes 5 Ateliers de travail avec les partenaires 2 COTECH COPIL et groupe Habitat de la Conférence des Maires et Conseil de développement 3e réunion des personnes publiques associées Rencontre des 6 Conseils de Territoire
Phase d'arrêt du projet	Mai 2019 Septembre 2019 Décembre 2019 Début 2020	Arrêt du projet de PLH en Conseil Métropolitain Consultation des communes Nouvelle délibération sur le projet de PLH Transmission à l'Etat Passage en CRHH Approbation du PLH Mise en œuvre

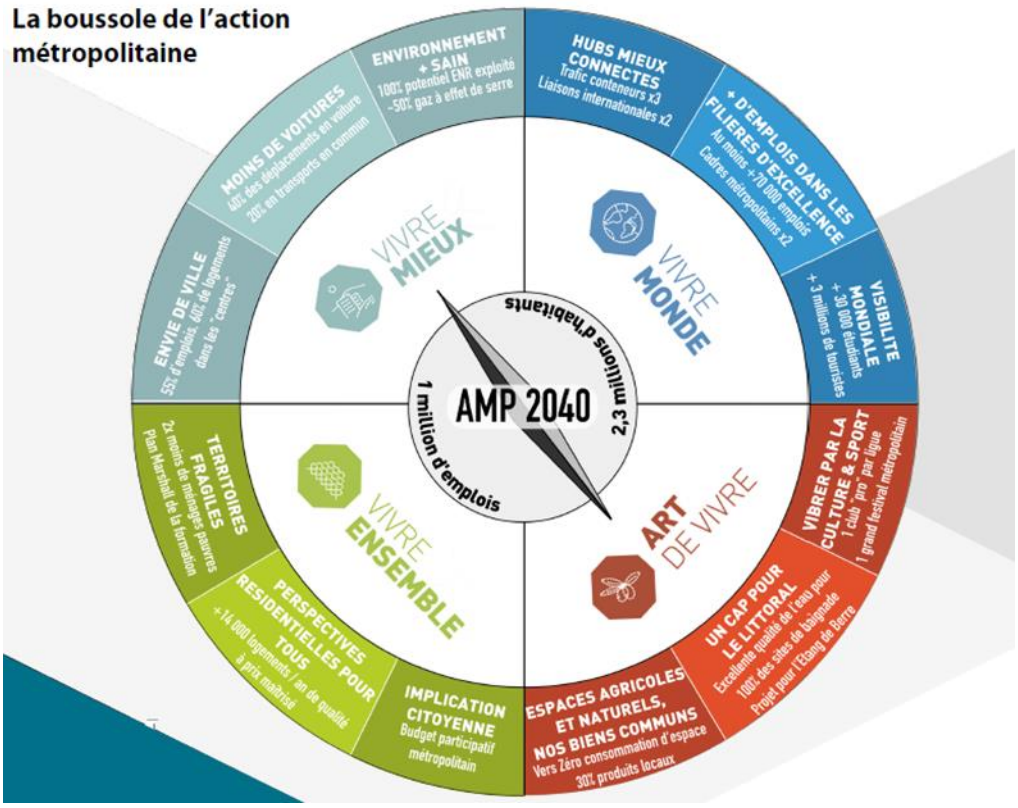
3.3 Un contexte spécifique d'une métropole en construction

Le PLH est le premier document règlementaire validé par la Métropole, mais il s'inscrit dans un foisonnement de démarches en construction qui se nourrissent les unes les autres.

Depuis sa création, la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé de nombreux chantiers pour définir son ambition de développement :

- Le SCOT est en cours de d'élaboration et verra ses premières orientations arrêtées fin 2019.
- Le PDU est en cours d'élaboration, mais s'inscrit dans la continuité d'un agenda de la mobilité déjà adopté
- Le plan climat air énergie métropolitain (PCAEM) doit être arrêté en juin 2019
- Un schéma de développement économique a déjà été réalisé

Parallèlement à ces documents stratégiques et de planification, le projet métropolitain, document politique, a été élaboré et voté en juin 2018, donnant un cap à la boussole métropolitaine et qui fixe les grandes ambitions du territoire à l'horizon 2040.



4. Les enjeux habitat d'une métropole d'exception

4.1 Les constats du diagnostic à retenir

- **Une dynamique démographique** qui s'est ralentie sur la période 2008-2013, en particulier en raison d'un solde migratoire négatif lié aux départs d'actifs aux franges de la métropole.

  Les dernières données de l'Insee indiquent un regain de dynamique à hauteur de + 0.4% par an en moyenne sur la période 2011-2016, en particulier sur certains secteurs (CT du Pays d'Aix et dans une certaine mesure CT de Marseille Provence). Toutefois, la question de l'attractivité du territoire, en particulier, via une réponse en logement adapté (sur le plan quantitatif comme qualitatif) reste majeure.

- **Des attentes vis à vis du logement qui se diversifient** en lien avec les évolutions sociodémographiques, mais aussi le développement économique de la métropole :

  - Plus de mobilité et de fluidité pour les jeunes actifs, en particulier, en accompagnement des projets économiques, et ce sur l'ensemble de la gamme des loyers
  - De nouvelles formes d'habiter pour les plus âgés à la recherche de plus de services, dans un contexte de pouvoir d'achat toujours plus contraint
  - Des parcours de vie plus complexes, plus précaires et marqués par des ruptures : nécessité d'une diversité d'offres pour répondre à l'ensemble des besoins et des parcours de vie

- **Un poids des ménages aux revenus modestes et très modestes élevé** et qui se traduit par la difficulté d'accéder à un logement de qualité et accessible financièrement, générant des disparités territoriales de plus en plus fortes : 18% des ménages en dessous du seuil de pauvreté (contre 14% au niveau national), 70% des ménages qui peuvent prétendre à un logement social (plafond PLS), des revenus médians très disparates par commune (de 11 000 à 33 000€ par an selon les communes)

- **Une offre de logements qui est essentiellement pourvue par le parc ancien** : 8 emménagements sur 10 se font dans le parc existant chaque année. Or, une part significative de ce parc présente des signes de fortes déqualifications et accueille une population fortement précarisée : une partie du parc social est ancien et très déqualifié, mais c'est aussi le cas de centres anciens déqualifiés ou du poids important des copropriétés fragiles ou dégradées. Les logements situés dans ces segments du parc ne peuvent contribuer à offrir une réponse de qualité à la hauteur des besoins :

  - Ainsi le parc social en QPV représente **25% du parc social de la métropole**
  - Les logements potentiellement indignes au nombre de 60 000 représentent 9% du parc privé total, et 18% du parc locatif privé

- 8500 copropriétés sont identifiées comme fragiles sur la métropole (famille D), dont 225 sont des grandes copropriétés représentant a minima 11 250 logements
- Un signe fort de déqualification : le poids de la vacance structurelle atteint sur la métropole (vacance de plus d'un an) : plus 5 % des logements du territoire.

- **Une offre de logements neufs assez dynamique, mais insuffisamment diversifiée malgré des efforts récents de la part de l'ensemble des acteurs :**
  - un poids encore significatif de la maison individuelle, qui constitue une part importante de l'offre accessible sur le territoire
  - une offre dynamique développée par les promoteurs avec près de 5000 ventes par an, soutenu par les ventes à investisseurs Pinel, mais dans des proportions limitées par rapport à d'autres métropoles (30 à 40%)
  - une offre en accession encadrée (à destination des primo-accédants), existante grâce à des dispositifs en cours dans certains CT et sur la ville de Marseille, auxquels s'ajoute une offre en TVA à 5.5% dans les zones ANRU
  - une production de logements sociaux à la hausse ces dernières années, avec 4200 logements financés en neuf, et AA entre 2014 et 2017, mais avec une répartition par financement très orientée vers le PLUS et le PLS.
- **Des territoires trop spécialisés dans leur vocation d'accueil entrainant un blocage des parcours résidentiels à l'échelle de la proximité**, obligeant les ménages à s'éloigner de leur territoire de vie et de leurs réseaux : rappelons par exemple que 79% des demandeurs de logement social souhaitent un logement sur leur commune d'origine.

4.2 Les 6 enjeux à retenir

- **Renouer avec l'attractivité de la métropole en proposant une offre diversifiée pour permettre un parcours résidentiel choisi à toutes les étapes de la vie**
- **Mettre en cohérence bassin de vie/bassin d'emplois/équipement structurants en transport**
- **Améliorer l'accès au logement des ménages les plus fragiles par une offre supplémentaires mais aussi par une mobilisation plus efficace du parc existant**
- **Baisser le taux d'effort des ménages dans le logement**
- **Regagner l'attractivité de certains territoires au premier rang desquels les centre-anciens, mais aussi des quartiers d'habitat social**
- **Organiser les conditions et la transformation d'une offre de relégation en offre choisie et de qualité (parc social de fait et logement indigne), grands ensembles déqualifiés, copropriétés dégradés**

4.3 Une lecture du fonctionnement résidentiel de la métropole riche de sens

Penser global, agir local : un fonctionnement résidentiel similaire qui transcende les bassins de vie et les territoires

Le territoire présente, en son sein, une grande diversité qui fait sa richesse. Chacun des élus rencontrés lors de la présentation des enjeux du diagnostic a souligné les spécificités de son terroir, son histoire, son patrimoine, mais aussi son engagement pour améliorer la vie de ses concitoyens et les difficultés rencontrées au quotidien.
Les Maires ont rappelé à quel point, pour eux, l'habitat est un enjeu du quotidien, étroitement corrélé à leurs ressources, à leur politique en matière d'équipements.

Le diagnostic du PLH a ainsi mis en avant la diversité de contexte porté par les 92 communes du territoire Métropolitain, fondement de la richesse de son système résidentiel.
Si porter un regard à une échelle large permet de mieux comprendre l'ancrage de la métropole dans son environnement, c'est en effet en « dézoomant » que l'on perçoit pleinement les dynamiques et interdépendances internes au territoire. A travers les mobilités qu'elles génèrent, les communes contribuent au fonctionnement résidentiel de la métropole. Ce sont les caractéristiques et spécificités de chacune d'entre elles qui motivent les choix de lieu d'habitat des ménages et qui, par voie de conséquence, dessinent le paysage sociodémographique du territoire.

Ainsi, la contribution de chaque commune, quel que soit son poids démographique est importante dans un système ou l'interdépendance entre les communes est totale.

Si l'on considère les éléments de diagnostic à l'échelle communale, des disparités apparaissent :

- Toutes les communes ne suivent pas les mêmes dynamiques,
- Des communes, qui ne sont pas toujours limitrophes, ont des caractéristiques et des problématiques partagées,
- Dans le fonctionnement résidentiel métropolitain, toutes les communes n'ont pas la même fonction.

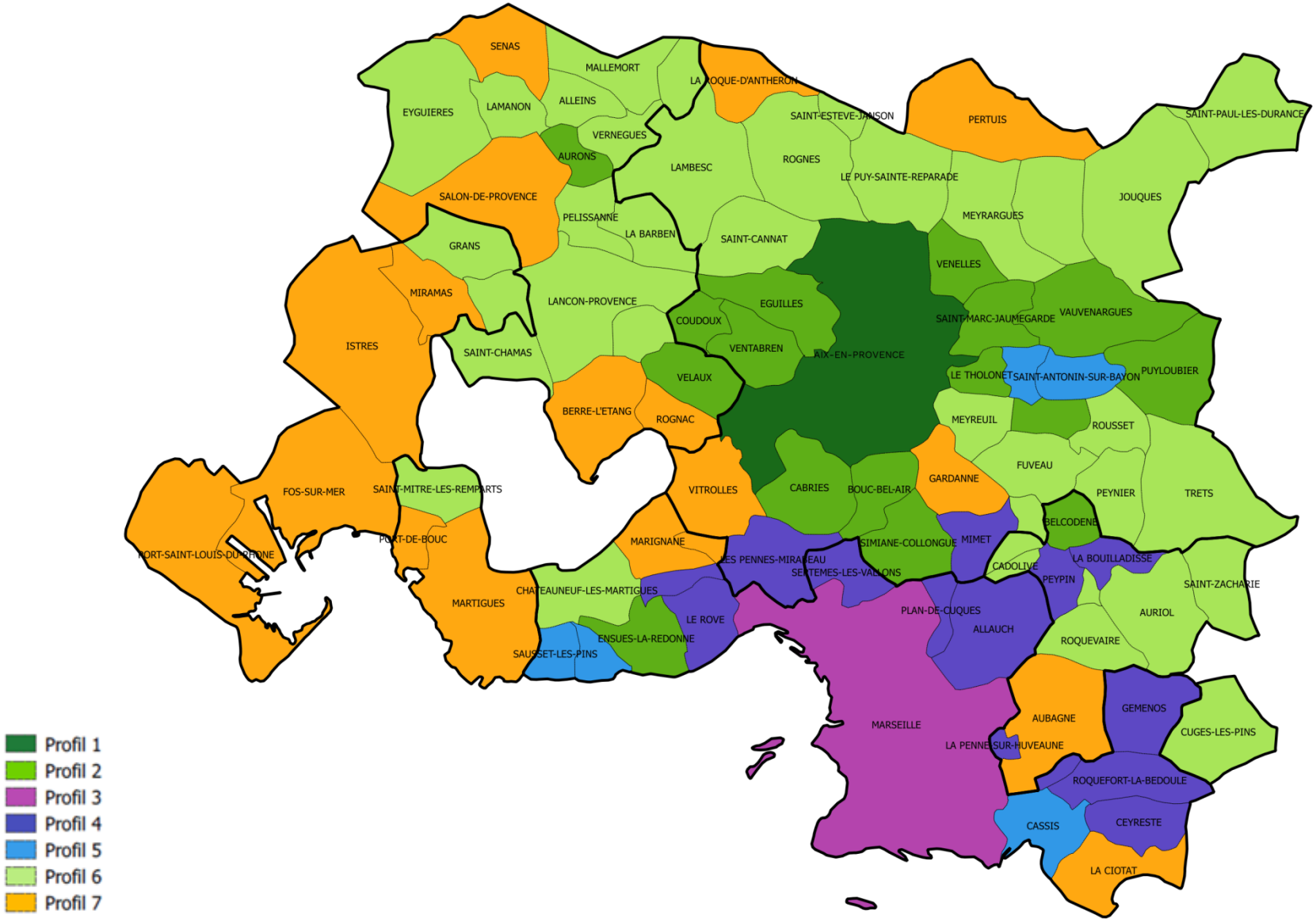
Prendre en compte la diversité des situations au sein du territoire et les spécificités de chaque commune

L'ensemble des analyses réalisées dans le cadre du diagnostic témoigne de la diversité de situations et de problématiques.

Le croisement, à l'échelle communale, des différentes analyses (démographie, parc de logement, construction, marchés immobilier…) avec les caractéristiques en termes d'emploi, d'équipement… permet d'identifier des communes dont les spécificités et les problématiques sont partagées.

Les communes ainsi regroupées par caractéristiques spécifiques tracent une nouvelle géographie du territoire qui transcende les limites administratives des Conseils de territoire.

Le diagnostic a mis en avant sept « profils » de communes se différenciant au sein du territoire.



Le tableau ci-dessous décline pour chacun des 7 profils de commune, les constats et spécificités sociodémographiques et les enjeux qui en découlent en matière d'habitat :

	Profils de communes	Constats/ spécificités (synthèse du diagnostic AGAM AUPA ADIL)	➔ Enjeux Habitat
Les deux pôles urbains majeurs	**Profil 1** **Aix-en-Provence**	Attractivité extra métropolitaine Sur représentation des étudiants et des jeunes actifs en lien avec un parc locatif privé très développé Sous-représentation des familles	⇨ Affirmer le rôle d'accueil métropolitain ⇨ Réguler pour répondre une part plus large des besoins et en particulier des jeunes familles
	Profil 3 **Marseille**	Attractivité extra métropolitaine et extra régionale Surreprésentations des étudiants, mais difficulté de les retenir Difficulté à retenir les nouveaux ménages Perte des familles et des retraités en particulier Très forte disparité sociale de typologie de logement par secteur	⇨ Affirmer le rôle d'accueil métropolitain ⇨ Diversifier l'offre de logements pour gagner en attractivité et retenir les familles ⇨ Réguler l'offre pour pouvoir répondre à une part plus large des besoins
Les villes moyennes/ **Pôles urbains relais**	**Profil 7**	Offre plutôt diversifiée en statut et en forme urbaine Habitants plus modestes que les autres profils Profil plutôt diversifié entre familles et ménages isolés Pour une part de ces communes, départ de ménages familiaux vers les communes du profil 6 et hors métropole	⇨ Conforter l'attractivité de ces territoires par la diversification de l'offre de logement (en terme de formes urbaines et de qualité de services) ⇨ Maintenir les jeunes actifs et jeunes familles sur ces communes par une offre accessible et attractive en accession comme en locatif ⇨ Permettre l'accompagnement du développement économique par une offre adaptée aux actifs

Communes périphéri-ques **Marchés tendus et chers**	**Profil 2**	Sur représentation cadres/familles aisées dans du pavillonnaire Forte proportion d'actifs travaillant sur le pôle d'emploi d'Aix en Provence Offre trop chère pour les jeunes ménages Accueil de familles « urbaines » aisées du profil 1 en particulier	⇨ Réguler pour répondre une part plus large des besoins ⇨ en particulier jeunes ménages décohabitants, ou jeunes actifs à revenus intermédiaires
	Profil 4	Sur représentation cadres/familles aisées et seniors dans du pavillonnaire Forte proportion d'actifs travaillant sur le pôle d'emploi de Marseille- Aubagne Accueil des ménages familiaux du profil 3 et 7, entravé par une faible mobilité sur ces communes	⇨ réguler pour pouvoir répondre à une part plus large des besoins ⇨ développer une offre plus diversifiée pour répondre aux besoins de jeunes ménages
	Profil 5	Surreprésentation des seniors en individuel Sur représentation des ménages aisés	⇨ Répondre prioritairement aux besoins endogènes : seniors, jeunes décohabitants
Communes périphéri-ques à dominante pavillonnaire	**Profil 6**	Accueil de jeunes familles à revenus intermédiaires en provenance des pôles urbains Offre très orientée vers la maison individuelle	⇨ Répondre prioritairement aux besoins endogènes, en particulier les jeunes décohabitants et les seniors du territoire ⇨ Envisager la poursuite d'une offre orientée vers les ménages actifs, mais à la condition d'un maitrise de l'étalement urbain

NB : Il est rappelé que l'appartenance à un profil de commune n'a aucune incidence dans la définition des objectifs quantitatifs de production de logements.

Cette grille de lecture peut en revanche permettre d'interroger les projets d'habitat et d'aménagement se développant sur les différentes communes, au regard des enjeux Habitat détectés. Outil d'aide à la décision, cette grille permet à l'ensemble des partenaires de mieux qualifier le projet au regard de ces enjeux, pour y répondre ou au contraire en apportant une réponse complémentaire, en toute connaissance de cause.

5.Un 1er PLH articulant échelle métropolitaine et dynamique des communes

5.1 Une échelle métropolitaine porteuse de solutions grâce à une meilleure articulation entre les politiques publiques

Habiter quelque part…

La Métropole Aix Marseille Provence c'est 1,8 millions d'habitants ; et habiter quelque part, cela veut dire avoir un point d'ancrage à partir duquel on se déplace, on travaille, on consomme, on se divertit, on apprend, on vieillit, on entreprend…

La question de l'habitat est donc centrale.

C'est le toit qui doit nous protéger, c'est l'essence même de l'insertion pour les plus en difficultés, c'est un moteur du développement économique, c'est un générateur de gaz à effet de serre et, c'est une des variables clef pour la consommation d'énergie…

C'est dire si le Programme local de l'Habitat touche bien au quotidien de chacun. C'est dire l'importance de ce premier PLH métropolitain qui, en proposant des orientations à l'horizon 2025, va poser des bases pour l'avenir du territoire.

Il ne sera pas le seul document stratégique métropolitain bien sûr. Ce PLH est construit en articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale, l'Agenda de la Mobilité et le Plan de Déplacement Urbain, l'Agenda du Développement Économique, le Plan Climat Air Énergie… tous ces documents de planification visent à répondre aux engagements du projet métropolitain.

Une grande Métropole, certes… mais naturellement proche des habitants !

L'échelle métropolitaine est l'échelle de vie d'aujourd'hui d'une grande partie de la population, et ce le sera encore plus demain dans un monde numérique (qu'on le souhaite ou non) qui abolit de plus en plus les distances.

A cette maille territoriale, toute la diversité de l'habitat est proposée. Elle répond à tous les itinéraires de vie. En complémentarité d'un territoire à l'autre, elle peut offrir des possibilités et des choix aux habitants pour construire un itinéraire résidentiel de qualité.

Le PLH y trouvera des réponses à ses enjeux grâce à cette échelle métropolitaine.

Toutefois, l'échelle de la proximité, l'ambition de la courte distance doit aussi rester une ligne directrice pour développer la stratégie Habitat métropolitaine.

Si certaines réponses peuvent être trouvées dans les pôles majeurs de la métropole (Aix-en-Provence et Marseille en particulier) en lien avec leurs fonctions métropolitaines (étudiants, cadres mobiles, ou populations à la recherche de services et d'emplois de proximité..), il est impératif que l'ensemble des choix résidentiels soient possibles à une échelle de plus grande proximité.

S'il est complexe de parler de bassin de vie dans une métropole multipolarisée en terme d'offres de services à la population (administratif, commercial, loisirs, culturels…), d'emplois, d'offres de formations, on peut tout de même avancer vers une organisation territoriale qui privilégie une plus grande intégration entre habitat, transport, et développement de l'emploi, dans une logique de développement durable.

C’est sous cet angle que doit s’entendre l’articulation entre les politiques publiques que sont, en particulier, le PDU, le schéma de développement économique ou encore le PCAEM.

En tenant compte aussi de la proximité et de la qualité de service à « hauteur d’humain », c’est l’attractivité de l’ensemble de la métropole qui se développe.

Cette approche croisée apparait nécessaire en rééquilibrant territorialement l’offre d’emploi et l’offre d’habitat : 40% des actifs de la métropole ne travaillent pas dans leur commune de résidence, générant pour une majorité d’actifs (hors Marseille) des distances de déplacement moyen comprises entre 25 et 30km. 93% de ces déplacements se font en voiture individuelle aujourd’hui.

Le développement d’une offre en transport en commun performante permettra de contribuer à ce rapprochement, et c’est une des premières actions de l’agenda de la mobilité avec le développement du réseau express métropolitain à l’horizon 2025.

Le schéma du développement économique qui vise au développement de 60 000 emplois pour atteindre un taux d'activité comparable aux autres métropoles s'appuie sur un ensemble de projets économiques métropolitains répartis sur tout le territoire. Un des axes de réussite de ces projets sera la possibilité d'offrir un écosystème complet aux entreprises visées, dont l'habitat des actifs fait partie, et ce à une distance relativement proche.

C'est aussi au regard de la nécessaire maitrise de l'étalement urbain et de l'enjeu d'une moindre consommation foncière que ce regard croisé prend tout son sens.

La métropole se distingue encore par une consommation foncière par l'habitat élevée (280m² de foncier urbanisé par logement contre 100m² dans les autres métropoles). Or, les premiers travaux du SCOT ont soulevé que malgré son étendue, la métropole présente un faible espace urbanisable. Ainsi orienter l'offre de logements supplémentaires dans les zones déjà urbanisées ou à leur proximité immédiate constitue un enjeu fort. C'est aussi une manière de renforcer l'efficacité du réseau de transports et d'accentuer les polarités locales.

Ainsi, résoudre le paradoxe suivant est au cœur de la réussite des politiques de l'habitat des décennies à venir : **comment produire une offre plus désirable et abordable dans des secteurs à forts niveaux de services et donc à forte valeur ?**

Enfin, le croisement des démarches Habitat et Plan Climat et Energétique Métropolitain est essentiel : l'objectif est entre autres de rénover énergétiquement parlant 20 000 logements par an sur le territoire métropolitain (déclinaison du SRADDET), permettant d'accompagner la réduction de la précarité énergétique et de la réduction de la pollution par les gaz à effets de serre. Le croisement avec les enjeux du PLH sont alors essentiels avec la priorité donnée au traitement du parc existant.

5.2 Un premier PLH métropolitain cohérent avec les projets des communes

Pour élaborer le PLH 2020-2025, **la Métropole s'est particulièrement appuyée sur les communes, leurs projets, leurs attentes, leurs perceptions des besoins.**

En effet, le maire est souvent la personne clef qui entend le plus parler de problèmes de logement au quotidien de la part de ses administrés : besoin d'un logement pour ses enfants, problèmes avec son bailleur, difficultés de gestion de son locataire, recherche d'un logement pour vivre plus près de son emploi, mauvais état du logement, etc....

De plus, la question de l'habitat est évidemment au cœur des questions de développement des communes avec, par exemple, un impact sur le dynamisme de son cœur de ville, la mise à niveau des équipements, les coûts de l'étalement urbain ou les enjeux de production de logements sociaux avec la loi SRU notamment.

C'est consciente de cette réalité que la Métropole a choisi d'élaborer ce PLH en **forte concertation avec les communes**. Dans une logique d'ambition pragmatique, la Métropole doit permettre de fluidifier et faciliter la cohérence et l'efficience des projets habitat des communes, tout en faisant prendre conscience des interdépendances entre les communes dans une philosophie « gagnant/gagnant ».

En effet, l'ambition est également de créer ce dynamisme intercommunal, de partage des enjeux. Au-delà des questions d'outillage technique dont la Métropole se dote progressivement, ce premier PLH doit relever le défi de la nouvelle gouvernance métropolitaine.

L'enjeu est donc bien de définir et partager des ambitions politiques claires, au service de l'ensemble des ménages du territoire.

La volonté d'associer les communes tout au long de l'élaboration de ce PLH et de sa mise en œuvre part d'une logique opérationnelle : les PLUi (en cours d'élaboration et qui relèvent des conseils de territoire) doivent permettre la réalisation concrète de ce qui est planifié.

Ainsi c'est à partir des projets communaux identifiés avec les communes que le scénario quantitatif a été en partie élaboré. Il s'agit en effet de prendre en compte la volonté de développement démographique des communes et des outils règlementaires dans les PLU qu'elles souhaitent mettre en œuvre pour répondre à leurs enjeux.

Ainsi les 92 communes de la métropole ont été rencontrées à 2 reprises (sauf exception) pour recueillir leurs ambitions en matière de développement, de comprendre leur vision de leur positionnement dans la métropole, et de recueillir les projets d'aménagement et d'immobilier et gisements fonciers connus qui alimenteront la production de logements dans les années à venir.

Pour autant, cette approche « au fil de l'eau » ne peut être suffisante dans une métropole complexe, dans laquelle les enjeux Habitat ne se résument pas à la production neuve.

Ainsi une réflexion sur la reconquête du logement vacant particulièrement important sur le territoire a été proposée par la Métropole pour venir renforcer les objectifs de développement d'offres de logement sur le territoire.

En effet le diagnostic a fait émerger l'importance de ce parc déqualifié en partie vacant qui constitue un potentiel important, même si les difficultés pour le mobiliser sont connues.

Aix Marseille Provence est dans une posture opérationnelle avant tout : **l'habitat est un enjeu de premier ordre pour lequel il faut renforcer les actions déjà mises en œuvre et en développer de nouvelles avec la force de la Métropole, l'intelligence de proximité des communes couplée aux moyens et savoir-faire des partenaires.**

Le PLH cherche donc à concilier ces différentes échelles. Sans les opposer, mais en y trouvant ressources et richesses. Et les 92 communes de la Métropole Aix Marseille Provence en regorgent !

6. Une couleur spécifique pour ce 1er PLH : le traitement du parc existant

6.1 Une priorité : le traitement de fond d'une situation dont le logement dégradé est le symptôme

L'urgence, c'est évidemment l'habitat dégradé, qui est à éradiquer sur la Métropole. Mais le « durable », c'est le traitement de fond global.

Les deux sont liés. Et le PLH en est le ciment. Il donne de l'ampleur, du sens et de la cohérence à la « stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne », lancée par la présidente de la Métropole au lendemain des évènements dramatiques du 5 novembre 2018.

Personne ne choisit un habitat indigne ou insalubre. Mais c'est révélateur de fragilités, qui peuvent propulser dans ce genre de logements des ménages « accidentés ».

L'habitat dégradé joue aujourd'hui un rôle social de fait. Il est un des maillons de la chaine immobilière.

L'ensemble des maillons, y-compris les plus indignes n'existent que parce que des besoins ne sont pas couverts. L'enjeu est donc de définir le réceptacle qui peut accueillir ces besoins dans de bonnes conditions.

Dans de bonnes conditions, cela signifie permettre le mouvement et l'itinéraire résidentiel aux ménages. La fluidité doit être permise, que ce soit dans un sens ascendant, ou, malheureusement, descendant dans certains cas.

Traiter le maillon de l'habitat dégradé de façon définitive, c'est donc avoir une approche globale et systémique de l'ensemble de la chaine immobilière. Et donc des ménages qui la font vivre.

Ce PLH métropolitain, construit en lien avec les communes, poursuit donc les objectifs suivants :

- Traiter en priorité 10 000 logements en tenant compte des diversités de situations et de « valeurs » entre immeubles vétustes de centre-ville, grandes copropriétés dégradées en frange de centralités ou éloignées des services, centres de villages en déshérence, etc... pour apporter des solutions adaptées.

- En parallèle, traiter les 50 000 logements environ de qualité très médiocre, répartis sur l'ensemble du territoire, grâce à la mobilisation de l'ensemble des dispositifs disponibles, incitatifs et coercitifs. A cet effet, la Métropole se propose d'apporter un accompagnement complet (technique, juridique et financier) aux communes qui le souhaitent, pour leurs actions dans ce domaine.

- En particulier, accompagner les copropriétés, qui, sans être forcément « indignes ou insalubres», sont aujourd'hui fragilisées, compte-tenu des difficultés rencontrées par les propriétaires pour maitriser et payer les charges, mettre en œuvre des travaux indispensables, ou simplement pour organiser la gestion de(s) l'immeuble(s). L'objectif est d'intervenir le plus en amont possible, avant que les situations ne dégénèrent et ne rendent les redressements plus compliqués, plus couteux pour les ménages comme pour la puissance publique, et plus incertains.

Mais en parallèle du traitement du parc existant, il s'agit :

- D'accroître l'offre sécurisée, en termes de taux d'effort, pour des ménages potentiellement fragiles, avec une offre d'habitat abordable, soit la combinaison du logement, des services et de la mobilité abordables, et permettre ainsi des itinéraires résidentiels positifs en répartissant une offre abordable sur l'ensemble du territoire.
- De développer une offre alternative, répondant à ces besoins, avec du logement très social et autres dispositifs innovants. Et ce, dans une logique globale d'habitat : logement adapté, insertion urbaine et accompagnement social.

Ce PLH valorise et assure **efficacité, cohérence et durabilité à l'investissement d'urgence consacré dans le cadre du plan stratégique de lutte métropolitain contre l'habitat indigne**. Il permet d'inscrire ce plan d'urgence dans la démarche globale de dynamisme de la métropole. Du plus fragile au moins fragile, la métropole Aix-Marseille-Provence trouve sa force, sa culture, son histoire et son caractère exceptionnel dans cette diversité unique. Et l'habitat est l'instrument du maintien de cette richesse.

6.2 Un travail sur le parc existant, un enjeu central pour ce 1er PLH

Au-delà du traitement de l'habitat dégradé, la Métropole fait de la requalification du parc de logements anciens une priorité. Il s'agit en effet de répondre à plusieurs enjeux majeurs :

6.2.1 Un enjeu de cohésion sociale

Le parc privé loge aussi des ménages à faibles revenus, dans des conditions parfois difficiles en termes de taux d'effort financier, de qualité des logements ou de sur occupation.

La Métropole souhaite donc amplifier :

- la production de logements locatifs privés conventionnés, qui permettent de mobiliser le parc existant (occupé ou vacant) au profit d'une offre locative abordable et de qualité,
- la réhabilitation des logements médiocres des propriétaires occupants peu fortunés, qui éprouvent des difficultés à en assurer l'entretien.
- Mais aussi et surtout mobiliser une véritable filière d'intervention pour produire du logement social en acquisition amélioration, en particulier dans les centres anciens : nouveaux acteurs, financement des déficits fonciers, augmentation des aides aux opérateurs, un ensemble de dispositifs est mis en œuvre pour créer une offre de qualité et répondant aux besoins des plus fragiles, mais aussi ceux à la recherche d'une proximité plus grande des services et de l'emploi.

En parallèle, l'accompagnement du volet Habitat des projets en NPNRU constitue une action forte du futur PLH : ce sont plus de 4000 démolitions et 10 000 logements qui seront requalifiés dont plus de la moitié dans le temps de ce 1er PLH. C'est ainsi 35% des logements de ces quartiers qui seront traités, permettant d'envisager, à l'appui de l'ensemble des autres actions (aménagement, équipement,...) de réintégrer ces quartiers dans le parcours résidentiel des ménages métropolitains et dans une offre banalisée.

Les aides déployées dans ce cadre permettront plus globalement la réhabilitation énergétique des logements concernés, afin de lutter contre la précarité énergétique des ménages à faibles revenus, qui contribue grandement à leur fragilité.

6.2.2 Un enjeu environnemental

Les logements, gros consommateurs d'énergie, sont un des principaux responsables des émissions de gaz à effet de serre et donc du réchauffement climatique.

C'est pourquoi, la loi de Transition Energétique pour une Croissance Verte (LTECV) de 2015, dans la lignée des lois dites « Grenelle 1 et 2 » de 2009 et 2010, fixe notamment pour objectif de rénover entièrement le parc existant au niveau BBC à l'horizon 2050.
S'inscrivant pleinement dans ces objectifs de développement durable et de préservation de la planète, la Métropole finalise actuellement son Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM), et se dote des moyens de massifier la rénovation énergétique du parc de logements, en généralisant sur l'ensemble du territoire son Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat.

En s'appuyant sur un réseau de Plateformes Territoriales de la Rénovation Energétique (PTRE), il s'agira de proposer partout le même service d'accueil, de conseil et d'accompagnement des particuliers, et, par ailleurs, d'animation des professionnels du bâtiments.

6.2.3 Un enjeu de redynamisation des centres anciens

De nombreux centres anciens de la métropole souffrent encore aujourd'hui d'une désaffection démographique, d'une certaine paupérisation, et d'une concentration d'habitat dégradé qui peut ponctuellement être amplifiée par la présence de parcelles étroites et profondes, à reconfigurer car structurellement potentiellement sujettes à l'indignité.

Ce constat est très problématique, à au moins deux titres :

- comme cela a déjà été précisé, il est inacceptable de laisser perdurer ces situations de mal logement, potentiellement dangereuses pour les occupants ;
- Ces centralités qui disposent de nombreux atouts (qualité générale du patrimoine, présences des services, équipements, commerces, transports en commun) doivent au contraire être confortées pour :
    - éviter les périurbanisations résidentielles, avec notamment pour corolaire un étalement urbain, l'affaiblissement de l'offre commerciale des centralités et l'utilisation massive de la voiture,
    - qu'elles remplissent à nouveau pleinement leurs fonctions de polarités structurantes et de « vitrines » des territoires.

C'est pourquoi la Métropole fait également de la redynamisation des centres anciens un axe majeur de sa politique de l'habitat et d'urbanisme. En complément du programme « Envie de Ville », démarche partenariale, qui vise à établir, une stratégie ciblée en direction de ces centres, elle accompagnera les communes dans leurs actions de rénovation globale des centralités, incluant les actions en matière de réhabilitation/remodelage des îlots dégradés. Elle proposera également aux communes qui le souhaitent une aide à l'ingénierie visant à la finalisation des projets urbains, et à leur formalisation dans des « plans guide » de l'action publique à court, moyen et long termes.

Par ailleurs, la reconquête des centralités couvre aussi les projets de renouvellement urbain sous l'égide du NPNRU.

6.2.4 Un enjeu de sécurité face aux risques technologiques

Le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) instauré par la loi du 30 juillet 2003, définit les territoires exposés à des risques industriels, de maîtrise de l'urbanisation future et de réduction de la vulnérabilité des populations présentes. Plusieurs secteurs sont concernés dans la métropole, au sein desquels le Préfet peut prescrire des travaux de renforcement du bâti.

Ces mesures de renforcement du bâti, dont des logements, sont délicates à mettre en œuvre et peuvent nécessiter un accompagnement des ménages concernés.

C'est pourquoi la Métropole proposera un appui technique, et financier sous réserve d'éligibilité, auprès des propriétaires concernés par les prescriptions de travaux de renforcement de leur logement.

Ainsi, au-delà du traitement du parc indigne et dégradé, l'ensemble des partenaires et des élus **souhaitent retrouver l'attractivité du parc existant privé et social, dont certains segments connaissent des signes de fortes désaffections.**

Il s'agit de s'inscrire dans une **logique d'optimisation des ressources du territoire, en valorisant le parc existant,** afin qu'il corresponde aux choix des ménages et de leur parcours résidentiels, et non plus un choix contraint ou subi pour ceux ne pouvant pas trouver d'autres solutions.

7. Le choix d'un scénario volontariste et pragmatique pour accompagner le développement du territoire et répondre aux besoins des habitants

7.1 Le scénario retenu : une première étape vers le projet métropolitain

7.1.1 Vers une croissance dynamique, mais maitrisée

Le projet métropolitain à l'horizon 2040 vise un objectif démographique **de plus de 2 millions d'habitants**. Ce projet donne un cap, une impulsion.

Pour le 1er PLH à l'horizon 2025, les élus ont souhaité se positionner sur un scénario pragmatique, qui constitue la **première étape du projet métropolitain.**

En effet, en partant de leur projet et des gisements fonciers déjà identifiés, les communes ont exprimé **la volonté d'une dynamique affirmée, mais néanmoins maitrisée**, le temps que les investissements métropolitains en particulier concernant les transports permettent une vraie accélération du développement.

Ainsi les élus de la Métropole ont décidé de choisir le scénario le plus volontariste, au regard d'un scénario « zéro croissance » et d'un scénario « progressif » de maintien de la croissance récente (2008-2013).

Ce scénario de croissance « dynamique et maitrisée » s'appuie sur les projets communaux qui permettent de dégager **un objectif de production de 12 300 logements supplémentaires par an.**

Cet objectif permet de soutenir un objectif démographique de **+0.43% par an (contre un taux de croissance annuel de +0.35% sur la période 2009-2014).**

Cet objectif correspond aux préconisations du SRADETT en matière de croissance démographique du SRADDET, qui vise un objectif de 0.4% par an pour la métropole Aix Marseille Provence.

Cet objectif exprime à fois la volonté de maitrise du développement du territoire tout en posant les bases d'une croissance accrue pour les futurs PLH.

En effet, l'objectif de 12 300 logements correspond à des **logements livrés** permettant d'accueillir les ménages (et non pas seulement les logements autorisés).

Or, sur la période récente, rappelons que le volume de logements autorisés était de 13 450, et 9 950 logements commencés entre 2012 et 2018.

Ainsi la dynamique est bien impulsée sans pour autant atteindre le niveau de production de logements autorisés de ces dernières années.

Aussi le volontarisme de ce scénario n'est pas tant dans la dynamique globale, que dans les modalités de ce développement, retenues par les élus.

7.1.2 Portée par des modes de production renouvelés

En effet, au-delà de la production neuve évidemment nécessaire, les élus souhaitent mettre en avant **la mobilisation du parc existant** et la reconquête en particulier **des logements vacants.**

Ainsi sur les **12 300 logements à produire**, la Métropole souhaite remettre sur le marché près **1000 logements vacants par an**. Cet objectif s'articule avec l'enjeu majeur que constitue la lutte contre l'habitat dégradé et la reconquête des centres-villes, exprimée par de nombreuses communes.

Cet objectif de **1 000 logements par an constitue un objectif ambitieux de résorption de la vacance structurelle : en effet, sur la durée du PLH, il correspond au traitement de plus de 25% du potentiel de logements vacants[1].**

Cet objectif est légèrement plus poussé à Marseille qui concentre ce parc : ainsi sur Marseille, l'objectif de reconquête est de 30% de ce potentiel de logements vacants, contre 20% sur les autres communes de la métropole, où cette problématique est moins prégnante.

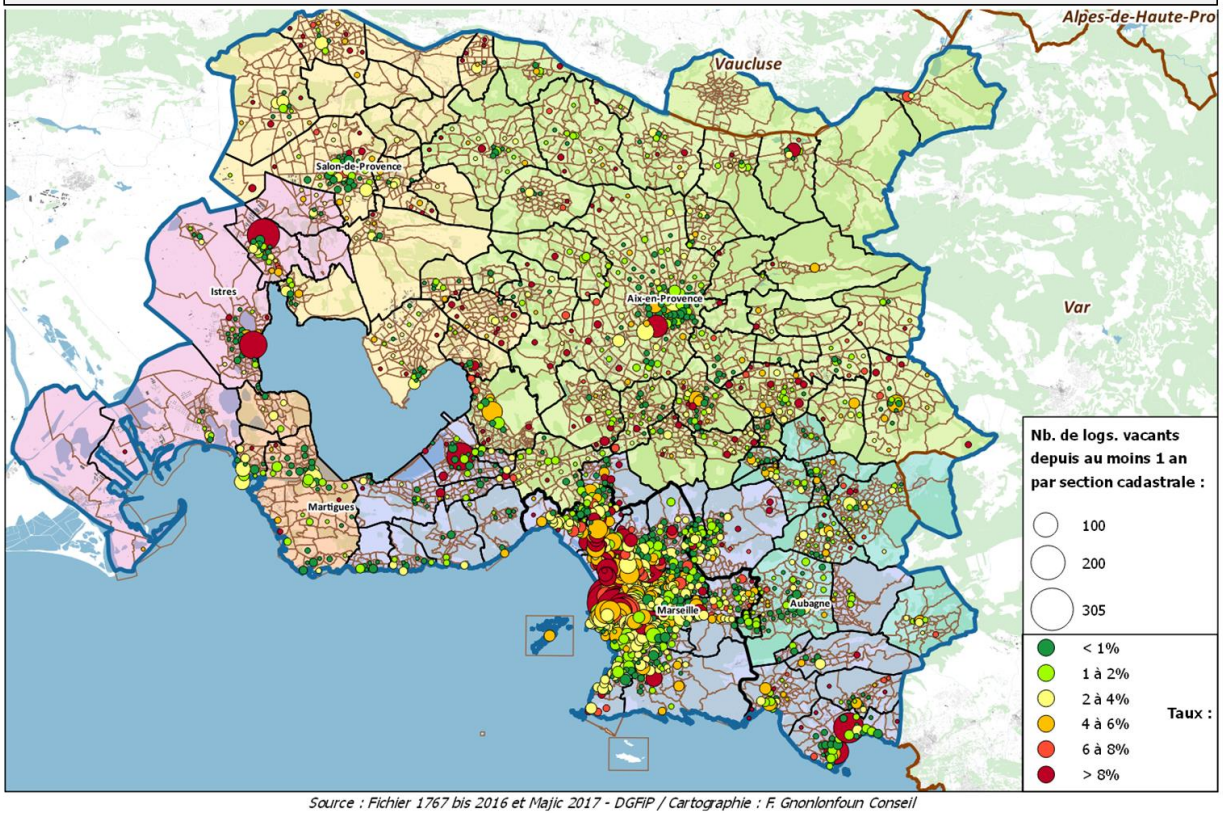
Ainsi sur les 1 000 logements vacants, 800 se localisent sur Marseille, et 200 sur le reste de la métropole.

Source (Filocom)	**Nbre de logements**	**Nombre de logements vacants de plus d'un an**	**Nbre de logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradé**	**Objectif de reconquête des logements vacants sur la durée du PLH**	**Potentiel de logements vacants à reconquérir par an**	**Objectifs retenus (suite entretien communes)**
Marseille Provence	576382	31274	16482	29%	800	846
Dont Marseille	*468470*	*27510*	*14955*	*30%*	*748*	*800*
Dont reste du CT	*107912*	*3764*	*1527*	*20%*	*50*	*46*
Pays d'Aix	201249	6140	2462	20%	82	59
Pays Salonais	71884	2496	1049	20%	35	32
Pays d'Aubagne et de l'Etoile	51991	1184	626	20%	20	19
Istres Ouest Provence	48046	1416	435	20%	15	13
Pays de Martigues	37054	1581	489	20%	16	15
Total AMP	**989 606**	**44091**	**21543**	**29%**	**968**	**984**

[1] Logements vacants de plus d'un an de qualité passable à très médiocre (selon la source fiscale DGFIP)[1]

Par section cadastrale, nombre de logements vacants depuis plus d'un an et en état « passable » à « mauvais » (selon la source fiscale), et taux au sein du parc de logements de la section cadastrale

Source : DGFiP (1767bis & Majic 2016) – Traitements : FGn Conseil



Source : Fichier 1767 bis 2016 et Majic 2017 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Les **11 300 logements restants relèvent de la construction neuve** et s'appuient prioritairement sur les initiatives et projets identifiés par les communes, dans le cadre de projets d'ensemble ou dans le tissu diffus lorsqu'ils les ont identifiés.

Ce panorama des gisements fonciers[2] permet d'identifier une part très significative des objectifs de production neuve : ainsi ce sont plus de **60% des objectifs qui sont aujourd'hui identifiés** dans le cadre d'opérations lancées, en cours de montage ou de conception, ou d'opérations d'aménagement d'ensemble gérées par les différents outils d'urbanisme, dont les OAP.

Ainsi la Métropole propose un PLH agile, qui donne un cap, mais qui s'appuie sur les initiatives et projets des communes.

[2] Panorama des gisements fonciers : il est détaillé dans chaque fiche communale et synthétisé dans le cahier « panorama des gisements fonciers »

	Scénario retenu
Un objectif de 12 300 logements par an **2ème retour d'entretiens**	
↓	
Pour répondre à quels besoins ?	
Besoins liés aux évolutions démographiques :	**3 779 logements**
Baisse de la taille des ménages	Prolongement des tendances Passage de 2,23 personnes / ménage à 2,16 personnes /ménage en 2025
Besoins liés aux évolutions du parc existant :	**5231 logements** **Détaillés selon les besoins suivants :**
Evolution de la vacance	Ralentissement de la croissance de la vacance en remettant sur le marché 1 000 logements qui passe de 3.2% sur la période 2009-2014 à 2.7% par an **Soit un besoin de 2 020 logements**
Evolution des résidences secondaires	Poursuite de la progression des résidences secondaires **Soit un besoin de 2 611 logements**
Renouvellement urbain	Prolongement des tendances **Soit un besoin de 600 logements**
↓	
Soit une croissance démographique	
	Nombre de logements pour accueillir les ménages supplémentaires : **3 300 par an**
	Soit une croissance démographique de 0.43% en moyenne sur la métropole

Ainsi, a minima pour maintenir la population à son niveau actuel, la métropole doit nécessairement produire à minima **9 000 logements :**

- 3779 logements pour répondre aux besoins de desserrement des ménages (dans l'hypothèse où la baisse de la taille des ménages se poursuit au même rythme)
- 2020 logements pour répondre à la progression des logements vacants
- 2600 logements pour couvrir le développement de l'offre en résidences secondaires
- 600 logements pour couvrir les besoins de démolition/transformation du parc de logements (démolition, restructuration, découpage en petits logements…)

La production de logements au-dessus de ce seuil de **9000 logements permet de soutenir une croissance démographique de l'ordre 0.43% par an.**

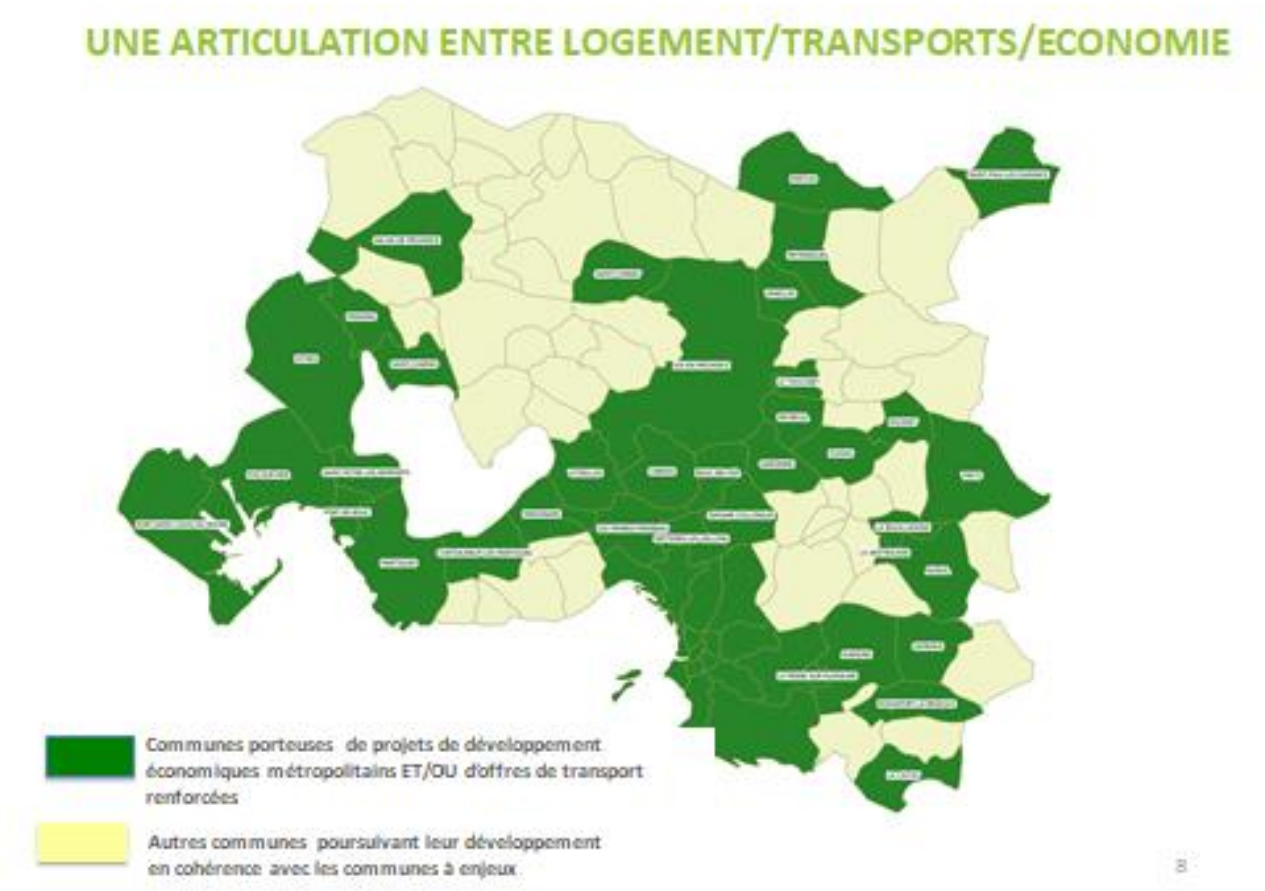
7.2 Un scénario de développement qui articule volonté des communes et enjeux métropolitains

7.2.1 Une dynamique des communes en phase avec les projets métropolitains

La répartition des objectifs de production est ancrée **sur les projets des communes** et la dynamique que celles-ci souhaitent impulser à leur territoire.

Il n'empêche qu'elle reflète aussi une prise en charge des enjeux métropolitains.

En effet, dans une approche pragmatique, une lecture de la superposition des projets métropolitains en matière de transport et de développement économique peut permettre de dessiner une cartographie permettant de mettre en exergue les communes qui seront directement porteuses des projets métropolitains en matière de transport (ligne premium) et de développement économique (projet métropolitain).



Le croisement des objectifs communaux de production avec cette cartographie permet à ce stade de proposer une lecture de l'offre d'habitat en projet sur ces communes, afin d'en apprécier l'adéquation quantitative et qualitative aux besoins des habitants, à la recherche de meilleur service rendu et d'accessibilité financière. Il s'agit aussi d'anticiper l'organisation de cette offre à moyen et long terme par une approche anticipatrice en termes de foncier en particulier.

Ainsi 83% des objectifs globaux (logements neufs et reconquête des logements vacants) se localisent sur les communes impactées par les projets métropolitains, à proximité immédiate d'une offre renforcée de mobilité et de projets économiques.

Hors Marseille, ces communes porteuses de projets métropolitains représentent 42% des objectifs de production métropolitain, alors qu'elles représentent aujourd'hui 39 % de la population.

7.2.2 Une dynamique portée par les différents types de territoires

Au-delà de cette grille de lecture, la répartition sur le territoire des objectifs montrent certaines évolutions selon les communes, leur taille et l'historique de leur développement.

✓ **Les pôles urbains de la métropole**

- **pour Marseille**, l'objectif retenu est celui exprimé dans le cadre de l'engagement municipal pour le logement voté par la ville en 2016 à hauteur de 5000 logements. Cet objectif couvre une production neuve à hauteur de 4200 logements et la reconquête de 800 logements vacants par an. En effet, Marseille, pour ce premier PLH, se concentrera en priorité sur le parc existant privé et social : que ce soit le traitement du logement indigne et dégradé (dont vacant), des copropriétés fragiles ou dans le cadre des projets du NPNRU.

  La production neuve, quant à elle s'inscrit en léger retrait par rapport à la période précédente durant laquelle le volume produit a été conséquent. Le poids de Marseille dans la production métropolitaine reste très conséquente : la production de la ville centre couvrira 41% des objectifs globaux (contre 46% sur la période antérieure) et présente un ration de 5.8 logements pour 1000 habitants (contre 6.5 en moyenne sur la métropole).

- **Aix-en-Provence** souhaite aussi ralentir la production de logements par rapport à la période antérieure, pour pouvoir absorber ces nouveaux arrivants. Avec 925 logements, Aix-en-Provence conserve son poids dans la production globale de la métropole (8% des objectifs métropolitains contre 8% sur la période 2012-2016) et un ratio reflétant la moyenne métropolitaine (6.5 logements pour 1000 habitants).

- Pour les villes moyennes de la métropole (profil 7), véritables pôles urbains structurants et pôles d'emplois, la production est plutôt stable en moyenne par rapport à la période antérieure et permet d'assurer qu'une part significative du développement de la métropole s'appuie sur des pôles urbains constitués, présentant un niveau de services élevés (24% de la production).

  Toutefois, deux stratégies sont portées par ces communes :

  - Des communes présentant des objectifs plutôt en retrait pour absorber une production récente importante à l'instar de Aix-en-Provence, avec une volonté de se concentrer sur le parc existant : Marignane, Vitrolles, Martigues, Berre ou encore Salon, font partie de cette catégorie.

  - Des communes au contraire marquant une volonté d'accélération dans leur développement, souvent avec une visée de diversification de l'offre vers des logements plus haut de gamme et qualitatifs : Istres, Miramas, Pertuis, Port-Saint-Louis-du-Rhône. Si les centres anciens restent des enjeux majeurs pour ces communes, elles conduisent aussi des projets de développement significatifs, avec pour objectif un renforcement de l'attractivité de la commune et un renforcement de leur image.

- La Ciotat s'inscrit à la charnière de ces deux stratégies dans le temps du PLH : le PLH : les projets de développement et de diversification ont été lancés ces dernières années et une offre de logements neufs sera encore livrée sur les 3 premières années du PLH, pour ensuite ralentir significativement el rythme de production neuve pour se concentrer sur le centre-ville et sa reconquête.

La Métropole sera particulièrement attentive au soutien des projets de ces communes, et plus précisément soutenir l'attractivité de leurs centres anciens, véritable gisement de relais de croissance de la métropole.

✓ Les communes résidentielles aux marchés tendus et chers

Pour les communes de plus petites tailles, le développement est plus dynamique, en particulier pour les communes situées à proximité immédiate d'Aix-en-Provence et Marseille (profil 2 et 4 du diagnostic des agences).

Ainsi leur poids dans la production métropolitaine tend à augmenter (15% des objectifs métropolitains contre 11% dans la production récente) et elles présentent un ratio de 8 logements pour 1000 habitants.

Ces communes sont situées le plus souvent à proximité des pôles emplois majeurs, généralement proches des services et relativement bien desservies. La dynamique qu'elles portent va plutôt dans le sens d'une structuration du développement de la métropole autour des zones urbanisées. La question du type de production sur ces secteurs sera évidemment au cœur des réflexions pour garantir le renforcement de l'attractivité des actifs, mais aussi permettre une réponse aux décohabitants de leur territoire, ainsi que les ménages vieillissants. Une offre suffisamment diversifiée en termes de formes urbaines, de statut et de prix sur ces profils de communes est au cœur de la réussite du PLH.

Plusieurs communes sont significatives de cette dynamique : Coudoux, Ventabren, les Pennes Mirabeau, le Tholonet, Venelles ou Cabriès, dans le pays d'Aix, mais c'est aussi le cas d'Allauch ou Gignac-la-Nerthe, au sein de Marseille Provence, de la Bouilladisse dans le pays d'Aubagne et de l'étoile ou encore de Velaux dans le pays Salonais.

Ces communes affichent des objectifs dynamiques et poursuivent leur développement, dans une optique de diversification pour mieux loger les ménages jeunes, ou familiaux, qui ont tendance à partir de ces communes en raison du manque d'offre adaptée et abordable. Le plus souvent, des projets d'aménagement d'ensemble accompagnent ces stratégies permettant aux communes de maitriser programmation et rythme de développement.

La plupart de ces communes soulignent toutefois la nécessité d'accélérer les projets de développement en transports en commun à l'échelle métropolitaine, en raison des risques de renforcement du trafic et des embouteillages quotidiens entamant la qualité de vie des habitants. Toutefois, elles restent conscientes de leur rôle dans l'armature de la métropole, et des besoins à court et moyen terme qu'il s'agit de satisfaire.

✓ Les communes résidentielles marquées par une offre pavillonnaire

Pour les petites communes marquées ces dernières années par un développement essentiellement pavillonnaire et au marché plus abordable (profil 6 du diagnostic des agences), les objectifs de production marquent plutôt au ralentissement par rapport à la période précédente, résultant d'une volonté de maitriser l'étalement urbain qu'elles ont connu, pour se recentrer sur les secteurs déjà urbanisés et le développement des dents creuses. Leur production représente 13% des objectifs métropolitains et un ratio de 7.7 logements pour 1000 habitants.

L'offre neuve souvent pavillonnaire sur ces secteurs a souvent accueilli des ménages familiaux à revenus intermédiaires. Le ralentissement de cette production nécessite de développer en parallèle une offre alternative qui reste attractive en terme de prix et de qualité de vie.

A l'échelle des Conseils de Territoire, les objectifs de production sont assez proches de la moyenne (6.5 logements pour 1000 habitants).

Toutefois, on notera certaines disparités :

- Le territoire d'Istres Ouest Provence présente la dynamique la plus forte avec un taux de 10 logements pour 1000, porté par plusieurs communes qui veulent diversifier leur offre : Miramas, Istres, mais aussi dans une moindre mesure Port Saint Louis du Rhône.
- Le Pays d'Aix présente un relatif dynamique avec 7.8 logements pour 1000 habitants. Mais cette dynamique est assez disparate selon les communes et surtout portée par des communes facilement accessibles et assez proches d'Aix.
- Le Pays Salonais comme le Pays d'Aubagne présentent des dynamiques de production assez proches et inférieures à la moyenne métropolitaine, en raison du poids des villes centres qui s'inscrivent en retrait.
- Le territoire de Marseille Provence est lui fortement marqué par le poids de Marseille qui priorise le traitement du parc existant et marque un ralentissement de la production neuve. Les quelques communes dynamiques du CT1 (Allauch, Gignac-la-Nerthe, La Ciotat...) ne permettent pas de compenser le relatif ralentissement des autres communes périphériques.

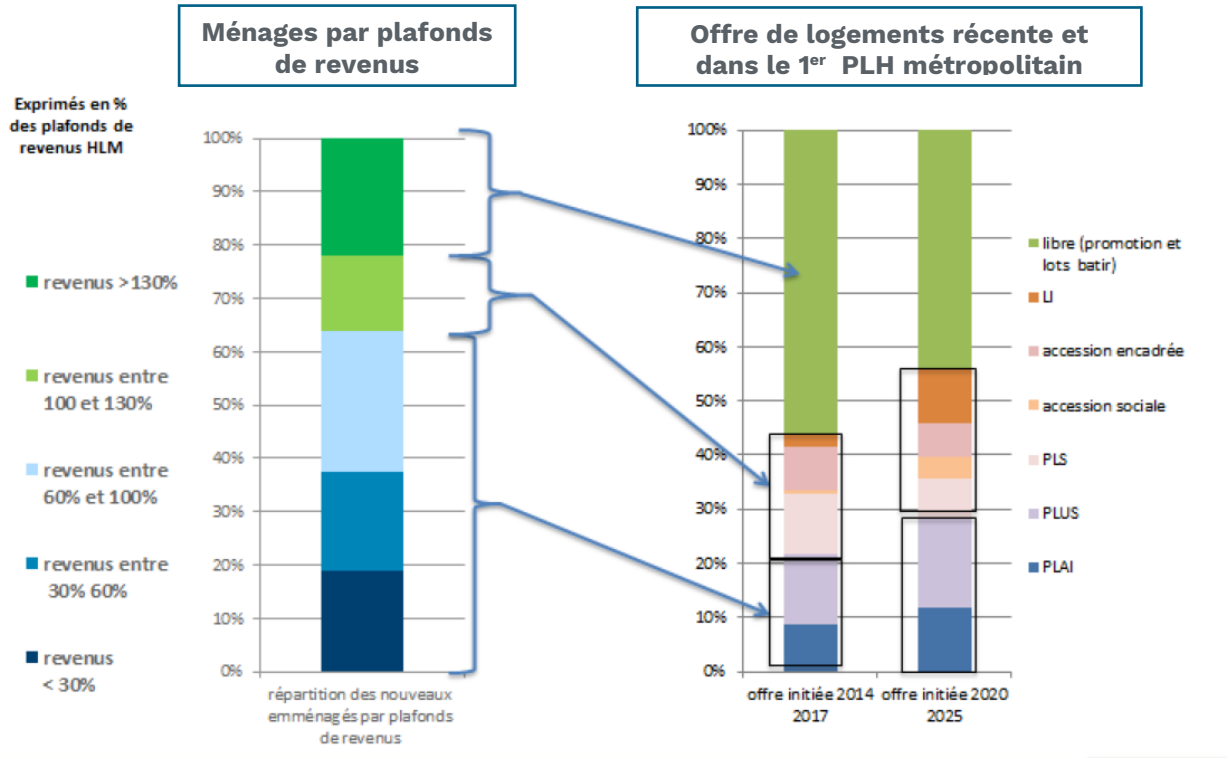
						Objectif de production de logements sur la durée du PLH en moyenne annuelle				
	poids dans la population	nbre de logements livrés 2009-2013	%	nbre de logements autorisés (2012-2016)	%	Objectif de production de logements neufs par an	Objectif de reconquête des logements vacants par an	Total production de logements par an	%	taux de production/ 1000 habitants
Marseille Provence	57%	5727	56%	7 602	57%	5340	846	6186	51%	5,87
Pays d'Aix	21%	2024	20%	3 010	22%	2960	59	3018	25%	7,80
Pays Salonais	8%	897	9%	993	7%	978	32	1010	8%	7,04
Pays d'Aubagne et de l'Etoile	6%	565	6%	595	4%	624	19	643	5%	6,18
Istres Ouest Provence	5%	623	6%	855	6%	981	13	995	8%	10,01
Pays de Martigues	4%	370	4%	395	3%	373	15	388	3%	5,38
Total AMP	100%	10206	100%	13450	100%	11256	984	12239	100%	6,58

NB : le total exact des objectifs communaux est de 12339 logements. Pour la facilité de la lecture, le chiffre « arrondi » de 12 300 logements a été retenu.

8. Une diversification de l'offre à engager sur le long terme

8.1 Une production en meilleure adéquation avec le profil des ménages en terme de revenus

L'enjeu des années à venir sera de proposer et de diffuser sur l'ensemble du territoire une production plus diversifiée sur l'ensemble des segments de l'offre.



Les nouveaux emménagés du territoire, tout statuts d'occupation confondus se répartissent à 80% en dessous des plafonds de revenus PLS (130% des plafonds PLUS), soit pour un ménage de 3 personnes un revenu en dessous de 3586€/mois.

63% sont en dessous des plafonds PLUS, soit pour un ménage de 3 personnes, 2700€/mois.

Or, sur les années récentes (2014-2017), l'impulsion donnée à la production présente un vrai décalage avec le profil des ménages, puisque **près de 60% de « l'offre initiée[3] » correspond à 20% des ménages ayant des revenus suffisants pour y accéder.**

En effet, seulement 20% des logements initiés ([3]) sur le territoire correspond aux revenus PLUS et PLAI et 30% si on y intègre la production en PLS. 12 à 15% supplémentaires correspond à des revenus intermédiaires PLS, PSLA voire LI (encore

[3] Offre initiée : correspond à l'offre impulsée sur le territoire sur les différents segments de marché : logements sociaux financés (sisal), logements réservés en VEFA sur le marché privé (OIP), logements autorisés en individuel diffus (sitadel).

émergent sur la période antérieure), le reste est développé en libre et correspond plutôt à des revenus supérieurs aux plafonds PLS.

Le 1er PLH de la Métropole veut donner une impulsion significative pour produire une offre accessible à un plus grand nombre de ménages, que ce soit en locatif comme en accession, à destination d'un profil varié de ménages.

Ainsi c'est 40% de l'offre qui sera impulsée par le nouveau PLH en dessous des plafonds PSLA (contre un peu plus de 30% précédemment).

Cette production est par ailleurs comptabilisée dans l'inventaire SRU (NB : selon des modalités particulières pour le PSLA)

<table>
<tr><th colspan="5">Objectif de production de résidences principales supplémentaires</th></tr>
<tr><td>Total</td><td>12 300</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Logement locatif social PLUS ET PLAI (neuf et AA)</td><td>3420</td><td>28%</td><td rowspan="3">39%</td><td>Une offre aidée pour répondre aux ménages modestes et très modestes
(hors logements conventionnés privés)</td></tr>
<tr><td>Logement locatif social PLS (neuf et AA)</td><td>850</td><td rowspan="2">11%</td><td rowspan="2">Une offre aidée pour répondre aux ménages à revenus intermédiaires</td></tr>
<tr><td>Accession sociale (PSLA, BRS)</td><td>540</td></tr>
<tr><td>Accession encadrée (TVA 5,5% quartier ANRU, accession coopérative, CPL, accession aidée CT 2 et CT5)</td><td>800</td><td></td><td rowspan="2">16%</td><td rowspan="2">Une offre régulée pour répondre aux ménages à revenus intermédiaires et intermédiaires supérieurs</td></tr>
<tr><td>Logement intermédiaire (LI)</td><td>1200</td><td></td></tr>
<tr><td>Libre</td><td>5500</td><td></td><td rowspan="4">45%</td><td rowspan="4">Vers une offre « libre » mieux répartie sur le territoire
Et plus diversifiée en forme urbaine</td></tr>
<tr><td>dont ventes investisseurs</td><td>1800</td><td></td></tr>
<tr><td>dont ventes PO (hors accession encadrée) en col et ind groupé</td><td>2700</td><td></td></tr>
<tr><td>dont individuel pur (lotissement)</td><td>1000</td><td></td></tr>
</table>

8.1.1 Une offre de logement locatif social qui privilégie le PLUS et le PLAI

L'objectif de logement locatif social (PLUS PLAI PLS) s'élève à **4270 logements par an**, correspondant à la fois aux projets de production neuves soutenus par des communes et à l'ambition du PLH d'accélérer la production via l'acquisition amélioration.

Ainsi les communes ont pu identifier sur leur territoire un potentiel **de 3320 logements neufs par an** sur la durée de PLH (logements livrés), PLUS PLAI PLS.

A cela s'ajoute un objectif ambitieux **en acquisition amélioration à hauteur de 950 logements** (soit un quasi doublement de la période antérieure (cf 7.2).

objectifs logements locatifs publics (neuf et AA) :			
		total	**dont produits spécifiques a minima**
PLAI	**33%**	**1400**	**400** (maisons relais, pensions de familles,...)
dont PLAI standard	***69%***	***970***	***300***
dont PLAI à loyer minoré	***31%***	***430***	***100***
PLUS	**47%**	**2020**	**250** (résidences étudiants)
PLS	**20%**	**850** (dont 100 en QPV)	
Total		**4270**	

Sur ces **4270 logements**, l'impulsion sera donnée prioritairement au PLUS/PLAI, avec un poids du PLAI qui vise à atteindre 33% de la production en moyenne.

Cet objectif marque une véritable accélération par rapport à la période antérieure (le PLAI représente 27% des logements financés entre 2011-2017) et couvre des types d'offres et des publics qui peuvent être divers : une part des logements correspond à des produits spécifiques (28%) : résidences sociales, pensions de familles, maisons relais... permettant d'accueillir des personnes autonomes, mais ayant besoin d'un accompagnement.

De plus, la Métropole souhaite soutenir le développement d'une offre plus en adéquation avec les ménages fragiles en proposant le développement d'une filière de PLAI à loyer minoré, **à hauteur de 30% des PLAI**. Ce produit pourra recouvrir le produit porté par l'Etat dit « PLAI adapté », mais plus largement il s'agira de soutenir des offres innovantes permettant des logements à basse quittance (loyer + charges), ainsi qu'un accompagnement des ménages (accompagnement collectif en particulier).

Cette production significative sur la métropole devrait permettre de renouveler l'offre à basse quittance sur le territoire, qui tend à disparaitre en raison de la requalification (qui s'accompagne souvent d'une hausse des loyers).

Elle permet de répondre aux besoins liés aux relogements dans le cadre des projets NPNRU, mais aussi de la lutte contre l'habitat indigne.

Elle permet aussi de répondre aux enjeux de la loi Egalité et Citoyenneté qui oblige à s'assurer que 25% des attributions hors QPV soient faites auprès de ménages en dessous du 1er quartile.

En termes de localisation, et compte tenu des besoins sur ce segment, il nous semble nécessaire de viser cet objectif de PLAI sur l'ensemble des territoires de la métropole, excepté sur les communes ayant déjà un parc social important souvent ancien.

Ainsi, sur les communes en déficit SRU, il est préconisé de rechercher à développer a minima 30% de PLAI à l'échelle de chaque opération, en particulier sur les opérations de plus de 12 logements, comme l'Etat l'impose sur les communes carencées.

Sur les communes ayant déjà un parc conséquent (supérieur à 25%) en revanche, la définition du poids du PLAI sera définie en fonction des caractéristiques de l'opération et ne devrait **pas dépasser 20% de de la production de ces communes**.

Le PLUS vise 47% de la production. A noter, ce type de financement couvre aussi tout ou partie **des besoins en logements étudiants, estimés à 250 logements par an**. Alors que sur la période antérieure, ils étaient plutôt financés en PLS, la Métropole souhaite travailler avec ses partenaires pour permettre de développer **une offre pour étudiants en PLUS,** dont les loyers sont plus adaptés.

Les objectifs globaux en PLS vise une production en retrait par rapport à la période antérieure (20% contre 34% de la production PLUS PLAI PLS entre 2014 et 2017), en se recentrant sur une offre dédiée aux actifs, dans des secteurs proches des pôles d'emplois comme il est indiqué ci-dessous.

8.1.2 Une offre de locatif intermédiaire centrée sur les besoins des actifs et des bassins d'emplois

Le PLH soutient une offre en locatif intermédiaire « régulée » qui se diversifie et s'organise pour mieux répondre aux besoins des actifs en s'appuyant sur le **PLS** et le **Logement Intermédiaire (LI)**.

Le **Logement Intermédiaire**, segment nouveau depuis 2014, s'adresse à un panel large de ménages d'actifs (plafonds de revenus identiques au Pinel), mais avec un niveau de loyer systématiquement situé 10 à 15% en dessous des loyers du marché libre de l'environnement proche.

Ce positionnement concurrentiel, allié à une cible large, ainsi qu'à un système de commercialisation proche du privé permet une très bonne commercialisation de ces logements sur la métropole. Les quelques opérateurs en charge du développement de cette offre, au premier rang desquels CDC Habitat, sont très actifs sur ce créneau. Aussi le potentiel retenu est de 1000 à 1200 logements sur ce segment.

Ce produit constitue le **chainon manquant entre le logement social, le logement locatif privé et l'accession** avec un objectif de développement au plus près des bassins d'emplois.

Le **PLS** cible, quant à lui, une clientèle plus étroite, comprise entre le plafond PLUS et PLS et ce, grâce à des loyers qui restent très en dessous des loyers privés.

Toutefois, l'étroitesse de la cible, ainsi que le mode de commercialisation encore dominant peu adaptée à la demande d'actifs (via le dépôt d'une demande de logement social et l'attente d'une commission d'attribution) entraine parfois des difficultés de commercialisation selon la localisation et la qualité de l'opération.

Aussi le PLH prévoit une programmation légèrement plus faible que sur la période antérieure, limitant cette offre à des localisations de bonne qualité en lien avec les pôles d'emplois.

Toutefois, le **PLS** peut aussi être un **outil de diversification de l'offre** des territoires en QPV ou à proximité, dans une logique de montée en gamme sur le long terme.

En termes de localisation, le **LI** sera privilégié sur les communes constituant des pôles d'emplois, bien desservis et présentant un bon niveau d'infrastructures et de services. Ainsi, au-delà des pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence et Marseille), le **LI** se positionnera prioritairement sur les communes les plus importantes de la métropole et ayant une bonne réceptivité de marché : par exemple, Martigues, Vitrolles, Istres, Salon, Aubagne, La Ciotat, Gardanne, en priorité.

En complément, des communes de taille plus réduite, mais présentant un bon niveau d'attractivité alliée à leur bonne desserte et leur proximité des pôles d'emplois pourront être retenus telles que : Cabriès, Bouc-Bel-Air, Fuveau, Rousset, Gémenos, ou encore Venelles. Sans être exhaustive, cette liste permet de viser prioritairement des communes à fort potentiel.

Le **PLS**, pourra aussi se développer sur ces mêmes communes, avec une vigilance sur la complémentarité de la programmation, le LI pouvant constituer une concurrence parfois vive par rapport au PLS.

D'autres communes identifiées par leur proximité aux projets économiques et/ou à une bonne desserte en transport en commun pourront voir se développer des projets en PLS, au regard de la dynamique de marché : Rognac, Velaux, Meyreuil, les Pennes-Mirabeau, Trets, Châteauneuf-les-Martigues, Saint-Cannat.

Enfin, sur les QPV, l'enjeu de diversification pourra être porté par le développement d'une offre en PLS dans une démarche par étape intégrant une montée en charge progressive des loyers qui s'inscrira ainsi dans le processus de requalification. Ainsi cela peut être le cas de Miramas, Martigues, Port de Bouc, mais aussi Marseille, avec en particulier le Grand Centre-Ville.

8.1.3 Une offre en accession sociale et encadrée qui se développe

Il est proposé de développer un segment d'accession sociale en complément de l'offre encadrée qui existait déjà sur le territoire, en s'appuyant principalement sur deux produits : le **PSLA et le BRS**, deux produits qui, par ailleurs, peuvent être pris en compte dans le décompte SRU, depuis la loi Elan.

Le PLH prévoit un montage en deux étapes :

- En première étape, un double dispositif local et métropolitain avec :
  - Le **maintien des dispositifs locaux** sur les critères existants pour préserver les dynamiques et les choix de gouvernance engagés localement sur l'accession encadrée.
  - Le **renforcement par un dispositif Métropolitain visant l'accession sociale** PSLA/BRS pour tous les ménages éligibles.
- En deuxième étape, un dispositif harmonisé dont les grands principes pourront être définis dans le cadre du partenariat mis en place avec les acteurs.

8.1.3.1 L'offre régulée en accession sociale : PSLA et BRS

Le PLH propose de produire **540 logements/an en PSLA et /ou BRS.**

Ces produits présentent deux atouts :

- Un effet de levier direct sur le prix de vente final lié à la tva réduite,
- Un effet de fluidification des parcours résidentiels puisque la cible PSLA est généralement constituée, pour 30 à 50%, de ménages issus du parc social.

Il s'agit ici d'impulser une véritable dynamique à l'échelle métropolitaine en affichant des objectifs ambitieux en volume et un dispositif d'aides susceptibles de mobiliser les acquéreurs, mais aussi les opérateurs du territoire.

L'objectif est ainsi de créer un nouveau segment significatif susceptible de répondre quantitativement aux enjeux de fluidification des parcours résidentiels, et d'inciter les opérateurs à s'organiser pour atteindre un volume de production jamais atteint sur le territoire pour ce type de produit.

En ce qui concerne le bail réel solidaire (BRS), le développement et la montée en puissance de cette offre innovante se structurera autour de la participation de la Métropole Aix Marseille Provence à un ou plusieurs OFS (Office Foncier Solidaire) en cours d'agrément sur la région PACA, structure permettant de développer l'outil BRS (Bail Réel et Solidaire) en visant à dissocier foncier et bâti en vue de produire des opérations de logements dont le prix de sortie pourrait se situer entre 30 et 40% en dessous du marché.

Si la cible visée sera constituée par les ménages éligibles au PSLA, cible large en terme de plafonds de revenus, il conviendra de :

- Respecter un plafond de prix de vente inférieur aux plafonds règlementaires du PSLA, très élevé en zone A (proche de 4000€/m² habitable parking compris).
- Prendre en compte la spécificité des marchés pour définir le prix de vente afin d'éviter les effets d'aubaine. Au maximum, il sera nécessaire de retenir un prix plafond de l'ordre **à 3200€/m² habitable parking inclus maximum.**
- D'orienter la programmation des opérations vers une part significative de grands logements T4/T5 à destination des familles sous réserve de respecter les

budgets locaux et notamment de ne pas être en concurrence avec le marché de la revente d'individuels.

Ce segment se répartit de façon privilégiée sur les pôles urbains majeurs (Aix Marseille), les pôles urbains relais, et plus généralement sur les communes connaissant un bon niveau de desserte ou à proximité des pôles d'emplois : sur ces commune, l'objectif visé est généralement de 5% de la production neuve.

Une vigilance sera en revanche à avoir sur les communes, dont le marché du pavillonnaire est encore actif (profil 6 en particulier). En effet, certaines de ces communes peuvent présenter des prix plus doux, qui ne laissent pas la place à des produits de type PSLA. Sur ces communes, l'objectif généralement retenu a été généralement de 2% de la production neuve

Sur les communes ayant déjà une offre importante en logement social (supérieur à 25% du parc) (profil 7 en majorité), cette offre régulée pourra constituer une offre de diversification pour les ménages « classes moyennes », mais aussi pour les ménages issus du parc social. Le bon positionnement en terme de prix sera alors primordial = pour être concurrentiel par rapport au marché privé.

8.1.3.2 L'offre régulée en accession encadrée, dans la continuité des dispositifs existants

Le PLH propose de poursuivre le développement d'une offre en accession encadrée à hauteur de 800 logements /an, soit :

- 200/an sur le Pays d'Aix dont 150/an sur Aix en Provence
- 450/an sur Marseille correspondant au dispositif Chèque Premier Logement.
- 200/an sur Istres Ouest Provence
- Une part de ces logements est par ailleurs concernée par l'offre en TVA 5.5% dans le cadre des quartiers QPV (en particulier à Marseille)

L'objectif est en effet de poursuivre les dynamiques engagées avec ces dispositifs sur les différents territoires, au moins les 3 premières années du PLH.

A mi-parcours du PLH, une remise à plat de l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession pourra être réalisée, en fonction de l'évolution du segment accession sociale précédemment décrit.

NB : en complément, il est proposé dans le cadre du programme d'actions de mettre en en place un dispositif de soutien à l'accession dans l'ancien avec travaux, au croisement des actions de revitalisation des centres anciens et de soutien à l'accession abordable.

8.2 Des modes de production du logement locatif social renouvelés pour mieux mobiliser le parc existant

Le 1er PLH métropolitain souhaite diversifier les modes de développement du parc social et cela en mobilisant le parc existant et ce par de multiples formes :

- **L'acquisition amélioration avec un objectif de 950 logements par an, soit une augmentation de 60% par rapport à la période 2014-2018.**
    - L'acquisition amélioration est fortement soutenue et il est souhaité qu'une véritable filière de production se mette en place pour capter un parc privé ancien souvent déqualifié.

      Ce mode de production s'inscrit à la croisée de plusieurs stratégies : celle de la reconquête de logements vacants, de la lutte de l'habitat indigne et de revitalisation des centres villes. L'objectif est de renforcer un mode de production déjà existant sur la Métropole, mais encore trop soumis aux aléas opérationnels.
    - Ainsi alors que 600 logements en acquisition amélioration ont été financés entre 2014 et 2018, il est retenu un objectif de 950[4] logements par an, soit une augmentation de 60%.
    - Les outils mobilisés sont nombreux : un outil pour acquérir et restructurer les ilots (SPLA-IN), une SEM patrimoniale, des subventions incitatives permettant de viser l'équilibre des opérations, et enfin un partenariat avec les bailleurs pour les mobiliser sur ce segment.

- **Le logement conventionné avec travaux, en loyer social et très social dynamisé à hauteur de 350 logements par an.**
    - Les propriétaires bailleurs privés ne sont plus la cible de l'ANAH depuis de nombreuses années (2011). Pourtant, sur le territoire d'AMP, ce segment apparait tout à fait opportun, car il permet de développer d'une part une offre à loyers modérés en centre-ville et d'autre part il permet la requalification du parc souvent dégradé et dont les propriétaires se désengagent.
    - Pour autant, la mobilisation des propriétaires est très difficile dans un territoire tendu tel qu'Aix Marseille Provence, où les loyers de marché présentent un différentiel très élevé avec les loyers plafonds. Aussi, si les objectifs fixés sont ambitieux (passer de 100 logements à 350 logements par an), ils restent réalistes tant du point de vue du potentiel, que du point de vue du montant des aides et subventions envisagées par la Métropole, mais aussi des autres partenaires au premier rang desquels l'ANAH.

---

[4] A noter : les opérations d'acquisition amélioration revêtent deux réalités opérationnelles différentes : des opérations d'acquisition amélioration avec travaux à hauteur de 335 logements par an entre 2014 et 2018. C'est ce segment qui est particulièrement soutenu par le nouveau PLH à hauteur de 710 logements
Une autre forme d'acquisition amélioration s'est développée ces dernières années en particulier à Marseille : le conventionnement de patrimoine appartenant à des institutionnels à hauteur de 250 par an sur la période 2014-2018. On retiendra un volume de 220 logements par an, principalement à Marseille.

- C’est la mise en œuvre coordonnée d’un ensemble d’outils incitatifs et coercitifs à l’échelle de la Métropole qui pourront permettre le développement d’un tel segment.

- **Le logement conventionné sans travaux**
  - Le conventionnement sans travaux reste un mode de production du logement social complémentaire, s’appuyant sur la mobilisation du parc existant.
  - Bien que la tension des marchés soit un frein à l’engagement des propriétaires bailleurs, les nouveaux outils de communication et de soutien déployés par la Métropole pourraient permettre de déployer un nouveau segment, beaucoup plus conséquent que les années précédentes.
  - **220 logements conventionnés sans travaux** ont été territorialisés à l’échelle des communes (contre 20 par an sur la période antérieure).
  - Par ailleurs, en complément de ces objectifs territorialisés, la métropole s’engage à mettre tout en œuvre pour le développement de ce segment, afin de couvrir l’intégralité des objectifs SRU (cf. page p43).

8.3 Des modes de production diversifiés qui permettent de répondre aux enjeux de la loi SRU

Avec 162 577 logements locatifs sociaux recensés à l'inventaire SRU au 1er janvier 2018 et un nombre de résidences principales de 853 452 en 2018, la métropole affiche un taux de logement social de 19%.

Sur les 92 communes de la métropole, 71 sont soumises à la loi SRU, et parmi elles, 9 atteignent, voire dépassent l'objectif de 25%. Sur les communes n'atteignant pas les 25% de logements sociaux, 4 sont exemptées pour 2018-2019, et 23 sont carencées en 2018.

AU 1er janvier 2018, et à résidences principales constantes, la somme des objectifs des communes en rattrapage SRU pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025 est de 53 402 logements, **soit 6675 logements par an sur la période 2018-2025.**

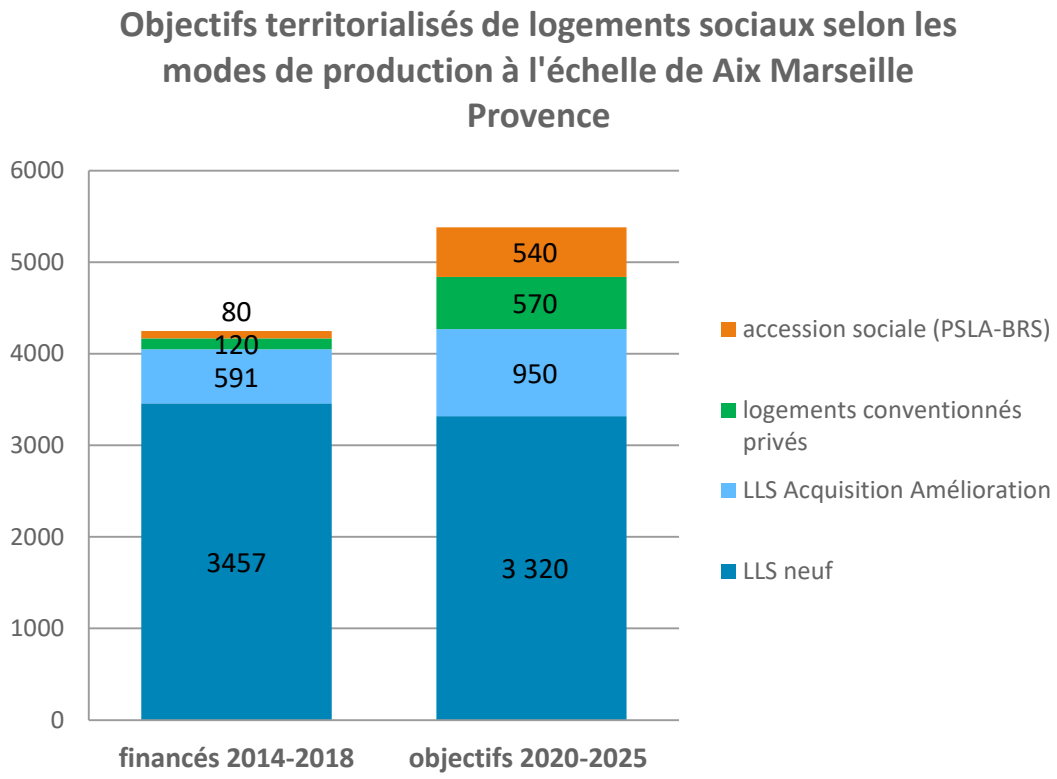
La période d'élaboration du PLH a été l'occasion de mobiliser les communes pour identifier les potentialités de développement d'une telle offre.

L'ensemble des travaux et échanges ont permis d'identifier et de territorialiser une production significative de **5 380 logements répartis sur le tout le territoire et selon des modalités opérationnelles très diversifiées :**

- En neuf (MOD ou VEFA), 3320 logements ont pu être identifiés à partir des projets des communes, soit une relative stabilité de la production neuve sur le territoire par rapport à la période 2014-2018. Dans une période de désengagement des bailleurs en lien avec le contexte financier, le maintien de cette production peut être qualifié de volontariste.
- En acquisition amélioration, 950 logements sont visés contre 600 sur la période antérieure, soit une augmentation de 60% de la production antérieure.

Ainsi par rapport à la période antérieure (2014-2018), la production de logements locatifs sociaux « publics » (neuf + acquisition amélioration) pourraient atteindre 4270 logements par an contre 4050 sur la période antérieure 2014-2018.

- Le logement conventionné privé avec et sans travaux vise un très fort développement en **passant de 120 à 570 logements**
- L'accession sociale (PSLA et BRS) est un segment naissant sur le territoire et vise une production ambitieuse à hauteur de **540 logements par an**.



Ainsi la production de 5380 logements par an sur la période du PLH devrait permettre de couvrir 80% des objectifs de production dictées par la loi SRU.

Toutefois, il faut rajouter à cet objectif, les projets de démolition reconstitution de l'offre, qui vont générer un besoin de logements supplémentaires.

Dans le cadre des projets NPNRU, 4000 logements sont fléchés pour être démolis à l'horizon 10 ans dont 2600 sur la période du PLH.

Sur ces 4000 logements, 75% relèvent du parc social, 25% sont privés (ilots dégradés). Aussi, il est estimé que sur le temps du PLH, ce sont près de 2000 logements sociaux qui vont être démolis, soit 330 logements par an à reconstituer, dont 75% sont situés à Marseille.

Ainsi les objectifs de production pour atteindre 25% de LLS passeraient de 6675 logements à 7006 logements par an sur la période du PLH.

La production identifiée et territorialisée couvre alors **76.6% des objectifs totaux.**

Pour atteindre 100% des objectifs SRU, il est donc nécessaire de produire 1626 logements supplémentaires par an.

La Métropole s'engage à développer les actions et les outils pour développer une offre de logements sociaux supplémentaires, par le biais du logement conventionné sans travaux.

Toutefois, cette production supplémentaire n'est pas territorialisée.

Ce sont l'ensemble des démarches de communication et d'incitation auprès des propriétaires à l'échelle métropolitaine qui pourra faire progresser ce segment.

Ainsi il est proposé que les communes, appuyées par la métropole, incitent au développement de la production de 5380 logements répartis sur les différents segments proposés, soit 80% des objectifs SRU et 76% si les projets de démolition NPNRU sont intégrés.

Les 1 626 logements supplémentaires permettant d'atteindre 100% des objectifs SRU constituent une tranche supplémentaire de production, pour lesquelles la Métropole mobilisera l'ensemble des leviers identifiés dans le programme d'actions.

8.4 Pour une meilleure répartition territoriale de l'offre abordable

8.4.1 Une offre sociale qui poursuit son développement sur le territoire au rythme des projets communaux

Chaque commune soumise aux objectifs SRU a identifié un certain nombre de projets qui lui permettront de répondre mieux aux besoins des ménages.

Les maires restent cependant attentifs au rythme de développement de cette nouvelle offre, afin de garantir un niveau d'équipement cohérent et une bonne intégration de cette offre dans le marché.

Les communes ont su montrer qu'elle savait se mobiliser pour produire une offre de logements diversifiés ces dernières années.

Ainsi la période 2014-2016 a permis d'accélérer la production et d'amorcer une meilleure répartition de l'offre.

Les années 2017 et 2018 ont présenté une dynamique moins forte pour plusieurs raisons :

- Selon les communes, les opérations les plus faciles ont été lancées et réalisées durant la période précédente. Celles-ci soulignent que les projets à venir seront plus souvent confrontés à des difficultés opérationnelles qui vont générer des retards, des surcouts... entrainant un flux plus réduit.
- Les bailleurs sont quant à eux depuis 2017 soumis à un contexte national qui réduit leurs marges de manœuvre et entrainent un ralentissement significatif de la production.

Ainsi les communes souhaitent afficher un programme de production réaliste, qu'elles se savent en capacité d'initier et d'absorber en termes de développement.

La répartition des objectifs détaillés par commune permet la synthèse suivante par Conseil de territoire :

					Objectif de production de logements sur la durée du PLH en moyenne annuelle			Objectif de production de logements sociaux sur la durée du PLH en moyenne annuelle				
	RP 2018	LLS 2018	Nb logts manquants 2018-2025	Nb de LLS à produire en moyenne entre 2018 et 2025	Objectif de production de logements neufs par an	Objectif de reconquête des logements vacants par an	Total production de logements par an	LLS neufs déclarés par la commune par an	LLS Acquisition amélioration par an	LLS via conventionnement parc privé par an	Accession sociale (PSLA / BRS) par an	Total Logement social
Marseille Provence	489227	94493	26602	3325	5340	846	6186	1356	789	387	323	2855
Pays d'Aix	178918	27993	15994	1999	2960	59	3018	969	81	97	111	1257
Pays Salonais	63605	9215	5975	747	978	32	1010	417	34	31	31	514
Pays d'Aubagne et de l'Etoile	46352	7411	3625	453	624	19	643	256	24	17	22	318
Istres Ouest Provence	42969	13268	689	86	981	13	995	224	12	22	39	296
Pays de Martigues	32381	10197	518	65	373	15	388	95	11	9	15	129
Total	853452	162577	53402	6675	11256	984	12239	3316	951	562	541	5369

Marseille Provence

	RP 2018	LLS 2018	Nb logts manquants 2018-2025	Nb de LLS à produire en moyenne entre 2018 et 2025	Objectif de production de logements sur la durée du PLH en moyenne annuelle			Objectif de production de logements sociaux sur la durée du PLH en moyenne annuelle				
					Objectif de production de logements neufs par an	Objectif de reconquête des logements vacants par an	Total production de logements par an	LLS neufs déclarés par la commune par an	LLS Acquisition amélioration par an	LLS via conventionnement parc privé par an	Accession sociale (PSLA / BRS) par an	Total Logement social
Allauch	8736	486	1698	212	183	5	**188**	72	6	2	8	**88**
Carnoux-en-Provence	2888	425		0	10	0	**10**	10	0	1	0	**12**
Carry-le-Rouet	3105	46	730	91	33	1	**34**	12	2	16	1	**31**
Cassis	3763	341	600	75	20	4	**24**	8	1	1	0	**11**
Ceyreste	2084	46	475	59	28	1	**29**	15	2	1	1	**19**
Châteauneuf-les-Martigues	7167	1384	408	51	76	1	**78**	23	2	3	2	**29**
Ensuès-la-Redonne	2280	21	549	69	20	1	**21**	14	0	9	0	**23**
Gémenos	2781	150	545	68	25	1	**26**	10	2	10	1	**23**
Gignac-la-Nerthe	3850	217	746	93	72	1	**73**	26	2	1	3	**32**
La Ciotat	19785	4098	848	106	308	15	**323**	70	38	8	13	**129**
Le Rove	2310	332		0	16	1	**17**	16	1	0	1	**17**
Marignane	14439	1897	1713	214	100	8	**108**	25	10	21	4	**60**
Marseille	397152	83436	15852	1982	4200	800	**5000**	946	710	295	280	**2231**
Plan-de-Cuques	5019	465	790	99	63	4	**67**	39	5	1	3	**48**
Roquefort-la-Bédoule	2334	210	374	47	30	1	**31**	15	2	1	1	**19**
Saint-Victoret	2678	NC		0	4	1	**4**	2	1	0	0	**3**
Sausset-les-Pins	4067	217	800	100	26	1	**27**	16	2	15	1	**34**
Septèmes-les-Vallons	4789	722	475	59	125	2	**127**	37	3	1	5	**46**
Total	**489227**	**94493**	**26602**	**3325**	**5340**	**846**	**6186**	**1356**	**789**	**387**	**323**	**2855**

Pays d'Aix

	RP 2018	LLS 2018	Nb logts manquants 2018-2025	Nb de LLS à produire en moyenne entre 2018 et 2025	Objectif de production de logements sur la durée du PLH en moyenne annuelle			Objectif de production de logements sociaux sur la durée du PLH en moyenne annuelle				
					Objectif de production de logements neufs par an	Objectif de reconquête des logements vacants par an	Total production de logements par an	LLS neufs déclarés par la commune par an	LLS Acquisition amélioration par an	LLS via conventionnement parc privé par an	Accession sociale (PSLA / BRS) par an	Total Logement social
Aix-en-Provence	72785	14709	3487	436	900	25	**925**	225	25	55	43	**348**
Beaurecueil	228	NC		0	5	0	**5**	0	0	0	0	**0**
Bouc-Bel-Air	5823	549	907	113	105	1	**106**	42	2	1	4	**50**
Cabriès	3994	228	771	96	75	1	**76**	31	2	1	3	**37**
Châteauneuf-le-Rouge	943	NC		0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**
Coudoux	1521	78	302	38	42	0	**42**	17	2	0	2	**21**
Éguilles	3442	161	700	87	47	1	**48**	21	2	4	2	**29**
Fuveau	4198	220	830	104	44	3	**47**	37	3	1	1	**42**
Gardanne	9414	2282	72	9	150	6	**156**	50	8	4	6	**68**
Gréasque	1853	204	259	32	37	0	**37**	24	2	0	1	**27**
Jouques	1937	173	311	39	30	0	**30**	30	2	0	1	**33**
La Roque-d'Anthéron	2064	650		0	67	1	**66**	7	2	1	3	**13**
Lambesc	4185	278	768	96	89	1	**90**	27	2	2	2	**32**
Le Puy-Sainte-Réparade	2172	244		0	41	1	**42**	15	1	0	1	**17**
Le Tholonet	1018	NC		0	20	0	**20**	2	0	0	1	**3**
Les Pennes-Mirabeau	8806	690	1512	189	280	2	**282**	108	3	2	11	**125**
Meyrargues	1617	185	219	27	41	1	**42**	16	2	1	1	**19**

Meyreuil	2331	244	339	42	32	1	**33**	8	2	1	1	**11**
Mimet	1740	80	355	44	49	1	**50**	24	2	0	2	**28**
Pertuis	9171	951	1342	168	200	0	**200**	85	2	4	8	**99**
Peynier	1502	NC		0	64	1	**65**	8	1	0	1	**10**
Peyrolles-en-Provence	2134	180	354	44	38	1	**39**	21	2	1	1	**24**
Puyloubier	704	NC		0	5	1	**6**	0	1	0	0	**1**
Rognes	2001	89	411	51	56	1	**57**	18	2	1	1	**22**
Rousset	2087	383	139	17	60	1	**61**	18	2	1	1	**22**
Saint-Antonin-sur-Bayon	52	NC		0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**
Saint-Cannat	2453	219	394	49	30	1	**31**	13	2	1	1	**16**
Saint-Estève-Janson	152	NC		0	2	0	**2**	0	0	0	0	**0**
Saint-Marc-Jaumegarde	481	NC		0	1	0	**1**	0	0	0	0	**0**
Saint-Paul-lès-Durance	468	NC		0	11	1	**11**	3	1	0	0	**4**
Simiane-Collongue	2294	159	415	52	20	0	**20**	7	0	10	0	**17**
Trets	4641	362	798	100	60	5	**65**	15	0	0	0	**15**
Vauvenargues	423	NC		0	0	0	**0**	0	0	0	0	**1**
Venelles	3789	202	745	93	68	1	**69**	32	2	1	3	**38**
Ventabren	2326	16	566	71	92	1	**93**	26	2	0	4	**32**
Vitrolles	14169	4457		0	200	3	**203**	41	2	3	8	**54**
Total	**178918**	**27993**	**15994**	**1999**	**2960**	**59**	**3018**	**969**	**81**	**97**	**111**	**1257**

Pays Salonais

	RP 2018	LLS 2018	Nb logts manquants 2018-2025	Nb de LLS à produire en moyenne entre 2018 et 2025	Objectif de production de logements sur la durée du PLH en moyenne annuelle			Objectif de production de logements sociaux sur la durée du PLH en moyenne annuelle				
					Objectif de production de logements neufs par an	Objectif de reconquête des logements vacants par an	Total production de logements par an	LLS neufs déclarés par la commune par an	LLS Acquisition amélioration par an	LLS via conventionnement parc privé par an	Accession sociale (PSLA / BRS) par an	Total Logement social
Alleins	1055	NC		0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**
Aurons	225	NC		0	3	0	**3**	1	0	0	0	**1**
Berre-l'Étang	5629	1776		0	76	2	**77**	13	2	1	3	**19**
Charleval	1143	NC		0	10	1	**10**	0	1	0	0	**1**
Eyguières	3233	190	618	77	13	2	**15**	13	3	1	0	**17**
La Barben	319	NC		0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**
La Fare-les-Oliviers	3546	192	695	87	62	1	**63**	20	2	5	1	**28**
Lamanon	851	NC		0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**
Lançon-Provence	3537	110	774	97	146	1	**147**	67	2	11	3	**83**
Mallemort	2743	231	455	57	59	0	**59**	47	2	1	1	**51**
Pélissanne	4497	214	910	114	100	2	**102**	76	3	1	2	**82**
Rognac	5212	532	771	96	80	1	**81**	40	2	2	3	**47**
Saint-Chamas	3810	537	416	52	65	2	**67**	15	2	1	1	**20**
Salon-de-Provence	20469	4787	330	41	180	17	**197**	37	11	5	8	**61**
Sénas	2936	388	346	43	56	3	**59**	17	3	1	2	**24**
Velaux	3674	258	661	83	128	1	**129**	71	1	1	5	**79**
Vernègues	726	NC		0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**
Total	**63605**	**9215**	**5975**	**747**	**978**	**32**	**1010**	**417**	**34**	**31**	**31**	**514**

Pays d'Aubagne et de l'étoile

	RP 2018	LLS 2018	Nb logts manquants 2018-2025	Nb de LLS à produire en moyenne entre 2018 et 2025	Objectif de production de logements sur la durée du PLH en moyenne annuelle			Objectif de production de logements sociaux sur la durée du PLH en moyenne annuelle				
					Objectif de production de logements neufs par an	Objectif de reconquête des logements vacants par an	Total production de logements par an	LLS neufs déclarés par la commune par an	LLS Acquisition amélioration par an	LLS via conventionnement parc privé par an	Accession sociale (PSLA / BRS) par an	Total Logement social
Aubagne	20454	5712		0	210	8	**218**	50	5	5	10	**70**
Auriol	5124	416	865	108	73	3	**75**	35	3	1	2	**42**
Belcodène	712	NC		0	10	0	**10**	0	0	0	0	**1**
Cadolive	932	NC		0	8	1	**9**	0	1	0	0	**1**
Cuges-les-Pins	2088	82	440	55	57	1	**58**	30	2	1	1	**34**
La Bouilladisse	2501	67	558	70	98	0	**98**	59	2	0	4	**65**
La Destrousse	1528	NC		0	33	0	**33**	1	0	0	1	**3**
La Penne-sur-Huveaune	2620	543	112	14	30	1	**31**	14	2	1	1	**18**
Peypin	2396	85	514	64	20	1	**21**	16	2	3	1	**22**
Roquevaire	4112	338	690	86	63	3	**66**	29	3	1	1	**35**
Saint-Savournin	1432	NC		0	0	1	**1**	3	1	0	0	**4**
Saint-Zacharie	2453	168	445	56	23	0	**23**	19	2	3	0	**24**
Total	**46352**	**7411**	**3625**	**453**	**624**	**19**	**643**	**256**	**24**	**17**	**22**	**318**

Istres Ouest Provence

	RP 2018	LLS 2018	Nb logts manquants 2018-2025	Nb de LLS à produire en moyenne entre 2018 et 2025	Objectif de production de logements sur la durée du PLH en moyenne annuelle			Objectif de production de logements sociaux sur la durée du PLH en moyenne annuelle				
					Objectif de production de logements neufs par an	Objectif de reconquête des logements vacants par an	Total production de logements par an	LLS neufs déclarés par la commune par an	LLS Acquisition amélioration par an	LLS via conventionnement parc privé par an	Accession sociale (PSLA / BRS) par an	Total Logement social
Cornillon-Confoux	569	NC		0	8	0	**8**	0	0	1	0	**1**
Fos-sur-Mer	6674	1324	345	43	2	1	**3**	2	2	3	0	**7**
Grans	2189	203	344	43	40	1	**41**	18	2	1	1	**21**
Istres	18615	5406		0	555	6	**561**	139	4	4	22	**169**
Miramas	10892	4428		0	262	6	**268**	65	4	11	11	**91**
Port-Saint-Louis-du-Rhône	4030	1907		0	114	0	**114**	0	0	2	5	**7**
Total	**42969**	**13268**	**689**	**86**	**981**	**13**	**995**	**224**	**12**	**22**	**39**	**296**

Pays de Martigues

	RP 2018	LLS 2018	Nb logts manquants 2018-2025	Nb de LLS à produire en moyenne entre 2018 et 2025	Objectif de production de logements sur la durée du PLH en moyenne annuelle			Objectif de production de logements sociaux sur la durée du PLH en moyenne annuelle				
					Objectif de production de logements neufs par an	Objectif de reconquête des logements vacants par an	Total production de logements par an	LLS neufs déclarés par la commune par an	LLS Acquisition amélioration par an	LLS via conventionnement parc privé par an	Accession sociale (PSLA / BRS) par an	Total Logement social
Martigues	22411	6821		0	250	11	**261**	63	6	6	10	**85**
Port-de-Bouc	7313	3230		0	85	3	**88**	17	3	2	4	**26**
Saint-Mitre-les-Remparts	2657	146	518	65	38	1	**39**	15	2	1	1	**18**
Total	**32381**	**10197**	**518**	**65**	**373**	**15**	**388**	**95**	**11**	**9**	**15**	**129**

8.4.2 Une stratégie de développement de l'offre qui prend en compte les projets NPNRU

Comme évoqué plus haut les projets NPNRU prévoit la démolition de 4000 à 5000 logements sur une dizaine d'année, dont 2600 sur la période du PLH, soit 433 logements à reconstruire par an, pour remplacer des logements soit sociaux (75% de l'offre démolie) ou soit privée (traitement ilots dégradés).

L'objectif stratégique de ces projets est de contribuer au rééquilibrage territorial du territoire et de restaurer la fonction résidentielle que doivent remplir ces quartiers dans le territoire métropolitain.

Pour cela, la diversification de l'offre est essentielle, ainsi que les stratégies de peuplement qui seront à élaborer dans le cadre de la CIA.

En matière de reconstitution ou reconstruction de l'offre de logements voués à démolition, le NPNRU instaure une **totale dé-corrélation** entre le relogement des ménages et la construction neuve. Ce principe a pour conséquence d'intégrer la reconstitution dans une stratégie générale d'équilibre social et territorial de l'habitat.

Ainsi la reconstitution de l'offre démolie se fera majoritairement hors site, en privilégiant les logements à bas loyers ainsi que les grandes typologies.

Elle contribuera aux objectifs de rattrapage des communes concernées par la loi SRU et devra répondre à des critères d'accessibilité / d'équipement. Elle pourra ou devra s'intégrer, pour des raisons d'équilibre financier et social, dans des opérations plus vastes intégrant logement social de droit commun et produits privés.

Si le contexte urbain et social le nécessite, des propositions ciblées de reconstitution sur site seront faites pour permettre de contribuer à l'objectif de diversification de l'offre sociale sur site : niveau de loyer, typologie, publics spécifiques (étudiants, personnes âgées...).
Il s'agira aussi de créer ou recréer des capacités de trajectoire résidentielle (décohabitation ou relogement) pour les ménages qui le souhaitent et permettre de répondre à des enjeux spécifiques de recyclage de l'habitat privé dans les quartiers prioritaires, avec la possibilité de réaliser des opérations d'acquisition amélioration.

Pour cela, des demandes de dérogation automatiques ou traitées au niveau local seront déposées pour pouvoir développer du logement social sur des territoires en ZUS/QPV, dans certains cas spécifiques : en particulier pour traiter le parc existant indigne et dégradé dans le cadre d'opération d'acquisition amélioration ou de recyclage foncier (cf action 10).

8.4.3 Une offre de logements abordables mieux répartie à l'échelle des arrondissements de Marseille

La ville de Marseille présente un parc social de 83 436 logements sociaux au 1er janvier 2018[5], représentant 21 % des résidences principales 2018.

Toutefois, ce parc social se répartit de façon disparate selon les arrondissements, fruit de l'histoire de l'urbanisation de la ville.

Il est d'ailleurs rappelé que l'occupation du parc privé est dans certains arrondissements en particulier centraux très similaires au parc social, et constitue un parc social de fait important.

Depuis 2006, la ville de Marseille a développé une stratégie de l'habitat (Engagement Municipal pour le Logement) cherchant à diversifier l'offre neuve en locatif social et en accession sociale.

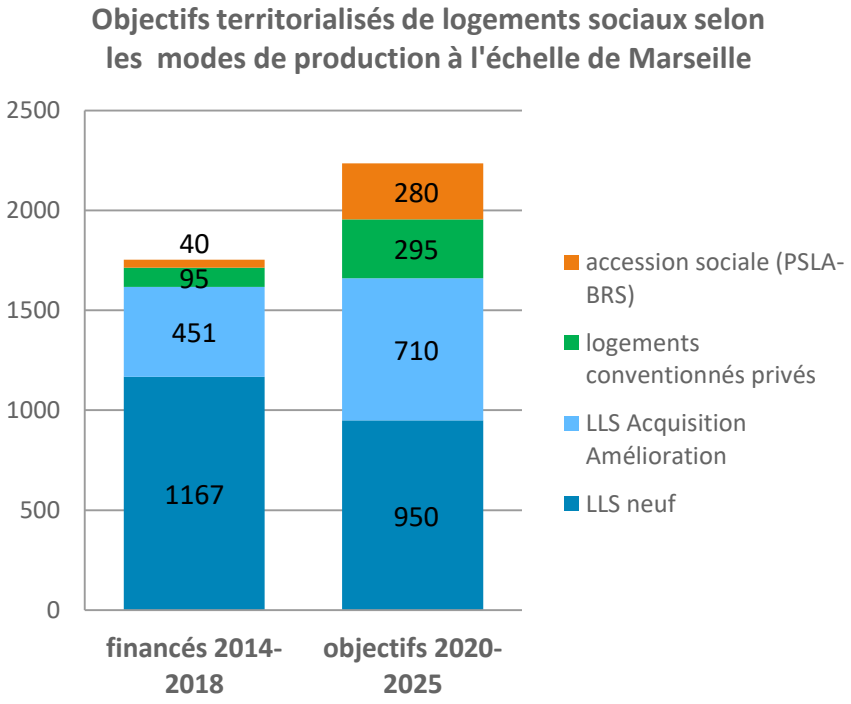
Si cet engagement a permis de développer une offre de logement social assez significative ces dernières années (1618 logements par an financés entre 2014 et 2018), l'effort doit être porté dans les années à venir vers un rééquilibrage plus fort, permettant de diversifier l'offre de logements à l'échelle de tous les arrondissements et de permettre de mieux répondre aux besoins des habitants.

Ainsi Marseille souhaite mettre en œuvre tous les moyens d'action lui permettant d'atteindre 25% de logement social à l'horizon 2025, nécessitant de produire a minima 1980 logements sociaux par an sur la période 2020-2025, auxquels s'ajoutent la reconstitution de l'offre LLS démolie dans le cadre des projets NPNRU, soit 250 logements par an. **Au total, l'objectif est donc de 2230 logements sociaux par an.**

Cette production devra se développer par tous les modes de production, que ce soit classiquement par la production neuve en MOD ou en VEFA, mais aussi en développant toutes les autres formes de logement social : l'accession sociale bien entendu, mais aussi en mobilisant le parc existant au travers d'opérations d'acquisition amélioration ou par le biais du conventionnement privé avec ou sans travaux.

Ainsi, les objectifs globaux par modes de production de logement social peuvent se décliner de la façon suivante :

[5] Inventaire sru



Ainsi il est à noter que sur Marseille, la mobilisation du parc existant (acquisition amélioration et locatif privé conventionné) représente 43% de l'objectif total, en cohérence avec les ambitions exprimées dans le cadre de ce PLH et du Plan de lutte contre habitat indigne et dégradé.

Cela s'appuie sur l'augmentation très significative de l'acquisition amélioration qui passe de 450 logements plus de 700 logements[6].

Le développement de l'accession sociale (PSLA et BRS) représente 12% de l'objectif, ce qui signe la volonté forte de proposer une offre alternative aux ménages à revenus modestes et intermédiaires.

La production classique en neuf de locatif social (MOD ou VEFA) représente un objectif annuel de 950 logements (contre 1167 logements en moyenne sur la période 2014-2018, mais rappelons le volume de logements agréés en 2018 a été de 704 logements).

[6] Rappelons que l'acquisition amélioration recouvre deux types de modalités opérationnelles : l'acquisition amélioration avec travaux à hauteur de 227 logements par an entre 2014 et 2018 à Marseille. C'est ce segment qui est particulièrement soutenu par le PLH à hauteur de 510 logements par an, soit plus qu'un doublement de la production.
L'autre forme d'acquisition amélioration est le conventionnement de patrimoine appartenant à des institutionnels. A hauteur de 225 logements par an entre 2014-2018, on retiendra un volume de 200 par an ces prochaines années. Soit un volume total d'acquisition amélioration de 710 logements par an à Marseille.

Ces objectifs sont répartis à l'échelle des arrondissements en fonction de plusieurs facteurs :

- **Les objectifs de production de logements neufs à l'échelle des arrondissements** : comme évoqué plus haut l'objectif de production moyen retenu pour Marseille sur le temps du PLH est de 4200 logements par an, soit une dynamique en légère baisse par rapport à la période antérieure. Cet objectif global a été réparti à l'échelle des arrondissements en fonction des projets d'ensemble identifiés avec les maires et les services. Avec 10 000 logements sur le temps du PLH (23 000 au total), les projets identifiés sur le territoire marseillais représentent 40% des objectifs globaux du PLH. Ils correspondent généralement aux grands projets d'urbanisme et OAP identifiés dans le PLU-I. Les 60% restants se situent dans le diffus (dents creuses, renouvellement urbain…) et ont été répartis selon la dynamique de construction des années antérieures. Toutefois, dans l'hypercentre (1er, 2ème et 3ème), la priorité est donnée à la mobilisation du parc existant et du traitement des logements vacants. Ainsi sur ces arrondissements, la production neuve se limite aux opérations et projets déjà identifiés et initiés.
- Le potentiel de logements vacants : le traitement du logement vacant peut être en grande partie soutenu par le développement d'opérations d'acquisition amélioration par des bailleurs sociaux. Ainsi la répartition de l'objectif global en acquisition amélioration est adossée aux potentiels de logements vacants par arrondissement, avec une action renforcée dans les 3 premiers arrondissements de Marseille, où se concentreront les outils d'intervention en lien avec le plan de lutte contre l'habitat indigne.
- Le potentiel de locatif privé : les objectifs de conventionnement du parc privé ont été fixés en fonction du parc de locatif privé présent sur l'arrondissement.

Ainsi, ces objectifs se veulent le plus opérationnels possibles à ce stade et reflètent la réalité et les capacités de chacun des arrondissements.

L'ensemble de ces segments permettra de développer une offre de logements sociaux supplémentaires, en particulier dans les arrondissements qui en sont faiblement pourvus, et d'ainsi **amorcer un rééquilibrage territorial** : augmentation du taux de locatif social dans les arrondissements présentant un taux inférieur à 25% et baisse du taux pour les arrondissements présentant un taux supérieur à 25%.

Les objectifs de production de logements supplémentaires à l'échelle de chaque arrondissement en neuf et par la mobilisation des logements vacants sont les suivants :

	Objectifs annuels de production de logements tout type de logements confondus 2020-2025	
	Objectif production neuve	**logts vacants**
1er	49	200
2e	300	120
3e	100	131
4e	134	23
5e	141	30
6e	76	44
7e	69	18
8e	492	27
9e	541	9
10e	226	19
11e	150	13
12e	298	12
13e	485	19
14e	382	49
15e	732	74
16e	26	12
	4200	**800**

Les objectifs de production de logements sociaux à l'échelle de chaque arrondissement en neuf et par la mobilisation du parc existant sont les suivants :

		Objectifs logements sociaux					
	taux LLS au 01/01/2018	production neuve LLS (PLAI, PLUS PLS)	Accession sociale	AA avec et sans travaux	logts convention -nés (av et ss tvx)	Objectif total logement social	estimation théorique (*) taux LLS en 2025
1er	15,0%	12	3	125	28	168	20,0%
2e	21,4%	75	12	109	17	214	27,7%
3e	31,2%	10	28	99	19	156	34,1%
4e	9,7%	40	11	34	23	108	12,4%
5e	8,1%	42	12	20	27	101	10,7%
6e	4,6%	23	7	28	34	92	7,4%
7e	6,4%	21	6	11	20	58	8,5%
8e	8,0%	148	33	137	25	342	13,4%
9e	16,9%	110	40	12	25	187	18,8%
10e	18,5%	65	19	22	15	121	20,7%
11e	29,4%	30	13	8	7	58	29,8%
12e	12,9%	64	36	7	7	115	14,9%
13e	37,7%	97	26	12	11	146	36,9%
14e	45,6%	57	13	30	13	114	43,2%
15e	44,4%	146	19	46	20	232	41,6%
16e	25,9%	5	2	8	3	18	26,8%
		946	**280**	**710**	**295**	**2231**	

(1): cette estimation théorique est à prendre avec prudence car le parc social et les résidences principales ont été projetés en 2025 en additionnant les objectifs de logements supplémentaires du PLH à l'horizon 2025 sans prendre en compte des phénomènes difficilement quantifiables à ce stade que sont les besoins en renouvellement du parc (démolition et transfert entre parc de résidences secondaires et résidences principales)
Il s'agit donc d'une estimation pour « approcher » l'impact de ces objectifs sur le poids du parc de logements sociaux à l'horizon 2025.

8.5 En conclusion : Un scénario qui traduit des orientations fortes

La volonté exprimée est porteuse de plusieurs significations qui donnent son sens au scénario :

- Refuser de compiler des PLH des anciens EPCI qui constituent la métropole. Le PLH propose une réelle logique métropolitaine, en lien fort avec les communes et leurs profils spécifiques. Le scénario métropolitain est ainsi plus réaliste que la somme quantitative des anciens scénarios PLH des EPCI.
    - ***Choix d'un scénario pour une métropole d'exception, moderne et ambitieuse***
- L'ambition du scénario peut se voir dans les chiffres, mais pour les élus d'AMP on ne construit pas une politique de l'habitat en faisant uniquement des règles de 3 avec les obligations SRU. Ainsi, le scénario est volontariste pour répondre aux enjeux des ménages dans sa déclinaison territoriale et en typologies de logements.
    - ***Choix d'un scénario adapté au local***
- Ce scénario identifie clairement un objectif de logements dans le parc existant à reconquérir. Les élus métropolitains souhaitent ainsi agir prioritairement sur les centres anciens à revitaliser et porteurs d'une image majeure pour l'attractivité du territoire.
    - ***Choix d'un scénario systémique (non réduit à la production neuve)***
- Il s'agit de renforcer et d'accélérer la production de logements neufs sur des secteurs stratégiques, afin de canaliser les efforts et éviter des phénomènes urbains d'étalement et de dispersion.
    - ***Choix d'un scénario accélérateur et catalyseur***
- Ce scénario volontariste vise à contribuer à renforcer l'attractivité des pôles stratégiques pour offrir une offre qui convienne aux demandes des ménages familiaux actifs. Il y a besoin de proposer cette offre urbaine de qualité, abordable et à proximité des services.
    - ***Choix d'un scénario au service de l'attractivité***
- Les objectifs de diversité retenus visent à assurer une solidarité intercommunale permettant de continuer le partenariat avec les bailleurs sociaux notamment, pour ainsi développer une offre sociale répondant aux enjeux de développement du territoire : « le bon logement au bon endroit ».
    - ***Choix d'un scénario solidaire et pour tous***
- La prise en compte de la capacité des territoires à produire quantitativement et harmonieusement le scénario choisi a été faite, toujours dans une logique opérationnelle et pragmatique : mariage de renforcement des pôles urbains et des cœurs de villages avec la maitrise du développement ailleurs.
    - ***Choix d'un scénario équilibré***
- Un scénario établi en lien avec un diagnostic approfondi du foncier : gisements et croisement avec les secteurs stratégiques, pratiques de mobilisation utilisées, enjeux particuliers, etc… Le foncier c'est le carburant du PLH ; AMP veille à ne pas tomber en panne.
    - ***Choix d'un scénario au réservoir plein…***

En conclusion

Un premier PLH ambitieux pour les 92 communes
Renouer avec l'attractivité et faire de la métropole un territoire qui répond aux besoins de chacun de ses habitants et qui est aussi capable d'attirer de nouveaux talents, tel est l'objectif partagé.
En matière de politique de l'habitat cette attractivité se fonde sur 2 piliers :

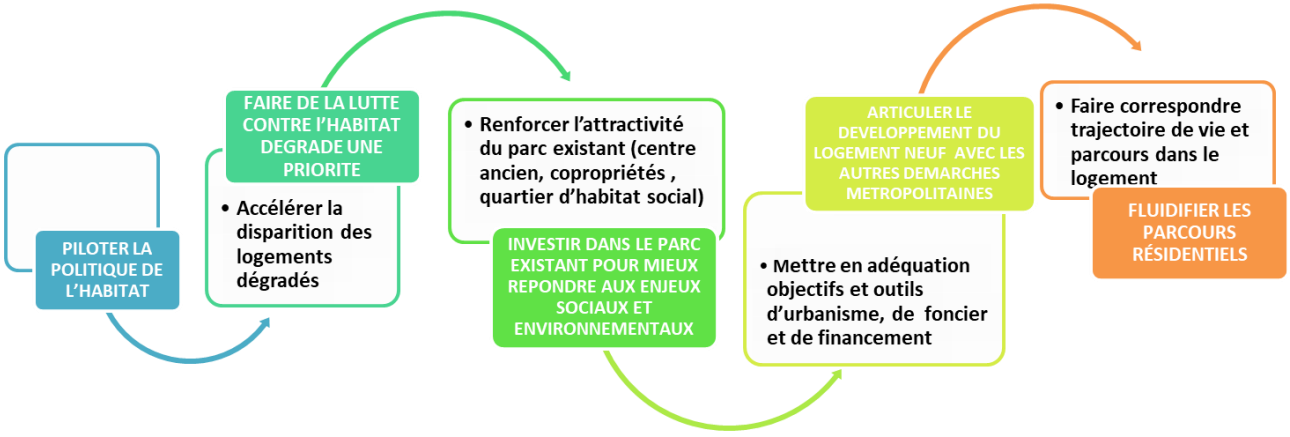
- **Valoriser le parc existant en actionnant divers outils d'intervention sur le parc privé et notamment dans les centres villes ou les centres bourgs** dont la revitalisation est un enjeu à la croisée de toutes les politiques publiques et un défi pour presque toutes nos communes

- **Maintenir une dynamique de production et mieux l'adapter aux besoins de chacun à travers une offre neuve accessible et innovante,** tout en étant dans une dynamique de construction plus mesurée, ciblant en priorité le développement de nouveaux logements sur des secteurs à enjeux croisant des problématiques de développement économique, de mobilité et d'habitat.

9. Les cinq axes d'intervention pour un PLH opérationnel

Renouer avec l'attractivité et faire de la métropole un territoire qui répond aux besoins de chacun de ses habitants et qui est aussi capable d'attirer de nouveaux talents, tel est l'objectif partagé.

Cette politique de l'habitat se fonde sur 5 leviers (axes) à actionner en même temps :



- **Axe 1 : Piloter la politique de l'Habitat :**
  - Il s'agit d'animer et mettre en place un cadre de gouvernance et partenarial pour ce 1er PLH
- **Axe 2 et 3 faire de la lutte contre l'habitat dégradé une priorité et Investir le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux**
  - Au-delà du traitement du parc très déqualifié qui est une priorité, l'objectif de ce 1er PLH est d'actionner un ensemble d'outils d'intervention sur le parc privé et social, pour le rendre plus accessible d'une part et attractif d'autre part. c'est le cas notamment dans les centres villes ou les centres bourgs dont la revitalisation est un enjeu à la croisée de toutes les politiques publiques et un défi pour presque toutes les communes
- **Axe 4 : Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines**
  - Il s'agit à la fois de maintenir une dynamique de production tout en la maitrisant, et en ciblant en priorité le développement de nouveaux logements sur des secteurs à enjeux croisant des problématiques de développement économique, de mobilité et d'habitat. Il s'agit aussi de mieux l'adapter aux besoins de chacun à travers une offre neuve accessible et innovante,

- **Axe 5 : Fluidifier les parcours résidentiels**
    - Développer les segments manquants sur les territoires et ce, pour toutes les étapes de vie du ménage,
    - Proposer des solutions spécifiques pour les plus fragiles tout en les intégrant dans des approches globales de peuplement (cohésion sociale et mieux vivre ensemble).

9.1 Axe 1 : Piloter la politique de l'habitat

La validation du PLH marque le démarrage de la mise en œuvre des actions permettant de répondre aux orientations décidées.

Le pilotage et l'évaluation en continu de cette politique sont essentiels. Les enjeux habitat peuvent évoluer rapidement, et il convient de pouvoir éventuellement adapter des actions, ou accélérer leurs mises en œuvre pour répondre à un besoin émergent.

Par ailleurs, dans une Métropole qui se construit dans un contexte national très marqué par des enjeux de concertation autour des politiques publiques, un pilotage classique de la politique publique ne permet plus de prendre en compte l'ensemble du partenariat.

La gouvernance de ce premier PLH doit répondre aux enjeux suivants *(fiche Action 1):*

- Organiser un dialogue continu avec chacune des 92 communes de la métropole sur la mise en œuvre du PLH.
- Rendre lisible la stratégie métropolitaine pour tous les partenaires
- Mettre en place une évaluation partagée avec les communes, mais aussi l'ensemble des partenaires impliqués : institutionnels, bailleurs sociaux, promoteurs, associations, aménageurs, etc... afin de faire évoluer en continu la politique de l'habitat
- Innover et tester une approche de la démocratie citoyenne dans les PLH : point classiquement faible de ces démarches, l'association des habitants au PLH devient un besoin, mais la méthode pertinente et efficace reste à inventer.
- Développer une contractualisation thématique et territoriale permettant la mise en œuvre rapide d'actions sans attendre les avancées des autres démarches planificatrices.

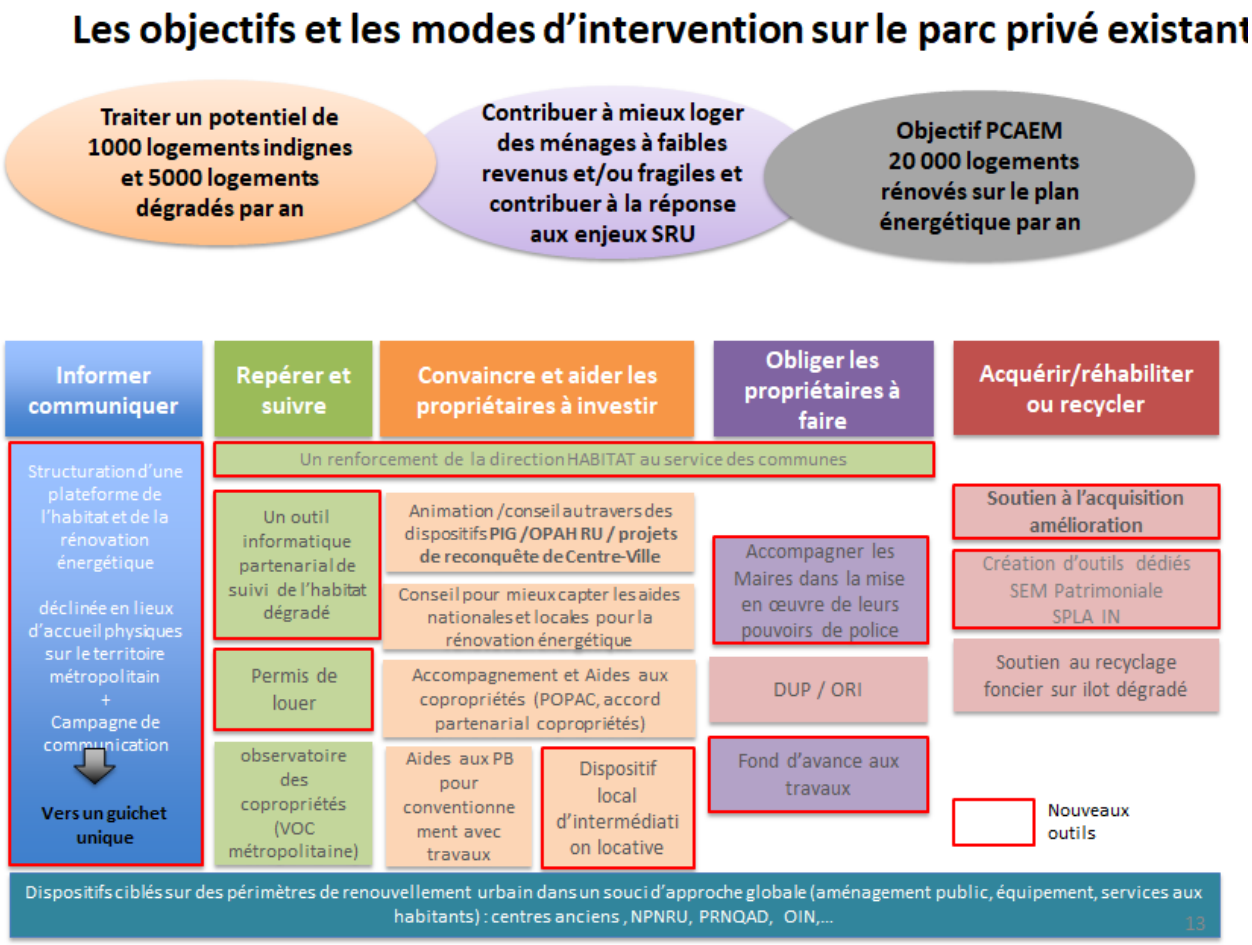
Pour cela, la Métropole se dote d'un ensemble d'observatoire et d'outils de suivi du contexte et des enjeux Habitat permettant de mettre en œuvre sa stratégie Habitat *(fiche action 2)*

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les actions de ce premier axe.

9.2 Axe 2 et 3 : Agir sur le parc existant : faire de la lutte contre l'habitat dégradé une priorité et investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux

9.2.1 Agir sur le parc privé

Les objectifs de ces deux orientations s'articulent entre elles pour constituer un ensemble d'actions permettant d'agir de façon coordonnée sur le parc existant privé.



L'intervention sur le parc privé existant vise prioritairement à éradiquer l'habitat indigne et à traiter le parc dégradé, en s'attaquant aux 60 000 logements estimés indignes (10 000) et dégradés (50 000), avec un plan de lutte sur 10 ans.

En parallèle, les actions développées doivent permettre de mobiliser le parc privé pour faire du logement conventionné et répondre aux enjeux SRU.

Enfin l'intervention sur le parc existant doit permettre la rénovation énergétique des logements, pour lutter contre la précarité énergétique et, plus globalement, s'inscrire dans l'objectif de 20 000 logements rénovés par an du PCAEM.

Ainsi il s'agit de constituer une véritable force de frappe contre l'habitat dégradé à l'échelle métropolitaine grâce à une mobilisation financière et en ressources humaines à la hauteur des besoins.

Pour cela, la stratégie d'intervention sur le parc existant s'organise autour de 5 leviers, qu'il s'agit de coordonner et d'articuler.

- **Informer et communiquer :** rendre lisibles les aides et les dispositifs d'amélioration de l'habitat existants, aussi bien envers les propriétaires qu'il s'agit d'alerter, conseiller et d'accompagner dans leur projet de rénovation, qu'envers les locataires, particulièrement quand ils sont confrontés à un propriétaire indélicat ou négligent. Il s'agit de la première étape essentielle. Ainsi, les services de plateforme de l'habitat et de l'énergie, aujourd'hui rendus sur une partie du territoire, seront généralisés sur toute la Métropole, et se concrétiseront par un réseau de lieux d'accueil physiques. L'espace Accompagnement Habitat ouvert en février 2019 à Marseille en constitue la première étape. La communication à une échelle métropolitaine constitue une force de frappe nécessaire pour toucher et convaincre les ménages.
- **Repérer et suivre :** c'est avant tout la mise en place d'un service métropolitain entièrement dédié à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, qui va permettre un repérage et un suivi plus exhaustifs et partagés des logements indispensables à traiter. Cela passe aussi par un outillage adapté en termes de logiciel métier, à articuler avec celui existant ORTI.

  En parallèle,

  - une VOC (veille et observation des copropriétés) est déployée à l'échelle métropolitaine. Elle sera accompagnée des dispositifs « copropriétés » (POPAC, OPAH, plans de sauvegarde,..) adaptés aux difficultés qui seront expertisées et pour mieux anticiper les déqualifications ;
  - le permis de louer sera mis en place dans certains secteurs sur demande des communes, permettant ainsi de détecter les logements déqualifiés.

- **Inciter les propriétaires à intervenir sur leur parc :**
- Au-delà de l'information et de l'accompagnement proposé sur tout le territoire via des maisons de l'habitat (dont de rénovation énergétique) à l'instar de l'Espace Accompagnement Habitat ouvert début 2019 à Marseille. Il s'agit ici de mettre en place les dispositifs d'amélioration de l'habitat ciblés sur les territoires à fort enjeu, notamment les centres-anciens fragilisés à fin de redynamisation. Une approche globale et transversale soutenue par la démarche « envie de ville » pour la reconquête des centres anciens constitue un plus nécessaire pour convaincre les propriétaires du bienfondé de leur investissement.
- Il s'agit également de développer des aides ciblées pour conventionner les logements, et de permettre ainsi aux propriétaires bailleurs potentiels de s'inscrire dans le dispositif, avec ou sans travaux. Enfin, dernière pierre à l'édifice, la volonté de renforcer l'intermédiation locative via un dispositif local, pour sécuriser les bailleurs et, ce faisant, les inciter à louer durablement leur(s) bien (s).
- **obliger les propriétaires négligents à faire** : un fond d'avance aux travaux d'office est prévu pour sécuriser les communes, en complément de l'appui technique et juridique qui leur sera apporté par le nouveau service métropolitain de lutte contre l'habitat indigne. Il s'agit de lever tous les freins à l'exercice de pouvoirs de police des Maires.

- **Acquérir/réhabiliter ou recycler** : le dispositif concernant l'acquisition/amélioration est renforcé via des moyens financiers permettant, en accord avec les autres financeurs, de trouver un équilibre pour ces opérations, souvent trop onéreuses et complexes pour attirer les bailleurs.

  Par ailleurs :

  - la création d'une SEM patrimoniale pourra permettre de renforcer les opérateurs en capacité d'intervenir sur ce segment de production, en complément de bailleurs ciblés et compétents ;
  - une SPLA-In est également en cours de montage, permettant d'intervenir sur des situations complexes et hors normes, en recyclage foncier (acquisition, portage, restructuration, voire démolition).

9.2.2 Accompagner le volet Habitat des projets NPNRU

Les quartiers prioritaires dans l'habitat métropolitain couvrent 59 QPV, dont 21 quartiers éligibles au NPNRU (11 PRIN et 10 PRIR), accueillant 300 000 habitants.

Le programme local de l'habitat accompagne le volet Habitat du NPNRU dans l'ensemble de ses dimensions : 4000 à 5000 logements démolis sur 10 ans (dont 1000 dans le parc privé), diversification de l'offre neuve, réhabilitation de 10000 logements, avec un appui spécifique sur la restructuration typologique de cette offre *(fiche action 10).*

9.2.3 Soutenir la réhabilitation du parc social existant

En parallèle, la Métropole s'inscrit aux cotés de opérateurs pour poursuivre la requalification du parc social existant ancien, en particulier celui à forte consommation énergétique. Ce soutien pourra prendre la forme d'aides ponctuelles et ciblées dans le cadre d'appels à projets. *(fiche action 11).* Cette action s'inscrit évidemment dans le cadre d'un partenariat global avec les bailleurs, en particulier en lien avec la signature des CUS par la Métropole.

9.3 Axe 4 : Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines

La production de logements neufs doit être accompagnée pour mieux répondre aux besoins du territoire, en répondant à la fois aux enjeux environnementaux, économiques et de mobilité.

Ainsi **la première orientation de cet axe vise à l'optimisation des ressources foncières** dans une logique opérationnelle d'urbanisme de projet.

Il s'agit ainsi d'être aux côtés des communes pour faire avancer les projets, dans une logique de cohérence avec le projet métropolitain : apport d'ingénierie, intégration du PLH dans les PLU ou PLUi, mais aussi animation partenariale pour construire une culture commune des projets et de l'aménagement.

C'est aussi l'appui d'une politique foncière métropolitaine avec l'élaboration du Plan d'Action foncière, le partenariat avec l'EPF, mais aussi la construction d'un référentiel de charges foncières. En particulier, une politique d'action foncière est particulièrement poussée dans les centres-villes sur les ilots complexes et dégradés, en appui de la lutte contre l'habitat indigne.

Dans cette logique, la Métropole reste à l'écoute des innovations, et appuiera la création d'Offices Fonciers Solidaires régionaux, en cours de constitution.

Ainsi, l'objectif est d'inscrire les projets dans une logique de moindre consommation foncière d'une part et d'autre part de s'assurer que les opportunités de diversification de l'offre ont pu être analysées dans une logique d'équilibre.

La deuxième orientation de cet axe vise à soutenir la diversification de l'offre neuve en particulier pour répondre aux besoins du territoire.

Ainsi la Métropole se positionne aux côtés des communes et des opérateurs pour soutenir une offre aidée diversifiée et adaptée aux besoins de chaque profil de territoire (PLAI, PLUS, PLS).

Un dispositif de financement du logement social en lien avec la délégation des aides à la Pierre sera ainsi ciblée en particulier sur les produits PLUS et PLAI pour un effet levier significatif, permettant d'accélérer la sortie des opérations. Ce dispositif se déclinera aussi sur les opérations en Accession amélioration, en lien avec les politiques d'intervention sur les centres-villes.

Dans cette optique, la Métropole soutiendra aussi les projets innovants, permettant de diversifier l'offre, dans le cadre de montages innovants ou complexes, ou dans le cadre d'innovation concernant l'accompagnement des ménages ou la gestion des opérations.

Ainsi un fonds d'innovation pour soutenir des opérations ciblées est prévu permettant de faire émerger et diffuser l'innovation sur le territoire.

9.4 Axe 5 : Fluidifier les parcours résidentiels

L'objectif de cet axe est de permettre au-delà du volume quantitatif de logements, de soutenir les segments manquants sur le territoire, permettant de faire correspondre trajectoire de vie et parcours dans le logement.

Trois orientations opérationnelles sont déclinées pour cet axe :

- **Répondre aux besoins à toutes les étapes du parcours résidentiels et soutenir le développement d'une offre régulée pour population à revenus intermédiaires** (locatif intermédiaire, accession sociale et abordable).

  Les besoins des jeunes et en particulier ceux des étudiants est évidemment fondamental pour une métropole qui accueille près de 95 000 étudiants, pour qui le logement reste une préoccupation forte, du point de vue quantitatif, mais aussi en terme de pouvoir d'achat et de taux d'effort. Aussi le PLH s'inscrit dans les démarches métropolitaines à mieux connaitre ses besoins et soutiendra le développement d'une offre mieux adaptée en terme de loyers en particulier (avec la volonté de viser des financements en PLUS, voire en PLAI).

  A l'autre bout du parcours résidentiel, les seniors présentent des besoins de plus en plus diversifiés, en raison de modes de vie qui évoluent et de revenus de plus en plus contraints : ainsi il s'agit de pouvoir accompagner le maintien à domicile, mais aussi d'inciter au développement d'une offre nouvelle tournée vers les seniors autonomes, qui concilie à la fois pouvoir d'achat (avec le développement d'une offre sociale en PLUS ou PLS, voire en PLAI) et qualité de services.

  Pour les ménages actifs, le soutien à l'accession sociale est un axe fort de ce PLH permettant de cibler des ménages à revenus modestes et intermédiaires, en complément des dispositifs d'aides et de soutien à l'accession déjà présent sur les territoires.

  Enfin, la Métropole est favorable au développement d'une offre à loyer intermédiaire, par le biais de PLS ou Logement Intermédiaire, dans les territoires et les localisations propices à leur bonne commercialisation.

- **Garantir un meilleur équilibre territorial grâce à une politique de peuplement et d'attribution**

  Au-delà de la production neuve de logement social pour réduire la tension sur ce segment de marché, la Métropole pilote l'élaboration d'une réflexion globale visant à un meilleur équilibre territorial au travers de deux démarches : l'élaboration d'un PPGID *(fiche action 22)*, et d'autre part d'une Convention Intercommunale d'Attribution *(fiche action 23)*. L'objectif est à a fois de s'assurer d'un traitement équitable pour tous les demandeurs de logement social, et d'autre part de mettre en œuvre les exigences de la loi Egalité et Citoyenneté en terme de mixité sociale et de traitement des publics prioritaires.

- **Compléter l'offre pour les plus fragiles et prévoir un accompagnement adapté**

Avec 18 % des ménages en dessous du seuil de pauvreté sur le territoire métropolitain et 74 % parmi les demandeurs de logement social en dessous des plafonds PLAI, l'enjeu de diversification de l'offre sociale constitue un enjeu essentiel pour progresser dans la satisfaction des besoins.

Par ailleurs, les politiques de lutte contre l'habitat indigne d'une part et les projets de renouvellement urbain d'autre part visant à la démolition de 4000 logements sur 10 ans doivent s'accompagner du développement d'une offre adaptée en termes de loyer, ainsi que de localisation et d'accompagnement.

Enfin, les orientations de la loi Egalité et citoyenneté, encore renforcées par la loi Elan induisent là encore de développer une offre adaptée pour quantitativement aux orientations de rééquilibrage territorial.

Ainsi la Métropole souhaite soutenir le développement de nouveaux logements pérennes à basse quittance. Au-delà de l'offre en PLAI, dont le nombre doit progresser, il s'agit d'impulser un travail partenarial pour développer une offre PLAI à loyer minoré. Cette orientation nécessite un travail partenarial avec l'Etat et l'ensemble des opérateurs pour définir les conditions de développement d'une telle offre, intégrant des mesures de gestion et d'accompagnement des ménages adaptés sur le territoire *(fiche action 24).*

Toujours dans l'optique de s'assurer d'une couverture sur l'ensemble des segments, la Métropole soutient le développement d'une offre en hébergement, en particulier dans les secteurs déficitaires, et accompagnera l'amélioration et l'adaptation de l'offre existante, lorsque cela s'avère nécessaire *(fiche action 25).*

Au-delà d'une offre nouvelle en logement social, il s'agira aussi de mobiliser le parc existant via un dispositif d'intermédiation locative renforcé, permettant de mobiliser le parc privé et social pour accueillir des ménages en difficulté ayant besoin d'un accompagnement *(fiche action 26).*

Dans le cadre des politiques publiques liés au handicap, la Métropole soutient le développement d'une offre adaptée, en particulier en logement social *(fiche action 27).*

Enfin la Métropole s'inscrit dans la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et s'engage plus généralement à répondre aux enjeux de sédentarisation dans une approche globale *(action 28).*

Programme Local de l'Habitat

Partie 3
Programme d'actions

AGIR POUR NOTRE HABITAT

SOMMAIRE

INTRODUCTION 4

1.1 Les orientations et objectifs du 1er PLH métropolitain 4
1.1.1 Les 5 orientations opérationnelles 4
1.1.2 Les objectifs quantitatifs 5
Les objectifs de production de logements 5
Les objectifs de production de logement locatifs publics, en neuf et en acquisition-amélioration 6

1.2 Les actions et les moyens mobilisés 6

2. FICHES ACTIONS 20
Fiche action n° 1 : Piloter et animer le PLH 21
Fiche action n° 2 : Observer et évaluer 24
Fiche action n° 3 : Lutter contre l'habitat indigne et dégradé sur tout le territoire d'Aix Marseille Provence 28
Fiche action n° 4 : Mettre en place une filière pour le développement d'une offre en acquisition amélioration ou recyclage foncier 33
Fiche action n° 5 : Accompagner les copropriétés pour traiter et prévenir les dégradations et fragilisations 37
Fiche action n° 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens 40
Fiche action n° 7 : Développer l'offre locative privée de qualité et abordable 43
Fiche action n° 8 : Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique du parc ancien 47
Fiche action n° 9 : Accompagner la réhabilitation des logements sur les sites concernés par un Plan de prévention des risques technologiques 51
Fiche action n° 10 : Accompagner le volet habitat des opérations de renouvellement urbain en NPNRU 54
Fiche action n° 11 : Soutenir la réhabilitation du parc social existant pour le maintien de son attractivité 61
Fiche action n° 12 : Engager une politique foncière partenariale 64
Fiche action n° 13 : Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme 67
Fiche action n° 14 : Développer un partenariat métropolitain opérationnel pour un aménagement durable au service de la production diversifiée de logements 69
Fiche action n° 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée 72
Fiche action n° 16 : Soutenir les opérations innovantes et complexes 77
Fiche action n° 17 : Mettre en place un dispositif métropolitain qui favorise le PSLA et le développement des nouvelles formes d'accession 81
Fiche action n° 18 : Favoriser l'accession dans l'ancien 85
Fiche action n° 19 : Affirmer l'intérêt d'un développement du logement intermédiaire destiné aux actifs, mais sous certaines conditions 88
Fiche action n° 20 : Soutenir la diversité des réponses à tous les publics jeunes 91
Fiche action n° 21 : Accompagner les seniors dans l'évolution de leurs besoins en habitat 97
Fiche action n° 22 : Elaborer et mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) 100
Fiche action n° 23 : Mettre en œuvre une stratégie de peuplement équilibrée et élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) 103
Fiche action n° 24 : Soutenir la création de nouveaux logements pérennes à basse quittance 109

Fiche action n° 25 : Conforter l'offre en hébergement dans les secteurs et les produits déficitaires / Finaliser le programme d'adaptation du parc d'hébergement 113
Fiche action n° 26 : Améliorer l'accès au logement et mettre en œuvre le logement d'abord 119
Fiche action n° 27 : Accompagner les personnes handicapées dans la diversité de leur besoins face au logement 123
Fiche action n° 28 : Aboutir à une solution pérenne concernant l'accueil des Gens du Voyage 129

3. GLOSSAIRE DES SIGLES 134

INTRODUCTION

1.1 Les orientations et objectifs du 1er PLH métropolitain

Le diagnostic du PLH a fait ressortir 6 enjeux pour le territoire métropolitain :

- Renouer avec l'attractivité de la métropole en proposant une offre diversifiée pour permettre un parcours résidentiel choisi à toutes les étapes de la vie
- Mettre en cohérence bassin de vie/bassin d'emplois/équipement structurants en transport
- Améliorer l'accès au logement des ménages les plus fragiles par une offre supplémentaire mais aussi par une mobilisation plus efficace du parc existant
- Baisser le taux d'effort des ménages dans le logement
- Regagner l'attractivité de certains territoires au premier rang desquels les centre-anciens, mais aussi des quartiers d'habitat social
- Organiser les conditions et la transformation d'une offre de relégation en offre choisie et de qualité (parc social de fait et logement indigne), grands ensembles déqualifiés, copropriétés dégradées

Pour y répondre, le PLH se fixe un cap ambitieux pour la période 2020-2025, qui s'articule autour d'objectifs quantitatifs et d'orientations opérationnelles.

1.1.1 Les 5 orientations opérationnelles

L'ambition et la stratégie du 1er PLH de la Métropole Aix Marseille Provence s'articule autour de 5 orientations majeures :

- Axe 1 : Piloter la politique de l'habitat
- Axe 2 : Faire de la lutte contre l'habitat indigne une priorité
- Axe 3 : Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux
- Axe 4 : Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines
- Axe 5 : Fluidifier les parcours résidentiels

1.1.2 Les objectifs quantitatifs

Les objectifs territorialisés de production de logements

	Objectif de production de logements sur la durée du PLH en moyenne annuelle			Objectif de production de logements sociaux sur la durée du PLH en moyenne annuelle				
	Objectif de production de logements neufs par an	Objectif de reconquête des logements vacants par an	**Total production de logements par an**	LLS neufs déclarés par la commune par an	LLS en acquisition amélioration par an	LLS via le conventionnement parc privé par an	Accession sociale (PSLA / BRS) par an	**Total logement social par an**
Métropole Aix Marseille Provence	11 300	1000	**12 300**	3320	950	570	540	**5380**

NB : En complément, la Métropole s'engage à mettre en œuvre les actions et les outils permettant de développer une offre supplémentaire en logement social, par le biais du logement conventionné sans travaux, de façon à couvrir 100% des objectifs SRU, soit 1 666 logements supplémentaires par an. Toutefois, cette production supplémentaire n'est pas territorialisée

Les objectifs de production de logement locatifs publics, en neuf et en acquisition-amélioration

Objectifs logements locatifs publics (neuf et AA)			
		TOTAL	**dont produits spécifiques a minima**
PLAI	**33%**	**1400**	**400** (maisons relais, pensions de familles…)
dont PLAI standard	*69%*	*970*	*300*
dont PLAI à loyer minoré	*31%*	*430*	*100*
PLUS	**47%**	**2020**	**250** (résidences étudiants)
PLS	**20%**	**850** (dont 100 en QPV)	
TOTAL		**4270**	

1.2 Les actions et les moyens mobilisés

Opérationnellement, le PLH propose une boite à outils « socle » qui se concrétise par une ambition de moyens pour ce PLH avec un budget annuel cible de 52M€, soit 27€/habitant et une équipe renforcée.

	Budget annuel
Axe 1 : Piloter la politique de l'habitat	1 000 000 €
Axe 2 : Faire de la lutte contre l'habitat indigne une priorité	13 645 000 €
Axe 3 : Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux	10 660 333 €
Axe 4 : Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines	21 180 400 €
Axe 5 : Fluidifier les parcours résidentiels	6 007 333 €
TOTAL	**52 493 067 €**

En termes de moyens humains, la Métropole s'appuiera sur :

- La Direction Habitat et Politique de la Ville métropolitaine, réunissant 20 ETP
- Les équipes Habitat des Conseils de Territoire, réunissant aussi 20 ETP

- La nouvelle direction métropolitaine dédiée à la lutte contre l'habitat indigne, réunissant 32 ETP.

L'ensemble de ces équipes seront potentiellement mobilisables pour assurer la mise en œuvre effective des 28 actions du PLH présentée de façon synthétique ci-après :

Axes		Actions	Modalités de mise en œuvre de l'action	Budget annuel
AXE 1 **Piloter la politique de l'habitat**	*Construire les outils communs au territoire pour mettre en œuvre la politique de l'habitat*	**Piloter et animer le PLH**	Assurer le suivi stratégique à l'échelle métropolitaine	800 000 €
			Assurer le partage du suivi	
			Poursuivre la dynamique de concertation	
		Observer et évaluer	Créer un observatoire de l'habitat sur la base des éléments disponibles	200 000 €
			Soutenir les études préalables nécessaires pour assurer la mise en œuvre du PLH	
			Mobiliser les acteurs afin de pérenniser le partenariat et l'amélioration de la connaissance	

Axes	Actions	Modalités de mise en œuvre de l'action	Budget annuel
AXE 2 **Faire de la lutte contre l'habitat indigne une priorité**	**Lutter contre l'habitat indigne et dégradé sur tout le territoire d'Aix Marseille Provence**	Généraliser à l'échelle d'AMP un observatoire partenarial de repérage et de suivi des logements indignes et dégradés	4 800 000 €
		Proposer aux communes qui le souhaitent un service complet d'accompagnement à la LHI (repérage, procès-verbaux, appuis technique, juridique et financier pour les actions coercitives)	
		Expérimenter le permis de louer sur quelques secteurs prioritaires	
		Mettre en œuvre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat adaptés à l'acuité des difficultés rencontrées sur les territoires, et abonder les subventions de l'Anah à la lutte contre l'habitat dégradé	
	Mettre en place une filière pour le développement d'une offre en acquisition amélioration ou recyclage foncier	Mettre en œuvre un dispositif de soutien financier aux opérations d'acquisition amélioration sur la métropole, en s'articulant avec les aides de l'Etat	8 700 000 €
		Expérimenter un dispositif de repérage de foncier sur le CT1	
		Mobiliser les communes pour conventionner leur patrimoine communal	
		Mobiliser un « pool » de bailleurs partenaires de ces opérations	
	Accompagner les copropriétés pour traiter et prévenir les dégradations et fragilisations	Poursuivre la mise en place du plan partenarial d'actions sur les copropriétés marseillaises (dont VOC et POPAC)	145 000 €
		Mettre en place une second VOC les 91 autres communes (AGAM – AUPA)	
		Diagnostics flash Copropriétés dans le cadre du VOC métropolitain	
		Expérimenter des premiers Programmes opérationnels préventifs d'accompagnement des copropriétés (POPAC) sur toute la Métropole	

Axes	Actions	Modalités de mise en œuvre de l'action	Budget annuel
AXE 3 **Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux**	**Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens**	Mettre en place un programme mutualisé d'études régi par la convention de partenariat « envie de ville » pour réinvestir les centres urbains de la métropole Aix-Marseille-Provence	1 095 000 €
		Assurer l'accompagnement financier des communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs dispositifs incitatifs et coercitifs d'amélioration de l'habitat	
		Au préalable, et si besoin, assurer l'accompagnement financier d'AMP à la réalisation, sous maitrise d'ouvrage communale, de « plans guide » de l'intervention publique en centres anciens	
	Développer l'offre privée conventionnée, avec ou sans travaux	Développer une compagne offensive de communication (site internet, presse, radio, ...) sur le conventionnement « avec » et « sans » travaux	2 613 333 €
		Continuer d'abonder les subventions de l'Anah en matière de production de logements conventionnés Anah avec travaux	
		Apporter une aide financière aux propriétaires bailleurs qui « conventionnent » sans travaux en LCTS (Très Social)	
		Subventionner les opérations de baux à réhabilitation de logements privés sous réserve de conventionnement des logements	
		Assurer la promotion de l'intermédiation locative (IML) dans tous les dispositifs d'amélioration de l'habitat déployés, et approfondir les possibilités d'un partenariat avec les associations dédiées, incluant la possibilité d'une subvention d'AMP aux associations et aux propriétaires	
		En plus des OPAH (RU) mises en œuvre, maintenir une dynamique de Programmes d'intérêt général (PIG) intégrant des objectifs de production de logements conventionnés Anah, sous condition de centralité des logements	
		Avoir une action résolue en direction des logements structurellement vacants (repérage) et de leurs propriétaires	

Axes	Actions	Modalités de mise en œuvre de l'action	Budget annuel
AXE 3 **Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux**	**Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique du parc ancien**	Maintenir une dynamique de PIG sur le territoire d'AMP, avec en particulier l'objectif d'accompagner les propriétaires modestes dans leurs travaux de réhabilitation énergétique	1 702 000 €
		En complément des aides de l'Anah, poursuivre le soutien financier de la rénovation énergétique du parc privé	
		Création d'un fond d'avance pour la réalisation de travaux dans le cadre des PIG et OPAH	
		Animation de l'Espace Accompagnement Habitat métropolitain installé à Marseille depuis le 2 février 2019 et déploiement d'espaces similaires sur l'ensemble du territoire métropolitain	
	Accompagner la réhabilitation des logements sur les sites concernés par un Plan de prévention des risques technologiques	Assurer l'accompagnement financier des communes dans la définition et mise en œuvre de leurs dispositifs incitatifs et coercitifs d'amélioration de l'habitat et en orientant vers les travaux de performance énergétique	250 000 €
	Accompagner le volet habitat des opérations de renouvellement urbain en NPNRU	Mettre en œuvre une stratégie de diversification résidentielle en faveur de la mixité	4 000 000 €
		Mettre en œuvre la stratégie de relogement et d'attributions	
		Mettre en œuvre des instances de coordination des acteurs	
	Soutenir la réhabilitation du parc social existant pour le maintien de son attractivité	Proposer un appel à projet annuel pour sélectionner un panel de 5 à 8 projets par an à partir d'une grille de critères à définir en lien avec les exigences énergétiques du PCAEM	1 000 000 €

Axes		Actions	Modalités de mise en œuvre de l'action	Budget annuel
AXE 4 **Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines**	*Optimiser les ressources foncières dans une logique opérationnelle d'urbanisme de projet et de développement durable*	**Engager une politique foncière partenariale**	S'appuyer sur le Plan d'Action Foncière (PAF) métropolitain en cours d'élaboration qui a vocation à accompagner les directions opérationnelles de la Métropole dans la mise en œuvre de leur stratégie	
			Développer un observatoire du foncier en s'appuyant sur le travail de panorama des projets du PLH et le diagnostic du Plan d'Action Foncière.	
			Piloter une démarche proactive avec les communes de poursuite d'identification des gisements fonciers, de suivi du panorama de projets, et de priorisation des gisements (étude accessibilité, secteurs à enjeux, etc.)	
			Poursuivre le partenariat avec l'EPF PACA	
			Dans le cadre du plan métropolitain de lutte contre l'habitat indigne, mettre en place un dispositif de soutien à l'équilibre des opérations dans le cadre de recyclage de foncier pour le traitement de l'habitat indigne et dégradé	
			Poursuivre la mise en place de la veille foncière sur les secteurs stratégiques	
			Soutenir le montage d'Office Foncier Solidaire	
			Intégrer la question de la mobilisation patrimoniale des grands propriétaires fonciers lors des élaborations des documents de planification cadre	
			Tester des dispositifs innovants de type convention d'occupation temporaire pour habitat d'urgence/habitat réversible	

Axes		Actions	Modalités de mise en œuvre de l'action	Budget annuel
AXE 4 **Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines**	*Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme*	**Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme**	Elaborer un guide d'application du PLH dans le PLU/PLUi en insistant sur les outils d'urbanisme (ERL, SMS…) permettant de mettre en œuvre les objectifs du PLH et une meilleure lisibilité de ces outils.	
			Tirer parti de la note d'intentions de la métropole rédigée dans le cadre des procédures de PLUi en y intégrant une partie sur les enjeux de l'habitat et les objectifs du PLH dans chaque conseil de territoire	
			Expertiser les OAP existantes et les OAP en cours d'élaboration pour définir les besoins éventuels d'approfondissement en études (capacité/faisabilité).	
			Accompagner/Acculturer les chefs de projets de PLU/PLUi et élus des conseils de territoire et des communes pour une prise compte des enjeux de l'habitat et la compatibilité du PLH dans les documents d'urbanisme	
			Associer des partenaires en amont de la définition des zones à urbaniser pour en définir un portage foncier préalable et mieux anticiper (EPF PACA…)	
		Développer un partenariat métropolitain opérationnel pour un aménagement durable au service de la production diversifiée de logements	Développer un programme d'animation partenariale pour mieux travailler ensemble	
			Etudier l'opportunité de se doter d'un référentiel de charges foncières admissibles pour la réalisation d'opérations incluant de la mixité sociale à partager entre les directions et les CT mais aussi diffusé aux services des communes	
			Lancer des Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) métropolitains sur des opérations d'aménagement d'ensemble pour expérimenter des réponses innovantes sur certains sujets	

Axes		Actions	Modalités de mise en œuvre de l'action	Budget annuel
AXE 4 **Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines**	*Soutenir une production neuve adaptée aux besoins*	**Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée**	Proposer un dispositif financier sur fonds propres	18 180 400 €
			Fixer un cadre d'intervention pluriannuel à l'ensemble des opérateurs	
			Mettre en œuvre la prise de délégation de la DAP de niveau 3	
			Etudier la mise en place d'un dispositif d'encadrement des prix de vente du logement social	
			Rechercher la qualité de la programmation des logements sociaux, dans une perspective de réponse durable et responsable aux besoins en logement	
		Soutenir les opérations innovantes et complexes	Favoriser le développement des nouveaux modes d'habiter via un fonds d'innovation pour l'habitat métropolitain	3 000 000 €
			Se saisir des dispositifs permettant des montages innovants	

Axes		Actions	Modalités de mise en œuvre de l'action	Budget annuel
AXE 5 **Fluidifier les parcours résidentiels**	*Répondre aux besoins à toutes les étapes du parcours résidentiel*	**Mettre en place un dispositif Métropolitain qui favorise le PSLA et le développement des nouvelles formes d'accession**	Dispositif de subvention du PSLA et du BRS	3 075 000 €
			Dispositif d'accession encadrée existant sur CT	
			Proposer des recommandations pour l'accession encadrée	
			Assurer l'accompagnement et la communication	
		Favoriser l'accession dans l'ancien	Mettre en place une aide ciblée sur le parc ancien	1 200 000 €
			Envisager l'opportunité d'un encadrement des ventes de logements sociaux sur le territoire métropolitain	
		Affirmer l'intérêt d'un développement du logement intermédiaire destiné aux actifs, mais sous certaines conditions	PLS : Assurer une meilleure rencontre entre l'offre et la demande en incitant les bailleurs à proposer des outils de commercialisation adaptés et en développant des partenariats avec Action Logement et les entreprises	
			PLS : Développer une offre PLS à loyer minoré en 1ère étape dans les QPV retenus pour amorcer la requalification.	
			soutenir le développement d'une offre en LI en organisant la territorialisation de l'offre dans les secteurs adaptés, et en s'assurant du bon positionnement du loyer	

Axes		Actions	Modalités de mise en œuvre de l'action	Budget annuel
AXE 5 **Fluidifier les parcours résidentiels**	*Répondre aux besoins à toutes les étapes du parcours résidentiel*	**Soutenir la diversité des réponses à tous les publics jeunes**	Mise en place d'un observatoire du logement des jeunes	80 000 €
			Améliorer l'information et l'accompagnement des publics jeunes	
			Soutenir la production de logements répondant aux besoins du publics jeunes en développant une offre via le financement PLUS et en mobilisant le parc privé	
			Résidences sociales et FJT Soutenir le fonctionnement et permettre le développement des CLLAJ en lien avec les subventions apportées par la région développer une offre en résidences sociales axées sur le public jeune	
		Accompagner les seniors dans l'évolution de leurs besoins en habitat	Mettre en place une subvention auprès des PO pour l'adaptation des logements au vieillissement dans le parc existant	144 000 €
			Engager une étude spécifique sur les besoins des séniors dans une approche globale	
			Flécher les logements séniors au titre de la loi d'adaptation de la société au vieillissement et engager la mise en œuvre de partenariat pour accompagner le montage et la gestion de ces projets	
			S'inscrire dans la convention " mieux vieillir ensemble en BDR" avec le CD13, AMP et les bailleurs	

Axes		Actions	Modalités de mise en œuvre de l'action	Budget annuel
AXE 5 **Fluidifier les parcours résidentiels**	*Garantir un meilleur équilibre territorial grâce à une politique de peuplement et d'attribution*	**Elaborer et mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et mettre en œuvre un service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD)**	Elaborer le PPGDID	10 000 €
			Mettre en œuvre le service d'information et d'accueil métropolitain des demandeurs labellisé d'ici fin 2020	
			Etudier l'opportunité de créer un réseau de guichets uniques sur le modèle de l'Espace Accompagnement Habitat créé en février 2019 à Marseille	
		Mettre en œuvre une stratégie de peuplement équilibrée et élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)	Elaborer et mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions	38 333 €
			Identifier les publics prioritaires et traitement leurs conditions d'accès au logement pérenne (mise en place de commissions territoriales)	
			Favoriser les mutations	
			Déterminer la stratégie de relogement des opérations NPNRU	

Axes		Actions	Modalités de mise en œuvre de l'action	Budget annuel
AXE 5 **Fluidifier les parcours résidentiels**	*Compléter et adapter l'offre pour les plus fragiles*	**Soutenir la création de nouveaux logements pérennes à basse quittance**	Développer une aide spécifique pour des logements PLAI à loyer minoré	
			Viser un objectif global de 33 % de PLA-I minimum dans l'offre nouvelle sociale et veiller à une production adaptée localement, orienter vers les territoires à plus fort déficit et répondre au déficit global en petits logements très abordables	
			Consolider l'analyse des besoins	
		Conforter l'offre en hébergement dans les secteurs et les produits déficitaires	Mettre en place un référent au sein de la Métropole	750 000 €
			Appuyer le maintien de réponses suffisantes sur le volet de l'hébergement d'urgence comme de l'insertion avec des réponses adaptées localement	
		Finaliser le programme d'adaptation du parc d'hébergement	Mieux répondre à partir de l'existant en appuyant la requalification des structures existantes	
			Favoriser la fluidité au sein du parc	
		Améliorer l'accès au logement et mettre en œuvre le logement d'abord	Renforcer la communication sur le dispositif intermédiation locative	60 000 €
			Développer la sous location/location et améliorer le glissement des baux	
			Renforcer la captation en mandat de gestion	
			Développer des mesures d'accompagnement pour des actions collectives de gestion sur des résidences à enjeux	

Axes		Actions	Modalités de mise en œuvre de l'action	Budget annuel
AXE 5 **Fluidifier les parcours résidentiels**	*Compléter et adapter l'offre pour les plus fragiles*	**Accompagner les personnes handicapées dans la diversité de leur besoins face au logement**	Recenser l'offre existante	200 000 €
			Recenser les besoins pour faciliter l'accompagnement vers et dans le logement	
			Développer l'offre adaptée de logements en soutenant financièrement une offre labellisée à hauteur de 100 logements par an	
			Mobiliser les différents partenaires, informer et communiquer sur leurs différentes missions	
		Aboutir à une solution pérenne concernant l'accueil des Gens du Voyage	Renforcer l'ingénierie	450 000 €
			Consolider le maillage du territoire en aires d'accueil, en lien avec les communes concernées	
			Expérimenter des réponses aux besoins des ménages en cours de sédentarisation dans le cadre d'une approche globale éventuelle	

2. FICHES ACTIONS

Pour l'ensemble des 28 fiches actions, les items suivants sont renseignés :

- Contexte / constats
- Objectifs opérationnels
- Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions
- Articulation avec d'autres actions
- Pilotage et partenaires associés
- Budget métropolitain
    - *Les éléments budgétaires présentés dans chaque fiche action correspond seulement au budget engagé par la Direction Habitat et Politique de la Ville de la Métropole*
- Calendrier prévisionnel
- Indicateurs de suivi
- Références
    - *En fonction des éléments abordés dans chaque fiche action, sont rappelés dans les fiches actions concernées les documents cadre, textes de loi…*

AXE 1	Piloter la politique de l'habitat

Fiche action n° 1 : Piloter et animer le PLH

Contexte / Constats

Le PLH est un document dont les actions suivent une matrice à la fois territoriale et thématique, dont les priorités peuvent différer.

Le pilotage de ce PLH métropolitain doit permettre d'assurer une cohérence d'ensemble, à partir d'instances clairement identifiées, en capacité de décider et d'orienter cette politique publique de façon éclairée. Cet objectif est à ce jour complexe compte tenu du système de gouvernance préexistant, issu de l'ancien découpage administratif en 6 EPCI et du regroupement de 92 communes.

L'objectif est donc de disposer d'outils et d'instances efficients, permettant à la fois de rendre compte de l'avancement de cette politique locale de l'habitat auprès des élus, des partenaires, des citoyens et de décider des orientations à venir.

Objectifs opérationnels

- Construire un mode de pilotage métropolitain efficace, adapté au niveau décisionnel et de responsabilité de chaque contributeur.
- Construire les partenariats avec les organismes extérieurs permettant la meilleure mise en œuvre possible de la politique de l'habitat.
- Assurer un niveau d'information et une communication efficiente à l'ensemble des parties prenantes : de la Présidence aux habitants, en passant par les partenaires.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

1. **Assurer le suivi stratégique à l'échelle métropolitaine**

Mettre en place un baromètre des avancées du PLH

Ce baromètre reprend de façon graphique les avancées de chaque action du PLH avec 3 types d'indicateurs :

- Des indicateurs de réalisation, visant à suivre l'avancement de chaque action.
- Des indicateurs de résultat, visant à mesurer et vérifier si le résultat immédiat correspond aux résultats attendus.
- Des indicateurs d'impact, visant, à mesurer à moyen-long terme les impacts directs et indirects des actions menées. Ces derniers permettent de garder une approche systémique de l'habitat dans le système globale métropolitain.

Ce baromètre doit permettre aux décideurs métropolitains d'identifier rapidement l'état d'avancement des actions et demander des explications précises aux porteurs de projet selon les situations.

Mettre en place un Comité de Pilotage métropolitain décideur et stratégique aux règles de fonctionnement efficaces

Ce Comité de Pilotage, présidé par le Vice-Président en charge de l'habitat associant les Vice-Présidents des conseils de territoire et d'autres personnes suivant le sujet, se réunira 2 à 3 fois par an et débattra des sujets suivants :

- Prise de connaissance des baromètres
- Formulation des questions et des étonnements sur les avancées des actions (réponses à la réunion suivante)
- Réponses aux questions par les chefs de projet (suite aux demandes du COPIL

précédent)

- Échanges sur des sujets d'actualité impactant les actions du PLH
- Prise de décision

Ce Comité de Pilotage, se réunira dans une posture d'efficacité opérationnelle forte et de prise de décision.

Mettre en place des Comités de Pilotage territoriaux

Ces Comités de Pilotage territoriaux traiteront des mêmes sujets que le Comité de Pilotage métropolitain, en se focalisant sur le périmètre du territoire concerné.

Les présidents de chaque Comité de Pilotage territorial seront membres du Comité de Pilotage métropolitain et pourront relayer les prises de décision aux membres du Comité de Pilotage territorial.

Mettre en place des Comités partenariaux

Ces comités partenariaux réuniront l'ensemble des acteurs mobilisés pour la mise en œuvre du PLH. Leur composition sera précisée au début de la mise en œuvre du PLH et pourra évoluer en fonction des besoins et de l'avancée des différentes actions.

Lors de ces comités partenariaux, les points suivants pourront être abordés :

- Présentation des activités du Comité de Pilotage métropolitain et des Comités de Pilotage territoriaux
- Partage de l'avancement du PLH par thématique
- Approfondissement de certaines problématiques, à partir de méthode d'animation visant à garantir la plus grande opérationnalité.

2. Assurer le partage du suivi

Via le site Internet de la Métropole, il pourra être envisagé le développement d'un outil de suivi des actions du PLH

3. Poursuivre une dynamique de concertation autour de la politique locale de l'habitat

Intégrer la démarche des « Assises citoyennes de l'habitat » au PLH

Les Assises citoyennes de l'habitat marquent la mise en place d'une nouvelle façon de travailler avec les habitants. L'idée maitresse est de recueillir des propositions en matière d'habitat, qui peuvent relever de l'expérimental par exemple. Des propositions concrètes et/ou innovantes pourront venir nourrir les réflexions du PLH dans le cadre de ses 6 ans de mise en œuvre.

La matière recueillie (contributions citoyennes et réponses au questionnaire ADIL) donnera lieu à une publication et servira de base au renforcement ou à la mise en œuvre de nouvelles actions dans le cadre du PLH.

Poursuivre une dynamique de concertation

Dès la première année de mise en œuvre du PLH, une réflexion sera engagée quant à la poursuite de cette concertation Les modalités de concertation restent donc à définir.

Articulation avec d'autres actions

Ensemble du programme d'actions

Pilotage et partenaires associés	
Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Conseils de Territoire Communes Ensemble des acteurs locaux de l'habitat

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Animation des partenariats	800 000 €	800 000 €	800 000 €	800 000 €	800 000 €	800 000 €

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

Mettre en place un baromètre des avancées du PLH

- Définition effective du contenu du baromètre, définition de son fonctionnement, mise en place, test, déploiement, évaluation

Définir les indicateurs clés pour suivre l'impact des axes stratégiques

- Définition effective des indicateurs territoriaux de pilotage, modalités de renseignement, exploitation, évaluation

Mise en place d'un Comité de Pilotage décideur et stratégique aux règles de fonctionnement efficaces

- Nombre de réunions, fréquence, niveau de fréquentation, réalisation des relevés de conclusions

Mise en place de Comités de Pilotage territoriaux

- Nombre de réunions, fréquence, niveau de fréquentation, réalisation des relevés de conclusions

Mise en place de Comités partenariaux

- Nombre de réunions, fréquence, niveau de fréquentation, réalisation des relevés de conclusions

Références

AXE 1	Piloter la politique de l'habitat

Fiche action n° 2 : Observer et évaluer

Contexte / Constats

Un besoin obligatoire pour la Métropole Aix Marseille Provence

Avec ses 92 communes, la Métropole représente un paysage d'acteurs relativement étoffé et diversifié. La constitution d'un observatoire de l'habitat est obligatoire dans le cadre du suivi du PLH.

Les outils de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur le territoire métropolitain pourront assurer une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite du PLH.

Un des enjeux majeurs de ce premier PLH est de pouvoir disposer d'un socle de connaissance détaillé à l'échelle métropolitaine, servant d'outil d'aide à la décision et répondant l'obligation réglementaire de mettre en œuvre un observatoire du PLH à l'échelle de l'intercommunalité.

Des premiers travaux déjà en cours

Ce PLH devra se saisir des différents observatoires déjà existants sur les différents Conseils de territoire, tels que les observatoires du foncier, des marchés privés du logement neuf, du logement social, de la demande, etc.

A cela s'ajoute les informations récoltées lors de l'élaboration de ce premier PLH telles que les études sur les gisements fonciers et sur la vacance du parc privé.

Le travail mené dans le cadre de l'élaboration de la CIA et du PPGDID va permettre également de mettre en exergue les données sur l'offre, la demande et l'occupation du parc social.

Objectifs opérationnels

- Harmoniser à échelle métropolitaine l'ensemble des connaissances sur les différents territoires
- Créer et bâtir à partir de ce premier socle un observatoire métropolitain de l'habitat
- Aider à la décision
- Partager la connaissance de la situation de l'habitat de la métropole

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

<u>Créer un observatoire de l'habitat sur la base des éléments disponibles</u>

A partir des outils d'observation existants à différentes échelles (Conseil de Territoire, Métropole), il s'agira de structurer un observatoire métropolitain de l'habitat, qui couvrira l'ensemble des thématiques traitées dans le PLH.

Cet observatoire devra permettre de suivre l'avancement de la mise en œuvre du PLH et de ses actions (suivi des différents indicateurs présentés dans les fiches actions) et de mesurer les impacts de la politique locale de l'habitat sur le territoire métropolitain.

A ce jour, compte tenu des enjeux et des priorités traités dans le PLH, des outils d'observation sur des thématiques spécifiques sont d'ores et déjà identifiés :

- **Observatoire du parc privé :**
  - suivi des prix de vente et des loyers, suivi de la production de logement

- suivi des centres anciens
- observatoire partenarial du logement indigne et dégradé (vacance, habitat insalubre)
- veuille sur les copropriétés (VOC sur la ville de Marseille et à l'échelle des 91 autres communes de la Métropole)

- **Observatoire foncier :**
  - Cette partie de l'observatoire prendra appui sur les travaux de repérage des gisements fonciers réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLH et sur les travaux menés dans le cadre du Plan d'Actions Foncières PAF)
- **Observatoire du parc social :**
  - Suivi de l'offre, de la demande, de l'occupation du parc
  - Suivi de l'effort de production des communes SRU et de l'impact sur leur taux SRU
  - Atlas métropolitain du parc social
- **Observatoire du logement des jeunes**
  - Disposer d'un outil de connaissance et de suivi des besoins des jeunes, notamment des étudiants, en matière d'habitat et de logement

Soutenir les études préalables nécessaires pour assurer la mise en œuvre du PLH

Dans un souci d'efficience des actions engagées ou à venir dans le cadre du PLH, la Métropole soutiendra la réalisation de différentes études qui permettront de disposer d'une connaissance fine et actualisée sur différents sujets.

A ce stade du PLH, plusieurs études identifiées :

- Etude exhaustive de repérage des copropriétés (en complément des travaux menés par l'ADIL en 2018)
- Etude dans le cadre de la convention « Envie de ville »
- Etude sur l'opportunité de mettre en place un dispositif d'encadrement des loyers
- Etude sur l'opportunité de mettre en place un dispositif d'encadrement de la VEFA en logement social
- Etudes stratégiques de peuplement dans le parc social
- Etude sur le logement des jeunes, notamment des étudiants, pour identifier leurs besoins et les réponses manquantes
- Etude sur les besoins en logement des séniors
- Actualisation de l'étude réalisée par le CD 13 sur le repérage des ménages Gens du Voyage…

Mobiliser les acteurs afin de pérenniser le partenariat et l'amélioration de la connaissance

- Construire une démarche partenariale dans la collecte, le traitement et la valorisation des données
- Conforter les partenariats existants et formaliser de nouveaux partenariats nécessaires (ex : disposer des données de l'OIP – Observatoire Immobilier de Provence) pour assurer l'opérationnalité de l'observatoire du PLH.
- Assurer une diffusion des études et analyses de l'observatoire auprès des élus et des acteurs locaux dans un souci de sensibilisation, aide à la décision et prise de décision.

Articulation avec d'autres actions

Fiche action n° 1 : Piloter et animer le PLH

Fiche action n° 3 : Lutter contre l'habitat indigne et dégradé sur tout le territoire d'Aix Marseille Provence

Fiche action n° 5 : Accompagner les copropriétés pour traiter et prévenir les dégradations et fragilisations

Fiche action n° 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens

Fiche action n° 7 : Développer l'offre locative privée de qualité et abordable

Fiche action n° 8 : Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique du parc ancien

Fiche action n° 12 : Engager une politique foncière partenariale

Fiche action n° 13 : Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme

Fiche action n° 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée

Fiche action n° 20 : Soutenir la diversité des réponses à tous les publics jeunes

Fiche action n° 21 : Accompagner les seniors dans l'évolution de leurs besoins en habitat

Fiche action n° 22 : Elaborer et mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et mettre en œuvre un service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD)

Fiche action n° 23 : Mettre en œuvre une stratégie de peuplement équilibrée et élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)

Fiche action n° 28 : Aboutir à une solution pérenne concernant l'accueil des Gens du Voyage

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Communes, Agences d'urbanisme, Associations, Services de la Métropole, Etat, Région, Départements, ADIL 13 et ADIL 84, CAF, DROS, AROHLM, INSEE

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Observatoire	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi
• Mise en œuvre effective de l'observatoire • Suivi des modalités de mise à jour, animation et diffusion des productions de l'observatoire
Références

AXE 2	Faire de la lutte contre l'habitat dégradé une priorité

Fiche action n° 3 : Lutter contre l'habitat indigne et dégradé sur tout le territoire d'Aix Marseille Provence

Contexte / Constats

Malgré les actions publiques conduites depuis de nombreuses années, persiste sur le territoire de la métropole un parc très vétuste et dégradé, occupé par des ménages aux revenus modestes. Ces situations perdurent notamment compte-tenu de la tension du marché immobilier et de l'insuffisance de l'offre locative à loyer modéré (HLM et Anah conventionnée). Elles s'expriment plus fréquemment (mais pas exclusivement) dans la frange la plus ancienne du parc, en particulier dans les centres anciens, mais aussi dans certaines grandes copropriétés des années 60-70.

Ainsi, le parc en état médiocre à très dégradé pourrait atteindre 60 000 logements, dont 20 % (12 000) appelleraient un traitement prioritaire, même si :

- les statistiques publiques sont peu précises en la matière,
- les logements en mauvais état, contrevenants au Règlement Sanitaire Départemental ou insalubres, n'ont pas aujourd'hui fait l'objet d'un recensement public systématique et centralisé.

Il reste donc un enjeu fort de meilleure connaissance des situations sur la Métropole.

En termes quantitatifs et de degré des dégradations, on observe une concentration des difficultés dans la Ville de Marseille, notamment dans les quartiers anciens du Centre-Ville, mais également dans certains quartiers plus récents compte-tenu de la présence de copropriétés en grande difficulté, dont les syndicats n'ont pas réussi à assurer un entretien suffisant des immeubles.
A Marseille, plusieurs services œuvrent dans ce domaine (hygiène et sécurité / social / Habitat ancien / Copropriétés dégradées / administratif) qui, dans le cadre de la nouvelle stratégie intégrée de lutte contre l'habitat indigne, vont être regroupés et renforcés pour constituer un **Pôle Habitat Indigne unique et métropolitain.** Il s'agit notamment d'intégrer les polices de l'habitat dans un process de renouvellement urbain et de production de logement social par acquisition/amélioration. Cette direction une fois structurée et consolidée, une fois structuré et consolidé, a vocation à intervenir rapidement sur tout le territoire métropolitain pour fournir un service d'accompagnement des communes qui en feront la demande.
Hors Marseille, les communes ne disposent pas toujours des ressources internes (techniques, humaines et financières) pour entreprendre et suivre les procédures coercitives (infractions RSD, péril, travaux d'office, le cas échéant DUP « travaux », ORI, permis de louer..). Ces communes ont donc besoin d'un appui pour être plus efficientes dans ces domaines, appui que se propose de fournir la Métropole.

Objectifs opérationnels

Amplifier les résultats en matière de traitement de l'habitat indigne, notamment pour traiter en 10 ans les situations les plus critiques, en :

- Généralisant à l'échelle d'AMP un observatoire partenarial et opérationnel de repérage des logements indignes et dégradés, et de suivi des procédures engagées,
- Développant un service métropolitain d'appui aux communes qui entreprennent des actions coercitives de lutte contre l'habitat indigne, et en créant un fond intercommunal d'avance aux communes pour les travaux d'office
- Expérimentant le permis de louer sur des secteurs stratégiques
- Continuant d'abonder les subventions de l'Anah à la lutte contre l'habitat dégradé et à soutenir financièrement la mise en œuvre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (notamment les OPAH)
- Mettant en place des outils dédiés : une SPLA-IN (société publique locale

d'aménagement d'intérêt national), outil d'aménagement et de recyclage d'immeubles et îlots urbains dégradés, une SEM patrimoniale chargée de produire des logements pérennes de qualité dans toutes les gammes : accession, accession sociale, locatif social et libre.....

- Ouvrant un Espace Accompagnement Habitat à Marseille, véritable guichet d'accueil et d'information destiné aux propriétaires et aux locataires, sur toutes les thématiques liées à l'habitat (aide à l'accession, conseil juridique, enregistrement des demandes de logement social, information sur des travaux ouvrant droit à des aides...).C'est la première pierre d'un futur réseau métropolitain. Un médiateur sera aussi présent pour accompagner la gestion des conflits.
- Développant un parc de logements temporaires pour mieux gérer les relogements dans le cadre d'opérations acquisition/amélioration.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Généraliser à l'échelle d'AMP un observatoire partenarial de repérage et de suivi des logements indignes et dégradés**

  Observatoire accessible aux communes et aux partenaires opérationnels, il pourrait prendre la forme d'une base de données par logement, simple d'utilisation, compatible avec l'outil ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne) développé par l'Etat que la base de données alimenterait, intégrant et centralisant :

  - L'adresse et les caractéristiques physiques des immeubles et des logements ;
  - Les informations opérationnelles (signalement, arrêtés, ...) des différents partenaires (communes, DDTM, ARS, CCAS, SCHS, travailleurs sociaux, CAF, opérateurs publics (SEM, SPL,..) et privés (opérateurs Anah, ...)
  - Un suivi des procédures engagées.

  Une phase de constitution de cet observatoire interviendra dès le lancement du PLH (développement informatique), avant une phase de gestion, d'animation et de travail partenarial.

  En parallèle, des réflexions sont en cours pour développer des applications numériques permettant le repérage des logements dégradés.

- **Proposer aux communes qui le souhaitent un service complet d'accompagnement à la LHI** (repérage, procès-verbaux, appuis technique, juridique et financier pour les actions coercitives), via :

  - La mise à disposition d'agents experts, issus du nouveau *Pôle Habitat Indigne unique et métropolitain,* qui regroupe et renforce les services « LHI » (services administratif / sécurité / social / opérationnel Habitat ancien / Copropriétés Dégradées)
  - La création d'un fonds intercommunal d'avance aux communes pour les travaux d'office. Il s'agit d'une avance faite aux communes, ce budget a donc vocation à être remboursée.

- **Expérimenter le permis de louer sur quelques secteurs prioritaires,** en particulier en OPAH (RU) pour profiter de la dynamique opérationnelle sur les territoires concernés, et dresser un bilan de l'expérimentation en vue de son extension aux autres secteurs à forte concentration d'habitat dégradé.

- **Mettre en œuvre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat adaptés à l'acuité des difficultés rencontrées sur les territoires, et abonder les subventions de l'Anah à la lutte contre l'habitat dégradé.**

- Ces démarches se feront en complète intégration avec le plan métropolitain de lutte contre l'habitat indigne, qui travaillera sur le traitement des logements les plus dégradés par le biais de recyclage foncier (estimation de 1400 logements à traiter) et par le traitement de logements en copropriétés dégradées (en particulier dans le cadre du traitement des parties communes) (estimation de 8600 logements à traiter).

- **Enfin, concernant les propriétaires occupants de logements dégradés,** un objectif de 20 logements / an (hors copropriétés) est retenu avec une subvention moyenne de 4 000 € de la part d'AMP.

Articulation avec d'autres actions

- Action 4 : Mettre en place une filière pour le développement d'une offre en acquisition amélioration ou recyclage foncier
- Action 5 : Accompagner les copropriétés pour traiter et prévenir les dégradations et fragilisations
- Action 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens
- Action 7 : Développer l'offre locative privée de qualité et abordable
- Action 8 : Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique du parc ancien
- Action 12 : Engager une politique foncière partenariale

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Communes, DDTM, ARS, Conseil départemental, CCAS, SCHS, travailleurs sociaux, CAF, opérateurs publics (SEM, SPL…) et privés (opérateurs Anah…), plateformes de rénovation énergétique, ADIL…

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Observatoire LHI	50 K€	14 K€	14 K€	14 K€	14 K€	14 K€
Service métropolitain d'appui aux communes	*Temps passé par les agents (de salubrité, travailleurs sociaux, juristes…) mis à disposition*					
Fonds travaux d'office (avance avant remboursement)	1.45 M€	1.45 M€	1.45 M€	*Budget reconduit via le remboursement des sommes avancées*		
Subventions à l'ingénierie des dispositifs d'amélioration de l'habitat	*Cf fiche action 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les Centres anciens*					
Subvention aux logements conventionnés Anah	*Cf fiche action 7 : Développer l'offre locative privée de qualité et abordable*					
Subvention aux logements PO très dégradés	82 K€	82 K€	82 K€	82 K€	82 K€	82 K€
Marseille : Aides à la Réhabilitation lourde de 8600 logements (essentiellement parties communes de copropriétés)	3,25 M€	3,25 M€	3,25 M€	3,25 M€	3,25 M€	3,25 M€

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Développement effectif de de l'observatoire métropolitain partenarial de repérage et de suivi des logements indignes et dégradés
- Nombre de communes sollicitant l'appui du service LHI intercommunal
- Evolution du nombre de procédures coercitives mises en œuvre (PV RSD, arrêtés de péril et d'insalubrité, DUP travaux, travaux d'office, ..)
- Nombre de réhabilitations lourdes effectuées dans le cadre du nouveau plan « LHI »
- Mise en place effective du permis de louer sur certains secteurs, et évaluation des dispositifs

Références

- Présentation du plan de lutte contre l'habitat indigne – novembre 2018
- Divers protocoles de lutte contre l'habitat indigne
- Protocole de préfiguration du NPNRU
- Délibération de la Métropole relative au permis de louer
- Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM).

AXE 2	Faire de la lutte contre l'habitat indigne une priorité

Fiche action n° 4 : Mettre en place une filière pour le développement d'une offre en acquisition amélioration ou recyclage foncier

Contexte / Constats

Le parc privé locatif, et en particulier celui situé dans les centres anciens ou les noyaux villageois de la Métropole, présentent de fortes caractéristiques de déqualification d'une part et de vacance de long terme d'autre part.

Si cette situation peut particulièrement toucher Marseille, elle se retrouve dans de nombreux centres anciens des communes de la métropole, et en particulier ceux des « villes moyennes » pouvant connaitre un déficit d'attractivité sur tout ou partie de leur territoire. .

Par ailleurs, les ménages logés dans le parc indigne et dégradé relèvent dans la quasi-totalité des cas des plafonds du logement social et sont acculés à accepter ces logements en raison d'un manque chronique d'offre à loyer abordable. En effet, malgré le financement de 4200 logements sociaux par an chaque année, la pression reste maximum sur le segment du logement social avec 1 attribution pour 7 demandes.

Pour la plupart des élus, la mobilisation du parc ancien vacant pour réaliser du logement social apparait être une solution essentielle à mobiliser sur le territoire pour compléter la production neuve et articuler deux enjeux majeurs du territoire : produire plus de logements à loyer abordable et améliorer la qualité du parc.

Toutefois, malgré un relatif consensus politique sur cet axe d'intervention, les difficultés de développement de ces opérations sont relevées par l'ensemble des acteurs et le volume de production reste relativement faible ces dernières années.

Ainsi entre 2014-2017, les données Sisal révèlent que 680 logements sociaux ont été agréés par an par le biais de l'acquisition amélioration, soit 16% de la production de la même période. Toutefois, ce mode de production recouvre 2 modes d'acquisition amélioration différents sur le territoire, et en particulier à Marseille : 365 logements par an relèvent réellement d'acquisition de bâti ancien avec travaux avant d'être relouer, 320 logements par an relèvent plutôt de « rachat de patrimoine » d'institutionnels qui ont été conventionnés. Ce volume très important sur la période antérieure est conjoncturel et lié à quelques transactions bien identifiées et devrait être beaucoup plus limité dans les années à venir.

C'est évidemment le premier segment qui représente un véritable enjeu pour le traitement de l'habitat indigne et dégradé sur Marseille et les autres centres villes de la métropole, et qui doit être prioritairement développé dans des proportions significatives. Le second segment n'est cependant pas à négliger, car l'acquisition-amélioration permet dans ce cas de développer l'offre de logement social et de garantir une gestion durable du patrimoine.

Pour autant, l'ensemble des acteurs relèvent aujourd'hui encore les grandes difficultés à sortir les opérations de ce type pour de multiples raisons : le coût des opérations est évidemment le premier frein mis en avant en raison du coût d'acquisition initial, mais aussi de l'incertitude quant aux travaux, et à la difficulté d'optimiser les loyers (pas de surfaces annexes). Il y a aussi les difficultés d'identification des fonciers, le portage des immeubles souvent sur des temps longs, ainsi que le manque de mobilisation des bailleurs, en lien avec un déficit de compétences sur ces thématiques.

Les évènements de novembre 2018 n'ont rendu que plus urgente la mise en place d'une filière susceptible de développer ce dispositif en levant les freins aujourd'hui identifiés.

C'est dans ce cadre qu'a été prise la décision de créer deux outils dédiés au développement de ce type de programme : une SPLA d'Intérêt National ayant pour objectif de réaliser des opérations de recyclage urbain (acquisition, portage, et restructuration avant revente) et une SEM patrimoniale pouvant entre autre développer des opérations d'acquisition amélioration et gérer des logements sociaux, dont une partie doit permettre de constituer un volant de logement d'urgence pour des opérations tiroir .

Toutefois, ces outils ne pourront pas traiter de l'intégralité des besoins en acquisition amélioration sur la métropole, et l'enjeu est bien de créer les conditions d'un partenariat, avec un groupe de bailleurs identifiés et volontaires sur ce créneau.

Objectifs opérationnels

- Contribuer au développement d'une offre en acquisition amélioration avec travaux telle que rappelé en page 5 dans le présent document (§1.1.2. Les objectifs quantitatifs).
- Diversifier les modes de production de l'offre de logement locatif social public : l'acquisition amélioration passerait ainsi de 16% à 22% de la production de locatif social public sur la période du PLH (La DAP 2017-2023 prévoit 20%).
- Contribuer à éradiquer l'habitat indigne grâce à la mise en place d'une filière d'acquisition amélioration à la hauteur des enjeux

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Mettre en place des outils de portage dédié à la hauteur des enjeux**

Une réflexion est en cours pour la création du SPLA-IN sur le territoire métropolitain. Si cet outil travaillera en premier lieu sur Marseille pour répondre aux urgences du plan de lutte contre l'habitat indigne, il pourrait aussi répondre aux sollicitations des communes du territoire pour acquérir, porter, et restructurer certains immeubles/ilots, (en particulier en lien avec des projets de reconquête de centre-ville (cf. fiche action 6). L'établissement public foncier PACA peut également intervenir en portage foncier pour de l'acquisition-amélioration, notamment s'il peut prendre en compte le déficit foncier via des crédits spécifiques, issus des prélèvements SRU.

- **Expérimenter un dispositif de repérage de foncier sur le CT1**

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2016 a approuvé une délibération cadre relative à l'intervention de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le parc existant de Marseille-Provence. Celle-ci prévoit, outre une majoration des aides selon le montant de travaux réalisés, une mission de prospection-faisabilité permettant un repérage foncier des biens en acquisition-amélioration à proposer aux bailleurs sociaux. Cette mission, engagée fin 2018, doit durer 3 ans. Elle devrait contribuer significativement à augmenter la production de logements sociaux sur le parc existant et ses enseignements nourriront la démarche à l'échelle de la métropole.

- **Mettre en œuvre un dispositif de soutien financier aux opérations d'acquisition amélioration sur la métropole, en s'articulant avec les aides de l'Etat**

En complément de la prise en charge du déficit foncier dans le cadre des opérations de recyclage foncier dans les centres anciens, en particulier dans les quartiers NPNRU (cf. fiche action 11) et des aides à la pierre de l'Etat déjà fléchées vers ce type d'opérations, la Métropole prévoit une aide financière, sur fonds propres, dédiée aux logements PLUS et PLAI en acquisition-amélioration, modulée en fonction des travaux.

Pour un effet levier significatif, il est prévu un montant moyen de 12 000 €/logement PLUS ou PLAI en acquisition amélioration avec travaux, qui s'ajoute au dispositif financier socle d'aides sur fonds propres pour la production de logements sociaux (3000€ en PLUS, 5000€ en PLAI ou 15000€ en PLAI à loyer minoré). Ces aides concernent toute opération de logement social, y compris celles traitées dans le cadre du NPNRU.

La modulation de cette subvention moyenne de 12000 € sera faite en fonction des travaux réalisés (coût HT des travaux au m² de surface utile, honoraires compris) :

- Travaux de 500 à < 1000 € HT au m² SU : aide de 4 000 € / logement PLUS ou PLAI
- Travaux de 1000 à <1500 € HT au m² SU : aide de 10 000 € /logement PLUS ou PLAI

- Travaux à partir de 1 500 € HT au m² SU : aide de 18 000 € / logement PLUS ou PLAI

Pour les opérations comportant au moins 1 500 € HT de travaux au m² de surface utile, les plus difficiles à équilibrer, la subvention au logement pourra être majorée au-delà de 18 000 €. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et de l'ensemble des financements mobilisables, prioritairement lorsqu'une démarche globale à l'îlot ou au secteur est engagée (centre-ville et noyau villageois, procédures habitat indigne).

A titre d'illustration, un PLAI en acquisition-amélioration avec des travaux > à 1500 € HT au m² SU pourra bénéficier d'aides cumulées sur fonds propres de la métropole de 5000 € + 18 000 € = 23000 € (33 000 € si PLAI à loyer minoré).
Les communes pourront intervenir en complément de ces aides, en particulier et lorsque nécessaire, par des subventions foncières, déductibles le cas échéant des prélèvements sur les ressources fiscales pour les communes soumises à la loi SRU.

- **Mobiliser un « pool » de bailleurs partenaires de ces opérations**

En complément de la SEM patrimoniale en cours de réflexion qui ne pourra pas prendre en charge l'intégralité des logements à produire, il sera envisagé de constituer un partenariat avec des bailleurs qui pourront intégrer dans leur stratégie un volet de production en acquisition amélioration, grâce à la visibilité donnée par la métropole à cette stratégie d'intervention (repérage foncier, soutien financier au déficit d'opération, aide aux travaux…)

- **Mobiliser les communes pour conventionner leur patrimoine communal**

Certaines communes possèdent un parc communal et qui pourrait être amélioré qualitativement d'une part et conventionné d'autre part, afin d'être comptabilisé dans l'inventaire SRU. Pour cela, deux dispositifs peuvent être mobilisés pour accompagner une pédagogie à mener auprès des élus :

- Le financement de diagnostic habitabilité (2 000€ par logement) et d'une part du montant des travaux à hauteur de 6 000 € par logement.
- L'outil bail à réhabilitation pourrait être mobilisé dans ce cadre-là avec une aide d'un montant de 10 000€ /logement (cf. fiche action 7)

Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : Lutter contre l'habitat indigne et dégradé sur tout le territoire d'Aix Marseille Provence
- Action 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens
- Action 7 : Développer l'offre locative privée de qualité et abordable
- Action 12 : Engager une politique foncière partenariale
- Action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	Métropole
Partenaires associés	Etat, bailleurs, communes, conseil départemental, Action Logement, Région, ANAH, EPF

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Subvention d'équilibre aux opérations en acquisition amélioration	8.4 M€	8.4 M€	8.4 M€	8.4 M€	8.4 M€	8.4 M€
Soutien au conventionnement du parc communal	0.3M€	0.3M€	0.3M€	0.3M€	0.3M€	0.3M€

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Définir le règlement d'intervention						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Suivi quantitatif et qualitatif de la production de logements en acquisition amélioration
  - nombre de logements, typologie de financement familial et spécifique
  - modes d'acquisitions foncières …
- Localisation des opérations et suivi du gisement foncier des communes
- Evolution du taux SRU des communes

Références

- Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM).

AXE 2	Faire de la lutte contre l'habitat indigne une priorité

Fiche action n° 5 : Accompagner les copropriétés pour traiter et prévenir les dégradations et fragilisations

Contexte / Constats

Sur Marseille

En 2014, dans le contexte du vote de la loi ALUR, l'ANAH a lancé une étude statistique sur le repérage des copropriétés dégradées. Elle a identifié **environ 6000 copropriétés potentiellement fragiles sur la Ville.**

En mars 2015, la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité a confié à Christian Nicol une mission pour préparer un programme d'actions sur la thématique de l'habitat dégradé. Son rapport a alimenté les engagements de l'État en la matière annoncés lors du comité interministériel du 29 mai 2015 par le Premier ministre.

Un **Accord Partenarial pour une Stratégie d'Intervention sur les Copropriétés Dégradées** a été établi pour traduire ces orientations de manière opérationnelle et territoriale et poser les jalons d'une stratégie d'intervention pluriannuelle sur les copropriétés dégradées de Marseille.
Cet accord formalise les conditions d'intervention et le rôle de chacun des partenaires : la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille, l'Etat, l'ANAH, le GIP MRU, l'AGAM, l'ADIL, l'établissement public foncier PACA, l'EPA Euroméditerranée, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil Régional PACA et le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône.
Le recensement des copropriétés à enjeux sur Marseille a conduit à identifier 3 cercles d'interventions pour lesquels une stratégie est en cours de finalisation et de mise en œuvre :

- cercle n° 1 : les 11 copropriétés suivantes : Kallisté (15ème arrondissement) ; Parc Corot (13ème) ; Plombières (3ème) ; Les Rosiers (14ème) ; Le Mail (dont le Mail G) (14ème) ; La Maurelette (15ème) ; Consolat (15ème) ; Bellevue (3ème) ; Bel Horizon (3ème) ; Versailles (3ème) Maison Blanche (14ème).
- cercle n°2 : les 50 autres copropriétés de plus de 100 logements issues du travail d'observation réalisé par l'AGAM
- cercle n°3 : les autres copropriétés dont la situation est connue par d'autres moyens (signalements d'acteurs de terrain, copropriétaires, occupants, élus...)

Sur le reste de la Métropole

La méthode de pré repérage de l'Anah, le diagnostic établi dans le cadre du présent PLH ainsi que les services des villes et opérateurs confirment **la présence de copropriétés fragiles et/ou inorganisées.** Elles ont donné lieu à des interventions ponctuelles (Plans de Sauvegarde (PDS) «La Mariélie » à Berre l'Etang), PDS « Facultés » à Aix-en-Provence, copropriétés de la Maille à Miramas ....) mais, globalement :

- Le parc des copropriétés n'a pas fait l'objet d'une étude exhaustive de recensement et de pré repérage des difficultés potentielles ;
- les enjeux quantitatifs et qualitatifs d'intervention publique sont encore mal connus.

Au-delà du nécessaire accompagnement des copropriétés d'ores et déjà en difficulté, il y a nécessité d'intervenir le plus en amont possible pour éviter les actions lourdes et couteuses.

Objectifs opérationnels

- Poursuivre le Plan Partenarial pour une Stratégie d'Intervention sur les Copropriétés Dégradées sur Marseille et élargir les interventions à la Métropole via notamment :
  - un second dispositif de « Veille et d'Observation des Copropriétés » (VOC) concernant les 91 communes hors Marseille, en partenariat avec les deux agences d'urbanisme (AGAM – AUPA) et l'ADIL
  - des Programmes opérationnels préventifs d'accompagnement des copropriétés

(POPAC) sur des secteurs à enjeux identifiés.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Poursuivre la mise en place du plan partenarial d'actions sur les copropriétés marseillaises, selon la stratégie d'intervention reposant sur 3 cercles :**
    1. un ensemble de 11 grandes copropriétés très fragilisées
    2. 50 autres grandes copropriétés, de plus de 100 logements identifiés avec l'AGAM
    3. les autres copropriétés identifiées par les acteurs, notamment à partir des diagnostics Flash Copro réalisés par l'Adil.

  Ce plan partenarial d'actions sera complété par la mise en place d'une VOC, à l'échelle de la ville de Marseille, portée par l'AGAM, financé par la Ville et l'ANAH.

- **Mettre en place une seconde VOC à l'échelle des 91 autres communes**, portée par les 2 agences d'urbanisme (AGAM – AUPA)

- **Développer des diagnostics flash copropriétés dans le cadre de la VOC métropolitaine**

- **Expérimenter des premiers Programmes opérationnels préventifs d'accompagnement des copropriétés** (POPAC) sur des secteurs à enjeux du territoire métropolitain :
    - 4 POPAC actifs en moyenne chaque année dans les 6 ans du PLH : a minima La Ciotat, Miramas, Marseille…
      D'un cout d'environ 75 K€/an par POPAC avec 50 % de subvention Anah.

Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : Lutter contre l'habitat indigne et dégradé sur tout le territoire d'Aix Marseille Provence
- Action 4 : Mettre en place une filière pour le développement d'une offre en acquisition amélioration ou recyclage foncier
- Action 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens
- Action 7 : Développer l'offre locative privée de qualité et abordable
- Action 8 : Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique du parc ancien

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Communes, Etat, ANAH, Agences d'urbanisme, ADIL, opérateurs parc privé, EPF PACA, futures SPL IN et SEM patrimoniale, …

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Plan partenarial d'actions pour les copropriétés marseillaises	*Coût intégré dans l'action 3 : lutter contre l'habitat indigne et dégradé*					
Diagnostic flash copro	*Intégré dans le partenariat Adil (fiche action 1)*					
VOC sur les 91 autres communes	20 K€	20 K€	20 K€	20 K€	20 K€	20 K€
Mise en œuvre des POPAC	125 K€	125 K€	125 K€	125 K€	125 K€	125 K€

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Plan partenarial d'actions pour les copropriétés marseillaises						
VOC les 91 autres communes						
Mise en œuvre des POPAC	*En fonction des besoins des territoires*					

Indicateurs de suivi

- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'une intervention publique en termes :
  - D'information/formation des conseils syndicaux et syndicats de copropriétaires
  - D'accompagnement à la réalisation de travaux
  - D'aide à la réalisation de travaux
- Nombre de copropriétés ou de logements en copropriété ayant fait l'objet d'acquisition publique
- Nombre de relogements effectués dans le cadre de ces acquisitions publiques
- Nombre de logements démolis
- Nombre de logements transformés en logements sociaux

Références

- Plan partenarial d'actions par les copropriétés marseillaises
- Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM).

AXE 3	Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux

Fiche action n° 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens

Contexte / Constats

A l'instar de nombreux centres anciens du Midi de la France, certains centres anciens d'Aix Marseille Provence souffrent encore aujourd'hui d'une dynamique de paupérisation, d'une désaffection démographique et de l'existence d'habitat dégradé avec la présence de :

- Petits logements de qualité très médiocre, occupés par des ménages (locataires ou propriétaires occupants) à revenus très modestes ;
- Immeubles vacants mais hélas également souvent occupés, insalubres voire menaçant ruine ;
- Parcelles étroites, profondes et mono-orientées qui, structurellement, sont potentiellement sujettes à l'indignité.

Ce constat est problématique, à au moins deux titres :

- Il est inacceptable de laisser perdurer ces situations de mal logement, potentiellement dangereuses pour les occupants ;
- Même vacants et rendus inaccessibles (murés), les immeubles très dégradés contribuent à une certaine dévalorisation de ces centralités,

Ces centralités se doivent au contraire d'être confortées pour éviter les périurbanisations résidentielles (notamment le départ en périphérie des familles avec enfants) et commerciales, avec notamment pour corolaire un étalement urbain, l'affaiblissement de l'offre commerciale des centralités et l'utilisation massive de la voiture, et pour qu'elles remplissent à nouveau pleinement leurs fonctions de polarités structurantes et de « vitrines » des territoires.

Confrontées à ce constat qui n'est pas récent, les communes concernées ont développé depuis de nombreuses années des actions visant :

- à traiter l'habitat dégradé, via des dispositifs incitatifs de type OPAH, souvent accompagnés d'un volet « renouvellement urbain » et de ses actions plus coercitives de type « opérations de restauration immobilière » voire d'opérations d'acquisition publique (aujourd'hui encore souvent trop ponctuelles) à des fins d'amélioration ou de recyclage foncier ;
- à densifier les centralités, via des constructions neuves aux gabarits et architectures adaptés au tissu urbain existant, dans une logique de diversification des statuts d'occupation (notamment pour favoriser le maintien ou le retour des familles) ;
- à maintenir et redynamiser l'offre commerciale de proximité et l'offre en service public ;
- à remodeler l'espace public pour rendre ces centralités plus attractives.

Ces actions ont indéniablement permis d'infléchir, à des degrés divers, les dynamiques de fragilisations sociale et urbaine. Elles sont à maintenir et à amplifier, alors que subsistent certains ilots à enjeux forts de réhabilitation/requalification, noyaux durs de l'action publique, dans le cadre de projets urbains précis (plans guide) déclinant les actions publiques envisagées à court, moyen et longs termes, aux échelles des ilots et des parcelles.

Objectifs opérationnels

Accompagner les communes dans leur projet de renouvellement urbain et de redynamisation des centres anciens via :

- si besoin, et sur demande des communes, un appui financier à la finalisation des projets urbains, via une subvention à la réalisation de « plans guide de l'intervention publique » ;
- un accompagnement technique et financier des communes dans la définition et la mise en œuvre du volet « amélioration de l'habitat » de ces projets urbains, notamment la mise en œuvre d'OPAH (RU) et d'opérations de recyclage immobilier et foncier.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Mettre en place un programme mutualisé d'études régi par la convention de partenariat « envie de ville » pour réinvestir les centres urbains de la métropole** Aix-Marseille-Provence. Cette convention vise à construire ensemble une évaluation des priorités et des leviers d'action pour réinvestir les centres urbains de la métropole. Ce programme d'études, conduites en 2018 et 2019 se compose :
  - D'une phase de préfiguration : diagnostic territorial et diagnostic du système d'acteurs locaux, réalisée entre septembre 2018 et juillet 2019
  - D'une phase stratégique visant à concevoir le futur dispositif opérationnel partenarial, entre juillet et décembre 2019

- **Accompagner financièrement des communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs dispositifs incitatifs et coercitifs d'amélioration de l'habitat,** via le marché Accord Cadre en cours, concernant l'ingénierie pour la mise en place et l'animation des futures OPAH, dont celles de Renouvellement Urbain, incluant des possibilités d'opération de Restauration Immobilière avec financement THIRORI et logement social.
  - A ce jour, estimation de 12 OPAH (RU) en moyenne chaque année durant les 6 ans du PLH.

- Au préalable, et si besoin, **accompagner financièrement la réalisation, sous maitrise d'ouvrage communale, de « plans guide » de l'intervention publique en centres anciens** permettant d'avoir une réflexion plus large que la seule réhabilitation des immeubles dégradés, pour aller vers des opérations de restructuration d'îlots mal configurés, de construction neuve dans les dents creuses pour proposer une offre alternative et compétitive à la construction de maisons individuelles en périphérie, et de traitement de l'espace public.
  - Objectif de réaliser 3 études / an.
  - Une articulation potentielle pourra être faite avec de l'accord cadre en cours: réalisation d'expertises sur des périmètres d'habitat privé)

Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : Lutter contre l'habitat indigne et dégradé sur tout le territoire d'Aix Marseille Provence
- Action 4 : Mettre en place une filière pour le développement d'une offre en acquisition amélioration ou recyclage foncier
- Action 5 : Accompagner les copropriétés pour traiter et prévenir les dégradations et fragilisations
- Action 7 : Développer l'offre locative privée de qualité et abordable
- Action 8 : Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique du parc ancien

Pilotage et partenaires associés	
Porteurs de l'action	AMP et communes
Partenaires associés	Etat/Anah, Région, Département, EPF PACA, opérateurs fonciers et immobiliers (dont les futures SPL IN et SEM patrimoniale), bailleurs sociaux,

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Convention de partenariat « Envie de Ville »	*Etude réalisée en 2018 - 2019*					
Ingénierie OPAH (RU)	660 K€	660 K€	660 K€	660 K€	660 K€	660 K€
Ingénierie PIG	*Intégré dans la fiche action 8*					
Co- financement des plans guide	75 K€	75 K€	75 K€	75 K€	75 K€	75 K€

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Formalisation d'un programme d'actions sur les centres anciens, notamment en partenariat avec les agences d'urbanisme
- Formalisation effective des projets urbains par des plans guide de l'action publique (dans le format précisé ci-dessus)
- Nombre d'OPAH (RU) avec volet coercitif de traitement de l'habitat dégradé, et bilan de ces dispositifs
- Evolution sociale et urbaine des centres anciens concernés (observatoire)

Références

- Convention « Envie de ville » (délibération de la convention de partenariat du 13 décembre 2018)

AXE 3	Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux

Fiche action n° 7 : Développer l'offre locative privée de qualité et abordable

Contexte / Constats

Une partie du parc de logements de la métropole Aix-Marseille Provence est confronté à la présence de logements (très) dégradés, vacants ou occupés à titre locatif par des ménages généralement à revenus très modestes, compatibles avec les loyers conventionnés Anah.
Dans certains secteurs, les niveaux de loyers sont déconnectés des prix de marché constatés au regard de la qualité des logements proposés, obligeant les locataires à supporter des loyers élevés faute de trouver un autre logement, et notamment dans le parc social.

Face à ces constats, plusieurs solutions existantes peuvent être développées à l'échelle de la métropole.

Le développement d'une offre conventionnée pourrait apporter des réponses opérationnelles à ces enjeux à travers 2 produits :

- un produit « conventionnement avec travaux » qui peut, dans certains cas, être financièrement compétitif par rapport à une location libre, lorsque l'on intègre les subventions aux travaux ainsi que les avantages fiscaux, en particulier dans le cas de réhabilitation de logements très dégradés ;
- un produit « conventionnement sans travaux » également compétitif, compte-tenu des avantages fiscaux, dans les secteurs au loyer « libre » modéré, et qui permet de verrouiller la vocation sociale du logement pendant 6 ans.

Par ailleurs, l'existence de dispositifs d'intermédiation locative permettent de sécuriser la relation propriétaire/locataires grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association) et proposent des déductions fiscales pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs sous réserve de conventionnement.
Pour rappel, il existe deux formes d'intermédiation locative :

- le mandat de gestion : le cas échéant, le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) qui recherche le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre les deux parties (locataire et propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.
- la location/sous-location : le propriétaire loue le cas échant son logement à une association (agréée par la préfecture) qui le sous-loue à un ménage à faibles revenus et assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance.
- Cette formule peut prévoir un « bail glissant » qui permettra à terme au ménage de devenir directement locataire du logement ;

Ces dispositifs sont encore trop peu connus des propriétaires bailleurs. La Métropole souhaite en assurer la promotion et les accompagner financièrement pour favoriser leur développement.

De plus, la possibilité d'établir des Baux à Réhabilitation (BAR) peut également répondre aux enjeux métropolitains en :

- rendant un service complet aux propriétaires bailleurs qui n'ont pas l'habitude ou ne souhaitent pas se lancer dans des opérations lourdes de réhabilitation ;
- permettant la réhabilitation des logements très dégradés des propriétaires occupants, qui n'ont pas les moyens de réaliser les travaux indispensables, et deviennent dès lors

provisoirement locataires de leur logement le temps de la durée du bail.

Enfin, la métropole pourra envisager d'expérimenter des dispositifs permettant d'encourager le développement d'un parc locatif privé de qualité tels que :

- l'encadrement des loyers. la loi Elan mentionne spécifiquement que la métropole AMP pourrait faire l'objet d'un encadrement expérimental des loyers : *Article 140 : « A titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place. »*
- la taxe sur les logements vacants, pouvant encourager les propriétaires à faire des travaux et à remettre leurs logements sur le marché plutôt que de supporter cette taxe supplémentaire.

Objectifs opérationnels

- Soutenir le développement des dispositifs existants afin d'atteindre les objectifs quantitatifs en matière de logements conventionnés avec ou sans travaux, tels que rappelés en page 5 du présent document (§ 1.1.2. Les objectifs quantitatifs).

- En complément, la Métropole s'engage à soutenir le développement du logement privé conventionné sans travaux. Toutefois, cette production supplémentaire n'est à ce jour pas territorialisée, car les communes n'ont pas la main pour développer ce segment.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Développer une campagne offensive de communication (site internet, presse, radio, ...) sur le conventionnement « avec » et « sans » travaux, précisant les valeurs ajoutées des dispositifs et les aides déployées. Cette campagne pourra accompagnée la mise en place des plateformes de l'habitat
- Continuer d'abonder les subventions de l'Anah en matière de production de logements conventionnés Anah avec travaux
    - Un objectif de 330 logements / an, bénéficiant d'une subvention moyenne de la Métropole de 6 000€
    - Un objectif de 20 logements / an en bail à réhabilitation, bénéficiant d'une subvention moyenne de la Métropole de 10 000€ (sous réserve de conventionnement du logement)
- Apporter une aide financière aux propriétaires bailleurs qui « conventionnent » sans travaux **en locatif conventionné très social**
    - Un objectif de 100 logements / an, avec une aide forfaitaire de la Métropole de 1500 € / logement.
- En plus des OPAH (RU) mises en œuvre, maintenir une dynamique de Programmes d'intérêt général (PIG) intégrant des objectifs de production de logements conventionnés Anah, sous condition de centralité des logements. Il s'agit d'assurer la promotion des aides au conventionnement, et d'accompagner les propriétaires bailleurs sur toutes les communes d'AMP.
- Avoir une action résolue en direction des logements structurellement vacants (repérage) et de leurs propriétaires (communication sur les aides existantes, mise en place de DUP travaux dans le cadre des projets urbains, ..). Dans ce cadre Soutenir les communes souhaitant mettre en place la taxe sur les logements vacants.

- Assurer la promotion de l'intermédiation locative (IML) dans tous les dispositifs d'amélioration de l'habitat déployés, et approfondir les possibilités d'un partenariat avec les associations dédiées, incluant la possibilité d'une subvention d'AMP aux associations et aux propriétaires
    - Un objectif de 150 logements/an loués via une IML, qui bénéficierait d'une aide forfaitaire (à préciser, non contractuelle) de 1800 €/logement, à répartir entre l'association pour la prospection et l'accompagnement et les propriétaires bailleurs pour les travaux avant relocation ou entre deux locations.
- Réaliser une étude spécifique sur la question de l'encadrement des loyers, afin de mesurer préciser sa faisabilité, son opportunité, les territoires concernés, les moyens à mettre en œuvre…
- Réflexion pour la mise en place d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) sur certains secteurs métropolitains : projet multi dimensionnel qui pourrait permettre de mobiliser le nouvel outil de défiscalisation « Denormandie dans l'ancien ».

Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : Lutter contre l'habitat indigne et dégradé sur tout le territoire d'Aix Marseille Provence
- Action 5 : Accompagner les copropriétés pour traiter et prévenir les dégradations et fragilisations
- Action 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Communes, DDTM, ARS, Conseil départemental, CCAS, SCHS, travailleurs sociaux, CAF, opérateurs privés, plateformes de rénovation énergétique, ADIL…

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Campagne de communication	13 K€	13 K€	13 K€	13 k€	13 k€	13K€
Subventions au Logement Conventionné avec travaux	1,98M€	1,980M€	1,98M€	1,98M€	1,98M€	1,98M€
Aide « conventionnement sans travaux » (Très Social)	150K€	150 K€	150 K€	150K€	150 K€	150 K€
Subventions baux à réhabilitation	200K€	200K€	200K€	200K€	200K€	200K€
Aide Intermédiation locative	270K€	270K€	270K€	270K€	270K€	270K€
Ingénierie OPAH et PIG	*Cf. fiches action 6 et 8*					
Ingénierie « logements vacants »	*A inclure dans les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat, cf. actions 6 et 8*					

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements conventionnés avec et sans travaux, dont ceux sortis de vacance
- Nombre de logements en IML
- Nombre de logements en Bail à Réhabilitation
- Communes ayant engagé des réflexions / démarches sur l'encadrement des loyers, la mise en œuvre d'une taxe sur les logements vacants…

Références

- Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM).
- Charte de rénovation durable

AXE 3	Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux

Fiche action n° 8 : Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique du parc ancien

Contexte / Constats

Sur le territoire métropolitain, on note une forte proportion de logements anciens, potentiellement énergivores, occupés par des ménages à faibles revenus, potentiellement sujets à la précarité énergétique. Ainsi, par exemple, 9 % des propriétaires occupants (PO) vivent dans un logement construit avant 1978 ne répondant donc à aucune réglementation thermique, et pouvant donc générer des charges liées à l'énergie importantes, tout en ayant des revenus relevant des plafonds HLM PLAI (soit 60 % des plafonds PLUS).

Depuis plusieurs années, la lutte contre la précarité énergétique constitue une priorité de l'Anah qui souhaite développer fortement son activité dans ce domaine. Avec 250 propriétaires occupants aidés au titre de l'énergie en moyenne chaque année depuis 2012 à l'échelle de la métropole, ainsi qu'une centaine de logements locatifs conventionnés notamment avec des travaux énergétiques, cette activité est significative localement. Le présent PLH prévoit d'amplifier nettement ces résultats.

Ces constats font écho aux préoccupations du Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM).

Le secteur résidentiel est le troisième secteur le plus énergivore de la Métropole. Il représente 14% de la consommation d'énergie finale métropolitaine et des émissions de GES associées. Ainsi, selon l'intensité des actions de rénovation menées sur le parc résidentiel, on peut envisager une économie d'énergie moyenne de l'ordre de 50% par rapport aux consommations de 2015. C'est pourquoi, la loi de Transition Energétique pour une Croissance Verte (LTECV) de 2015 fixe notamment pour objectif de rénover entièrement le parc existant au niveau BBC à l'horizon 2050. A ce jour, dans le cadre de son PCAEM, la Métropole vise déjà une réduction des consommations annuelles d'énergie de 15% en 2025 par rapport à 2012.

L'atteinte de ces objectifs passe notamment par le déploiement d'une plateforme de rénovation énergétique (l'article 22 de la loi Transition énergétique et la croissance verte permet aux EPCI de développer le service public de la performance énergétique de l'habitat en s'appuyant sur des plateformes territoriales de la rénovation énergétique). Ces plateformes ont une mission d'accueil, d'information et de conseil auprès des usagers. Elles fournissent les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration d'un projet de rénovation.

C'est une organisation du territoire visant à développer les interactions entre les acteurs, de façon non exclusive. Elle doit être au service des relations humaines et permettre de renforcer les liens de proximité entre les différents acteurs, afin de permettre la massification des projets de rénovation énergétique de l'habitat privé.

L'ensemble de ces objectifs sont contenus dans une Charte de la rénovation durable, que les bénéficiaires des aides de la Métropole seront incités à adopter.

Objectifs opérationnels

Offrir un lieu d'accueil unique territorialisé aux métropolitains pour les questions d'habitat, et notamment pour la rénovation énergétique des logements privés :

- Développer le service public de la rénovation énergétique sur l'ensemble du territoire métropolitain,
- Atteindre l'objectif de réduction de 15% des consommations d'énergie d'ici 2025, par la rénovation de 20 000 logements privés par an, quel que soit le statut de l'occupant : passer de 250 ménages PO aidés par l'Anah et AMP chaque année à 450, pour répondre

aux objectifs liés à la précarité

- Faire adopter, dès que possible, la charte de la rénovation durable aux bénéficiaires des aides

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Maintenir une dynamique de dispositifs d'intervention sur le parc privé sur le territoire d'AMP**, avec en particulier l'objectif d'accompagner les propriétaires modestes dans leurs travaux de réhabilitation énergétique. Dans un premier temps, il s'agirait d'inscrire la dynamique dans l'accord cadre existant, avant de tendre vers un dispositif qui couvrirait l'ensemble du territoire.

  Ainsi l'ingénierie pour développement de PIG sera soutenue à hauteur de 468 000€ par an (1PIG par territoire)

  En complément des aides de l'Anah, poursuivre le soutien financier de la rénovation énergétique du parc privé :

  - Un objectif de 450 propriétaires occupants aidés au titre de l'énergie qui pourront disposer d'une subvention moyenne de 2000€.

- **Création d'un fond d'avance pour la réalisation de travaux dans le cadre des PIG et OPAH** Formalisation d'un partenariat avec les acteurs qui permettent la solvabilisation des propriétaires pour les problèmes de reste à charge, d'avance de trésorerie (SACI CAP, Action Logement / voire FAP, Compagnons Bâtisseurs…)

- **Animation de l'Espace Accompagnement Habitat métropolitain installé à Marseille depuis le 2 février 2019 et déploiement d'espaces similaires sur l'ensemble du territoire métropolitain** qui seraient des guichets d'accueil pour l'habitant, qu'il soit propriétaire ou locataire et associerait les partenaires experts, et quel que soit son statut financier.

  Ces espaces permettraient de :

  - Mailler le territoire par une offre de service d'accompagnement pour la rénovation énergétique des logements privés (de type plateforme de la rénovation)
  - Accompagner et faciliter le parcours de rénovation des porteurs de projets privés.
  - Développer une animation territoriale adaptée.
  - Mobiliser et valoriser les acteurs du territoire pour mieux répondre aux spécificités du marché

Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : Lutter contre l'habitat indigne et dégradé sur tout le territoire d'Aix Marseille Provence
- Action 4 : Mettre en place une filière pour le développement d'une offre en acquisition amélioration ou recyclage foncier
- Action 5 : Accompagner les copropriétés pour traiter et prévenir les dégradations et fragilisations
- Action 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens
- Action 7 : Développer l'offre locative privée de qualité et abordable
- Action 9 : Accompagner la réhabilitation des logements sur les sites concernés par un Plans de prévention des risques technologiques

Pilotage et partenaires associés	
Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Communes, DDTM, Conseil Régional, Conseil Départemental, CCAS, SCHS, travailleurs sociaux, CAF, opérateurs privés, plateformes de rénovation énergétique, ADIL…

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ingénierie PIG	468 K€	468 K€	468 K€	468 K€	468 K€	468 K€
Ingénierie OPAH (RU)	*Intégré fiche action 6*					
Plateformes de rénovation énergétique et EAH	334 K€	334 K€	334 K€	334 K€	334 K€	334 K€
Subvention PO « Energie »	900 K€	900 K€	900 K€	900 K€	900 K€	900 K€

- **Maintenir une dynamique de dispositifs d'intervention sur le territoire d'AMP, avec en particulier l'objectif d'accompagner les propriétaires modestes dans leurs travaux de réhabilitation énergétique**
  Dans un premier temps dans le cadre de l'accord cadre, puis aller vers un dispositif qui couvrirait tout le territoire à terme,

  Estimations : 360 K€ par lot pour 3 ans (120 K€/an), financé à 35 % par l'Anah, soit pour AMP : 120K€ x 65% = 78 € x 6 PIG = 468 K€/an

- **Développer le service « plateforme de la rénovation » à l'ensemble du territoire d'AMP au sein de « maisons de l'habitat » :**
  Estimations annuelles :
  - Mission Socle 0,45 €/hab soit 826 000 €
  - Mission Accompagnement 0,55 €/hab soit 1 010 000 €
  - Au total: 1 836 000 €

  Répartition des financements (si l'Ademe n'apporte plus de financement à partir de 2020) :
  - **40% AMP : 734.000 €**
  - 25% région : 459.000 € (à rechercher)
  - 25% département : 459.000 € (à rechercher)
  - Fonds privés 10 % : 184.000 €

- **En complément des aides de l'Anah, poursuivre le soutien financier de la rénovation énergétique du parc privé**
  Objectifs : 450 PO aidés au titre de l'"énergie " (hors PB LC) x 2000 € de subvention moyenne d'AMP = 900 K€
- **Création d'un fond d'avance pour la réalisation de travaux dans le cadre des PIG et OPAH :**
  Montage en cours

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Couverture territoriale du service « complet » des plateformes de rénovation énergétique, et évaluation du nombre de ménages renseignés
- Effectivité de l'offre métropolitaine de service public
- Nombre de projets accompagnés en parcours individuel
- Nombre de projets accompagnés en parcours collectif (Copropriétés).
- Nombre de propriétaires occupants aidés dans leurs travaux de rénovation énergétique
- Nombre d'animations réalisées, nombre de participants, nombre d'entreprises et structures partenaires
- Indicateurs d'impacts : émissions de GES et KWH évités

Références

- Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM)
- Charte de la rénovation durable de la Métropole Aix-Marseille Provence

AXE 3	Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux

Fiche action n° 9 : Accompagner la réhabilitation des logements sur les sites concernés par un Plan de prévention des risques technologiques

Contexte / Constats

Le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) a été instauré par la loi du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages. La loi définit leur contenu et leur champ d'application.

Cet outil a été créé afin de disposer de moyens, sur les territoires exposés à des risques industriels, de maîtrise de l'urbanisation future et de réduction de la vulnérabilité des populations présentes.

Pour répondre aux objectifs du PPRT, l'article L515-16 du code de l'environnement donne pouvoir au Préfet de prescrire des mesures de réduction de la vulnérabilité des personnes par la mise en œuvre de travaux de renforcement du bâti. Ces mesures de renforcement du bâti sont délicates à mettre en œuvre et peuvent nécessiter un accompagnement :

- les personnes habitant à proximité des sites SEVESO seuil haut sont difficilement autonomes pour comprendre, appliquer et mettre en œuvre la règlementation définie par le plan,
- « les problématiques de réalisation de travaux de renforcement du bâti peuvent s'avérer complexes, même pour des professionnels, gestionnaires de patrimoines.

Les sites suivants, contenant des logements, sont concernés par les prescriptions potentielles de travaux de renforcement du bâti :

- 4 PPRT approuvés :

- BUTAGAZ, sur les communes de Rognac et Vitrolles comprenant potentiellement 49* logements concernés
- EPC, sur la commune de Cabriès comprenant potentiellement 38* logements concernés,
- STOGAZ, sur la commune de Marignane comprenant potentiellement 2* logements concernés,
- FOS EST, sur la commune de Fos-sur-Mer comprenant potentiellement 23* logements concernés,

- 3 PPRT prescrits :

- POLE PETROCHIMIQUE DE BERRE, sur les communes de Berre et Rognac comprenant potentiellement 270* logements concernés, dont l'approbation est prévue fin 2018
- POLE PETROCHIMIQUE DE LAVERA, sur les communes de Martigues et Port de Bouc, comprenant potentiellement 1015* logements concernés, dont l'approbation est prévue courant 2019.
- FOS OUEST sur les communes de Fos sur Mer et Port-Saint-Louis-du-Rhône, comprenant potentiellement 35* logements concernés, dont l'approbation est prévue courant 2019.

- 1 PPRT en révision :

- TOTAL, sur les communes de Châteauneuf-les-Martigues et de Martigues comprenant initialement environ 850* logements. Le périmètre étant en cours de révision le nombre de logements potentiellement concernés ne peut être à ce jour précisé.

** Chiffres estimatifs et fonction de l'éligibilité du propriétaire*

Objectifs opérationnels

- Accompagner techniquement, et financièrement sous réserve d'éligibilité, les propriétaires concernés par les prescriptions de travaux de renforcement de leur logement, prévus dans les plans de prévention des risques technologiques (PPRT).
- Embarquer les travaux de performance énergétique lors que cela est possible, en associant la Plateforme de la rénovation énergétique aux préconisations de travaux, et faire signer la Charte de la rénovation durable aux bénéficiaires des aides.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Accompagnement financier des communes dans la définition et mise en œuvre de leurs dispositifs incitatifs et coercitifs d'amélioration de l'habitat, via le marché Accord Cadre en cours.

- 4 OPAH « risques technologiques » (compte-tenu du regroupement de territoires en PPRT), durant les 6 ans, d'un cout en ingénierie de 250 K€ par OPAH pour 5 ans, financé à 35 % par l'ANAH.

Articulation avec d'autres actions

- Action 5 : Accompagner les copropriétés pour traiter et prévenir les dégradations et fragilisations
- Action 8 : Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique du parc ancien

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP et communes concernées par le PPRT
Partenaires associés	Etat/Anah, opérateurs privés, Région, Département

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ingénierie OPAH RT	250 K€	250 K€	250 K€	250 K€	250 K€	250 K€
Subventions aux travaux	*Cf. Fiche action 7 et 8*					

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi
• Mise en œuvre effective des OPAH RT • Nombre de logements subventionnés dans ce cadre
Références

AXE 3	Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux

Fiche action n° 10 : Accompagner le volet habitat des opérations de renouvellement urbain en NPNRU

Contexte / Constats

Depuis plus de 10 ans, les villes, les territoires et maintenant la Métropole en tant que porteur de projet, œuvrent en faveur du renouvellement urbain. C'est une politique au carrefour de l'ensemble des actions de la métropole en matière d'habitat et de cohésion sociale.

Le 1er Programme de Rénovation Urbaine, lancé en 2004, concernait 18 quartiers et mobilisait 1,488 milliards d'euros pour le territoire. Ce premier programme sera terminé en 2020.

Depuis 2014, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain est engagé sur la période 2014 – 2024. A l'échelle nationale, ce sont 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt national et 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt régional et une participation de l'ANRU de 10 milliards d'euros.

Aujourd'hui, à l'échelle de la Métropole, les quartiers prioritaires dans l'habitat métropolitain couvrent 59 QPV, dont 21 quartiers éligibles au NPNRU (11 PRIN et 10 PRIR), qui représentent :

- 300 000 habitants (500 000 si on étend aux IRIS et IRIS voisins), soit un quart des habitants de la métropole
- 120 000 logements (40 000 logements sociaux et 80 000 logements privés) : c'est ainsi 25% du parc de logement social métropolitain qui est concerné par ces enjeux.

Pour les 21 Quartiers Politique de la Ville concernés :

- 11 sont d'intérêt national : 9 à Marseille, 1 à Miramas et 1 à Port de Bouc
- 10 sont d'intérêt régional : 5 à Marseille, 1 à Vitrolles, 1 à Aix-en-Provence, 1 à Port de Bouc, 1 à Martigues et 1 Salon-de-Provence.

Localement, le NPNRU est en phase de préfiguration (études stratégiques métropolitaines et études territorialisées à partir de 2016) et se répartit, à l'échelle de Métropole entre 5 protocoles, représentant d'ores et déjà un engagement pour :

- 42 M€ de travaux
- 30 M€ d'ingénierie
- 23 M€ de concours financiers de l'ANRU
- 6 M€ à la charge de la Métropole.

Ces quartiers (par construction) essentiellement dédiés à une vocation résidentielle sociale, présentent de grandes diversités de situations, mais tous marqués à différents niveaux par une spécialisation de l'offre (grands logements sociaux à bas loyers, petits logements privés, obsolescence urbaine et architecturale, insécurité…), qui couplée aux mécanismes de peuplement (concurrence entre ménages, règles et priorités en matière d'attribution de LLS) alimente une spécialisation sociale durable :

- A l'échelle globale, un parc qui ne remplit plus sa vocation de réponse aux besoins, notamment économiques, du territoire en matière d'offre résidentielle
- A l'échelle individuelle, des trajectoires résidentielles, mais également professionnelles et familiales, qui ne peuvent plus se développer, aboutissant notamment à des décalages massifs entre typologie et occupation.

Pourtant, dans une perspective métropolitaine, ces quartiers présentent des atouts certains (accès, équipements, aménités) pour remplir cette fonction et/ou d'autres et retrouver

notamment une place dans le parcours résidentiel des ménages métropolitains.

Objectifs opérationnels

Objectifs stratégiques du NPNRU en matière d'habitat

- Agir pour un rééquilibrage et une diversification de l'offre, à l'échelle des territoires comme à celle des quartiers/projets, pour restaurer la fonction résidentielle essentielle que doivent jouer ces quartiers dans le territoire métropolitain;
- Agir pour une diversification pérenne du peuplement, en agissant prioritairement sur les facteurs d'attractivité des quartiers et le déblocage des parcours résidentiels de leurs habitants actuels.

Reconstituer l'offre

Déclinées dans le Programme Local de l'Habitat, les orientations du NPNRU se traduisent par les objectifs opérationnels suivants :
Les premières projections programmatiques permettent d'estimer entre 4000 à 5000 le nombre de logements à reconstituer à l'échelle de l'ensemble des projets de la métropole, décomposés entre :

- 3 à 4000 démolitions de logements locatifs sociaux
- 1000 démolitions ou recyclage de logements privés
    - Soit 10 à 15% du parc social des quartiers concernés

Ces volumes seront naturellement actualisés et revus en fonction de la définition de chaque projet, et des enjeux de programmation urbaine auxquels ces projets devront répondre : peuplement, composition urbaine, qualité du bâti…

Requalification de l'offre

Un volume global aujourd'hui estimé à environ 10.000 requalifications sur l'ensemble des quartiers et du programme, correspondant à 20-25 % du parc social des quartiers.
Ainsi au total entre démolition et requalification, une intervention su**r 35% du parc de ces quartiers, permettant un effet levier significatif pour faire bouger les équilibres et l'image de ces quartiers**, auxquels pourra s'ajouter l'impact de la diversification de l'offre qui constitue évidemment en enjeu complémentaire. Toutefois, cet aspect sera à affiner dans le cadre des études stratégiques et des projets urbains.

Reloger les ménages

Cet objectif se décompose en 3 axes :

- élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
- assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge;
- prendre en compte la demande des ménages et leur souhait de mobilité pour assurer un relogement de qualité. Il est à noter que selon l'analyse faite à partir de la plateforme de relogement, sur les relogements effectués dans le cadre du PRU1, uniquement 5 à 8% des ménages marseillais à reloger ont exprimé un souhaité de mobilité en dehors de la commune.

Garantir une mixité sociale au travers d'une politique d'attribution en accord avec la CIA

En matière d'attributions, prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Modalité 1. Reconstituer l'offre

Modalités techniques à prendre en considération

- En matière de reconstitution ou reconstruction de l'offre de logements voués à démolition, le NPNRU instaure **une totale dé-corrélation entre le relogement des ménages et la construction neuve**. Ce principe a pour conséquence d'intégrer la reconstitution dans une stratégie générale d'équilibre social et territorial de l'habitat.
- **Le volume de la reconstitution de l'offre se quantifie par le nombre de démolitions envisagé.** Le contexte métropolitain avec une tension autour de l'accès à un logement adapté conduit, en effet, à maintenir le principe suivant : pour un logement démoli, un logement reconstruit. Les démolitions envisagées conduisent la Métropole à prévoir, au titre de la reconstitution de l'offre, la construction d'environ 4.000 logements sociaux.
- **Un NPNRU à cheval sur 2 PLH Métropolitains: 2020-2025 et 2026-2031**
    - entre 2020 et 2023 : à mi-parcours du PLH, environ 1300 LLS seront fléchés comme la reconstitution de l'offre des premiers PRU métropolitains.
    - entre 2023 et 2025 : jusqu'à l'achèvement du premier PLH environ 1300 LLS seront fléchés
    - entre 2025 et 2031 : l'élaboration d'un deuxième PLH sera l'occasion de dresser un bilan de la production de LLS livrés au titre de la reconstitution notamment. Si un objectif prévisionnel de 1300 logements peut être maintenu, le second PLH permettra de déterminer précisément le nombre de logements sociaux restant à produire au titre de la reconstitution.

Ainsi sur le PLH 2020-2025, ce sont 2600 logements sociaux qui seront reconstitués soit 433 logements par an.

Ramené à l'ambition de production de 4400 logements sociaux publics sur la métropole, il s'agit de produire environ de 10% de l'offre pour la reconstitution de l'offre démolie.

Ce programme de démolition-reconstitution se situe à 75% à Marseille (soit 320 par an), 25% (soit 110 par an) sur les autres sites de la métropole (Aix en Provence, Vitrolles, Miramas, Port de Bouc, Martigues, Salon-de-Provence…).

A noter, pour le calcul des objectifs de logements sociaux à produire pour atteindre les objectifs SRU en 2025, seuls les 3000 logements sociaux démolis seront comptabilisés, soit 320 par an, dont 250 à Marseille, et 75 sur le reste de la métropole.

Reconstitution de l'offre

- **Une reconstitution très majoritairement hors site qui :**
    - privilégiera les logements à bas loyers ainsi que les grandes typologies (objectif de déconcentration de cette offre et du peuplement qu'elle induit)
    - contribuera aux objectifs de rattrapage des communes concernées / SRU
    - devra répondre à des critères d'accessibilité / d'équipement
    - pourra/devra s'intégrer, pour des raisons d'équilibre financier et social, dans des

opérations plus vastes intégrant logement social de droit commun et produits privés.

- **Si le contexte urbain et social le nécessite, des propositions ciblées de reconstitution sur site seront faites pour :**
    - Permettre de contribuer à l'objectif de diversification de l'offre sociale sur site: niveau de loyer, typologie, publics spécifiques (étudiants, personnes âgées…)
    - Créer ou recréer des capacités de trajectoire résidentielle (décohabitation ou relogement) pour les ménages qui le souhaitent
    - Permettre de répondre à des enjeux spécifiques de recyclage de l'habitat privé dans les quartiers prioritaires, avec la possibilité de réaliser des opérations d'acquisition amélioration.

- **Une reconstitution qui privilégiera les logements à bas loyers (PLAI à loyers minorés).** En termes de produits, la reconstitution se fera majoritairement en PLAI (60%)**.** Au-delà de cette obligation, la Métropole entend développer une offre PLAI à loyer minoré, qui pourra s'articuler avec les aides de l'ANRU.
- **Une diversité de typologie** (petits logements, mais aussi grands logements). Un travail spécifique sera conduit, selon ce même principe d'identification des besoins, pour la définition des typologies.

Dérogation en ZUS / QPV

Aujourd'hui, le formalisme des demandes de dérogations alourdit le traitement des dossiers. Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé que met en œuvre la Métropole suite aux effondrements d'immeubles de la rue d'Aubagne du 5 novembre 2018, il est proposé de simplifier l'instruction des dossiers relatifs à des opérations de logements locatifs sociaux situées au sein des quartiers prioritaires de la Politique de la ville et des territoires de veille, en prévoyant des dérogations soit automatiques, soit qui seraient traitées localement en étroite collaboration entre les services, pour les cas suivants :

- 1er et 2ème arrondissements de Marseille. Il s'agit d'arrondissements centraux comptant moins de 25 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales, dans lesquels se concentrent de fortes problématiques d'habitat indigne et dégradé,
- au-delà de ces arrondissements, toute opération de logement social en acquisition-amélioration sur des bâtiments anciens d'avant 1948 ou en démolition-reconstruction de ces mêmes bâtiments, permettant une sortie d'habitat indigne et dégradé, quels que soient sa localisation au sein de la Métropole et le taux de logements sociaux de la commune
- hors de ces cas, toute opération de logement social comptant moins de 25 % de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI sur le total des logements du programme et située dans une commune ou un arrondissement de Marseille comptant moins de 25 % de logements sociaux (à l'exception des quartiers situés à l'intérieur d'un Projet de Rénovation Urbaine prévu avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)).

Pour les copropriétés dégradées localisées dans ces quartiers, il peut être nécessaire de faire intervenir des bailleurs sociaux. Un accord de l'Etat sera alors recherché au niveau local dans le cadre du plan de traitement des copropriétés.

Les autres demandes éventuelles de dérogation resteront traitées selon les modalités actuelles, par sollicitation de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.

Requalification de l'offre

Des programmes de requalification qui trouveront leur intégration dans une stratégie patrimoine / peuplement globale et partagée, avec un principe et des priorités d'ores et déjà identifiés qui sont :

- Une explicitation systématique des arbitrages entre démolition / maintien temporaire en vue d'une démolition ultérieure / pérennisation avec réinvestissement lourd ;

- Un enjeu majeur d'amélioration des performances énergétiques, inscrit dans un cadre métropolitain (Plan Climat : objectif de requalification de 15 000 logements / an). Pour cela, une aide métropolitaine de 2000 € / logement est prévue permettant ainsi de déclencher l'aide du Conseil Régional.
- Un levier « restructuration typologique » qui semble prometteur pour contribuer à la dé-spécialisation du parc des quartiers, mais dont les conditions de faisabilité (techniques, juridiques, financières) nécessitent d'être expertisées : groupe de travail AMP / Etat / bailleurs à monter, contribution ANRU (expertise, benchmark) espérée…
  Pour encourager ce dispositif, la Métropole prévoit une aide complémentaire, pour permettre la mise en œuvre de cet effet levier : 10 000 € par logement restructuré est envisagé sur une hypothèse de 2000 logements sur les 10 000 à réhabiliter, soit 200 par an sur 10 ans.

Modalité 2. Mettre en œuvre une stratégie de diversification résidentielle en faveur de la mixité

- Intégrer pleinement Action Logement aux mécanismes de diversification prévus par le NPNRU avec la mise en place d'une instance de partage des projets (réunions bi annuelles)
- Intégrer dans les étude urbaines et études stratégiques les objectifs opérationnels de diversification en particulier en accession
- Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain en cours d'élaboration correspondent à : des droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, dont la construction est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits de réservation correspondent :
  - à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
  - à 17,5% du nombre de logements locatifs sociaux construits ou réhabilités en QPV,
  - à 20% du nombre de logements locatifs sociaux, dans le cadre de réhabilitation lourde en QPV - 45 000€/logement (cf. art. 6.2 du livre II du règlement du NPNRU)

Modalité 3. Mettre en œuvre la stratégie de relogement et d'attributions

Assurer le relogement des ménages concernés par le NPNRU

- Un besoin en relogement estimé à 8.400 ménages
- Maintenir un reste à charge équivalent pour les ménages relevant des plafonds PLAI (à surface et niveau de service constants) : ainsi 40% des besoins de relogement (3400 forfaits) seront couverts par une aide au relogement dans le neuf (aide de l'ANRU) permettant la prise en charge par le bailleur d'une baisse significative de loyer sur la durée du bail du ménage.
- Résorber des situations de mal-occupation
- Favoriser la mobilité résidentielle notamment hors QPV
- Développer un outil de plateforme relogement (à l'image de celui déployé pour les projets PRU de Marseille) à l'échelle de l'ensemble des projets NPNRU de la Métropole.

Garantir une mixité sociale au travers d'une politique d'attribution en accord avec la CIA

- *Cf. Fiche Action 23 Mettre en œuvre une stratégie de peuplement équilibrée*

Modalité 4. Mettre en œuvre des instances de coordination des acteurs

Un groupe de travail inter-bailleurs impliqués dans le NPNRU sera mis en place et piloté par la

Métropole, se réunissant plusieurs fois par an, pour un suivi de la mise en œuvre du projet. Au-delà de l'animation du réseau d'acteurs, l'enjeu sera de coordonner et d'anticiper les demandes et les échanges avec l'ANRU.

Articulation avec d'autres actions

- Action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée
- Action 23 : Mettre en œuvre une stratégie de peuplement équilibrée et élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)
- Action 24 : Soutenir la création de nouveaux logements pérennes à basse quittance

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Etat ANRU ANAH, Communes, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action logement, Foncière Logement, Caisse des Dépôts et des Consignations, Autres financeurs (CAF…), bailleurs sociaux, AROHLM, SPLA Pays d'Aix Territoires, Agences d'urbanisme

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Soutien à la reconstitution de l'offre	*En complément de l'aide de la métropole fléchée sur le PLAI (cf. fiche 15)*					
Accompagnement à la restructuration des logements	2 M€	2 M€	2 M€	2 M€	2 M€	2 M€
Accompagnement à la réhabilitation énergétique (en accompagnement du CRET)	2 M€	2 M€	2 M€	2 M€	2 M€	2 M€

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements reconstitués
    - Nombre de logements reconstruits en QPV
    - Nombre de logement reconstruits hors QPV
- Nombre de relogements effectués
- Nombre de logements aidés par la Métropole
- Nombre de logements aidés en matière de réhabilitation énergétique
- Typologie des travaux effectués
- Mise en place d'outils d'évaluation et de suivi de l'atteinte des objectifs
- Indicateur d'évolution de la diversité typologique
- Indicateur de suivi de diversité de loyer
- Indicateur de suivi de l'attractivité

Références

- Convention pluriannuelle cadre du renouvellement urbain de la métropole Aix Marseille Provence cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU
- Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM).

AXE 3	Investir dans le parc existant pour mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux

Fiche action n° 11 : Soutenir la réhabilitation du parc social existant pour le maintien de son attractivité

Contexte / Constats

Le parc social de la métropole, à hauteur de 19% des résidences principales, a en grande partie été construit dans les années 60-70 et présente parfois des signes de moindre attractivité, même dans le contexte tendu que l'on connait. Ainsi, plus de la moitié du parc locatif social (53%) de la métropole a plus de 40 ans (RPLS 2016). Un enjeu de performance énergétique touche au moins 50% des logements du parc social, dont 9% qui ont une étiquette énergétique de classe E, F, G). Enfin, 72% du parc social est composé de T3 et T4.

Une partie du parc le plus déqualifié va être traité dans le cadre des projets NPNRU (cf. fiche action 10), avec 3000 logements démolis et 10 000 logements requalifiés.

Toutefois, une part importante de logement social peut présenter des signes de déqualification, alors même qu'ils sont situés en dehors des secteurs NPNRU.

Si les bailleurs poursuivent leur programme de requalification du parc, en particulier autour de la performance énergétique, aidés en cela par la Région, le programme NPNRU va mobiliser une partie du potentiel d'action des bailleurs.

Dans un contexte, où le paradoxe est de voir monter le nombre de refus en logement social, alors que la pression sur les marchés est très importante, il apparait nécessaire de maintenir à un bon niveau d'attractivité le parc social existant, condition nécessaire d'un maintien de la mixité sociale, complémentaire d'une approche par les politiques de loyers.

Si la Métropole ne peut pas accompagner tous les projets des bailleurs, elle peut permettre de prioriser l'intervention de ceux-ci sur leur parc, en cohérence avec des projets métropolitains et dans une logique d'effet levier et d'optimisation des investissements publics.

Les bailleurs vont signer en 2019 leur CUS dans lesquelles seront détaillées les engagements pris en termes de rythme de requalification de leur parc. La métropole, qui est signataire de ces CUS, pourra s'appuyer sur ce document pour suivre la politique patrimoniale et d'investissement des organismes.

Objectifs opérationnels

- Enrayer la déqualification du parc social hors ANRU, notamment pour le parc datant d'avant 1975
- Enrayer la fragilisation des quartiers et l'augmentation du nombre de refus
- Renforcer l'attractivité du parc social et attirer de nouveaux ménages
- Contribuer à l'amélioration des performances énergétiques du parc social existant
- Favoriser la mixité sociale

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Lancer un appel à Manifestation d'Intérêt annuel pour sélectionner un panel de 5 à 8 projets par an à partir d'une grille de critères à définir :
    - **Projets qui s'inscrivent dans des projets d'envergure métropolitaine plus large** : par exemple en marge de projets de requalification des centres anciens ou d'un périmètre NPNRU, proche d'une gare ou d'un pôle d'échanges…
    - **Programme d'intervention du bailleur suffisamment ambitieux** pour un réel effet

levier d'attractivité (programme ambitieux en matière de performance énergétique, et environnementale restructuration typologique,...)

- **Niveau de fragilité de la résidence** (en fonction des études réalisées dans le cadre de la stratégie de peuplement)

- Soutenir les projets de rénovation énergétique et signer la Charte de la rénovation durable (selon des critères suffisamment ambitieux à préciser) à hauteur de 2000€/logement dans une limite de 200 000€ par résidence, pouvant, le cas échéant, déclencher l'aide du Conseil Régional prévue dans le CRET.
- En contrepartie de ces aides à la rénovation, renouvellement des contingents de réservation à la métropole sur les résidences aidées.
- Réaliser des enquêtes annuelles de programmation avec les bailleurs, pour avoir une vision actualisée chaque année des interventions menées sur le parc social existant (à l'image de la démarche menée par le CT 2)
- Dans le cadre d'opération de réhabilitation de programme de logement social, conserver lorsqu'ils existent les réseaux de chaleur existants.

Articulation avec d'autres actions

- Action 10 : Accompagner le volet habitat des opérations de renouvellement urbain en NPNRU
- Action 23 : Mettre en œuvre une stratégie de peuplement équilibrée et élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP (en partenariat avec les services Environnement et Energie)
Partenaires associés	Région, Communes et CT, Bailleurs, CDC

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
AMI rénovation « cohérence métropolitaine »	1M€	1M€	1M€	1M€	1M€	1M€

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Nombre de projets et bailleurs ayant candidaté
- Nombre de logements réhabilités sur le plan énergétique et ayant bénéficié de l'aide de la Métropole, et éventuellement de l'aide de la Région
- Suivi du gain énergétique des logements après rénovation
- Suivi des indicateurs de rénovation énergétique dans les CUS des bailleurs

Références

- Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM).
- Charte de rénovation durable

AXE 4	**Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines**
	Optimiser les ressources foncières dans une logique opérationnelle d'urbanisme de projet et de développement durable

Fiche action n° 12 : Engager une politique foncière partenariale

Contexte / Constats

Présentes dans les PLH depuis l'origine, l'article 102 de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a renforcé la portée et clarifié les obligations concernant le volet foncier du PLH. L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) indique désormais que les orientations du PLH et les actions correspondantes devront prévoir et traduire une véritable stratégie foncière.

La Métropole, à travers l'élaboration du PLH comprenant un panorama des gisements fonciers dédiés à l'habitat et le lancement concomitant des études d'élaboration du Plan d'Action Foncière Métropolitain, engage un approfondissement des connaissances sur le foncier métropolitain, en particulier en faveur de la production de logements.

De plus, la Métropole et l'EPF PACA ont signé une convention d'intervention multi-sites habitat sur tout le périmètre métropolitain en décembre 2017.

Objectifs opérationnels

- S'assurer de la production des 11 300 logements neufs par an dans les 6 ans du PLH et la mobilisation des 1 000 logements vacants par an à travers les documents d'urbanisme locaux.
- Développer et renforcer les partenariats avec les communes, les partenaires extérieurs, les acteurs fonciers, en particulier l'EPF PACA, afin de mettre en œuvre une stratégie et une action foncière au service de la réalisation du PLH et de la stratégie habitat de la Métropole

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- S'appuyer sur le Plan d'Action Foncière (PAF) métropolitain en cours d'élaboration qui a vocation à accompagner les directions opérationnelles de la Métropole dans la mise en œuvre de leur stratégie. Il a ainsi vocation à intégrer des sites à enjeux identifiés et priorisés par le PLH afin de les conduire à l'opérationnalité
- Développer un observatoire du foncier en s'appuyant sur le travail de panorama des projets du PLH et le diagnostic du Plan d'Action Foncière pour alimenter et suivre l'avancement des études et des projets publics (communes, CT, Métropole) avec notamment des analyses des marchés immobiliers et fonciers.
- Piloter une démarche proactive avec les communes de poursuite d'identification des gisements fonciers, de suivi du panorama de projets, et de priorisation des gisements (étude accessibilité, secteurs à enjeux, etc.) en portant une attention particulière à la définition et à la mobilisation des zones à urbaniser.
- Poursuivre le partenariat avec l'EPF PACA :
    - En poursuivant la mise en œuvre et le déploiement de la convention multi-sites habitat signée avec l'EPF PACA (85 millions d'euros prévus sur la période 2018-2023) : lieu d'échange et de dialogue privilégié entre la direction de l'habitat et la direction du patrimoine et du foncier.
    - En confirmant l'organisation du partenariat tout au long de la chaîne du foncier : de

l'acquisition et du portage jusqu'à à l'aménagement et à la sortie d'opérations ;

- En répartissant de manière efficace les tâches entre l'ingénierie et la définition de la stratégie foncière des projets par la Métropole et sa mise en œuvre opérationnelle (EPF).

- Dans le cadre du plan métropolitain de lutte contre l'habitat indigne, mettre en place un dispositif de soutien à l'équilibre des opérations dans le cadre de recyclage de foncier pour le traitement de l'habitat indigne et dégradé.
- Poursuivre la mise en place de la veille foncière sur les secteurs stratégiques (cf. SCoT) : suivi et étude des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) avec la Direction Habitat.
- Participer et soutenir le montage d'Offices Fonciers Solidaires.
- Intégrer la question de la mobilisation patrimoniale des grands propriétaires fonciers de façon concomitante aux échanges intervenant dans le cadre des procédures règlementaires « personnes publiques associées » (PPA) lors des élaborations des documents de planification cadre (PLUi, SCoT) afin d'identifier au plus tôt les zones en mutation concernant leur propriété.
- Tester des dispositifs innovants (conventions d'occupation temporaire) pour hébergement d'urgence/habitat réversible/ ...
- Explorer les modalités d'une éventuelle exonération fiscale pour favoriser les mutations (foncier bâti ou non bâti)

Articulation avec d'autres actions

- Action 2 : Observer et évaluer
- Action 4 : Mettre en place une filière pour le développement d'une offre en acquisition-amélioration ou recyclage foncier
- Action 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens
- Action 13 : Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme
- Action 14 : Développer un partenariat métropolitain opérationnel pour un aménagement durable au service de la production diversifiée de logements
- Action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée
- Action 16 : Soutenir les opérations innovantes et complexes
- Action 17 : Mettre en place un dispositif métropolitain qui favorise le PSLA et le développement des nouvelles formes d'accession

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Communes, Conseils de territoire, EPF PACA, Office Foncier Solidaire, Acteurs publics détenant du foncier, Autres acteurs publics fonciers, Agences d'urbanisme

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Engager une politique foncière partenariale	*En lien avec les moyens mobilisés dans le cadre du PAF et des conventions avec l'EPF* *Ainsi que dans le cadre du plan de lutte contre l'habitat indigne (recyclage foncier)*					

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Création de l'observatoire foncier
    - Préfiguration dans le cadre du plan d'action foncière (Modely) : nombre de couches intégrées à l'Atlas foncier, nombre d'utilisation (analyse foncière réalisée pour des projets)
    - Acquisition d'un outil web SIG d'exploitation des données des valeurs foncières (DVF)
- Poursuite d'identification des gisements, suivis du panorama des projets et priorisation des gisements
    - Nombre de conventions subséquentes ou ad hoc signées avec les communes
- Nombre d'études prospectives menées avec les communes sur la base de l'observatoire et panoramas des projets
- Dispositif de soutien au portage foncier et aux opérations d'aménagement dans les centres anciens et les sites difficiles mis en place
    - Durée du portage foncier, coût du portage (coût opérationnel et coût d'ingénierie)
- Nombre de DIA transmises et étudiées avec la Direction Habitat
- Participation effective à un OFS
- Intégration des enjeux habitat dans le plan d'action foncière :
    - Nombre de sites stratégiques habitat identifiés – Rédaction fiche action habitat PAF – Nombre d'actions foncières menées en lien avec le plan d'action foncière
- Partenariat avec les acteurs publics détenant du foncier et/ou acteurs publics fonciers mis en place
- Nombre de conventions signées avec les partenaires
- Nombre de conventions d'occupation temporaire signées

Références

- Plan d'Actions Foncières

AXE 4	**Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines**
	Optimiser les ressources foncières dans une logique opérationnelle d'urbanisme de projet et de développement durable

Fiche action n° 13 : Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme

Contexte / Constats

Le PLH et le PLU/PLUi sont liés par des relations de compatibilité. La notion de compatibilité n'est pas précisément définie dans les textes de loi. Néanmoins, les services de l'Etat considèrent qu'un « projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ».

Les PLU/PLUi doivent être compatibles avec le PLH, et doivent donc permettre la mise en œuvre opérationnelle de ses objectifs. Il existe ainsi des enjeux importants d'articulation de ces documents afin de garantir une cohérence d'ensemble de la politique locale de l'habitat.

Plusieurs PLUi sont en cours d'élaboration ou de validation sur le territoire métropolitain. Les révisions et autres évolutions des PLU communaux se poursuivent également.

L'analyse des PLU/PLUi en vigueur ou en phase de validation dans le cadre du panorama des projets du PLH montre une grande disparité dans l'utilisation des outils règlementaires mais également de leur efficacité pour la production de logements locatifs sociaux.

Cette mise en compatibilité des PLU/PLUi avec le PLH doit se faire sous trois ans. Ce délai peut cependant être ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH (article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme).

Objectifs opérationnels

- S'assurer de la production des 11 300 logements neufs par an dans les 6 ans du PLH et la mobilisation des 1 000 logements vacants par an à travers les documents d'urbanisme locaux.
- Assurer une cohérence de la politique locale de l'habitat en faisant des PLU/PLUi l'outil privilégié de la réalisation opérationnelle des objectifs du PLH.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Elaborer un guide d'application du PLH dans le PLU/PLUi en insistant sur les outils d'urbanisme (ERL, SMS...) permettant de mettre en œuvre les objectifs du PLH et une meilleure lisibilité de ces outils.
- Tirer parti de la note d'intention de la métropole rédigée dans le cadre des procédures de PLUi en y intégrant une partie sur les enjeux de l'habitat et les objectifs du PLH dans chaque conseil de territoire.
- Expertiser les OAP existantes et les OAP en cours d'élaboration pour définir les besoins éventuels d'approfondissement en études (capacité/faisabilité).
- Accompagner/Acculturer les chefs de projets de PLU/PLUi et les élus des conseils de territoire et des communes à la prise en compte des enjeux de l'habitat et la compatibilité du PLH dans les documents d'urbanisme.
- Associer des partenaires en amont de la définition des zones à urbaniser pour en définir un portage foncier préalable et mieux anticiper (EPF PACA...)

Articulation avec d'autres actions

- Action 1 : Piloter et animer le PLH
- Action 12 : Engager une politique foncière partenariale
- Action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Les communes (élus et techniciens), les conseils de territoire, l'EPF PACA.

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme	Ingénierie					

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Mise en place du guide d'application du PLH dans le PLU/PLUi
  - Définition cahier des charges – Consultation – Lancement – Réalisation – Livraison – Evaluation – Actualisation
- Intégration d'une partie sur les enjeux habitat dans la note d'intentions de la métropole à l'attention des documents d'urbanisme en révision ou élaboration
- Nombre de jours d'accompagnement réalisés et nombre de participants et profils (techniciens/élus/...)
- Nombre de sollicitations de la Métropole ou de l'EPF par les communes pour mettre place une veille foncière spécifique en parallèle de l'élaboration des documents d'urbanisme

Références

- Référentiel des OAP de la métropole
- Plan d'Actions Foncières

AXE 4	**Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines**
	Optimiser les ressources foncières dans une logique opérationnelle d'urbanisme de projet et de développement durable

Fiche action n° 14 : Développer un partenariat métropolitain opérationnel pour un aménagement durable au service de la production diversifiée de logements

Contexte / Constats

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence a été créée le 1er janvier 2016 de la fusion de six intercommunalités. Si la métropole est la forme la plus intégrée d'intercommunalité, sa création nécessite une réorganisation profonde des différents services existants auparavant dans chaque EPCI. Face à la complexité de l'exercice, la Métropole est en cours de structuration, de ce fait :

- Le travail en partenariat avec les communes est à renforcer pour appuyer la vision d'une métropole de proximité
- Les collaborations entre les directions et services de la métropole (directions centrales ou dans les Conseils de Territoires) sont à développer pour permettre de mieux intégrer les enjeux de la politique de l'habitat dans les différentes politiques portées (aménagement, foncier, ...)

Le système global « habitat » doit être appréhendé dans toutes ses dimensions thématiques. En prenant bien conscience des interrelations fortes entre gestion du parc existant, lutte contre l'insalubrité, production neuve diversifiée, stratégies foncières, aménagement...

Objectifs opérationnels

Assurer la transversalité des objectifs et développer l'approche systémique par une optimisation des ressources et savoir-faire locaux.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Développer un programme d'animation partenariale pour mieux travailler ensemble :
  - Réaliser un référentiel des opérations de logement social/accession sociale métropolitaines pour montrer la qualité des opérations d'ensemble
  - Créer et animer un Club des opérateurs métropolitains de l'Habitat (aménageurs, promoteurs, bailleurs).
- Etudier l'opportunité d'un référentiel des charges foncières admissibles pour la réalisation d'opérations incluant de la mixité sociale à partager entre les directions et les CT mais aussi diffusé aux services des communes
- Lancer et/ou favoriser des Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) métropolitains pour expérimenter des réponses innovantes en production et formes d'habitat

Articulation avec d'autres actions

- Action 1 : Piloter et animer le PLH
- Action 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens
- Action 12 : Engager une politique foncière partenariale
- Action 13 : Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme
- Action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée
- Action 16 : Soutenir les opérations innovantes et complexes

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Les aménageurs, promoteurs, bailleurs, communes, Conseil régional

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
AMO	*Cf. Fiche action 1 et 2*					

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Mise en place du référentiel des opérations d'aménagement métropolitaines et régionales
  - Définition cahier des charges – Consultation – Lancement – Réalisation – Livraison – Evaluation - Actualisation
- Création du Club des opérateurs métropolitains
  - Définition cahier des charges – Ecriture charte de fonctionnement – Réunion de création – Réunion de définition de la feuille de route du Club
- Rencontres du Club des opérateurs métropolitains
  - Dates des rencontres – Taux de présence – Formalisation des relevés de conclusions
- Etudier l'opportunité d'un référentiel de charges foncières admissibles pour la réalisation d'opérations incluant de la mixité sociale
  - Cahier des charges – Consultation – Lancement – réalisation – diffusion - Actualisation
- Nombre de logements produits dans le cadre d'AMI métropolitains

Références

- Plan d'Actions Foncières
- Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM).

AXE 4	**Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines**
	Soutenir une production neuve adaptée aux besoins

Fiche action n° 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée

Contexte / enjeux

Une dichotomie entre besoin, demande et production récente

- 70% des ménages métropolitains présentent des revenus compatibles avec le logement social (<plafonds PLS). Si 19% des ménages sont logés dans le parc social, 30% sont logés dans le parc locatif privé dans des conditions de loyers et de qualité souvent insatisfaisante.
- Plus de 75 000 demandeurs de logement social sont en attente, pour un niveau de tension de 7 demandes pour une attribution. Parmi ces demandeurs, 33% sont logés dans le parc privé, 20% chez un tiers (en particulier les décohabitants) et 14% sont dans une autre situation, souvent très précaire. 30% enfin, sont déjà logés dans le parc social et veulent poursuivre leur parcours résidentiel.
- 74% des demandeurs de logements sociaux relèvent de plafonds de revenus PLAI, et, plus généralement, on note que les ménages logés dans le privé relèvent eux aussi à 41% de ces mêmes revenus.
- Sur la période récente (2012-2017), la métropole a financé 4 200 logements par an, surtout positionnés sur le PLUS (41%), et le PLS (29%) et dans une moindre mesure le PLAI (26%).
- Ainsi si la production récente dynamique a permis de faire progresser le parc social, le développement d'une offre à loyer modéré (PLAI) et très modéré (PLAI à loyer minoré) est toujours un enjeu majeur, pour répondre à une diversité de besoins qui s'expriment sur l'ensemble des territoires : des jeunes actifs en situation de précarité, des familles monoparentales, des familles en rupture ou encore des seniors ayant des difficultés à se maintenir dans leur logement actuel au passage à la retraite… il s'agit aussi de mieux répondre aux demandeurs prioritaires, mais aussi aux personnes à reloger dans le cadre des projets NPNRU, ou encore celui de la lutte contre l'habitat indigne.
- A l'autre bout de la chaine, le logement PLS est souvent perçu comme moins adapté aux profils des demandeurs sociaux. Pourtant, sur certains secteurs, cette offre peut être une réelle alternative au logement locatif privé, présentant des prix élevés. Il peut aussi être un outil de diversification sur le long terme dans des secteurs au contraire très marqués par le logement social, quitte dans un premier temps à le proposer à un niveau de loyer en dessous des plafonds réglementaires.
- La métropole compte 19% de logements locatifs sociaux dans ses résidences principales, mais sur les 72 communes soumises à la loi SRU, 62 n'atteignent pas les objectifs de la loi, et parmi elles 53% présentent un taux inférieur à 10%.

Un dispositif de soutien au logement social de la métropole trop hétérogène et peu lisible

La métropole a pris la délégation des aides à la pierre en 2017 et accompagne les communes et les projets de logement social. Sur fonds propres, elle garantit les emprunts des bailleurs, et finance un certain nombre d'opérations selon des critères très hétérogènes selon les Conseils de Territoire.

Dans un contexte financier d'équilibre d'opérations en forte évolution rendant fragile la production de LLS, cette faible lisibilité de la politique métropolitaine peut constituer un frein à la production.

Au-delà du financement, se pose la question de l'accompagnement vers une programmation qui

doit être plus réactive et adaptée au contexte local pour produire une qualité d'opérations plus ancrée dans son environnement. La programmation doit ainsi mieux prendre en compte le service rendu aux locataires par la localisation et son environnement. C'est à ces conditions aussi que certaines réticences de la part des élus communaux pourront aussi être dépassées.

C'est ainsi la question de l'instruction des opérations de la connaissance en amont des projets, de leur évolution éventuelle dans une démarche partenariale, qui est aussi à prendre en compte dans le cadre d'un dispositif de soutien partenarial.

Une production très impactée par un mode de production qui tend à devenir majoritaire : la VEFA

Ce mode de production qui a permis une diffusion et un développement de la production via les outils des PLU (SMS) entraine toutefois une certaine fragilité en matière de prix de vente des opérations, en particulier dans le jeu concurrentiel entre bailleurs. L'enjeu de l'encadrement des prix peut se poser sur certains secteurs les plus chers.

Mais au-delà du prix, c'est la qualité d'usage des logements qui est aussi en jeu dans cette approche d'encadrement préalable pour mieux partager les objectifs et les règles du jeu avec l'ensemble des acteurs.

Objectifs opérationnels

- Permettre le soutien à une offre en logement social sur l'ensemble du territoire selon les objectifs présentés en page 5 du présent document (§ 1.1.2. Les objectifs quantitatifs)
- Orienter la programmation de logements locatifs sociaux vers la répartition présentée en page 6 du présent document (§ 1.1.2. Les objectifs quantitatifs).
- Proposer des outils financiers homogènes et lisibles sur l'ensemble du territoire métropolitain pour développer une offre de logements accessibles financièrement à tous les ménages et fléchée sur les produits ayant des difficultés à se développer : PLAI, PLAI à loyer minoré, PLS à loyer minoré, mais aussi en Acquisition
- Etudier l'opportunité de mettre en place un dispositif permettant une maitrise des prix de vente en VEFA

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'action

Proposition d'un dispositif financier sur fonds propres

Ces aides s'entendent sur fonds propres et viennent compléter les aides de l'Etat :

- une aide socle pour le logement PLUS aujourd'hui non aidé par l'Etat
- une aide plus importante pour le PLAI, qui vient compléter l'aide de l'Etat encore relativement importante
- une aide complémentaire pour le PLAI à loyer minoré (cf. Fiche action 24)
- une aide complémentaire pour le PLS à loyer minoré (logement étudiant et logement familiaux dans certains contextes : QPV, renouvellement urbain…)
- une aide complémentaire pour l'acquisition amélioration (cf. Fiche action 4)

	Aide de la Métropole par logement
PLAI	**5 000 €**
PLAI à loyer minoré	**+ 10 000 €**
PLUS	**3 000 €**
PLS	**0 €**
PLS à loyer minoré	**+ 3 000 €**
Acquisition Amélioration avec travaux importants	**+ 12 000 €**

Il s'agit de subventions moyennes, susceptibles d'être modulées en fonction, principalement, des critères suivants : coûts des travaux en acquisition-amélioration, niveau de performance énergétique et environnementale, desserte en transports en commun, typologie et taille des opérations, prix du foncier et localisation.
Ce dispositif sera affiné dans le cadre d'un règlement d'intervention permettant de préciser les critères attendus et complété par une refonte des marges locales des loyers prévues dans la convention de délégation des aides à la pierre.
Il s'articule également avec les aides liées à la labellisation des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite pour quel une aide est complémentaire est prévue (Fiche Action 27).
Ces aides ont pour ambition d'avoir un effet levier significatif.

Une évaluation à trois ans devra être mise en place pour s'assurer de l'efficacité du dispositif, en amont du renouvellement de la DAP.

Fixer un cadre d'intervention pluriannuel à l'ensemble des opérateurs concernant le développement de logements locatifs sociaux (type de localisation, typologie de financement, modalité de gestion de proximité, politique des loyers) à partir des objectifs du PLH.

Mettre en œuvre la prise de délégation de la DAP de niveau 3.

La convention de délégation des aides à la pierre est signée pour la période 2017-2022, soit 6 ans. La convention de mise à disposition du personnel de l'Etat porte sur les 3 premières années uniquement. Aussi, la métropole devra, soit demander une prorogation de la délégation de type 2, soit exercer la délégation des aides à la pierre de type 3 au 1er janvier 2020, c'est-à-dire qu'elle instruise elle-même les décisions d'agrément et financement, les décisions de clôture, les conventions APL et les paiements des subventions de l'Etat.

Etudier l'opportunité de mettre en place un dispositif d'encadrement des prix de vente du logement social

- Création de plafonds de prix à ne pas dépasser par grands secteurs de la métropole
- Identification des contreparties attendues sur les opérations (en matière de performance énergétique et environnementale, typologie…)

Rechercher la qualité de la programmation des logements sociaux, dans une perspective de réponse durable et responsable aux besoins en logement

- Systématiser l'utilisation des notes de présentation demandées aux bailleurs sociaux depuis la programmation 2018, qui permettent d'analyser la qualité des opérations et de leur localisation (en termes d'accès aux transports et services).
- Mise en place d'un comité des financeurs (à proposer à Action Logement, la Caisse des

Dépôts, le Département des Bouches-du-Rhône et la Région Sud-PACA, l'Etat).

- Gestion commune de la programmation des logements sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et du NPNRU.

Articulation avec d'autres actions

- Action 4 : Mettre en place une filière pour le développement d'une offre en acquisition amélioration ou recyclage foncier
- Action 12 : Engager une politique foncière partenariale
- Action 13 : Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme
- Action 19 : Affirmer l'intérêt d'un développement du logement intermédiaire destiné aux actifs, mais sous certaines conditions
- Action 24 : Soutenir la création de nouveaux logements pérennes à basse quittance
- Action 25 : Conforter l'offre en hébergement dans les secteurs et les produits déficitaires
- Action 27 : Accompagner les personnes handicapées dans la diversité de leurs besoins face au logement

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	Métropole
Partenaires associés	Etat, Bailleurs, Communes, Conseil départemental, Action Logement, Région

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Subvention logements neufs	18 M€	18 M€	18 M€	A réinterroger en fonction des résultats de l'évaluation de la DAP		

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre du règlement d'intervention						
Bilan de la délégation des aides à la pierre						

Indicateurs de suivi

- Suivi quantitatif et qualitatif de la production
    - nombre de logements agréés et livrés,
    - typologie de financement, familial et spécifique,
    - taille des logements
    - construction neuve et acquisition amélioration,
    - modes de production,
    - modes d'acquisitions foncières ...
- Localisation des opérations et suivi du gisement foncier des communes
- Taux de logement social des communes (à partir du décompte SRU)
- Nombre de réunions de partage de la programmation

Références

AXE 4	**Articuler le développement du logement neuf avec les autres démarches métropolitaines**
	Soutenir une production neuve adaptée aux besoins

Fiche action n° 16 : Soutenir les opérations innovantes et complexes

Contexte / Constats

Contexte réglementaire

La loi ELAN a permis de renforcer plusieurs dispositifs en faveur de l'innovation en termes d'habitat. Par exemple, elle a créé le régime de la cohabitation intergénérationnelle solidaire. Elle a également renforcé la définition de l'habitat inclusif.

Contexte sociétal

Le profil « classique » de la composition des ménages est aujourd'hui en pleine évolution. On peut ainsi constater une diminution des familles nombreuses, un accroissement des recompositions familiales et des ménages constitués d'une personne seule en augmentation. A cela s'ajoute un vieillissement global de la population et plus particulièrement au sein de la métropole.

Contexte métropolitain

- **Des besoins affirmés au sein de la Métropole**

Le diagnostic du PLH a permis d'obtenir une photographie de l'offre et de la demande sur le marché du logement avec une inadéquation entre ces deux sphères. En termes d'offre immobilière, on constate une diversification enclenchée mais à conforter et à mieux adapter aux besoins par le biais de la production neuve.

En ce qui concerne le niveau de tension, on observe une pression globale sur tous les segments de marché : un marché privé du neuf peu accessible pour les ménages métropolitains, un marché du locatif privé également tendu avec des prix globalement élevés, un parc locatif social insuffisamment développé qui ne permet pas d'absorber les besoins. L'ensemble des cibles rencontre des difficultés à se loger dans un logement correspondant à la fois à son budget, ses attentes et son mode de vie.

En outre, dans le cadre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne annoncée par la Présidente de la Métropole, des Assises Citoyennes de l'Habitat sont organisées et ont vocation à associer la société civile aux actions qui pourraient permettre d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne. Des actions innovantes pourraient ainsi en découler.

- **Enjeux d'un PLH innovant**

L'enjeu principal est d'offrir une réponse adaptée à la diversité de profils des habitants cherchant à se loger sur le territoire métropolitain.

Pour cela, il s'agira de poursuivre les efforts de production neuve tout en anticipant les besoins de demain. C'est-à-dire répondre à l'enjeu de diversification de l'habitat en impulsant des offres nouvelles qui permettent la colocation, la cohabitation intergénérationnelle, l'habitat participatif ou encore, l'adaptabilité des logements (en termes d'usages et de pratiques) en fonction du parcours de vie de chacun. Ces nouveaux produits adaptés et adaptables s'intègrent aux nouveaux modes de vie et favorisent la mixité sociale.

C'est donc à la Métropole Aix Marseille Provence d'impulser des opérations permettant ces nouveaux usages.

De plus, dans le cadre des travaux des Assises Citoyennes de l'Habitat, certaines actions de lutte contre l'habitat indigne pourraient émerger et faire l'objet d'une expérimentation, voire généralisation.

Objectifs opérationnels

- Mettre en œuvre des expérimentations
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne
- Faciliter la mise en œuvre de produits permettant une diversification de l'offre
- Faire de l'OFS un outil métropolitain

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Favoriser le développement des nouveaux modes d'habiter et de lutte contre l'habitat indigne via un fonds d'innovation pour l'habitat métropolitain

Ce fond d'innovation pour l'habitat métropolitain aura pour objectif de soutenir des opérations mixtes prévoyant une diversité de produits logement et des modes de gestion originaux (projets incluant de la Maitrise d'Usage, de type espaces partagés, accompagnement pour le bien vivre ensemble…), ainsi que des techniques constructives innovantes. Dans ce contexte, la performance énergétique et environnementale sera prise en compte. Ce fonds pourra favoriser des nouveaux modes d'habiter tels que :

- La colocation ou la cohabitation intergénérationnelle
- L'habitat inclusif
- L'habitat participatif
- Le logement évolutif
- Le logement intergénérationnel

Engager une réflexion sur le développement d'immeubles 0 charge

Proposition issue des Assisses Citoyennes de l'Habitat, la Métropole réfléchira au développement d'opérations qui permettront aux copropriétaires de réduire fortement le niveau de leurs charges de copropriété. Diverses pistes seront explorées.

Se saisir de dispositifs permettant des montages innovants

- **L'Usufruit Locatif Social (ULS)**

Le dispositif de l'usufruit locatif social est né de la loi Engagement national pour le logement (ENL) de 2006, complétée par un décret de 2009. Il repose sur un démembrement de propriété pour une durée temporaire et contractuelle de 15 à 20 ans : l'usufruit du bien est détenu par un bailleur social tandis que sa nue-propriété appartient à un investisseur privé. Le bailleur social loue les logements à des ménages sous conditions de ressources, moyennant des loyers sociaux ou intermédiaires. Les locataires sont désignés par les procédures habituelles d'attribution des logements locatifs sociaux.

Ce dispositif permet d'augmenter l'offre de logements sociaux là où leur financement est le plus difficile, en zone tendue, sans qu'il soit nécessaire de les subventionner.

Dans le contexte métropolitain, ce dispositif présente de réels atouts, pour soutenir la production de logements sociaux. La Métropole apportera donc une vigilance toute particulière et accompagnera les opportunités permettant de développer ce dispositif localement.

- **Adhérer à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS)**

L'OFS est aujourd'hui un acteur incontournable pour les projets en dissociation du foncier et du bâti. Il assure l'acquisition de terrains, bâti ou non, qu'il finance et qu'il porte. Il met ensuite ces terrains à disposition sous forme de baux réels solidaire (BRS) de longue durée.

Ses avantages sont nombreux : il est le seul à pouvoir conclure des baux réels solidaires, il peut bénéficier de la décote sur la valeur des terrains publics, il peut mobiliser des prêts CDC Gaïa Foncier long terme, et enfin, il permet à ses clients de bénéficier d'une fiscalité réduite à 5,5%.

Pour les coopératives HLM de PACA il permet des opérations de promotion à vocation sociale sur les terrains de l'OFS, et il met en œuvre une commercialisation adaptée, et il apporte sa compétence d'opérateur spécialisé dans l'accession sociale sécurisée.

Des modalités de partenariat et de participation financières devront être définies.

Articulation avec d'autres actions

- Action 14 : Développer un partenariat métropolitain opérationnel pour un aménagement durable au service de la production diversifiée de logements
- Action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée
- Action 17 : Mettre en place un dispositif Métropolitain qui favorise le PSLA et le développement des nouvelles formes d'accession
- Action 19 : Affirmer l'intérêt d'un développement du logement intermédiaire destiné aux actifs, mais sous certaines conditions

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	OFS

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations innovantes	3 M€	3 M€	3 M€	3 M€	3 M€	3 M€

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Nombre d'actions innovantes de lutte contre l'habitat indigne
- Nombre d'actions innovantes améliorant la diversification de l'offre
- Adhésion à l'OFS
- Nombre de logements construits par le biais du BRS

Références

La colocation ou la cohabitation intergénérationnelle

- Elle permet la cohabitation entre un locataire âgé de plus de soixante ans et un sous locataire de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste. En échange, le jeune locataire devra rendre des menus services envers la personne âgée. Chacune des partie peut décider de mettre fin au contrat avec un délai de préavis fixé à un mois.

L'habitat inclusif

- L'habitat inclusif permet la cohabitation entre des personnes handicapées, des personnes âgées, et des personnes valides. Il favorise le mieux vivre ensemble et s'articule autour d'un projet social et partagé (un arrêté ministériel est à paraitre). Les produits sont diversifiés puisque ce type d'habitat peut être mis en œuvre au sein d'un local destiné à de l'habitation (public ou privé), un immeuble ou un groupe d'immeubles, ou encore des logements-foyers.
- Les porteurs à l'initiative du projet peuvent être les personnes en situation de handicap ou les personnes âgées, les parents ou les proches organisés ou non en association, les gestionnaires d'établissements ou de services médico-sociaux, et enfin, les collectivités locales ou territoriales. Les porteurs du projet immobilier peuvent être les bailleurs sociaux, les opérateurs privés, les organismes de foncier solidaires, le bail réel solidaire.

L'habitat participatif

- La loi ALUR a introduit des montages juridiques spécifiques à l'habitat participatif, dont il existe des formes diversifiées.

Le logement évolutif

- L'avantage du logement évolutif est de pouvoir adapter le logement tout au long de la vie aux besoins

AXE 5	**Fluidifier les parcours résidentiels** *Répondre aux besoins à toutes les étapes du parcours résidentiel*

Fiche action n° 17 : Mettre en place un dispositif métropolitain qui favorise le PSLA et le développement des nouvelles formes d'accession

Contexte / Constats

Trois dispositifs locaux dédiés aux primo - accédants ont été mis en œuvre et fonctionnent sur le territoire de Marseille (Chèque Premier logement), sur le Pays d'Aix (Foncier + du Crédit Foncier ou subvention), et sur Istres-Ouest Provence (subvention).

Ces dispositifs locaux très appréciés ont bien fonctionné avec :

- Des moyens mis en œuvre importants
- Des volumes conséquents qui ont entrainé un réel effet de levier sur la production de logements
- Des dispositifs qui ont atteint les cibles visées
  - Primo accédants - jeunes - classes moyennes et modestes
  - Pays d'Aix : 60% employés
  - Istres Ouest Provence : 48% locataires parc social
  - Marseille : 55% de primo-accédants en neuf en 2013
- Des montants d'aides homogènes : 3000 à 4000€ par logement
- Des dispositifs évolutifs qui ont su s'adapter
- Un partenariat de qualité

Toutefois, le diagnostic a mis en avant outre des disparités géographiques et des territoires sans dispositif :

- La nécessité d'un ciblage territorial avec un prix de vente plafond calibré par rapport au marché, sur la base d'un écart de prix significatif pour pallier aux dispositifs actuels qui restent trop dépendants des prix du marché.
- Un enjeu de communication et d'accompagnement renforcé des ménages cibles, modestes et intermédiaires, candidats à l'accession sociale et encadrée.
- Une plus faible part de grands logements dédiés aux familles

Au vu des nouvelles dispositions de la loi ELAN qui permet de comptabiliser le PSLA (pendant une période de 5 ans à compter de la levée d'option) et le BRS dans les quotas SRU, croisé avec l'importance des besoins à satisfaire sur l'accession sociale, la Métropole Aix Marseille Provence saisit l'opportunité de la loi ELAN pour :

- Mettre en place un dispositif d'aide métropolitain qui favorise le PSLA.
- Promouvoir et participer à un OFS Coop (Office Foncier Solidaire), structure permettant de développer l'outil BRS (Bail Réel et Solidaire) qui permet de dissocier foncier et bâti en vue de produire des opérations de logements dont le prix de sortie pourrait se situer entre 30 et 40% en dessous du marché.

Une aide métropolitaine ciblant le PSLA permettant de plus de cumuler plusieurs effets de levier :

- Un effet de levier sur la fluidification des parcours résidentiels puisque la cible PSLA est constituée pour 30 à 50% de ménages issus du parc social
- Un effet de levier direct sur le prix de vente final lié à la TVA réduite

Objectifs opérationnels

En première étape, un double dispositif local et métropolitain qui prévoit :

- Le maintien des dispositifs locaux, sous réserve des crédits disponibles, sur les critères existants pour préserver les dynamiques et les choix de gouvernance engagés localement sur l'accession encadrée
- Le renforcement par un dispositif métropolitain visant l'accession sociale PSLA/BRS pour tous les ménages éligibles

En deuxième étape, un dispositif harmonisé dont les grands principes pourront être définis dans le cadre du partenariat mis en place avec les acteurs.

Objectifs de production : 500 logements/an en PSLA/BRS et 1000 logements / an en accession encadrée soit 10% de la production neuve.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Dispositif de subvention du PSLA et du BRS :

- Aide aux ménages de 3000€/ménage, majorée de 1500€ supplémentaires /ménage pour les ménages locataires du parc social. L'aide au ménage ayant un effet déclencheur dans le processus d'accession ce qui n'est pas le cas lorsque l'aide est versée à l'opérateur.
- Prise en charge par la Métropole de la garantie d'emprunt à mettre en place par le bailleur ou la coopérative HLM
- Conditions d'éligibilité (restant à détailler) :
  - Tous les ménages éligibles au PSLA
  - Respecter un plafond de prix de vente de 3200€/m² habitable parking inclus et s'affranchir ainsi du plafond de prix de vente réglementaire déconnecté des besoins.
- Recommandations pour la programmation
  - Prendre en compte la spécificité des marchés pour définir le prix de vente afin d'éviter les effets d'aubaine.
  - La programmation de grands logements T4/T5 à destination des familles pourra être développée en part significative sous réserve de respecter les budgets locaux et notamment de ne pas être en concurrence avec le marché de la revente de logements individuels.

Pour le développement du BRS (bail réel Solidaire), la Métropole pourra s'interroger sur la pertinence et l'efficience d'une aide au foncier ou aux opérateurs.

Subvention en QPV

Le dispositif d'aide décrit ci-dessus pour la production en PLSA pourra s'appliquer pour les opérations neuves réalisées dans les périmètres des QPV (en excluant les périmètres des 300m) sur les mêmes critères d'éligibilité (plafond de ressources et plafond de prix de vente).

Recommandations pour l'accession encadrée :

L'accession encadrée sera développée soit sur la base des dispositifs existants dans les territoires soit pour les territoires sans dispositifs sur les bases suivantes :

- Sur des prix de sortie se situant a minima 20% en dessous du prix du marché considéré localement.
- En prenant en compte les cibles prioritaires définies selon la typologie des communes et présentées en annexe
- Et notamment en privilégiant autant que possible les grands logements ciblant les familles

Harmonisation des dispositifs en cours de mise en œuvre du PLH

Au cours du PLH, sur la base d'un bilan évaluation portant à la fois sur les dispositifs locaux et sur le dispositif métropolitain, pourra être élaboré un nouveau dispositif unique commun harmonisant l'ensemble, sur la base des retours d'expériences et d'une réflexion partagée avec les acteurs et fédération partie prenante.

Accompagnement et communication

L'accompagnement social, commercial, pédagogique et financier des ménages candidats à l'accession sociale doit constituer une action à part entière. L'information doit être la plus claire et la plus simple possible. Cet accompagnement doit s'inscrire dans un dispositif de communication globale réunissant tous les partenaires.

L'ADIL pourra en particulier jouer un rôle de conseil des ménages, les lieux d'accueil développés par les territoires, comme par exemple l'espace accompagnement habitat sur Marseille, pourront également inclure un volet accession.

Les nouvelles dispositions de la loi ELAN devront également être exploitées dans le cadre des commissions d'attributions pour mettre en place un accompagnement vers l'accession.

Un système de communication globale réunissant l'ensemble des partenaires (promoteurs, coopératives, banquiers, collectivités) pourra être mis en place en lien avec les dispositifs de partenariat développés à l'échelon métropolitain.

Des dispositions concernant la programmation en accession pourront être intégrées dans les OAP ou les SMS en intégrant un pourcentage en PSLA.

Articulation avec d'autres actions

- Action 13 : Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme
- Action 14 : Développer un partenariat métropolitain opérationnel pour un aménagement durable au service de la production diversifiée de logements
- Action : 16 Soutien aux opérations innovantes et complexes

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	Métropole, Conseils de territoire, Ville de Marseille
Partenaires associés	Bailleurs et coopératives, Promoteurs privés, Banques/partenaires financiers, ADIL, OFS Coop Foncière Méditerranée

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Subvention PSLA / BRS	1,8M€	1,8M€	1,8M€	1,8M€	1,8M€	1,8M€
Subventions pour l'accession encadrée *(poursuite des dispositifs en cours)*	1,2M€	1,2M€	1,2M€	A mi-parcours du PLH un bilan des différents dispositifs et de leur articulation sera réalisé		

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Nombre d'agréments PSLA et BRS par an
- Nombre de logements mis en vente par an
- Nombre de logements vendus par an
- Nombre de T4/T5 vendus par an
- Prix de vente moyen au m², parking inclus, par typologie et par opération
- Profil des acquéreurs : revenus, taille de ménages, statut d'occupation antérieur

Références

AXE 5	**Fluidifier les parcours résidentiels**
	Répondre aux besoins à toutes les étapes du parcours résidentiel

Fiche action n° 18 : Favoriser l'accession dans l'ancien

Contexte / Constats

Le diagnostic du PLH a mis en avant des enjeux croisés de requalification des centres anciens, de mobilisation et de regain d'attractivité du parc privé existant pour la production de logements accessibles à tous et de diversification de l'offre en lien avec une meilleure fluidité dans les parcours résidentiels.

Cet objectif, qui constitue un axe fort du PLH, vient s'articuler avec le dispositif d'aide « ADAPA » mis en place par le département sur des centres anciens fléchés (subvention de 3 à 4 000€ pour les logements ne dépassant pas 1 500€/m² et dédiée aux jeunes).

Plusieurs dispositifs locaux visant à favoriser l'accession dans l'ancien ont été mis en œuvre et fonctionnent sur les territoires :

- sur le CT du Pays d'Aix : dans le cadre de travaux d'amélioration de la performance énergétique
- sur la ville de Marseille avec le dispositif Chèque Accession Rénovation dans l'ancien qui propose, dans le grand centre-ville sur les arrondissements 1 à 6 :
    - Une aide de la ville entre 6000 et 10 000€/ménage selon la taille des ménages
    - Pour les logements de plus de 15 ans situés dans une copropriété saine et ne dépassant pas 2 250€/m² loi Carrez
    - Une acquisition intégrant un montant de travaux correspondant a minima à 10 % du montant de l'acquisition (hors frais de notaire et hors frais d'agence)
    - Pour des ménages primo accédants depuis plus de 2 ans, éligibles au PLS, achetant un logement en résidence principale

Ce dispositif vise un double objectif : participer à la requalification du parc ancien en incitant les ménages à engager des travaux d'amélioration de leur logement et attirer vers le centre - ville des ménages aux revenus intermédiaires.

Ce dispositif repose, par ailleurs, sur un partenariat efficace associant les banques, les agents immobiliers en relais du dispositif, la Ville au travers de l'espace accompagnement habitat et l'ADIL.

Par ailleurs, le contexte national va conduire les bailleurs sociaux à vendre leurs logements à leurs occupants. Si cette offre peut répondre à des besoins d'accession sociale, elle doit néanmoins être encadrée et fléchée dans le cadre d'une réflexion partenariale.

Objectifs opérationnels

- Mise en place d'une aide ciblée sur le parc ancien concernant les logements d'avant 1948 et conditionnée à des travaux ciblant les ménages primo-accédants éligibles au PTZ.
- Ce dispositif s'inscrira dans la démarche " Envie de Ville" qui vise à développer à l'échelle de la Métropole une action globale d'intervention sur les centres anciens.
- Objectif : 300 logements /an en vitesse de croisière
- Veiller à l'encadrement des ventes de logement social sur le territoire métropolitain afin d'assurer la pérennité et la progression de l'offre locative sociale.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Soutenir l'accession sociale dans l'ancien

- Montant de l'aide : 8000€ en moyenne/ménage soit
  - 6 000€ pour un couple sans enfant
  - 8 000€ pour un couple avec un enfant
  - 10 000€ pour un couple avec 2 enfants et plus
- Parc d'avant 1948
- Logement faisant l'objet a minima de 10% du montant de l'acquisition en travaux, dont requalification énergétique
- Ménages éligibles : primo-accédants sous plafond PSLA

Le dispositif devra intégrer un système permettant d'éviter à terme de mettre en difficulté les propriétaires.

Les résultats de l'étude en cours menée conjointement par l'ADIL et la FNAIM sur les profils des acquéreurs ayant bénéficié du « CAR » marseillais seront mis à profit pour alimenter et compléter les modalités de mise en œuvre.

Pour ces différentes raisons, ce dispositif sera mis en œuvre plutôt dans la 2ème phase du PLH.

Envisager l'opportunité d'un encadrement de la vente des logements sociaux sur le territoire métropolitain

La vente de logement social est un levier complémentaire pour favoriser l'accession sociale dans le parc ancien. Par ailleurs, dans le contexte financier actuel, les organismes de logements sociaux pourraient être enclins dans les années à venir à développer cette source de financement.

Si la Métropole n'est pas opposée à une telle démarche, elle souhaite cependant, aux côtés des maires concernés, l'encadrer, en partenariat avec les opérateurs et en lien avec leur CUS.

Les critères précis seront définis au cours de la première année de mise en œuvre du PLH en collaboration avec les partenaires concernés.

Organiser un accompagnement du dispositif en mobilisant un cadre partenarial associant ADIL, banques, agents immobiliers locaux et collectivités.

Articulation avec d'autres actions

- Action 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens
- Action 8 : Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique du parc ancien

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	ADIL, FNAIM, Banques, collectivités

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Soutien à l'accession sociale dans l'ancien				2.4M€	2.4M€	2.4M€

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Nombre / montant des subventions accordées
- Profils des acquéreurs
- Typologies de travaux et enveloppe financière
- Communes concernées

Références

- Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM).
- Dispositif CAR Marseille

AXE 5	**Fluidifier les parcours résidentiels** *Répondre aux besoins à toutes les étapes du parcours résidentiel*

Fiche action n° 19 : Affirmer l'intérêt d'un développement du logement intermédiaire destiné aux actifs, mais sous certaines conditions

Contexte / Constats

Afin de répondre à l'ensemble des besoins et des étapes des parcours résidentiels et notamment aux besoins des classes moyennes et intermédiaires, l'enjeu est important de venir compléter l'offre régulée sur le segment locatif intermédiaire en développant une offre locative neuve dédiée sur deux produits complémentaires : PLS et LI.

Le logement locatif intermédiaire (LI) constitue une offre nouvelle dédiée aux actifs "classes moyennes" avec des plafonds de ressources supérieurs à ceux du logement social et des plafonds de loyers inférieurs de 10 à 15% par rapport au marché locatif libre. Ce produit constitue le chainon manquant entre le logement social, le logement locatif privé et l'accession avec un objectif de développement au plus près des bassins d'emplois.

Outre les cibles visées, cette production viendra s'articuler autour de deux enjeux :

- Un enjeu de territorialisation visant des secteurs pertinents tels que les communes de type « pôle urbain » à enjeux « mobilité » et /ou « développement économique », offrant une concentration de pôles d'emplois et les communes jouant un rôle d'accueil métropolitain (Aix en Provence et Marseille).
- Un enjeu de diversification visant à conforter l'attractivité des villes moyennes (cf. diagnostic du PLH) en les ouvrant à des profils de ménage de type « classes moyennes » par le développement d'une offre PLS, associée à une offre LI pour les plus attractives d'entre elles.

Sur les QPV, et notamment sur le Grand Centre-Ville de Marseille, le développement progressif d'une offre en PLS permettra une montée en charge progressive des loyers qui s'inscrira ainsi dans le processus de requalification.

Objectifs opérationnels

Développer une offre locative intermédiaire sur la base d'une complémentarité LI/PLS et d'une programmation sur des secteurs prioritaires.

- LI : 1200 logements / an
- PLS : 850 logements / an dont 100 PLS à loyers minorés/an en étape 1 sur les QPV

Le développement des logements LI et PLS sera privilégié sur les communes :

- Les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence et Marseille),
- Les communes constituant des pôles d'emplois, bien desservis et présentant un bon niveau d'infrastructures et de services.
- Les communes les plus importantes de la métropole et ayant une bonne réceptivité de marché : Martigues, Vitrolles, Istres, Salon, Aubagne, La Ciotat, Gardanne, en priorité.
- Des communes de moindre importance, mais présentant un bon niveau d'attractivité alliée à leur bonne desserte et leur proximité des pôles d'emplois : Cabriès, Bouc Bel Air, Fuveau, Rousset, Gémenos, ou encore Venelles. Sans être exhaustive cette liste permet de viser prioritairement des communes à fort potentiel.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Développer l'offre en PLS

- Assurer une meilleure rencontre entre l'offre et la demande en incitant les bailleurs à proposer des outils de commercialisation adaptés et en développant des partenariats avec Action Logement et les entreprises.
- Développer une offre PLS à loyer minoré de 15 à 20% dans un premier temps dans les QPV retenus pour amorcer la requalification.
    - Objectif de 100 logements / an, bénéficiant d'une aide moyenne de 3000€/logement.

Soutenir le développement d'une offre en locatif intermédiaire

- Organiser la territorialisation de la production en concertation avec les opérateurs spécialisés (SNI)
- S'assurer que l'offre en locatif intermédiaire proposée est bien positionnée en termes de loyer, avec un écart de 10 à 15% avec le loyer de marché constaté dans l'environnement proche de l'opération.

Articulation avec d'autres actions

- Fiche action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée
- Fiche action 16 : Soutenir les opérations innovantes et complexes

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP, Communes
Partenaires associés	Entreprises, SNI, Action Logement, Bailleurs

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Subvention au PLS à loyer minoré	Cf. fiche action 15					

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

• Suivi quantitatif et qualitatif de la production en PLS, PLS à loyer minoré et LI :
  ○ nombre de logements agréés et livrés,
  ○ taille des logements,
  ○ modes de production,
  ○ modes d'acquisitions foncières …
• suivi du positionnement des loyers des opérations en LI et PLS à loyer minoré

Références

AXE 5	**Fluidifier les parcours résidentiels** *Répondre aux besoins à toutes les étapes du parcours résidentiel*

Fiche action n° 20 : Soutenir la diversité des réponses à tous les publics jeunes

Contexte / Constats

Les « jeunes » regroupent une diversité de publics et en conséquence des besoins distincts et très diversifiés en matière d'accès au logement.

Ces publics jeunes regroupent les étudiants, les jeunes en formation c'est-à-dire les apprentis et les alternants ainsi que les jeunes travailleurs, les jeunes sortants de l'aide sociale à l'enfance et plus généralement la tranche d'âge 15/29 ans. A ces publics s'ajoutent également les jeunes réfugiés et/ou sous protection internationale, les jeunes en rupture familiale et l'ensemble des jeunes en situation de précarité qui font l'objet d'une fiche spécifique (fiche action 26).

Les publics jeunes représentent 19% de la population d'AMP soit 345 000 personnes entre 15 et 29 ans parmi lesquels 95 000 étudiants, premiers contributeurs de la dynamique économique avec 18% d'entrants pour 13% de sortants, 15 500 jeunes en formation et 208 0000 jeunes de 18 ans ou plus vivant chez leurs parents dont 35% de plus de 25 ans.

Si ces publics jeunes sont en attente de réponses diversifiées et adaptées à leur situation, ils présentent toutefois des points communs à leur tranche d'âge : ce sont des publics mobiles, leurs budgets sont la plupart du temps très contraints, enfin, ils ont pour beaucoup d'entre eux, besoin dans leur démarche pour trouver un logement d'un accompagnement global de leur projet de vie et d'insertion professionnelle et sociétale.

Les enjeux du PLH sur la question du logement des jeunes visent donc à :

- Conforter l'attractivité de la Métropole en matière d'enseignement supérieur, de formation et de recherche et développement,
- Développer une offre de logement adaptée et à haute performance énergétique en termes de niveau de loyer, et de charges locatives et de gestion locative,
- Fluidifier l'accès à une offre à bas loyer en social et en privé pour répondre aux besoins de ces différents publics.

Objectifs opérationnels

- Mettre en place un observatoire partenarial de l'habitat des jeunes associant l'ensemble des acteurs afin d'améliorer la connaissance des besoins des publics jeunes y compris le logement étudiant.
- Renforcer la couverture territoriale des actions d'accueil, d'information et d'orientation, telles que les Comités locaux pour le logement autonome des jeunes,
- Soutenir la production de logements répondant aux attentes de l'ensemble des publics jeunes
- Favoriser l'expérimentation pour apporter des réponses innovantes et mutualisées
- Proposer des logements attractifs dans le parc existant : mobilisation du parc privé pour renforcer l'offre de logement conventionné à destination du public « jeunes » en lien avec le service bail accompagné des CLLAJ, adaptation du parc existant aux nouvelles attentes des jeunes.
- Mobiliser des partenariats spécifiques pour répondre aux demandes des jeunes, notamment ceux en situation de précarité et en rupture familiale.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Mise en place d'un observatoire du logement des jeunes

Mutualiser et coordonner les outils d'observations qui vont être développés :

- Observatoire du logement étudiant en cours d'élaboration par les agences d'urbanisme pour AMP visant à réfléchir sur l'offre dans sa multiplicité quantitative et qualitative et sur les zones à enjeux pour le développement de l'offre nouvelle.
- Mettre en place un observatoire du logement des jeunes en s'appuyant sur le guide réalisé dans le cadre du partenariat Agences –Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- Animer l'observatoire dans un cadre partenarial élargi associant Action Logement, les CLLLAJ, les branches professionnelles, les bailleurs sociaux, les associations gestionnaires, la CAF.

Dans le prolongement et en complémentarité de l'étude sur les jeunes en région PACA menée par les agences d'urbanisme, engager une étude spécifique visant à affiner sur le plan opérationnel, la connaissance des besoins des différents publics, à proposer des dispositifs innovants adaptés aux besoins et à territorialiser quantitativement et qualitativement l'offre dédiée.

Améliorer l'information et l'accompagnement des publics jeunes

- Renforcer la couverture territoriale des actions d'accueil, d'information et d'orientation, telles que les Comités locaux pour le logement autonome des jeunes.
- Développer et généraliser le bail accompagné en particulier sur les CT Marseille Provence, Pays d'Aubagne et Pays d'Aix.
- Développer et conforter les dispositifs et les structures intégrant un accompagnement des jeunes (type CLLAJ/URAJ) avec l'objectif de donner forces et atouts au territoire au travers de la formation de jeunes responsables sur les principes suivants :
    - Un accompagnement qui porte sur la question du logement mais s'inscrit aussi dans le projet professionnel avec un objectif d'autonomie, d'engagement et d'insertion et facilite la sortie vers le logement traditionnel.
    - Une mixité des publics aux revenus modestes : jeunes travailleurs, jeunes en étude et formation, apprentis mais pouvant également intégrer des migrants)
    - En privilégiant les petites unités maillant le territoire pour être au plus près de besoins, sur la base de structures uniques regroupant l'ensemble des partenaires (CLLAJ, mission locale, cyber base…) permettant de créer des passerelles

Soutenir la production de logements répondant aux besoins et attentes des publics jeunes

- Territorialiser l'offre neuve en lien avec le développement des communes à enjeux et de l'enseignement privé, les master 1 et 2 bénéficiant d'une notoriété nationale en intégrant le critère distance temps de 15 mn.
- Soutenir la production de **logement social** pouvant être dédié aux jeunes
    - Pour les étudiants : développer des logements via le financement PLUS dans le cadre d'une convention partenariale avec l'Etat
    - Pour les autres publics en FJT/Résidences sociales : développer des logements PLAI/PLAI adapté
    - Mobiliser la subvention métropolitaine prévue pour la production neuve de logement social : en PLUS, soit 3000€/logement correspondant à la subvention PLUS et 2000€/logement supplémentaire spécifique au logement étudiant.

- ’Renforcer l’offre locative sociale dans les centres des communes périurbaines en lien avec la redynamisation des centres anciens et le développement du locatif conventionné dans le parc existant.

- Soutenir le développement d’une offre de qualité dans **le parc privé** :
  - Mobilisation du parc privé pour renforcer l’offre de logement conventionné à destination du public « jeunes » en lien avec le service bail accompagné des CLLAJ, adaptation du parc existant aux nouvelles attentes des jeunes.
  - Pour le public étudiant :
    - sur la base de l’analyse des taux de remplissage des résidences privées qui pourra être faite dans le cadre de l’observatoire du logement étudiant, réfléchir à la mutualisation par le CROUS d’une partie de ces logements non occupés.
    - Mettre en place un conventionnement sans travaux sur certaines résidences (ex le California à Aix) arrivées en fin de défiscalisation sur la base d’une vente aux bailleurs à prix compatible avec des niveaux de loyers adaptés.

- Renforcer l’offre de **logements transitoires** en favorisant les implantations à proximité des bassins d’emplois et des opportunités professionnelles, qui :
  - Intègre une mixité des publics aux revenus modestes : jeunes travailleurs, jeunes en étude et formation, apprentis mais pouvant également intégrer des migrants)
  - privilégie les petites unités et maillent le territoire pour être au plus près des besoins, sur la base de structures uniques regroupant l’ensemble des partenaires (CLLAJ, mission locale, cyber base…) permettant de créer des passerelles.

- **Résidences sociales et FJT**
  - Soutenir le fonctionnement et permettre le développement des CLLAJ, en lien avec les subventions apportées par la Région (3 à 40KE /CLLAJ- subvention action logement 3 à 14KE/CLLAJ) par une aide métropolitaine.
  - Développer une offre en résidences sociales en fonction des besoins des territoires identifiés :

Conseil de territoire	Nb de places	Capacité au regard des besoins	Besoins / Spécificités	Actions
Marseille Provence	500	Insuffisante	Forte précarité Liste d'attente sur FST et résidences sociales Difficulté à trouver des petits logements	Etudier le développement d'une résidence sociale Construire un partenariat avec les services logement Développer de nouveaux partenariats notamment avec les CFA Se coordonner entre CLLAJ pour mieux couvrir le territoire Développer la capacité d'accompagnement des projets des jeunes inscrits dans un parcours d'insertion professionnelle
Pays d'Aix	NR	NR	NR	Réflexion engagée sur la création d'un service logement jeunes en 2020
Pays Salonais	157	Suffisante	Forte précarité des jeunes	
Pays d'Aubagne	76	Insuffisante		Etudier le développement d'une résidence sociale de 20 places en complément de l'offre existante en lien avec les partenaires économiques.
Istres Ouest Provence	688	Insuffisante	Besoin de 20 places en résidence sociale pour des jeunes à très faibles ressources	Développer une résidence sociale de 20 places à destination d'un public jeune très modeste
Pays de Martigues	257	Suffisante		Mettre en place un partenariat avec les agences immobilières en sortie de résidence sociale

Mettre en œuvre des partenariats opérationnels

- S'inscrire dans le cadre partenarial de la politique régionale initiée depuis 2 ans entre la région et Action Logement (convention cadre signée en 07/2017) qui vise à associer jeunesse, développement économique et formation.

  A ce titre définir l'articulation entre la politique régionale et la stratégie de la politique de l'habitat d'AMP pour décliner les partenariats à l'échelle des territoires et faire adhérer les CT.

- Organiser les conventions entre les partenaires : AMP, Région, Etat, Anah, agences immobilières, bailleurs sociaux, caf, CLLAJ, ARS, partenaires orienteurs, associations, mission locale.

Autres actions

- Fiche action 1 : Piloter et animer le PLH
- Fiche action 2 : Observer et évaluer
- Fiche action 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens
- Fiche action 7 : Développer une offre locative privée de qualité et abordable
- Fiche action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée
- Fiche action 25 : Conforter l'offre en hébergement dans les secteurs et les produits déficitaires

- Fiche action 26 : Améliorer l'accès au logement et mettre en œuvre le Logement d'Abord

Pilotage et partenaires associés	
Porteurs de l'action	AMP services Habitat et Service Enseignement Supérieur CT Communes Région
Partenaires associés	Université Aix-Marseille CROUS Aix-Marseille Action logement Caisses des Dépôts et Consignation CAF Bailleurs Agences immobilières partenaires Mission locale CLLAJ

Budget métropolitain

Nature de l'action	**Coût en euros**					
	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Etude logements étudiants	*Cf. fiche action 2*					
Observatoire	*Cf. Fiche action 2*					
Subvention à la production de logements sociaux	*Cf. Fiche action 15*					
Soutenir le fonctionnement des CLLAJ	80 000€	80 000€	80 000€	80 000€	80 000€	80 000€

Calendrier prévisionnel

	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Préparation						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Mise en place de l'Observatoire
- Suivi des lieux d'accueil existants et créées sur le territoire métropolitain
- Nombre de jeunes reçus chaque année par les CLLAJ
- Evolution du nombre de places dans des structures dédiées pour les jeunes (résidences privées, FJT, résidence sociale…)
- Nombre de logements sociaux financés et livrés bénéficiant à des jeunes
- Mise en place et suivi des conventions de partenariats autour du public jeune

Références

Le Bail accompagné une Charte entre CLLAJ, locataire et bailleur, un outil :

- facilitateur pour l'accès et le maintien dans le logement de jeunes en droit commun.
- de médiation visant à faire valoir les droits et les obligations du bailleur et du locataire.
- de régulation des rapports entre bailleurs et locataires.
- de tutorat souple et personnalisé qui s'adapte aux besoins des deux parties.

AXE 5	**Fluidifier les parcours résidentiels** *Répondre aux besoins à toutes les étapes du parcours résidentiel*

Fiche action n° 21 : Accompagner les seniors dans l'évolution de leurs besoins en habitat

Contexte / Constats

Le territoire d'AMP se caractérise par une population plus âgée que dans les autres métropoles avec 24.2% de plus de 60 ans, dont 18% qui a plus de 65 ans, et une progression de 1.9% entre 2008 et 2013, avec une présence particulièrement marquée à proximité du littoral mais aussi sur de nombreuses communes périphériques.

Face au phénomène global de vieillissement de la population, les séniors vont occuper une place croissante au sein de chaque commune à l'avenir, créant des besoins en logements spécifiques.

L'enjeu est donc de pouvoir favoriser le maintien à domicile et de développer une offre nouvelle adaptée permettant de répondre aux évolutions démographiques en :

- Offrant des solutions nouvelles dans le cadre du parcours résidentiel entre le domicile et l'EHPAD
- S'adaptant aux besoins et aux souhaits des séniors autonomes
- Produisant une offre de qualité et abordable financièrement adaptée aux revenus des séniors modestes
- Accompagnant les territoires (collectivités, caisses de retraite...) et en créant de nouveaux partenariats

Objectifs opérationnels

- Développer une offre nouvelle adaptée et diversifiée, c'est à dire offrant la proximité aux aménités urbaines et aux transports, un logement dont la conception est adaptée au vieillissement et un logement "plus grand" - le sénior passant davantage de temps dans son logement – des niveaux de loyers sous plafond PLUS/PLAI pour les logements sociaux, sous plafond PLS à destination des séniors plus aisés sur les pôles urbains.
- Développer des modèles intégrant :
  - Une vie communautaire structurée autour d'une présence humaine quasi quotidienne (notion de "bienveillant") et de l'existence d'une salle commune; lieu de partage et de mise en place de la dynamique sociale. En proposant le concept de salle commune aux personnes âgées locataires du parc social, on offre un " plus" qui peut favoriser la décision de quitter un logement trop grand.
  - Des services assurés pour l'essentiel par un ou plusieurs prestataires extérieurs et /ou par des partenariats avec les CCAS.
- Développer et expérimenter des formes d'habitats innovants : Beguinage, résidence intergénérationnelle, concept " Domicile accompagné" en favorisant les petites unités.
- Permettre au vu de la localisation de certaines nouvelles opérations, le développement de " produits croisés" en couplage avec un EHPAD par exemple.
- Favoriser et développer l'adaptation des logements au vieillissement dans le parc existant tant social que privé

- Mettre en place une synergie avec les bailleurs et les partenaires financiers permettant :
  - D'intégrer des compétences spécifiques et un fonctionnement en mode projet pour prendre en compte toutes les dimensions d'un projet d'habitat sénior : attribution, financement, partenariat, adaptation technique.
  - D'engager une stratégie de R&D avec des spécialistes et la mise en œuvre d'une logique " produit" ou label.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- **Mettre en place une subvention auprès des Propriétaires Occupants pour l'adaptation des logements au vieillissement dans le parc privé existant**
  - Subvention destinée à des propriétaires occupants, pour l'adaptation de leur logements au vieillissement dans le parc privé existant : 800€/logement avec un objectif de 180 logements / an (poursuite des réalisations des années antérieures).

- **Engager une étude spécifique sur les besoins des séniors dans une approche globale**
  - Recenser et analyser précisément l'offre au sein de la Métropole
  - Mieux connaitre les besoins
  - Diagnostiquer l'adéquation de cette offre aux besoins
  - Réfléchir sur les besoins en matière de conception et de domotique

- **Flécher les logements séniors au titre de la loi d'adaptation de la société au vieillissement** et réfléchir à des partenariats pour accompagner le Montage et la gestion de ces projets (ex : « Maison en Partage » mis en place sur Nîmes Métropole).

- **S'inscrire dans la convention " mieux vieillir ensemble dans les Bouches-du-Rhône"** avec le CD13 et les bailleurs

Articulation avec d'autres actions

- Fiche action 2 : Observer et évaluer
- Fiche action 6 : Soutenir le développement d'une intervention transversale sur les centres anciens
- Fiche action 7 : Développer l'offre locative privée de qualité et abordable
- Fiche action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée
- Fiche action 27 : Accompagner les personnes handicapées dans la diversité de leurs besoins face au logement

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP Communes
Partenaires associés	Bailleurs, Conseil départemental, Caisses de retraite, CCAS, CAF

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etude besoins séniors	50k€					
Subventions PO autonomie / adaptation dans le parc existant	144k€	144k€	144K€	144K€	144K€	144K€

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Réalisation de l'étude sur les besoins des séniors
- Nombre de PC/projets: délivrés en logement social à destination des seniors
- Nombre de logement livrés
- Nombre de logements ayant bénéficié de la subvention Autonomie pour les propriétaires occupants

Références

AXE 5	**Fluidifier les parcours résidentiels**
	Garantir un meilleur équilibre territorial grâce à une politique de peuplement et d'attribution

Fiche action n° 22 : Elaborer et mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID)

Contexte / Constats

Contexte réglementaire

Au niveau national : La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi « ALUR », prévoit la mise en œuvre d'une réforme de la gestion des demandes et des attributions de logement social et, précise dans son article 97, que tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un PLH a l'obligation de créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui doit adopter les orientations concernant les attributions de logements social sur le patrimoine locatif social (article L441-1-5) et d'élaborer un PPGDID (article L441-2-8).

La réforme de la gestion de la demande de logement social et du régime des attributions a pour objectif d'instaurer un droit à l'information du public en demande de logement social et de simplifier les démarches des demandeurs pour plus de lisibilité dans son parcours, de transparence et d'efficacité dans le processus d'attribution.

Le cadre règlementaire fait obligation à la métropole d'organiser une couverture territoriale en lieux d'accueil et de garantir une équité de traitement pour l'ensemble des citoyens. Ainsi, la création d'un Service d'Information et d'Accueil des demandeurs (SIAD) doit être mise en place et ses modalités d'organisation et de fonctionnement précisées dans le PPGDID.

Le plan définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs, en fonction des besoins en logements sociaux et des circonstances locales. Il contient plusieurs thèmes obligatoires qui sont les suivants :

- Les modalités locales d'enregistrement de la demande et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement.
- Le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande
- Le dispositif de gestion partagée
- Les modalités de qualification/cartographie du parc social et l'estimation du délai d'attente moyen
- L'information des demandeurs et le service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD)
- Les situations des demandeurs qui justifient un examen particulier
- Les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux
- La réalisation des diagnostics sociaux et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement

Les enjeux sont nombreux pour la Métropole Aix-Marseille-Provence qui doit se positionner en cheffe de file de la politique intercommunale et partenariale de gestion des demandes et des attributions de logements sociaux.

Au niveau métropolitain : Pour mettre en œuvre cette compétence obligatoire, la métropole a déjà réalisé un certain nombre de travaux et installé sa Conférence Intercommunale du Logement (co-présidée avec l'Etat).

Elle a missionné l'ADIL 13 afin de réaliser un inventaire des lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande des demandeurs dans la perspective du SIAD.

En parallèle, l'ADIL a réalisé, à titre expérimental, une étude d'analyse des peuplements et de fonctionnement du parc social sur le territoire du Pays de Martigues, qui sera étendue à d'autres territoires.

Toutefois, il a été également relevé une diversité de pratiques de l'ensemble des acteurs et des différences de fonctionnement et d'investissement des collectivités en la matière.

C'est pourquoi, au regard de ces difficultés la Métropole Aix Marseille a pour enjeux l'amélioration de l'orientation du demandeur et le repositionnement de celui-ci en tant qu'acteur de son parcours résidentiel. Composée de 92 communes, la question de la proximité territoriale est à prendre en considération.

Objectifs opérationnels

- Assurer rapidement une couverture équitable et harmonisée du territoire métropolitain en matière d'accueil des publics (SIAD)
- Labelliser les lieux d'accueil avec la signature d'une charte d'engagement
- Assurer un accueil de qualité harmonisé
- Mieux identifier et traiter les demandes des publics prioritaires

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Elaborer le PPGDID

La Métropole a délibéré le 15/12/2016 afin d'engager l'élaboration de son Plan Partenarial de Gestion et D'Information des Demandeurs (PPGDID). Pour ce faire, un bureau d'études a été désigné pour l'assister dans sa démarche.

Mettre en place le Service d'Information et d'Accueil métropolitain des Demandeurs (SIAD) labellisé d'ici fin 2020

La mise en place d'un SIAD est envisagée selon une charte et un cahier des charges strict propre à chaque niveau d'accueil qui permettra deux labellisations :

- Label 1 (prestation complète) : accueil, information et orientation, délivrance du numéro unique, suivi des dossiers des demandeurs et de l'évolution des demandes
- Label 2 : accueil, information et orientation

Les outils dans la mise en œuvre de cette labellisation seront les suivants :

- Formations selon les niveaux, des personnels chargés de l'accueil
- SNE, animation d'un réseau
- Mise en place de plaquettes d'information générale au public
- L'ADIL et l'ARHLM sont engagés dans la démarche de communication et de formation de cette labellisation.
- La création d'un lieu d'enregistrement (à définir selon les résultats obtenus lors de l'élaboration du PPGID)

Etudier l'opportunité de créer un réseau de guichets uniques pour un service global

La création de guichets uniques permettrait de renforcer la coordination acteurs-guichet. Elles pourraient également informer sur l'ensemble des dispositifs concernant l'habitat (privé et social, rénovation énergétique…).

Ces points d'accueil pourraient être une déclinaison locale de l'Espace Accompagnement Habitat ouvert à Marseille le 2 février 2019.

Articulation avec d'autres actions

- Action 23 : Mettre en œuvre une stratégie de peuplement équilibrée et élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)
- Action 25 : Conforter l'offre en hébergement dans les secteurs et les produits déficitaires
- Action 26 : Améliorer l'accès au logement et mettre en œuvre le logement d'abord

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Département, Communes et CCAS correspondants, Action Logement, Bailleurs sociaux, Associations

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Elaboration du PPGID	70k€					

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Elaboration du PPGID						
Labellisation des guichets uniques						

Indicateurs de suivi

- Nombre de lieux labellisés
- Nombre d'agents formés à l'information du demandeur
- Création de « Maisons de l'Habitat »

Références

AXE 5	**Fluidifier les parcours résidentiels**
	Garantir un meilleur équilibre territorial grâce à une politique de peuplement et d'attribution

Fiche action n° 23 : Mettre en œuvre une stratégie de peuplement équilibrée et élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)

Contexte / Constats

Contexte réglementaire

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié et complété les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) concernant les attributions de logements sociaux. La réforme des attributions de logements sociaux concerne trois mesures principales :

- Ouvrir tous les quartiers aux plus modestes : Au moins 25% des attributions réalisées en dehors des quartiers de la politique de la ville devront être destinées aux 25% des demandeurs de logement social les plus pauvres, contre 19% en moyenne actuellement.
- Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires : Action logement, les collectivités territoriales, et les bailleurs sociaux, devront eux aussi, comme l'État le fait déjà, consacrer 25% de leurs attributions aux ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) et aux demandeurs prioritaires.
- Clarifier les critères de priorité dans le logement social : en définissant une liste unique des critères de priorité et en offrant aux EPCI la possibilité de la compléter dans le respect de l'article L. 441-1 du CCH révisé par la loi Égalité Citoyenneté, ou de mettre en place une cotation.

Le cadre règlementaire fait ainsi obligation à la métropole de favoriser l'accès au logement et d'améliorer le partenariat sur la politique d'attribution des logements dans une logique de mixité sociale. La métropole doit alors définir :

- La liste des situations des demandeurs de logements sociaux justifiant d'un examen particulier, en plus des ménages relevant du DALO et du PDALHPD
- La composition et les conditions de fonctionnement des instances chargées d'examiner ces situations
- Les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et l'évaluation des dispositifs d'accompagnement

Art. 111, I,2° de la loi ELAN / art. L. 441-2-8 du CCH : La loi ELAN prévoit, afin de renforcer la transparence du dispositif de gestion et classement de la demande, qu'un système de cotation de la demande soit prévu par le plan partenarial de gestion de la demande. Les territoires pratiquant la cotation devront rendre public les critères retenus et leur pondération. Ces dispositions entreront en vigueur au plus tard le 31 décembre 2021 (décret à paraître).

Une offre insuffisante facteur d'un niveau de tension élevé

Le nombre de logements sociaux au sens de la loi SRU s'élève à ce jour à 162 577 sur le territoire métropolitain, soit 19% des résidences principales (données SRU au 1er janvier 2018).

En ce qui concerne le nombre total de demandes de logements il est de 76 800 demandes actives (SNE, janvier 2018) dont 30% de demandes de mutation. Face à cette demande, le nombre d'attributions est de 11 500 (RPLS 2017). Le marché est donc tendu puisqu'il faudra 7 demandes pour 1 attribution.

A cela s'ajoutent des délais d'attribution de plus en plus longs. En effet, 15% des demandes datent de plus de trois ans, ancienneté à prendre en compte au regard des 30 mois considérés comme délai anormalement long dans les Bouches-du-Rhône. Le taux de rotation quant à lui s'élève à 7% par an (RPLS 2017) dans le parc locatif social tandis que l'offre nouvelle demeure limitée, rendant ainsi très difficile l'accès au logement social et la réponse aux demandes de mutation. Le taux de vacance réduit est de 2.3% (RPLS 2017).

Des disparités de revenus selon les territoires

Le revenu déclaré mensuel médian de l'ensemble des demandeurs de la métropole est de 1 281 € et est bien inférieur à celui de l'ensemble de la population du département : 2 336 €. Bien que le taux de pauvreté métropolitain soit légèrement inférieur à celui du département (18,5% contre 18,6% en 2015, INSEE), il n'en demeure pas moins que la métropole fait partie des territoires les plus pauvres de la région (taux de pauvreté 17,4%).

Ainsi, sur le territoire métropolitain, plus de 70 % des ménages sont éligibles au logement social et 74 % des demandeurs disposent d'un revenu inférieur au plafond PLAI.

Ménages reconnus prioritaires au titre du DALO

Le relogement des DALO et des publics prioritaires est difficile (manque de logements, part importante de refus des ménages…). En 2015, 6 050 recours amiables DALO ont été déposés auprès de la commission de médiation des Bouches-du-Rhône et 2 036 ont été reconnus prioritaires et urgents, soit 35,4 %. Sur ces 2 036 demandeurs :

- 99,6 % étaient domiciliés sur une commune de la métropole
- 49,5 % étaient bénéficiaires du RSA
- 40,7 % étaient des familles monoparentales
- 59,7 % ne disposaient pas d'un logement autonome
- 1 198 ménages ont été relogés à 98,9 % sur une commune de la métropole (60,1 % sur la commune de Marseille).

En 2016, 2 280 ménages ont été reconnus prioritaires et urgents sur le département et 1 194 ont été relogés, dont 829 sur le contingent préfectoral En 2017 ils ont été 2 600 à être reconnus comme prioritaires. On constate ainsi une augmentation des demandeurs reconnus DALO. Cependant, les outils d'analyse statistiques et l'état des lieux des publics prioritaires sur la métropole restent à construire.

Des premières démarches engagées

Par délibération n° 1437/16 du 15 décembre 2016, la métropole Aix-Marseille-Provence a créé la CIL qui vise à favoriser la mixité sociale, à travers l'adoption d'orientations conduisant à la création de conventions de bonnes pratiques. Le 3 juillet 2017, la métropole, associée aux services de l'État, organisait sa première Conférence.

Tous les acteurs incontournables de l'habitat ont été conviés, ont voté le Règlement intérieur et ont participé aux trois premiers ateliers :

- Atelier sur le réseau d'accueil et d'information des demandeurs (SIAD)
- Atelier sur le traitement des publics prioritaires
- Atelier sur les contingents réservataires au service d'orientations partagées.

Enjeux

- Soutenir la mobilité des ménages dans leurs parcours résidentiels et permettre une plus grande rotation du parc existant
- Viser un meilleur équilibre territorial et produire une offre locative sociale adaptée aux enjeux et aux spécificités de chaque commune
- Identifier, parmi les demandeurs, les publics prioritaires et ceux nécessitant un accompagnement social spécifique : l'enjeu est donc d'identifier, hiérarchiser et prioriser les publics prioritaires selon des critères définis. En parallèle, il s'agit d'améliorer les mesures d'accompagnement au relogement pour les publics concernés.
- Traiter les cas urgents ou bloqués à l'échelle métropolitaine
- Articuler les observations des différents dispositifs et des objectifs de programmation en lien avec territorialisation du PDALHPD et établir les besoins par typologies et catégories (logements et hébergement transitoire)

Objectifs opérationnels

- Elaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)
- Mieux répartir l'offre locative sociale (notamment dans les communes peu dotées en logements sociaux et très sociaux) et favoriser dans chaque commune la mixité d'habitat et de populations
- Améliorer l'accessibilité des plus modestes au parc social hors QPV
- Poursuivre l'amélioration de l'attractivité des QPV (NPNRU)
- Garantir l'accès au logement ou le relogement des publics prioritaires
- Associer l'ensemble des réservataires au processus de réponse aux publics prioritaires
- Partager la connaissance et mettre en place des outils de suivi et d'aide à la décision
- S'appuyer sur la commission de coordination (aujourd'hui rendue obligatoire par la loi ELAN) afin de suivre et évaluer les dispositifs mis en œuvre tels que l'identification des ménages les plus fragiles
- Mettre en œuvre une grille de cotation pour les publics prioritaires et expérimentation de commissions territoriales et définition des priorités d'actions de la métropole en la matière.
- Préparer et expérimenter avant généralisation la gestion en flux
- Mieux intégrer les associations sur l'accompagnement social au logement dans la mise en œuvre d'un réseau métropolitain

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Elaborer et mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions

La Métropole a délibéré le 15/12/16 afin d'engager l'élaboration de sa CIA. Pour ce faire, la Métropole s'appuie sur un bureau d'études.

Identifier les publics prioritaires et leurs conditions d'accès au logement pérenne

Dans un premier temps, afin d'obtenir une vision globale de la demande, l'identification de ces publics se traduira par un diagnostic territorial qualitatif et quantitatif de l'ensemble des publics jugés prioritaires au sens de la loi (typologie des publics, estimation quantitative, localisation, efficacité et limite des dispositifs chargés du logement et de l'accompagnement des publics).

Pour ce faire, la métropole et ses partenaires vont expérimenter des commissions territoriales

de traitement des publics prioritaires. Leurs missions seront de fixer les priorités de relogement sur la base d'un état des lieux précis des demandes, de fixer et de suivre les objectifs quantitatifs réglementaires.

Les modalités pratiques et de fonctionnement restent à préciser.

L'objectif étant l'homogénéisation des pratiques au niveau de chacun des territoires pour permettre aux partenaires locaux de concentrer davantage leurs actions sur des aspects qualitatifs pour une analyse concrète des dossiers.

Favoriser les mutations, préparer et expérimenter la gestion en flux

Cette modalité est une des priorités de la CIA afin de mieux traiter les demandes de mutation permettant ainsi de favoriser les parcours résidentiels dans le parc social. L'objectif est de lutter contre certains des freins à l'aboutissement des intentions de mutation (les frais de remise en état liés au EDL sortant, les difficultés de réaménagement des personnes isolées ou âgées, le différentiel de loyer, etc.). Pour cela, la question des mutations doit nécessairement s'envisager en inter contingent, mais également en inter bailleur ce qui permettrait d'atteindre une échelle suffisante pour agir de manière plus efficace. Cela nécessitera donc un travail partenarial avec les bailleurs sociaux et réservataires.

Plusieurs dispositifs et mesures seront étudiés dans le cadre de l'élaboration de la CIA :

- Créer une plateforme pour accélérer les mutations au sein du parc social
- Se fixer un objectif de 30% pour le nombre d'attributions annuel dédié aux demandes de mutation (programme neuf et parc social existant)
- Définir des modalités d'organisation et de financement d'un dispositif d'accompagnement spécifique à l'accompagnement des ménages en mutation
- Nouveau cadre instauré par la loi ELAN, la gestion en flux va modifier profondément les pratiques actuelles de gestion de la demande, aussi, il est proposé que la Métropole, en lien avec les partenaires concernés, étudie la mise en œuvre de ces nouvelles modalités après la parution des décrets.

Déterminer la stratégie de relogement des opérations NPNRU

Avec un besoin en relogement estimé à 8 400 ménages, il a été proposé en CIL dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine d'élargir l'action de la plateforme Relogement de Marseille à l'ensemble des quartiers en renouvellement urbain (et non plus seulement aux immeubles démolis).

Le principe de la Plateforme de Relogement est de mutualiser les contingents réservataires avec 3 objectifs : Fluidifier les parcours des ménages ; Ouvrir la possibilité pour les ménages de faire des choix pour leur relogement ; Consolider le partenariat entre les réservataires et les bailleurs. Cette modalité répond ainsi aux enjeux de résorptions des situations de mal-occupation et de l'amélioration des mobilités résidentielles notamment hors QPV.

En revanche, parmi les points de vigilance identifiés par la métropole, il est important de maintenir un reste à charge équivalent pour les ménages relevant des plafonds PLAI (à surface et niveau de service constants) afin de ne pas mettre en péril ces populations suite à leurs relogements.

Suivre et évaluer la stratégie de peuplement

La mise en place d'un observatoire du parc social et du peuplement à l'échelle de la résidence sera à réaliser dans le cadre de la CIA permettant ainsi la création d'un socle de connaissance homogène et partagé sur les locataires du parc social, le parc et son occupation.

Enfin, tout au long de sa mise en œuvre, il s'agira d'évaluer et faire évoluer la convention intercommunale d'attributions. Pour cela, la métropole établira un état des lieux de l'efficacité

et des limites des dispositifs existants en matière d'accompagnement et de relogement des publics prioritaires. Elle pourra ainsi mesurer l'impact de la stratégie de peuplement sur l'équilibre social du territoire et si nécessaire, ajuster la stratégie en fonction des évolutions du territoire. Afin d'articuler ces mesures, il sera nécessaire de poursuivre l'implication des élus et partenaires grâce à des rencontres régulières.

Articulation avec d'autres actions

- Action 10 : Accompagner le volet habitat des opérations de renouvellement urbain en NPNRU
- Action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée
- Action 22 : Elaborer et mettre en œuvre le PPGDID et mise en œuvre d'un SIAD
- Action 24 : Soutenir la création de nouveaux logements pérennes à basse quittance
- Action 25 : Conforter l'offre en hébergement dans les secteurs et les produits déficitaires
- Action 26 : Améliorer l'accès au logement et mettre en œuvre le logement d'abord

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Etat, AMP, Communes, Département, SIAO, CCAS des communes, Bailleurs sociaux, Action logement

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
AMO CIA	100K€					
Observatoire demande sociale occupation du parc	20 000€					
traitement public prioritaire (traitement dossier/ cotation/ présentation en commission coordination)	30 000€					

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Elaboration de la CIA						
Mise en œuvre de la CIA						

Indicateurs de suivi

- Signature de la CIA avec l'ensemble des parties prenantes
- Mise en œuvre effective de la CIA
- Atteinte des objectifs annuels fixés pour chaque bailleur et réservataire dans le cadre de

l'élaboration de la CIA en accord avec les obligations de la loi Egalité et Citoyenneté
Références

AXE 5	**Fluidifier les parcours résidentiels** *Compléter et adapter l'offre pour les plus fragiles*

Fiche action n° 24 : Soutenir la création de nouveaux logements pérennes à basse quittance

Contexte / Constats

Une part conséquente de ménages pauvres

Le territoire de la Métropole recouvre des disparités fortes en termes de revenus des ménages. Une part conséquente de ménages de la Métropole vit sous le seuil de pauvreté (un taux supérieur à 18 % pour la Métropole contre 14.7% en France).

- Parmi ces habitants, une forte proportion vit dans le parc locatif privé ou reste sans logement autonome. Or, le parc privé reste cher, même en mauvais état. Ainsi, sur le territoire de la Métropole, parmi les allocataires CAF qui vivent dans le parc privé, 30 % consacrent plus de 40% de leurs revenus à payer son logement. À noter que le plafond d'aide pour un FSL maintien ou accès est de 42% des ressources.
- Un parc social souvent trop cher

  74 % des demandeurs de logement social ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, ce qui les rend éligibles aux logements financés en PLA-I (Prêt locatif aidé d'intégration, réservés aux personnes en situation de fragilité sociale et financière).

  Les logements du parc social, notamment celui bâti depuis moins de 40 ans, sont souvent trop chers pour les ménages ayant les ressources les plus faibles, (notamment les personnes percevant les minimas sociaux), particulièrement s'il s'agit de familles sans enfants ou avec des enfants de plus de 16 ans non scolarisés.

  L'enquête conduite par L'ADIL sur les loyers du parc social dans les Bouches du Rhône en 2017 (août 2018) le confirme : "l*es logements financés en PLA I ne sont pas ceux aux loyers les plus bas*", ce sont les logements construits entre 1960 et 1977 qui ont les loyers les moins chers. En effet le loyer médian des logements financés en PLA I, pour la catégorie des types 3, est de 6€/m² (400€ de loyer) soit 1 € de plus que celui des logements en PLUS financés avant 1977 (5 € soit 302 € de loyer), Si l'on retient uniquement les livraisons après 2016, le loyer médian du PLA I est certes inférieur de 8cm/m2 à celui du PLUS (5.8€ pour 6.6€) mais on est loin du 4.96€ correspondant théoriquement au plafond.

Un besoin important de rattrapage en logements à très basse quittance

- Malgré le rattrapage amorcé au cours de la dernière période, le parc existant en PLA I ne constitue que 7% du parc de logements sociaux (par exemple 8% pour le Pays d'Aix, 4 % pour le CT 1). Malgré l'objectif de 30%, la part du PLA I n'a été que de 26% sur les dernières années (725 par an en moyenne de 2011 à 2017) dont 17% de produits spécifiques (hébergement, résidences sociales, etc.).

  Parallèlement, une part conséquente de l'offre à faible quittance disparait, du fait de remise à niveau des résidences (loyers portés au plafond), voire de démolitions dans le cadre des PRU (environ 3000 à 4000 LLS ciblés dans les PRU sur les dix ans à venir avec une perspective de reconstitution de 60 % minimum en PLA I : cela signifie une diminution nette de 40% du logements très abordables car ces résidences sont pour la plupart celles datant des années 1960-1977, parc ciblé par l'ADIL comme le moins cher) et une offre reconstituée en PLAI qui sera tout de même plus chère que les loyers précédents.

L'enjeu est donc de garantir un renouvellement du parc et une adaptation au profil de la demande

- Cela implique de programmer une part croissante d'offre neuve à quittance fortement minorée pour un public fragilisé lui-même en augmentation : il s'agit de développer une

production HLM aux loyers bas et aux charges locatives réduites, pour répondre à la précarité financière des ménages en besoin de logement.

- Un appui spécifique est à envisager pour réduire encore le niveau de quittance des PLA I neufs et notamment pour les plus petits logements, Car c'est une autre confirmation apportée par l'étude conduite par l'ADIL, dans le parc social aussi le loyer au m2 des petits logements est nettement plus cher que celui des grands (7.7€ pour un type 1, 5.5€ pour un type3 et 4.7€ pour un type 5 ou plus). Or, les petits ménages sans enfant mineur sont globalement moins bien couverts par l'aide au logement.
- Agir sur une politique des loyers qui viserait de cibler le loyer mensuel au niveau du loyer PLAI de la zone III (4.59€), sans que la diminution de la quittance porte uniquement sur une réduction de la surface moyenne des logements mais en travaillant sur la conception des logements et des opérations (diminution des charges collectives, et des charges individuelles).

Objectifs opérationnels

- Produire 1450 PLAI dont 450 en PLAI à loyer minoré (dont les produits spécifiques),
- Dépasser 30% de la production HLM en PLA-I dans les communes où l'offre à basse quittance est la plus faible, notamment pour les petits ménages
- Maîtriser la quittance finale (loyers et charges) avec pour objectif d'atteindre un taux d'effort inférieur à 30% et 20 % pour les ménages les plus démunis (cf. relevant des minimas sociaux, ou aux revenus inférieurs à 40% des plafonds du parc social).

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Développer une aide spécifique pour des logements PLAI à loyer minoré :

Le complément de financement des PLA-I doit permettre d'être en dessous du plafond de loyer et examiner des aides spécifiques pour des produits à charges restreintes (énergie passive, faibles charges communes) :

- Programmation de 400 PLA I à loyer minoré par an : aide portée à 15 000 € par logement en contrepartie de loyers ou de redevances (pour les résidences sociales) maîtrisés garantissant une bonne solvabilisation des ménages (loyers inférieurs aux plafonds pris en compte pour l'APL, marges locales réduites), et intégrant une prise en compte des niveaux de charge.
- Cette aide pourra être articulée avec le dispositif PLAI adapté de l'Etat avec lequel une complémentarité devra être recherchée (optimisation des surfaces, logements adaptés à la typologie familiale, limitation des charges locatives…). Elle est de même cumulable avec les aides prévues pour la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU.

Renforcer le travail partenarial dans ce cadre entre la métropole délégataire des aides à la pierre, les co-pilotes du PDALHPD, les organismes HLM, la maîtrise d'ouvrage d'insertion, Action logement, autour de la maîtrise de la quittance finale, réflexion sur les économies à envisager en termes de coût de construction, les modalités de gestion économes, etc.

Il s'agit de définir aussi les conditions d'éligibilité des projets qui seront ainsi financés au-delà du seul niveau de quittance à atteindre en sortie (contractualisation sur les publics à accueillir en lien avec le PDALHPD, mise en place d'une gestion rapprochée et éventuellement d'actions d'accompagnement par exemple sur les économies d'énergie, etc.). (cf modalités 4 de l'action 25)

Viser un objectif global de 33 % de PLA-I minimum dans l'offre locative sociale développée en neuf en acquisition-amélioration, tout en veillant une production adaptée localement

- Parmi les logements PLAI produits, a minima 30% seront des logements PLAI à loyer

minoré, avec une montée en puissance sur la durée du PLH.

- Orienter vers les territoires à plus fort déficit : fixer des objectifs adaptés en fonction des communes : fixer les niveaux de production en PLA I en coordination avec les travaux du PDALHPD pour la territorialisation et la cotation des communes (cf. annexe 4 du PDALHPD)
- Répondre au déficit global en petits logements très abordables : orienter la programmation pour mieux répondre aux besoins de petits ménages (50% de la demande porte sur des types 1 et type 2), y compris ménages vieillissants ou en perte d'autonomie (les aides pourraient se cumuler à celles pour l'accessibilité avec le suivi des cotations mises en place par Handitoit),

Ces orientations sont à lier aux réflexions sur les mutations au sein du parc social existant pour lutter contre la sous-occupation : Offrir des logements récents, adaptés au vieillissement et avec un loyer accessible à une personne ne disposant que du minimum vieillesse ou de l'AAH favoriserait ces mutations libérant de grands logements (nombre de mutations ne se font pas car le loyer d'un logement plus petit est à peine inférieur au grand logement à quitter).

Consolider l'analyse des besoins avec les agences d'urbanisme et le groupe de travail du PDALHPD : pour approfondir le travail sur les territoires des CT (diversification des localisations des logements à très faibles quittances en veillant notamment à favoriser les centre villes et autres lieux de polarités permettant un accès facile aux services et transports) et faire le lien avec les conditions d'attribution, au-delà du seul seuil financier (profils de ménages, publics prioritaires du PDALHPD).

Articulation avec d'autres actions

- Action 10 : Accompagner le volet habitat des opérations de renouvellement urbain en NPNRU
- Action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée
- Action 23 : Mettre en œuvre une stratégie de peuplement équilibrée et élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)
- Action 25 : Conforter l'offre en hébergement dans les secteurs et les produits déficitaires
- Action 26 : Améliorer l'accès au logement et mettre en œuvre le logement d'abord

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Opérateurs HLM, Action Logement, Co-pilotes du PDALHPD (Etat et Conseil Départemental), Région sur économie d'énergie, Communes

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Subvention logement social	Cf. fiche action 15					

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Préparation						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Suivi quantitatif et qualitatif des logements en PLAI et PLAI à loyer minoré
  - nombre de logements agréés et livrés,
  - taille des logements,
  - modes de production,
  - modes d'acquisitions foncières ...
- Part des PLA-I et PLA-I à loyer minoré dans la production HLM
- Suivi des attributions au sein des PLA-I premières occupations et par la suite (taux d'effort complet)
- Montants des loyers et des annexes
- Réduction du taux d'effort consacré par les locataires HLM des logements en PLA I programmes neufs au paiement de leur logement (loyers et charges)

Références

AXE 5	**Fluidifier les parcours résidentiels** *Compléter et adapter l'offre pour les plus fragiles*

Fiche action n° 25 : Conforter l'offre en hébergement dans les secteurs et les produits déficitaires / Finaliser le programme d'adaptation du parc d'hébergement

Contexte / Constats

Intégration des objectifs du PDALHPD dans le PLH

L'évolution des Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Plans Départementaux **pour le Logement et l'Hébergement** des Défavorisés implique désormais de décliner les objectifs du volet Hébergement des PDALHPD au sein des PLH.
Il s'agit aussi de :

- Anticiper la prise en compte des thématiques liées à l'insertion par le logement, dans la perspective d'un PLH à ambition départementale (cf. protection maternelle, santé, etc.).
- Marquer l'implication de la métropole dans les réflexions en cours.

Un secteur en évolution

La politique actuelle de l'Etat vise à réduire le recours à l'hébergement au profit d'un accès plus direct au logement pérenne (cf. Plan Pour le Logement d'Abord) : un passage par l'hébergement ne doit pas être une étape systématique pour l'accès au logement des ménages en précarité.

Un plan national pour conforter l'offre en pensions de famille et résidences accueil : l'objectif quinquennal est de 357 places de 2018 à 2022 décliné pour les Bouches du Rhône. La première année de programmation validée permet d'afficher un bon niveau, notamment pour le Pays d'Aix, avec un total de 118 places déjà validées et 340 places dans des projets encore à valider (notamment pour assurer la couverture des territoires du Pays d'Aubagne, Istres-Ouest Provence, Pays Salonais). Selon les orientations de la DDCS, 30% de l'offre nouvelle en pensions de famille et maisons d'accueil est à constituer hors Marseille).

L'accroissement de certaines situations de précarité socio-économique génère pour autant de nouveaux besoins en hébergement. Le développement d'une offre en CHRS reste nécessaire pour répondre aux personnes ayant besoin d'un accompagnement plus soutenu et ce, d'autant plus que certaines places changeraient de statut pour devenir Pensions de famille.

Une offre encore insuffisante

12 000 places et logements accompagnés sur l'ensemble de la Métropole (concentrés pour 80% sur l'aire Marseillaise) :

- 8 600 places en logements accompagnés
- 2 890 places d'hébergement (dont 37% en urgence), et une centaine de nuitées d'hôtel mobilisées quotidiennement.

On recense :

- 6 394 places en résidences sociales (dominante liée à la transformation des anciens foyers de travailleur migrants notamment)
- 458 en pensions de famille et résidences accueil

Entre 2011 et 2017 :

- 90 places d'hébergement produites par an en moyenne (dont résidences sociales, logements insertion, etc), 160 si l'on inclut les résidences pour le public jeune,
- 20 places par an pour les pensions de famille (maisons relais) et maison d'accueil.

Un suivi amélioré, sans pour autant résoudre certains blocages :

- le SIAO avec le numéro 115, recueille les besoins d'urgence et oriente vers les places disponibles,
- le SI SIAO centralise les demandes d'hébergement et oriente au travers d'une convention permettant notamment l'accès aux places et logements adaptés du contingent Action logement : 4800 demandes pour l'année 2017 A l'échelle de la métropole (hors appels au 115),

Des dispositifs d'accueil saturés du fait d'une insuffisante fluidité :

- Plus de 2800 demandes restaient en attente fin 2017 (7 à 12 mois pour obtenir un hébergement ou un logement adapté) : manque d'offre de logements ordinaires HLM en sortie, et déficit de certaines typologies (accroissement des besoins des femmes, familles et jeunes).
- Une grande partie des demandes portent sur des places en CHRS, mais cela n'est pas toujours adapté aux profils des ménages : certains pourraient intégrer un logement accompagné, d'autres directement un logement autonome. Selon le SIAO, fin 2017, 304 personnes étaient en attente d'une place dans une structure de type pensions de famille.
- La demande est particulièrement forte pour Marseille, mais d'autres territoires comme Salon, Istres Ouest Provence ou Aix-en-Provence sont aussi concernés, car déficitaires en offre. A titre d'illustration, fin 2017, 171 ménages étaient en attente d'une place pour entrer dans une structure au Pays Salonais, alors que, au cours de l'année, 36 places ont été mises à disposition du SIAO par les gestionnaires.

Les axes de travail pour intervenir en appui aux instances en charge de l'hébergement:

- Renforcer l'ingénierie de la Métropole sur ce volet
- Affiner les besoins locaux en impliquant les acteurs de proximité en lien avec le travail de territorialisation conduit par le PDALHPD,
- Maintenir un niveau de réponse suffisant
  - en hébergement d'urgence et de court terme, pour répondre à une diversité des besoins des publics
  - en accompagnant la mise en place du plan pour l'accroissement du parc de pensions de famille et maison d'accueil, en veillant à la bonne répartition territoriale.
- Accompagner les personnes hébergées en fonction de leurs niveaux de difficulté : stabilisation des situations pour certains d'entre eux et, par la suite, pour faciliter la sortie vers un logement pérenne

Objectifs opérationnels

- Mettre en place un poste de référent hébergement pour assurer la représentation du niveau métropolitain dans les politiques de l'hébergement et du logement accompagné et épauler les structures dans leur projet.
- Soutenir les actions visant une sortie pérenne de l'hébergement pour une rotation accrue (en lien avec CIA aussi),
- Renforcer l'offre existante dans sa diversité pour faire face à l'ampleur des demandes non satisfaites (cf. 2700 ménages en 2017) : développer annuellement une offre correspondant au 2/3 de cette demande, toutes catégories confondues.
- Adapter le niveau de réponses proposées en fonction des différents territoires de la Métropole et des publics spécifiques : en offrant une proximité et une diversité de réponses pour favoriser l'insertion des résidents et des établissements et faire face à

l'augmentation de certains besoins, y compris en hébergement

- Mieux répondre à partir de l'existant :
    - Appuyer la requalification/l'adaptation de certaines structures à l'évolution des besoins (sur un volume moyen de 100 places par an)
    - Appuyer les expériences visant à mieux accompagner les **personnes hébergées ou sortant d'hébergement :** Notamment pour les situations de grande précarité ou de rupture (fin de dispositif de prise en charge, ruptures familiales, violences conjugales) et pour l'ensemble favoriser la rotation en orientant les ménages vers des réponses pérennes en sortie d'hébergement.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Conforter l'offre en hébergement dans les secteurs et les produits déficitaires

Mettre en place un référent au sein de la Métropole pour :

- Assurer l'implication dans un groupe de travail partenarial au niveau métropolitain en coordination avec le PDALHPD : partage de la connaissance et qualification du niveau et de la nature des besoins
- Apporter une ingénierie technique spécifique pour relayer les besoins et possibilités d'actions auprès des territoires :
    - Faire connaitre et expliciter pour favoriser l'accueil de projets qui répondent aux besoins locaux
    - Etayer les structures locales présentes sur les territoires les moins bien dotés, pour qu'elles puissent développer de nouvelles réponses (capacités actuellement fragilisées par la baisse des crédits alloués). Un renfort en ingénierie par la Métropole peut, par exemple, les accompagner pour une mise en réseau, une mutualisation des moyens de fonctionnement (outils informatiques, maintenance des chambres et logements, prestataires en appui).
- Appuyer et suivre les expérimentations en cours (Service logement SIAO) ou à développer (cf. projets à lancer dans le cadre de projets européens d'insertion par le logement) pour éviter les situations de rupture en amont et établir des actions préventives et non uniquement curatives (prévention des expulsions, etc.).

Appuyer le maintien de réponses suffisantes sur le volet de l'hébergement d'urgence comme de l'insertion avec des réponses adaptées localement

- Créer une offre nouvelle sur des territoires peu ou pas dotés (notamment Nord de la Métropole) :
    - en privilégiant les polarités du territoire, la proximité des services et équipements, à destination des besoins les moins bien satisfaits (cf. modalités 1 analyse des besoins)
    - Au travers de petites unités polyvalentes, à travailler avec les communes (cf. potentiel d'évolution du parc de logements communaux /gestion /publics de destination) et les structures locales, définir les compléments possibles aux financements disponibles (en ALT, en PLA I) :
    - En hébergement (jeunes en rupture familiale jeunes mineurs étrangers non accompagnés, relogements suite à expulsion locative, personnes sortant de prison)
    - Recherche de solutions plus pérennes pour des ménages spécifiques nécessitant un accueil de long terme (cf. personnes souffrant de troubles psychiques)
- Définir l'aide complémentaire à apporter par la Métropole aux structures en tenant

compte à de l'éloignement, des places en diffus, de la plus grande complexité de gestion de projets polyvalents avec une « mixité » de publics et des capacités d'accueil restreintes, ce qui implique des surcoûts si la structure veut garantir un bon niveau d'accueil et de suivi mais favorise l'insertion des résidents.

- Accompagner la mise en œuvre du plan quinquennal de l'Etat pour développer les places en pensions de famille et résidence accueil : la programmation en cours pour les 5 ans à venir permet d'approcher l'objectif, à suivre jusqu'à son aboutissement avec une moyenne de 70 places par an ; aides renforcées pour s'implanter sur les secteurs non encore couverts, (cf. besoin d'appui des structures locales).
- Favoriser l'expérimentation de nouvelles formes de structures dans le cadre d'un FIH métropolitain (subventions)
- Développer des expériences d'occupations temporaires (cf. projet Coco Velten)

Finaliser le programme d'adaptation du parc d'hébergement

Mieux répondre à partir de l'existant

En lien avec l'analyse du PDALHPD, s'appuyer sur le potentiel du parc existant et tenir compte des adaptations nécessaires

- Identification des motifs de refus pour mieux mesurer et quantifier les adaptations à faire, (cf. données du SI SIAO), analyse des refus structures d'accueil potentielles et des refus par les ménages demandeurs, par exemple, l'accueil en collectif et partage de chambre, prestations payantes incluses inadaptées à certains cf. lingerie payante).
- Aider à requalifier les établissements les moins adaptés, au-delà des seuls FTM (restructuration, création logements autonomes, unités pour familles, etc.),
- Traiter les problèmes d'adaptation de l'offre pour les résidents actuels, en anticipant les évolutions d'occupation, en proximité avec les associations et structures gestionnaires, définir les compléments d'aide à mettre en place pour ces requalification (au-delà des financements spécifiques pour aider à la requalification des structures d'accueil anciens foyers et de certaines résidences (et mises en adaptation vieillissement)
- Un objectif de 100 logements adaptés est fixé dans une première approche.

Favoriser la fluidité au sein du parc : intégrer la problématique des sortants d'hébergement aux politiques d'attribution et poursuivre les expériences d'accompagnement adaptés aux personnes hébergées ou sortant d'hébergement

- En articulation avec la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) dans le cadre de la CIL : intégrer les besoins des demandeurs d'hébergement et logement adaptés en entrée (éviter les orientation en hébergement par défaut) et en sortie de structures pour favoriser la rotation (mise à disposition des contingents par les réservataires, travail sur les situations qui "alimentent » le recours à l'urgence) ; Recherche de solutions durables en lien avec les instances de prévention des expulsions, avec le secteur santé ou en charge d'autres publics spécifiques (cf. sortants prison).
- Partenariat avec les instances pilotes du PDALHPD : s'inspirer du dispositif Plateforme pour le Logement d'abord mis en place par le SIAO et ses partenaires.
- Poursuite de l'appui aux expérimentations en cours pour publics spécifiques au sein des structures et en accompagnement des sorties (cf. accompagnements croisés pluridisciplinaires, intensité variable dans le temps, etc.). Infléchir la tendance actuelle d'une recherche de garantie d'absence de risque : non pas apporter la garantie de la «capacité » du ménage à habiter un logement autonome en amont, mais accompagner sa mise en œuvre. Travailler parallèlement sur les situations d'hébergement d'urgence qui pourraient accéder directement à un relogement "classique".

Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : Lutter contre l'habitat indigne et dégradé sur tout le territoire d'Aix Marseille Provence
- Action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux équilibrée
- Action 23 : Mettre en œuvre une stratégie de peuplement équilibrée et élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)
- Action 24 : Soutenir la création de nouveaux logements pérennes à basse quittance

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Etat (DDCS préfecture), Conseil Départemental, SIAO, UNAFO, ADOMA et ALOTRA FNARS et URIOPS Action logement Acteurs sociaux (CCAS, associations d'insertion…) CAF ARS

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Subvention logement social	*Cf. fiche action 15*					
Appui à des mesures d'accompagnement renforcées sur des dispositifs publics spécifiques	250 K€	250 K€	250 K€	250 K€	250 K€	250 K€
Appui à l'adaptation du parc d'hébergement existant	500K€	500K€	500K€	500K€	500K€	500K€

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi
• Mise en œuvre du poste de référent • Nombre de places par catégorie d'hébergement et logements adaptés par territoire • Taux de réponse favorable aux demandes d'hébergement et part de ménages relogés par catégories de structures d'accueil et en logements adaptés • Prise en compte des sortants d'hébergement et des demandeurs dans le PPGID et dans la CIL • Nombre de ménages suivis dans le cadre d'un accompagnement renforcé
Références

AXE 5	**Fluidifier les parcours résidentiels** *Compléter et adapter l'offre pour les plus fragiles*

Fiche action n° 26 : Améliorer l'accès au logement et mettre en œuvre le logement d'abord

Contexte / Constats

Les ménages les plus défavorisés sont aussi en difficulté pour intégrer le parc social public

Les ménages aux profils les plus fragiles voient souvent leur dossier recalé en CAL à cause même de la précarité de leur situation.

Le parc locatif privé n'offre qu'une alternative de piètre qualité à ces ménages recalés du parc social, car les conditions d'accès au parc privé de qualité les excluent (caution, frais, etc.).

Pourtant, le parc privé par ses caractéristiques typologiques (petits logements) et sa localisation (centralité) peut présenter des atouts certains, à condition d'offrir des garanties de bon état d'habitabilité et de niveau de loyer accessible.

Lever les freins

Pour favoriser l'accès de tous au logement social, qu'il soit public ou privé, il est nécessaire de sécuriser les bailleurs et lever les freins à l'accès :

- par des mesures d'accompagnement du ménage individuellement (FSL accès, Accompagnement vers et dans le logement, ASELL), ou dans une approche de groupe (action collective pour favoriser l'intégration ou le bon équilibre de fonctionnement d'une résidence),
- par un travail de gestion adaptée, dans le cadre par exemple d'un mandat de gestion à vocation sociale,
- par une étape intermédiaire (sous-location/location).

L'intermédiation locative vise à mieux utiliser les ressources du parc existant (public et privé) pour développer l'accès à des logements pérennes pour les ménages en capacité d'occuper un logement autonome, mais dont le profil semble présenter un risque aux yeux des bailleurs (sortant d'hébergement ou premier accès au logement par exemple).

Le plan gouvernemental pour le Logement d'abord envisage donc le renforcement de l'intermédiation locative, pour proposer des solutions de sécurisation aux bailleurs pour les ménages les plus fragiles, en mettant à disposition des ménages des logements :

- en sous location/location
- en mandat de gestion

Il ne s'agit pas de créer un parc supplémentaire, mais de renforcer l'accès des personnes défavorisées au parc existant.

Des outils encore peu développés localement

Les logements en intermédiation locative sont peu nombreux dans le périmètre de la Métropole (moins d'un millier), pour l'essentiel en location/sous location et très peu en mandat de gestion. Le parc en intermédiation reste peu développé localement au regard de l'importance de l'accueil du public défavorisé dans le parc privé.

6 structures locales sont agréées en 2018 pour l'intermédiation en sous location/location, mais une seule pour le mandat de gestion. Le parc reste concentré sur Marseille et Aix-en-Provence.

Actuellement l'intermédiation se développe toujours essentiellement en sous location/location

alors que les associations notent une difficulté pour faire glisser les baux vers l'occupant et la situation de sous location perdure.

Les objectifs du Plan pour le Logement D'abord en matière d'intermédiation locative ont été précisés par une circulaire en 2018 : pour les Bouches-du Rhône, elle vise la captation de 240 places dont 50% de places en sous-location et 50% en mandat de gestion. En première année, l'objectif est partiellement atteint avec 180 places. Cependant il s'agit de sous-location essentiellement.

Objectifs opérationnels

- Conforter la sous-location/location en assurant le glissement des baux : assurer le renouvellement de la file active de logements à offrir en sous-location,
- Renforcer la captation de logements en mandat de gestion pour assurer une gestion suivie, dans la relation locative comme dans l'entretien, en conformité avec l'esprit du Plan pour le Logement d'abord,
- Développer des mesures d'accompagnement pour des actions collectives de gestion sur des résidences à enjeu.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Renforcer la communication concernant l'intermédiation locative autour des deux dispositifs, auprès des propriétaires y compris investisseurs institutionnels :

- Mieux faire connaitre les dispositifs, pour développer les aides pour l'entretien des logements et l'appui aux travaux
- Développer l'intervention sur des territoires non couverts avec de forts enjeux (faible parc social public, parc privé vacant) ;
- Mieux communiquer auprès des maires (communes carencées déduction prélèvement SRU…)

Développer la sous location/location et améliorer le glissement des baux

Dans le parc public, développer la location /sous-location par un conventionnement d'objectifs quantifiés avec les organismes HLM pour assurer un volume annuel de logements mis à disposition,

Mettre en place un suivi et un contrôle du glissement des baux pour assurer l'entrée dans un statut de droit commun à l'issue de la première année (envisager des pénalités si les logements sont systématiquement repris au terme de la sous-location):

- Analyser et suivre les différences entre associations concernant les pratiques et résultats pour le glissement des baux pour s'assurer que les publics visés sont bien présents et que les baux glissent en temps voulu,
- Renforcer les mesures d'accompagnement et gestion de proximité pour le glissement des baux, afin de sortir effectivement de la sous-location.

Renforcer la captation en mandat de gestion

- Appuyer les démarches des structures associatives locales pour qu'elles puissent développer le mandat de gestion et s'appuyer sur leur réseau local pour développer l'offre sur les secteurs peu ou pas couverts (complément à l'aide apportée par l'Etat),
- Promouvoir le mandat de gestion à l'occasion des opérations d'amélioration de l'habitat (information sensibilisation des bailleurs, incitations financières plus fortes en lien avec les mesures de sortie de vacance, etc.),
- Renforcer les mesures et l'information des bailleurs privés pour la mise en place des

garanties locatives et dégradation, accompagnement à la gestion et médiation avec l'occupant, mise en place d'un accompagnement spécifique

Développer des mesures d'accompagnement pour des actions collectives de gestion sur des résidences à enjeux

- Possibilité d'adapter les mesures ou de développer des mesures croisées pour un accompagnement plus efficace des situations complexes, en faisant le lien avec la gestion de proximité par les bailleurs (actions collectives, accueil renforcé : par exemple, dans les résidences apportant une offre en PLA-I importante, actions tournées également vers la maîtrise des dépenses énergétiques et coûts liés au logement (cf. Eco gestes)
- Communiquer sur les expériences réussies par certains bailleurs pour les dupliquer

Articulation avec d'autres actions

- Action 7 : Développer l'offre locative privée de qualité et abordable
- Action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée
- Action 24 : Soutenir la création de nouveaux logements pérennes à basse quittance
- Action 25 : Conforter l'offre en hébergement dans les secteurs et les produits déficitaires

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	DDCS Département Communes Bailleurs sociaux, AR HLM, Action Logement Associations agréées pour l'intermédiation ADIL, opérateurs des OPAH, FNAIM ..., UNPI

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Complément d'aides aux opérateurs en mandat de gestion (en complément aide Etat) Aides aux propriétaires privés pour appui entretien (voir parc privé)	*Cf. Fiche action 7*					
Mesures d'accompagnement pour des actions collectives	60K€	60K€	60K€	60K€	60K€	60K€

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Création d'un dispositif d'intermédiation locative						
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Nombre de ménages relogés en logements en sous location et en mandat de gestion
- Nombre de logements captés en sous location en parc privé et en parc public
- Délai moyen passé en sous location avant glissement de bail
- Nombre de logements captés en mandat de gestion, et niveau moyen des loyers
- Devenir des logements à l'issue du premier bail sous-captation : maintien ou non en mandat de gestion sociale
- Nombre de ménages accompagnés

Références

- Guide pratique à l'usage des acteurs de l'accompagnement social vers et dans le logement
- PDALHPD 13

AXE 5	**Fluidifier les parcours résidentiels** *Compléter et adapter l'offre pour les plus fragiles*

Fiche action n° 27 : Accompagner les personnes handicapées dans la diversité de leur besoins face au logement

Contexte / Constats

Contexte réglementaire

- **Loi n° 2001-1247 du 21 décembre 2001** : visant à accorder une priorité dans l'attribution des logements sociaux aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap.
- **Loi de 2005** : principal texte sur les droits des personnes en handicap, cette loi prévoit un recensement de l'offre avec pour objectif l'élargissement du parc immobilier adapté et accessible. Encadrement par arrêté du 30 novembre 2007 s'appliquant aux immeubles d'habitation et maisons individuelles.
- **Décret n°2006-555 du 17 mai 2006** : Le décret du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation.
- **Arrêté du 24 décembre 2015** : nouvelles dispositions relatives à l'accessibilité des bâtiments neufs en collectif et en individuel
- **Article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), Article L.441-2-3 du CCH, Loi Égalité Citoyenneté du 27 janvier 2017 :** Les « Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap » sont inscrites parmi les critères de priorité pour l'attribution de logement social.
- **L'article 18 de la loi Elan** prévoit de remplacer l'obligation d'accessibilité actuelle des appartements en construction par un quota de 20% de logements immédiatement accessibles aux personnes handicapées, le reste devant être « évolutifs ».

Contexte sociétal et enjeux

- **Des besoins non couverts et une diversité de situation de handicap dont l'enjeu est de trouver une réponse adaptée pour chacun :** Pour rappel en 2017, le SNE a enregistré 2 645 demandes pour motif « Handicap » représentant 3% de la demande locative sociale globale. Avec 225 attributions pour ce même motif le niveau de tension (nombre de demandes exprimées pour une attribution) est de 11,8 (un niveau de tension similaire au département des Bouches-du-Rhône qui s'élève à 11,3).
- **Le partenariat établi avec Handitoit Provence et la Métropole Aix Marseille Provence a permis d'établir le recensement des logements accessibles et adaptés sur le territoire.** Ainsi, en novembre 2017, 384 logements ont pu être comptabilisés :
    - Avec 237 logements accessibles et adaptés, c'est le conseil de territoire Marseille Provence qui détient la majorité du parc adapté (62%) et Marseille la commune où l'offre est la plus développée puisqu'elle représente 44% de l'offre métropolitaine et 72% de l'offre du CT auquel elle appartient.
    - En termes de typologies, les T2 et les T3 sont plus développés (respectivement 34% et 48%). L'offre semble équilibrée sur cet aspect puisque les grands logements (T4 et T5) représentent 16%.
    - Le parc de logements adaptés et accessibles est très récent puisque 85% des logements ont été construit après 2000, et 61% au-delà de 2010.

Contexte institutionnel

- **Plan Départemental d'Action pour le Logement l'Hébergement des Personnes Défavorisées**
    - Contribuer à la réhabilitation et à l'adaptation du parc social vieillissant dans une logique de développement durable et de maintien à domicile
- **Schéma départemental en faveur des personnes handicapées (2017-2022)**
    - Orientation 1. Informer et faciliter l'accès aux dispositifs ;
    - Orientation 2. Poursuivre le développement de prévention ;
    - Orientation 3. Adapter et améliorer l'offre de prise en charge ;
    - Orientation 4. Soutenir les personnes en situation de handicap.
- **Schéma Départemental d'organisation sociale et médico-sociale de l'enfance et de la famille (2016-2020)**
    - Fiche-action n°12 : Adapter l'offre en établissements aux profils des publics et renforcer la régulation du dispositif
    - Fiche-action n°20 : Mieux anticiper et préparer la sortie du dispositif d'aide sociale à l'enfance
- **Charte Régionale d'engagement pour le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie liée à l'âge en région Provence-Alpes-Côte d'Azur,** dont les orientations sont les suivantes :
    - Orientation 1. Améliorer la connaissance des besoins en logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie : avec notamment l'engagement des partenaires à « Renforcer la prise en compte de ces besoins par les collectivités locales dans le cadre de leurs politiques locales, notamment dans les PLH, les PDALHPD et les CIL »
    - Orientation 2. Accompagner les collectivités dans la prise en compte des besoins en logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie dans les politiques locales de l'habitat
    - Orientation 3. Développer l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie
    - Orientation 4. Favoriser le rapprochement de l'offre et de la demande
- **La Commission Intercommunale d'Accessibilité** aux personnes handicapées a été mise en place en 2017 sur le territoire d'Aix Marseille Provence Métropole. Le rôle de cette commission est d'être le lieu principal du dialogue et de concertation pour la mise en œuvre de l'accessibilité aux personnes handicapées dans toutes les compétences métropolitaines.

Objectifs opérationnels

- Poursuivre le recensement de l'offre de logements accessibles et adaptés sur le territoire
- Produire des logements adaptés en réponse aux besoins des ménages en situation de handicap (construction neuve et adaptation des logements existants)
- Retenir les solutions d'habitat innovantes (appartements regroupés, aménagement en logements de pieds d'immeubles…).
- Localiser les besoins
- Renforcer les partenariats existants

- Favoriser le maintien à domicile

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Recenser l'offre existante

- Identifier l'offre existante en matière de logements accessibles et adaptés et des accompagnements spécifiques à mettre en œuvre ;
- S'appuyer sur les recensements existants : Recensement des logements accessibles et adaptés des bailleurs sociaux en partenariat avec Handitoit Provence à l'échelle métropolitaine (indicateurs complétés : Bailleur, Programme Immobilier, Commune, Année de livraison, Type)
- Publier les résultats des recensements dans l'Atlas du Parc Locatif Social métropolitain

Recenser les besoins pour faciliter l'accompagnement vers et dans le logement

Développer une offre spécifique à travers des Maisons relais et Résidences Accueil

- Au-delà du handicap moteur, des publics ayant des troubles psychiques nécessitent un accompagnement adapté au cours de leurs parcours résidentiels. La mise en place d'un accompagnement vers et dans le logement se déroule ainsi sur plusieurs temps.
- Intégrer la question du maintien à domicile de ces personnes et des mesures spécifiques d'accompagnement à mettre en place ;
- Localiser les manques par conseil de territoire et développer l'offre dans une logique d'équilibre territoriale.

Répondre aux besoins des publics prioritaires dans le cadre de la CIA

- Proposer des logements adaptés afin de répondre aux publics prioritaires et atteindre les objectifs imposés par la loi Egalité et Citoyenneté dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions ;
- Proposer un accompagnement spécifique sur la connaissance de l'offre de logements accessibles et adaptés dans le cadre la mise en place d'une Maison Relais

Intégrer la question du maintien à domicile des personnes

- Renforcer l'offre en SAVS / SAMSAH (logement autonome avec accompagnement intégré) ;
- Mettre en place une procédure d'appel à projet pour création de places / Garantir une équité territoriale (renvoie action PLH répartir l'offre locative sociale) (cf. Action 4 du Schéma départemental PH)

Développer l'offre adaptée de logements

Par le soutien à l'adaptation du parc social et privé au handicap et au vieillissement

- Accompagner les bailleurs à adapter les logements, particulièrement dans les zones favorables au vieillissement ;
- Accompagner les seniors dans l'évolution de leurs besoins en Habitat dont l'objectif s'élève à 180 logements par an pour 800€ de subvention par logement ;
- Mieux répondre à partir de l'existant en appuyant la requalification et adaptation de certaines structures à l'évolution des besoins (sur un volume moyen de 100 places par an) (cf. fiche action 24)

Par le développement d'une offre nouvelle

- Favoriser le développement de l'habitat inclusif en accord avec l'article 129 de la loi ELAN et en réponse à l'article 64 qui prévoit de réduire à 20% la part de logement devant être accessibles, les autres devant être évolutifs ;
- Soutenir l'accessibilité des logements sociaux par le biais d'une labellisation : Dans les opérations neuves, sera distribué un montant d'aide financière selon le niveau d'adaptation du logement (Objectif de 100 logements en moyenne par an avec 2000€ de prime moyenne par logement : trois primes possibles selon le niveau d'adaptation 1000, 2000 ou 3000 €)
- Articuler la production d'offre nouvelle en accord avec les objectifs départementaux (cf. fiche action 4 du Schéma Départemental en faveur des personnes handicapées « Développer le logement autonome »)

Mobiliser les différents partenaires, informer et communiquer sur leurs différentes missions

- Mobiliser les adhérents
- Suivre la Commission Intercommunale d'Accessibilité aux personnes handicapées
- S'appuyer sur les conventions existantes et les faire perdurer dans le temps du PLH telle que la Convention 2017-2019 entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat du 14 février 2017 au titre de l'adaptation des logements et du cadre de vie du parc social à la perte d'autonomie des résidents liée au vieillissement et au handicap formalisant l'objectif national de mobilisation des bailleurs sociaux autour des besoins liés à la perte d'autonomie.

Articulation avec d'autres actions

- Action 15 : Soutenir une production forte de logements locatifs sociaux diversifiée
- Action 16 : Soutenir les opérations innovantes et complexes
- Action 21 : Accompagner les seniors dans l'évolution de leurs besoins en habitat
- Action 22 : Elaborer et mettre en œuvre le PPGID et mettre en œuvre un SIAD
- Action 23 : Mettre en œuvre une stratégie de peuplement équilibrée et élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)
- Action 26 : Améliorer l'accès au logement et mettre en œuvre le logement d'abord

Porteurs de l'action	AMP, Communes et CCAS des communes
Partenaires associés	Acteurs de la construction : Bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs Associations : Adil, Parcours Handicap 13 Partenaires publics : Maison départementale des personnes handicapées 123 Signataires de la Charte Régionale d'engagement pour le logement des personnes en situation de handicap : Etat, Conseil Régional Provence Alpes Côtes d'Azur, Association Régionale des Organismes HLM PACA et Corse, Action Logement, Handitoit Provence, La Caisse des dépôts et des Consignations, Département, AMP

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Développer 100 logements par an en moyenne en PLAI (enveloppe de 2000€ par logement)	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€
Subvention logement social	*Cf. fiche action 15*					

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements du parc social accessibles et adaptés dans le parc social dans l'offre neuve
- Nombre de logements adaptés dans le parc public existant sur la base des CUS des bailleurs
- Nombre de logements dans des résidences d'accueil dédiées
- Nombre de logements adaptés nouvellement construits dans le parc public sur la base du suivi de la programmation
- Suivi des attributions en faveur de personnes âgées ou handicapées dans le parc social, en lien avec la CIA
- Nombre de mutation de personnes âgées ou handicapées dans le parc social vers un logement plus petit ou plus adapté, en lien avec la CIA

Références

Articles relatifs aux personnes handicapées inscrits dans la loi ELAN

- **Art. 64 de la loi ELAN /art. L. 111-7-1 du CCH - Simplifier l'acte de construire** : La loi ELAN introduit la possibilité de construire des logements évolutifs ou réversibles, accessibles en grande partie et pouvant être rendus totalement accessibles, sur demande, par des travaux assez simples. Seulement 20 % au moins des logements, d'un immeuble devront être entièrement accessibles et adaptés aux handicaps. Au 80% des logements restant, la notion d'évolutivité doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie. (extrait note USH du 16.11.18)
- Art. 64, III de la loi ELAN / art. L. 441-1 du CCH - Faciliter l'accès aux logements accessibles aux personnes souffrant d'un handicap
- Art 64, V de la loi ELAN / art. 7 de la loi du 6 juillet 1989 - Travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées
- Art. 109, II de la loi ELAN / art. L. 441-2 du CCH

- Art. 109, IV de la loi ELAN / création art. L. 442-5-2 du CCH
- Art. 116 de la loi ELAN / art. L. 831-2 et L. 831-4 du code de la sécurité sociale – art L. 351-15 du CCH
- Art. 129 de la loi ELAN / art. L. 281-1 à L. 281-4 nouveaux du titre VIII nouveau, L. 149-1, L. 14-10-4 et L. 233-1-1 nouveau, L. 233-3-1 nouveau et L. 233-4 du code de l'action sociale et des familles

Rappel des notions à prendre en compte

- **Logement adapté et logement accessible :** Un logement est dit adapté lorsque ses caractéristiques correspondent aux capacités et besoins de la personne handicapée ou de la personne âgée et que celle-ci peut y vivre en autonomie. Un logement accessible respecte les obligations du CCH. Aujourd'hui la majorité des logements sont accessibles. En revanche, tous les logements ne sont pas toujours en adéquation avec les besoins et le handicap de la personne (surdité, malvoyance, etc.)
- **Les handicaps moteurs**
    - S'appuyant sur les données transmises par les bailleurs sociaux du Territoire, le recensement a été publié dans l'Atlas du Parc Locatif Social du Pays d'Aix et détaille par programme les logements accessibles suivant quatre types de handicap :
    - **Handicap moteur** : logement sans dénivelé important ni obstacle à partir du parking, en rez-de-chaussée ou en étage avec ascenseur. La mise en accessibilité concerne les circulations, les sanitaires, les fenêtres, les commandes (prises, interrupteurs), la salle de douche, les équipements de cuisine, etc.
    - **Handicap cognitif** : logement pour lequel la signalétique à partir des abords ainsi qu'à l'entrée du bâtiment permet de se repérer facilement (le contrôle d'accès n'a pas été retenu ici mais une réflexion plus importante pourrait être apportée pour ce type de handicap).
    - **Handicap visuel** : logement dont le contrôle d'accès est utilisable par un mal voyant et dont les escaliers sont équipés des dispositifs adéquats (repérage dans l'espace, interphone, localisation des obstacles etc.).
    - **Handicap auditif** : logement dont le contrôle d'accès est utilisable par un mal entendant (la communication orale, l'interphone, la sonnette de porte, etc.)
- **Les structures d'accueil**
    - **Résidences Accueil : «** Maison relais dédiée à des personnes handicapées psychiques suivies par un service d'accompagnement (Accompagnement social, SAVS ou SAMSAH) ». (financement PLAI)
    - **Maison Relais : «** Habitat communautaire de petite taille associant la jouissance de logements privatifs à la présence de lieux collectifs. Un hôte ou un couple d'hôtes est chargé du fonctionnement de la maison, ainsi que de son animation et de sa convivialité. Pour ces personnes, il est souhaitable que soit associé à la maison relais une structure d'accompagnement (SAVS ou SAMSAH) qui accompagne la personne vers une plus grande autonomie » (source : http://www.unafam.org)
    - **SAVS** : Service d'Accompagnement à la Vie Sociale

SAMSAH : Service d'Accompagnement Médicosocial pour Adultes Handicapés

AXE 5	**Fluidifier les parcours résidentiels** *Compléter et adapter l'offre pour les plus fragiles*

Fiche action n° 28 : Aboutir à une solution pérenne concernant l'accueil des Gens du Voyage

Contexte / Constats

Rappel sur les réalisations du Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage

Le département des Bouches du Rhône est un lieu traditionnel à la fois d'accueil et de passage pour les gens du voyage : 57 communes sont concernées par l'accueil des gens du voyage, au sens de la loi de 5 juillet 2000 faisant obligation aux communes concernées de se doter d'une aire d'accueil pour les voyageurs.

Les besoins et prescriptions de réalisation des aires d'accueil sont traduits dans le Schéma d'accueil des gens du voyage, conçu et piloté par l'Etat et le Département. L'actuel Schéma d'Accueil des Gens du Voyage des Bouches du Rhône portant sur la période 2011-2016 a été prorogé dans l'attente de sa révision en cours.

Il indique 28 aires d'accueil nécessaires pour le territoire de la Métropole selon des secteurs communaux prédéfinis par le Schéma Départemental, pour les communes supérieures à 5 000 habitants.

Le territoire du Pays d'Aix est actuellement parmi celui qui a le plus avancé dans les projets. Il a également mis en place une Charte de qualité pour la conception des aires d'accueil : les exigences de qualité et les investissements initiaux favorisent ensuite un bon fonctionnement des aires et optimisent les coûts de fonctionnement. Il semble opportun de poursuivre cette approche pour la mise en œuvre des aires d'accueil à venir à l'échelle de la Métropole.

L'évaluation des besoins et l'actualisation des obligations, nécessaires à la publication du futur Schéma Départemental devraient être lancées au 1er semestre 2019. En l'attente, les prescriptions du Schéma en vigueur s'appliquent.

En fin d'année 2018 :

- 8 aires d'accueil sont opérationnelles représentant 317 places dont 1 aire d'accueil est en cours de travaux d'agrandissement (9 places supplémentaires pour l'aire de Miramas, au titre de Saint Chamas).
- 20 restent donc à créer :
  - 11 projets sont en cours d'études, correspondant à 336/341 places, les délais d'accomplissement sont souvent très longs, les projets susceptibles d'être remis en question jusqu'au dernier moment.
  - 9 projets demeurent à identifier représentant 225/240 places, dont Pertuis qui relève du Schéma Départemental de Vaucluse.
- 1 terrain de grands passages est réalisé à Istres parmi les 3 à concevoir sur le territoire de la Métropole.

Une évolution du contexte législatif : compétence des métropoles

La loi NOTRe du 7 août 2015 a posé le principe selon lequel les communautés de communes et d'agglomération sont obligatoirement compétentes en matière d'aires d'accueil des gens du voyage.

La loi égalité et citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 a précisé cette compétence. : les intercommunalités sont compétentes pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs, « tels que définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du

voyage ».

La réalisation et la gestion, non seulement des aires permanentes d'accueil et des terrains de grands passages mais également des terrains familiaux locatifs incombent donc désormais aux communautés et aux métropoles. En effet, la législation permet donc aujourd'hui aux métropoles d'accompagner les familles qui souhaitent se stabiliser sur une période plus longue, par la création de Terrains Familiaux Locatifs. Ce nouveau dispositif est mis en place dans le cadre du Schéma Départemental, au regard des besoins recensés préalablement.

Cf. Loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe). Article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, loi relative à l'égalité et la citoyenneté (n°2017-86 du 27 janvier 2017.

Un nouvel enjeu : Répondre progressivement à la pré-sédentarisation par la réalisation des futurs Terrains Familiaux Locatifs inscrits dans la loi du 27 janvier 2017 et la loi du 5 juillet 2000.

Les évolutions du mode de vie des Gens du Voyage et du contexte économique génèrent une demande permanente de places en aires d'accueil mais également un ancrage territorial adapté à la pré-sédentarisation subie ou souhaitée.

Le déficit actuel de places de stationnement à l'échelle métropolitaine ne permet pas de répondre aux besoins habituels des familles qui conservent un mode d'habitat mobile et accentue les risques d'installations illicites.

On observe par ailleurs, depuis plusieurs années un phénomène de sédentarisation touchant des groupes familiaux qui ne peuvent plus voyager du fait de la précarisation économique, accentuée par la disparition de la plupart des « petits métiers » pratiqués de manière nomade.

A ce titre, une étude conduite en 2015 pour le Conseil départemental et l'Etat a établi un repérage des ménages de Gens du voyage vivant de manière quasiment fixe sur un certain nombre de sites du département : 285 ménages avaient été recensés. Ce nombre assez restreint de situations implique des réponses diversifiées, au regard des lieux d'implantation actuels, des modes de vie des ménages concernés et de leurs besoins. La prise en compte de certaines situations viserait à éviter le développement de nouveaux sites d'habitat insalubre et/ou un dévoiement de la fonction de certaines aires d'accueil (qui n'ont pas vocation à être occupées à l'année par un même groupe). Cette étude demande à être actualisée.

D'autres groupes familiaux souhaitent volontairement se stabiliser tout en conservant un mode d'habitat mobile une partie de l'année.

Ainsi, bien que ressortant de législation et de réglementation différentes, la question de l'accueil des voyageurs et du traitement de la sédentarisation ne sont pas toujours dissociables et apparaissent de plus en plus à intégrer dans une réflexion d'ensemble.

Il s'agit d'aboutir à des solutions pérennes pour que les aires d'accueil jouent pleinement leur rôle, en évitant l'occupation permanente, de résorber progressivement les sites insalubres et les installations illicites, et d'accompagner la sédentarisation dans les meilleures conditions.

Objectifs opérationnels

- Accompagner et financer la réalisation des projets d'aires d'accueil et terrain de grands passages tels que prévus par le SDAGDV afin de répondre le mieux possible aux besoins des voyageurs (respect des obligations de la loi du 5 juillet 2000) : réalisation de 3 aires d'accueil par an et aboutissement des deux Terrains de Grands Passages
- Accompagner la conception des futurs terrains familiaux locatifs, aux côtés des acteurs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, permettant d'offrir des conditions décentes d'habitat à certains ménages en cours de sédentarisation : conduire un projet de terrain familial par an.
- Envisager une approche globale de la problématique d'accueil des voyageurs et des

questions de sédentarisation en s'appuyant sur des actions de droit commun (RHI, résorption des bidonvilles, etc).

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Renforcer l'ingénierie

Les moyens humains du service de la Métropole en charge du suivi de la création et de la gestion des aires d'accueil sont à adapter aux objectifs de réalisation du Schéma Départemental pour la durée du PLH.

Le renforcement de ce service permet de conduire un travail de sensibilisation et d'animation sur ces sujets à l'échelle de la Métropole, de promouvoir auprès des élus les avancées en terme de qualité des réalisations des aires d'accueil, de suivre la recherche de foncier et les projets favorisant une sédentarisation réussie.

Cela permettrait aussi de se projeter dans la réflexion sur l'évolution à terme des compétences métropolitaines en lien avec l'élargissement à l'échelon départemental.

Améliorer la connaissance et actualiser les besoins

Soutenir la participation aux instances mises en place pour aborder les réponses, notamment au travers du SDAGDV : actualisation du SDAGDV (mise à disposition des données sur les aires d'accueil du territoire de la métropole), participation aux groupes de travail afférents, à la commission de suivi du SGADV afin d'intégrer en temps voulu les actualisations du SDAGDV.

Consolidation du maillage du territoire en aires d'accueil, en lien avec les communes concernées

- **Finaliser la mise en place des aires d'accueil pour les voyageurs en fonction du SDAGDV**

Un travail de consolidation et d'accompagnement à la mise en œuvre des projets pour les 10 déjà identifiés,

Un travail d'identification et de réservation des fonciers nécessaires à la mise en œuvre des aires d'accueil, pour celles à créer ou celles sur lesquelles pèsent encore une incertitude sur le foncier.

- **Recherche d'opportunités foncières**

La mise en œuvre d'une politique de réservation foncière adaptée est un élément indispensable pour atteindre les objectifs à prendre en compte dans l'actualisation des documents d'urbanisme. Les aires sont à réaliser par secteur cela demande une concertation de plusieurs communes pour aboutir, le portage doit résulter d'un consensus entre les communes du secteur concerné.

- **Poursuivre une approche de Charte de qualité pour la conception des projets d'aires d'accueil**

S'appuyer sur l'exemple de la Charte de qualité mise en place par le Pays d'Aix pour la conception des aires d'accueil de son territoire, afin d'afficher des exigences de qualité cohérentes, tant dans les travaux que pour les modalités de gestion ultérieures ou encore l'accompagnement social. Ces conditions de réalisation, intégrées dès la recherche initiale de foncier, permettent de limiter les risques après la livraison; en effet le choix des terrains inadaptés peut renchérir les coûts de desserte et d'aménagement des sites et aboutir à la livraison d'aires d'accueil peu attractives, trop éloignées des services et pôles de vie, alors que l'objectif est d'intégrer les familles dans le cadre du droit commun en favorisant l'intégration à la collectivité.

L'ambition optimum serait de programmer 3 aires par an ce qui permettrait de répondre aux besoins tels qu'identifiés précédemment.

- **Créer les 2 Terrains de Grands Passages manquants**

Actuellement un seul terrain est ouvert pour l'accueil des Grands Passages estivaux, 2 autres sont donc à créer sur le territoire de la Métropole.

Il pourrait être envisagé pour cela de travailler sur une réponse « mobile » comme cela a été fait dans d'autres régions : le groupe de communes concernées valide plusieurs emplacements, qui seront utilisés à tour de rôle chaque année. Cela permet d'utiliser ces emplacements à d'autres fins entre temps et l'impact des Grands Passages est ainsi réparti dans le temps et non plus porté par une seule commune (conflits de voisinage, etc.).

Expérimenter des réponses aux besoins des ménages en cours de sédentarisation dans le cadre d'une approche globale éventuelle

Dans le cadre de la loi de 2015 et en lien avec l'étude conduite suite au 2ème SDAGDV et les propositions du SDAGDV et du PDALHPD pour l'actualisation du recensement effectuée 2015 :

- Choix de sites à enjeux spécifiques et programmation d'études par site pour aboutir à des projets adaptés lorsque les réponses dans le cadre du droit commun ne peuvent fonctionner : terrains familiaux, logements adaptés, etc. : sur 6 ans, proposition de prise en compte d'environ 1 site par an.
- Pour les autres sites proposer des solutions à partir d'orientations et d'accompagnement dans le droit commun.
- Pour les sites étudiés, calibrer la mise en place d'une MOUS permettant de :
    - Actualiser le repérage des situations et identifier finement les besoins et attentes des familles,
    - Sensibiliser et conseiller les élus des communes concernées,
    - Rechercher la solution la plus adaptée et appuyer sa mise en œuvre, en fonction des situations :
        - Opérations d'habitat adapté de type terrain familial,
        - Accompagnement renforcé dans l'accès au logement de droit commun,
        - RHI
        - Régularisation de situations d'occupation illégale, amiable ou coercitif, par échanges de parcelles ou modification/adaptation des règles d'urbanisme, etc.

Articulation avec d'autres actions

- Action 12 : Engager une politique foncière partenariale
- Action 13 : Mettre en œuvre le PLH dans les documents d'urbanisme
- Action 23 : Mettre en œuvre une politique de peuplement équilibrée et élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)

Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	AMP
Partenaires associés	Co-pilotes du PDALHPD (Etat, département), Communes concernées, opérateurs HLM (accès parc social public et gestionnaires terrains familiaux), associations représentatives des gens du voyage

Budget métropolitain

Nature de l'action	Coût en euros					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
AMO	Budget Métropole					
Diagnostic social préalable à la création terrains familiaux	A préciser ultérieurement					
Acquisition du foncier et construction des TFL*						
Budget Métropole	0,45M€	0,45M€	0,45M€	0,45M€	0,45M€	0,45M€
Subvention éventuelles*						

* Création des terrains familiaux : AMP finance la totalité Equipements Publics. Financement estimé sur la base de 100 000 € pour une famille. A préciser ultérieurement.

*les informations sur les subventions PLAI complémentaires restent à préciser.

Calendrier prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Participation à l'actualisation du SDAGDV et au nouveau schéma Actualisation des diagnostics auprès des ménages sédentaires Formalisation des réponses au regard des situations (aires d'accueil + expérimentations terrains familiaux)	Réalisé en 2019					
Mise en œuvre						

Indicateurs de suivi

- Parachèvement de la couverture du territoire en aires d'accueil
- Développement de réponses accompagnant la sédentarisation

Références

3. Glossaire des sigles

AA: Acquisition-Amélioration

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

CADA : Centre d'Admission de Demande d'Asile

CAL : Commission Attribution Logement

CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

CUS : Coefficient d'Utilisation des Sols

DAP : Délégation des Aides à la Pierre

DALO : Droit Au Logement Opposable

DVF : Données sur les Valeurs Foncières

EHPAD : Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

EPCI : Etablissement Public Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

ER : Emplacements Réservés

FJT : Foyer de jeunes Travailleurs

FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers

FSL : Fonds de Solidarité Logement

HLM : Habitation à Loyer Modéré

IML : Intermédiation Locative

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

LLS : Logements Locatif Sociaux

MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastrales

MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées

OAP : Opération d'Aménagement et de Programmation

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

PDU : Plan de Déplacement Urbain

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLH : Programme Local de l'Habitat

PO : Propriétaire Occupant

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés Fragile

PSLA : Prêt Social Location Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro

QPV : Quartier Propriétaire de la ville

RHVS : Résidences Hôtelières à Vocation Sociale

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

SMS : Service de Mixité Sociale.

SNE : Système National d'Enregistrement

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain.

TCSP : Transports Collectifs en Site Propre

TH : Taxe d'Habitation

VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement

VOC : Veille et Observation des Copropriétés

Programme Local de l'Habitat

Partie 4

Fiches communales

1. Note de méthode

1.1 Une construction d'objectifs chiffrés qui part de la réalité de terrain

Le travail de définition des objectifs quantitatifs du PLH a été réalisé à partir de deux séries d'entretiens auprès des communes volontaires (octobre 2017/janvier 2018 et octobre/novembre 2018) pour identifier les objectifs prévisionnels de production de logements, tous types de logements confondus.

Sur les 92 communes de la métropole (et les 8 mairies de secteur pour Marseille), seules trois communes n'ont pas souhaité rencontrer le bureau d'études et 11 d'entre elles n'ont été rencontrées qu'une fois.

Les objectifs chiffrés ainsi que les projets identifiés lors des entretiens ont été envoyés aux communes pour validation à la suite à la 2ème série d'entretiens réalisée en octobre-novembre 2018, puis pour validation en janvier 2019.

Ces objectifs concernant la production neuve atteignent 11300 logements neufs par an à produire et livrer pendant les 6 ans du PLH.

Le diagnostic du PLH a également mis en avant la forte nécessité de travailler sur le parc privé existant, en particulier vacant et dégradé, en lien avec la démarche de reconquête des centres villes.

22 000 logements vacants de ce type sont identifiés sur la métropole et un objectif ambitieux de reconquête de 25% d'entre eux a été défini sur la durée du 1er PLH, soit 1000 logements par an d'ici 2025.

Sur ces 1000 logements à reconquérir annuellement, 800 concernent Marseille, les 200 autres sont répartis sur les 91 autres communes, au prorata du nombre de logements vacants identifiés par commune.

La reconquête de ces logements vient alimenter le nombre de résidences principales supplémentaires de la commune, et peut être remis sur le marché sous différentes formes : locatif privé, locatif social et accession.

Ces objectifs exprimés par les communes ont servi à bâtir un scénario global de production à l'échelle de la métropole de 12 300 logements : 11 300 logements neufs auxquels s'ajoutent 1 000 logements vacants par an.

1.2 Les objectifs de production de logements (tout type de logements)

Ils sont composés des objectifs de production de logements neufs, qui ont été fixés avec chaque commune au regard des projets identifiés (dont les coups partis qui seront livrés dans la période du PLH), des potentiels fonciers identifiés par la commune, et dont l'urbanisation pourra se faire dans le temps du PLH, au vu du classement actuel et futur dans les documents d'urbanisme, du niveau d'équipements existants ou projetés…

Ils sont complétés par le potentiel de reconquête de logements vacants, qui peuvent être une source complémentaire de résidences principales, tout en permettant la réhabilitation et la rénovation du parc existant, en particulier dans les centres anciens. Cet objectif a été calculé à l'échelle communale en fonction du poids de logements vacants (de plus d'un an de qualité passable à dégradée), selon la source Filocom.

Dans les deux cas il s'agit des **logements livrés sur la période du PLH 2020-2025**, permettant d'accueillir des habitants et de répondre à leurs besoins.

1.3 Les objectifs de production de logements sociaux (LS)

Ils sont composés à la fois de **logements locatifs sociaux** et de **logements en accession sociale.**

- **Les logements locatifs sociaux (LLS)**

Comme pour la production globale, la production de LLS répond à un double objectif de production et de mobilisation du parc privé existant pour produire une offre conventionnée. Cela permet de répondre à la fois à des enjeux environnementaux (réhabilitation et performance énergétique du parc ancien) et sociaux (produire une offre abordable, et participer à la reconquête des centre villes).

C'est à ce titre qu'ont été retenus des objectifs de production neuve déclarés par les communes à partir des projets et potentiels identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a ou pourra mettre en place.

En complément de cette offre neuve, des objectifs complémentaires sur la mobilisation du parc privé ont été définis selon deux principaux modes d'intervention avec des financements renforcés pour un effet levier significatif :

- ✓ L'acquisition amélioration : un objectif de 950 logements est visé à l'échelle métropolitaine, dont 710 à Marseille et 240 à répartir sur les 91 communes, au prorata des objectifs de logements vacants de chaque commune (logements vacants de plus d'un an en état passable à mauvais).
- ✓ Le conventionnement de logements privés avec et sans travaux : un objectif de 570 logements privés conventionnés a été fixé (soit un triplement de la production récente), et réparti là encore au prorata du poids du logement locatif privé sur la commune et des outils qu'il sera possible de mobiliser. 295 sont prévus sur Marseille et 275 sur le reste de la métropole à répartir là encore sur 91 communes.

À noter qu'une dizaine de communes ont exprimé des objectifs fixés sur ce segment en lien avec leur projet de reconquête de centre-ville. Ceci a été pris en compte.

- **L'accession sociale : de nouveaux outils au service de la mixité (AS)**

La loi Elan a ouvert la possibilité de comptabiliser une certaine forme d'accession sociale dans le décompte SRU : PSLA ou Bail Réel Solidaire.

Aussi, l'objectif du PLH est de soutenir ce mode de production en visant un objectif ambitieux de 540 logements par an, contre une production inférieure à 100 logements ces dernières années.

Cet objectif représente 4% de la production globale.
Il a été réparti de façon différenciée sur le territoire pour tenir compte de la nécessité de répondre à la volonté des accédants d'être à proximité des pôles urbains et des services. Dans cette logique, ce sont les 2 pôles urbains majeurs (Marseille et Aix en Provence), les communes de leur périphérie et les pôles urbains secondaires qui sont logiquement priorisés pour cette production afin de répondre aux besoins des jeunes actifs notamment.

1.4 Les gisements fonciers de la commune

Les gisements fonciers présentés dans chacune des fiches communales s'appuient sur les projets recensés lors de deux séries d'entretiens conduits avec les communes de manière individuelle en automne 2017 et automne 2018, puis par des échanges ponctuels pour validation et finalisation au 1er trim 2019.

Les informations recueillies au cours de ces entretiens sont :

- les noms et la localisation des gisements fonciers;
- l'échéance de la réalisation des projets identifiés sur ces gisements :
  - le court terme correspond à la période 2020-2023,
  - le moyen terme à 2023-2025,
  - le long terme à une période post 2025
- le nombre de logements, dont celui des logements locatifs sociaux, prévus au sein de ces projets
- la présence ou non de contrat de mixité sociale sur chaque commune ;
- l'utilisation d'outils de planification spécifique (OAP, Emplacement réservé de mixité sociale ou Servitude de mixité sociale)

Il s'agit d'un panorama établi à partir des entretiens réalisés avec les communes (déclaratif). Des compléments ont ainsi été faits à l'aide des documents d'urbanisme disponibles.

Il s'agit d'identifier le potentiel de logements qui pourront être **livrés** durant le temps du PLH et pourront soutenir la réponse aux besoins des ménages.

Aussi a été comptabilisés des projets initiés avant 2020, parfois en cours de construction, mais qui seront **livrés après 2020** (« coups partis »).

Ces projets ne couvrent parfois qu'une partie des objectifs globaux de la commune, car la production peut être complétée par des opérations dans le diffus, ou en renouvellement urbain, qui n'ont pas été prises en compte.

2. Synthèse des objectifs du PLH 2020-2025 par conseil de territoire

	Objectif de production de logements sur la durée du PLH en moyenne annuelle			Objectif de production de logements sociaux sur la durée du PLH en moyenne annuelle				
	Objectif de production de logements neufs par an	Objectif de reconquête des logements vacants par an	Total production de logements par an	LLS neufs déclarés par la commune par an	LLS Acquisition amélioration par an	LLS via conventionnement parc privé par an	Accession sociale (PSLA / BRS) par an	Total Logement social
Marseille Provence	5340	846	6186	1356	789	387	323	2855
Pays d'Aix	2960	59	3018	969	81	97	111	1257
Pays Salonais	978	32	1010	417	34	31	31	514
Pays d'Aubagne et de l'Etoile	624	19	643	256	24	17	22	318
Istres Ouest Provence	981	13	995	224	12	22	39	296
Pays de Martigues	373	15	388	95	11	9	15	129
Total	**11256**	**984**	**12239**	**3316**	**951**	**562**	**541**	**5369**
Soit	***11 300***	***1 000***	***12 300***	***3 320***	***950***	***570***	***540***	***5 370***

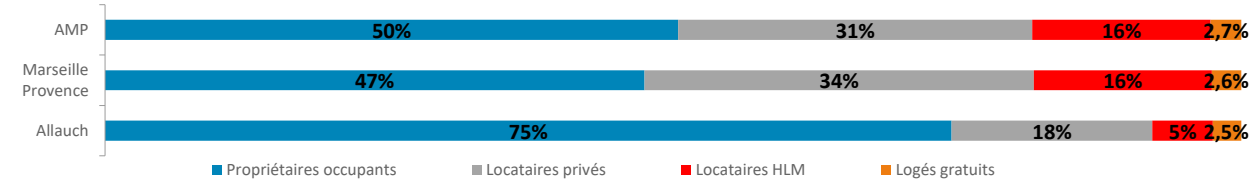
Marseille Provence

Allauch
Carnoux-en-Provence
Carry-le-Rouet
Cassis
Ceyreste
Châteauneuf-les-Martigues
Ensuès-la-Redonne
Gémenos
Gignac-la-Nerthe
La Ciotat
Le Rove
Marignane
Marseille
Plan-de-Cuques
Roquefort-la-Bédoule
Saint-Victoret
Sausset-les-Pins
Septèmes-les-Vallons

Commune	**Allauch**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

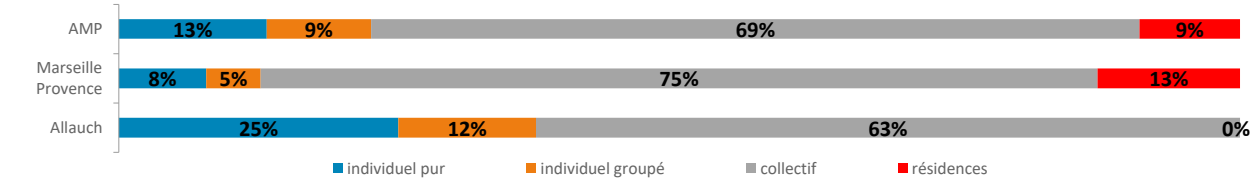
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Allauch**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	21332	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,79%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,02%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,81%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,44	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Allauch**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	9123	535695	922485
Part des résidences principales	94%	88%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Allauch**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	486	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	5,6%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	279		
Objectif CMS 2017-2019	335		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Allauch**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	106	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	153	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Allauch	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**183**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**5**	846	1000

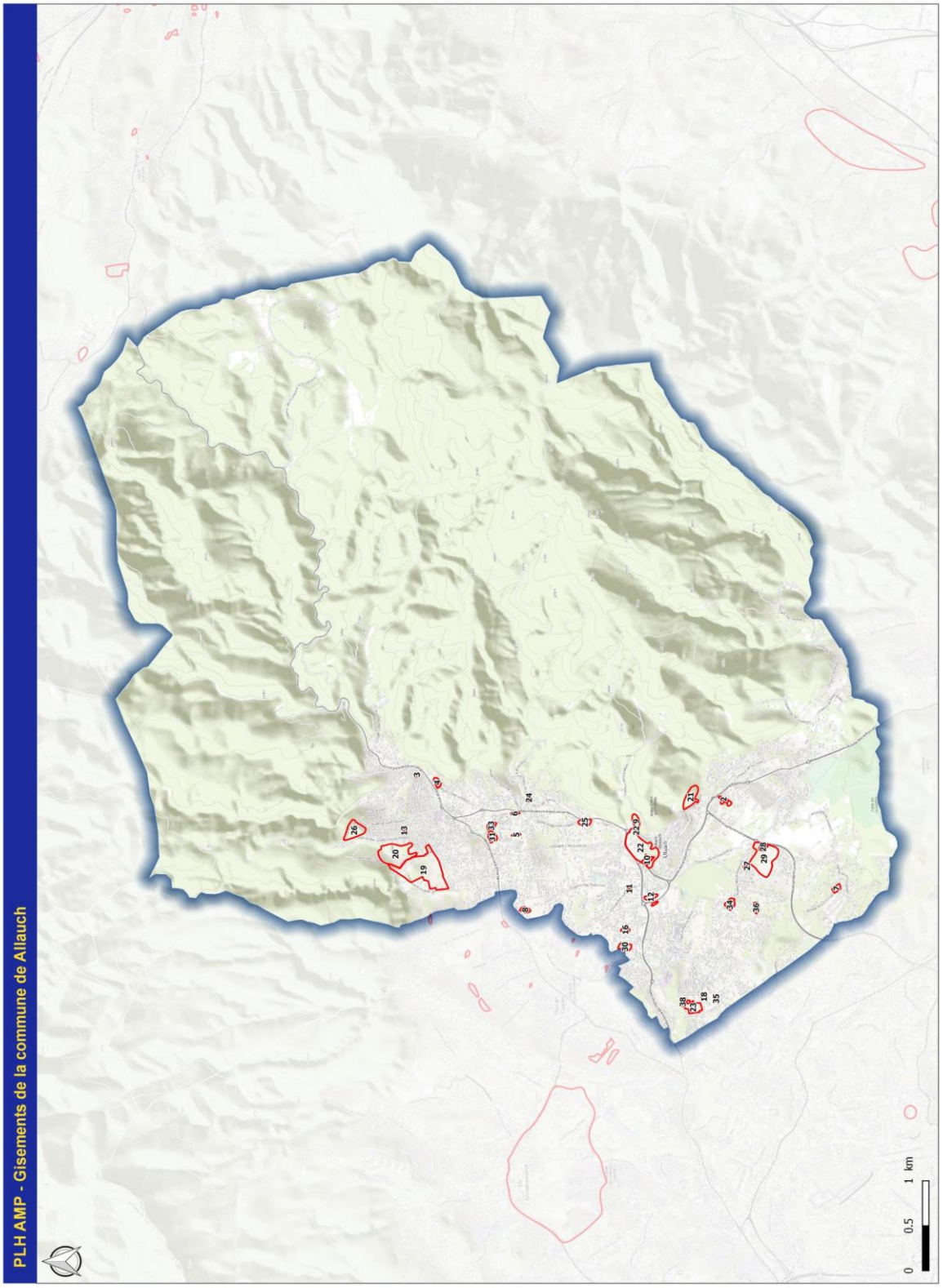
Commune	**Allauch**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**72**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**6**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**2**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**8**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Allauch**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Allauch**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Allauch**
Conseil de territoire **Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Allauch**	Au 12 avril 2019

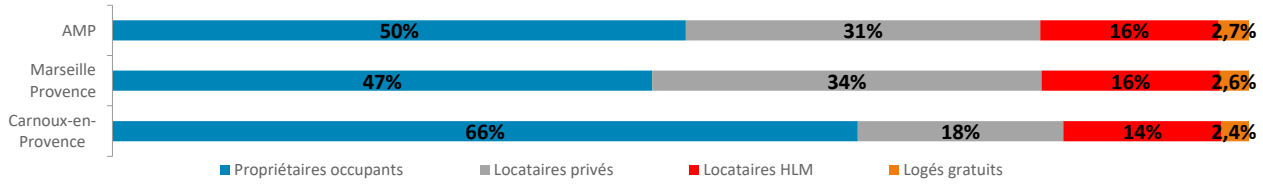
PLH AMP - Gisements de la commune de Allauch

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1		OUI	OUI	OUI			0	0		0	
2	Roue des 4 saisons	OUI	OUI	OUI		CT	10	0			PC attaqué projet refondu
3	COLOMBIER					CT	8	1			
4	GARACHIN					CT	4	0			
5	LES HAUTS DES GONAGUES					CT	40	0			
6	ERILIA LES GONAGUES	OUI	OUI			CT	31	31			
7	Enco de boîte	OUI	OUI	OUI		CT	12	3	0	0	extension reseau assainissement
8	LOTISSEMENT NOTRE DAME	OUI	OUI			CT	51	14			
9	ST ROCH USINE					LT	100	30			
10	COEUR RESTANQUES	OUI	OUI			CT	60	18			
11	HENRI TASSO					CT	4	0			
12	DOMAINE DES CYPRES 2	OUI	OUI		OUI	CT	14	5			
13		OUI					0	0	0		
14	DOMAINE DES CYPRES 1	OUI	OUI		OUI	CT	195	64			
15		OUI	OUI	OUI	OUI		0	0	0		
16	LA PAGERIE EHPAD				OUI	CT	106	0			
17		OUI	OUI	OUI			0	0	0		
18	CAMPAGNE NICOLAO	OUI	OUI			CT	55	16			
19	les plaines	OUI	OUI	OUI	OUI	LT	200	60	0	0	pbmle acces reseau assainissement -zone devant etre supprimée à la demande de l'état
20	les Gaspiates SCCV Routabaou	OUI	OUI	OUI	OUI	CT	150	49	0	0	
21	zac ste croix	OUI	OUI	OUI	OUI	LT	110	33	0	0	propriete communale - absence de reseaux- zone devant être supprimée à la demande de l'état
22	saint anne edf	OUI	OUI	OUI	OUI	LT	150	45	0	0	appartient a la commune / revision PLui en cours / reseau bon
23	la pounche	OUI	OUI	OUI	OUI	MT	120	60	0	0	
24	Chemin du vallon de l'amandier	OUI	OUI			MT	10	10	0	0	propriete EPF PACA
25	Boulevard Pasteur	OUI	OUI	OUI		CT	35	24	0	0	
26	Plateau de l'environnement	OUI	OUI	OUI	OUI	CT	45	15	0	0	terrain eloigne des commerces et equipements pas de TC possibilite d'aller au dela des 30% LLS
27	Les Aubagnens	OUI	OUI	OUI	OUI	CT	48	48	0	0	propriete communale
28	les embus EPF	OUI	OUI	OUI	OUI	MT	70	70	0	0	epf a preemption - etude de sol a realiser problème de voirie
29	les embus	OUI	OUI	OUI	OUI	MT	140	42	0	0	sms 50% propriétaire favorable mais extension reseau
30	les blacassins	OUI	OUI	OUI		LT	70	35	0	0	dents creuses a sms 50%
31	Les Gonagues Av Salvador Allende	OUI	OUI	OUI		CT	80	24	0	0	
32	Chemin des aubagnes	OUI	OUI			CT	33	10	0	0	dents creuses
33	LES GONAGUES EXT pae	OUI	OUI	OUI		CT	63	25	0	0	
34	pierre de l'etang	OUI	OUI	OUI		CT	50	25	0	0	dents creuses a sms 50%
35		OUI	OUI				0	0	0	0	
36	la pinatelle	OUI	OUI	OUI		CT	35	28	0	0	dents creuses a sms 50%
37		OUI					0	0		0	
38		OUI					0	0		0	
39		OUI					0	0		0	

Commune	**Carnoux-en-Provence**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

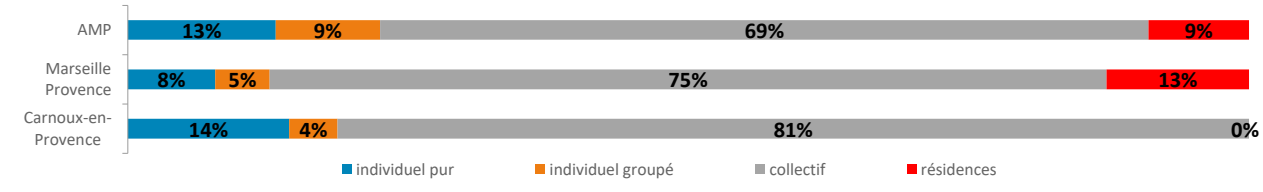
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Carnoux-en-Provence**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	6615	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,73%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,24%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,97%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,32	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Carnoux-en-Provence**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	3149	535695	922485
Part des résidences principales	90%	88%	89%
Part des résidences secondaires	5%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Carnoux-en-Provence**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	425	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	14,7%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Carnoux-en-Provence**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	13	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	28	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Carnoux-en-Provence	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**10**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	846	1000

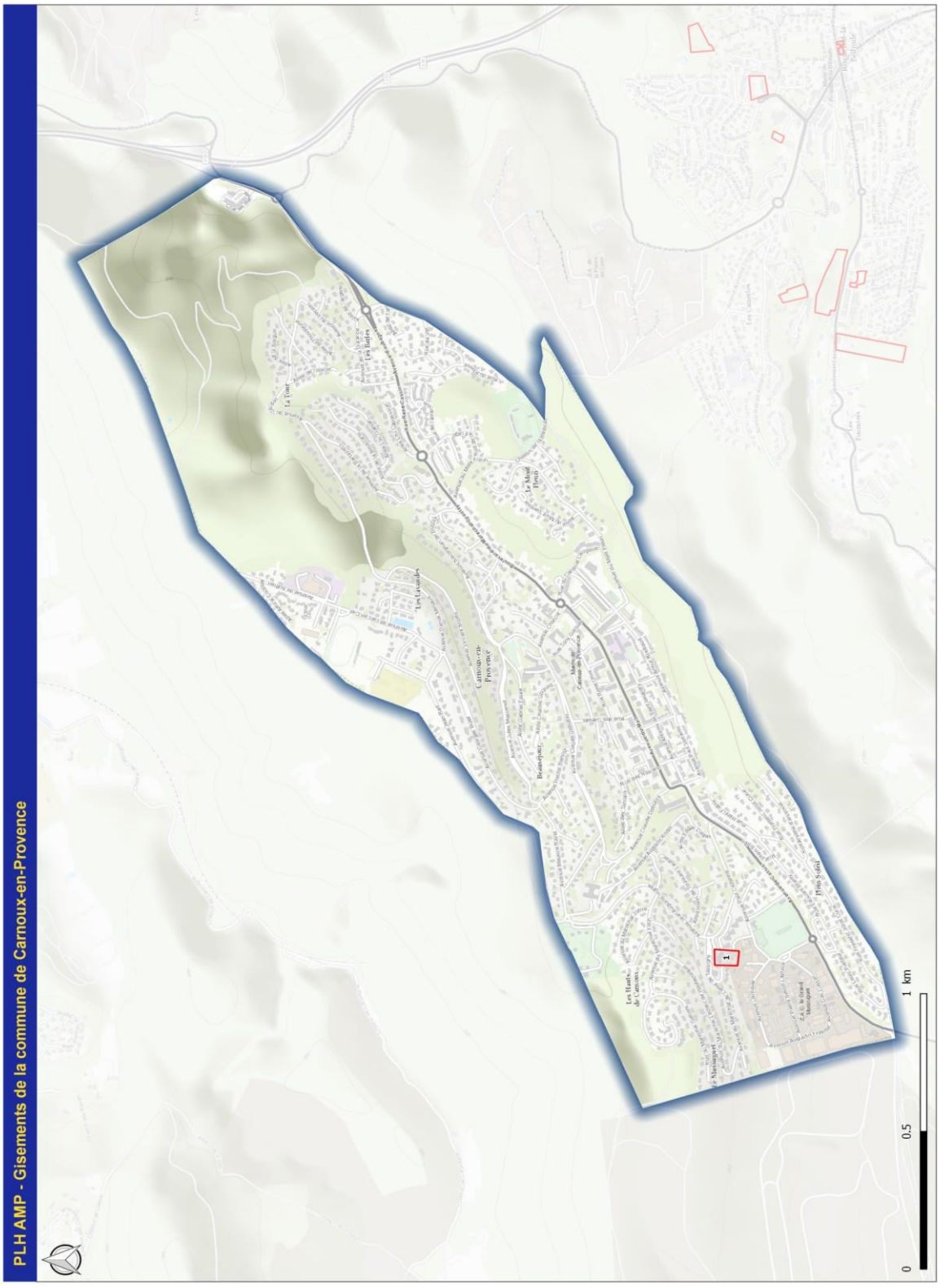
Commune	**Carnoux-en-Provence**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**10**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Carnoux-en-Provence**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Carnoux-en-Provence**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Carnoux-en-Provence**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Carnoux-en-Provence**	**Au 12 avril 2019**

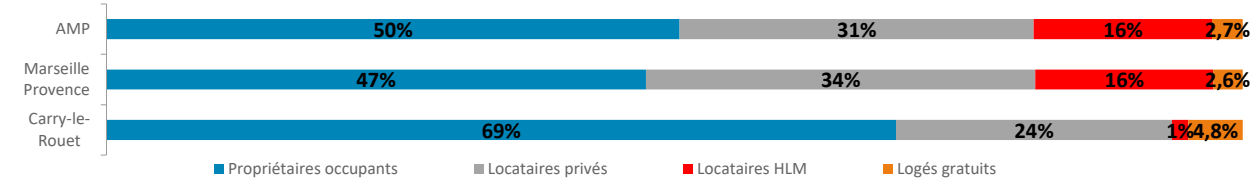
PLH AMP - Gisements de la commune de Carnoux-en-Provence

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	ST AUGUSTIN					CT	60	60				FOYER SOCIAL / DESAMIANTE, TERRAIN PRÊT A RECEVOIR LA CONSTRUCTION

Commune	**Carry-le-Rouet**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

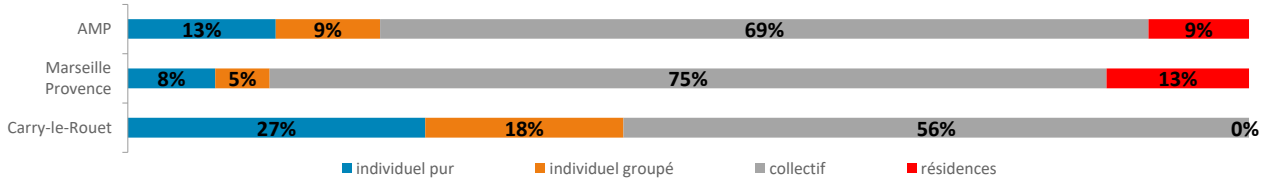
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Carry-le-Rouet**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	5891	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-1,35%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,12%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-1,23%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,09	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Carry-le-Rouet**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	4277	535695	922485
Part des résidences principales	66%	88%	89%
Part des résidences secondaires	29%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Carry-le-Rouet**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	46	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	1,5%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Carry-le-Rouet**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	20	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	36	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Carry-le-Rouet	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**33**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	846	1000

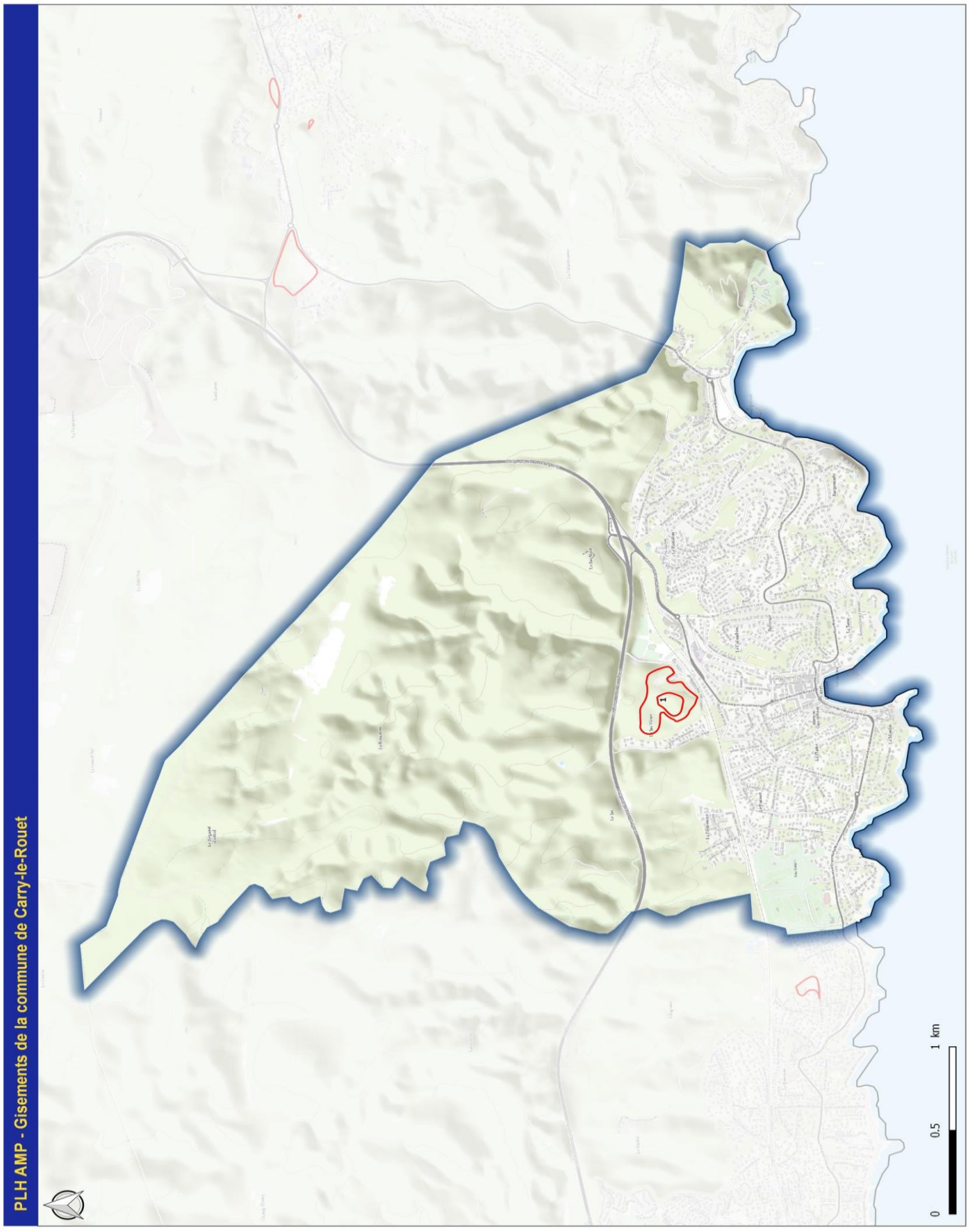
Commune	**Carry-le-Rouet**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**12**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**16**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Carry-le-Rouet**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Carry-le-Rouet**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Carry-le-Rouet**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Carry-le-Rouet**	**Au 12 avril 2019**

PLH AMP - Gisements de la commune de Carry-le-Rouet

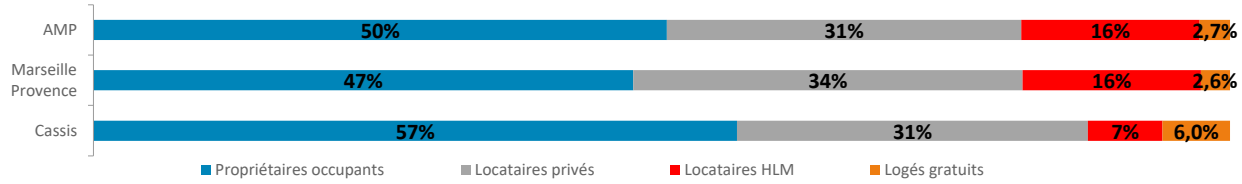
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1	L'ORIGANA		OUI	OUI	OUI	LT	120	55	0	0	OAP PLUi

Commune Cassis

Conseil de territoire Marseille Provence

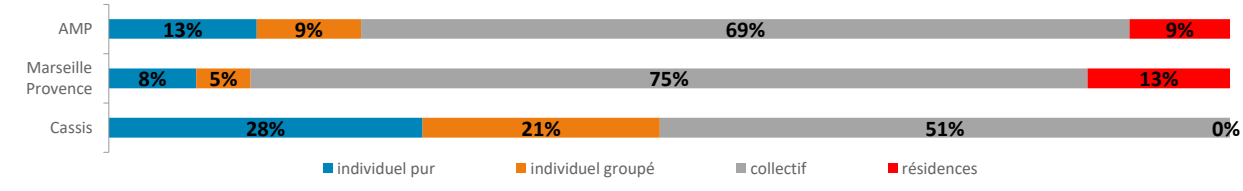
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune: Cassis	Conseil de territoire: Marseille Provence	Métropole: Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	7221	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-1,33%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,34%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,99%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,03	2,18	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune: Cassis	Conseil de territoire: Marseille Provence	Métropole: Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	5816	535695	922485
Part des résidences principales	61%	88%	89%
Part des résidences secondaires	35%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune: Cassis	Conseil de territoire: Marseille Provence	Métropole: Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	341	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	9,1%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	111		
Objectif CMS 2017-2019	73		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune: Cassis	Conseil de territoire: Marseille Provence	Métropole: Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	16	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	24	7602	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune: Cassis	Conseil de territoire: Marseille Provence	Métropole: Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**20**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**4**	846	1000

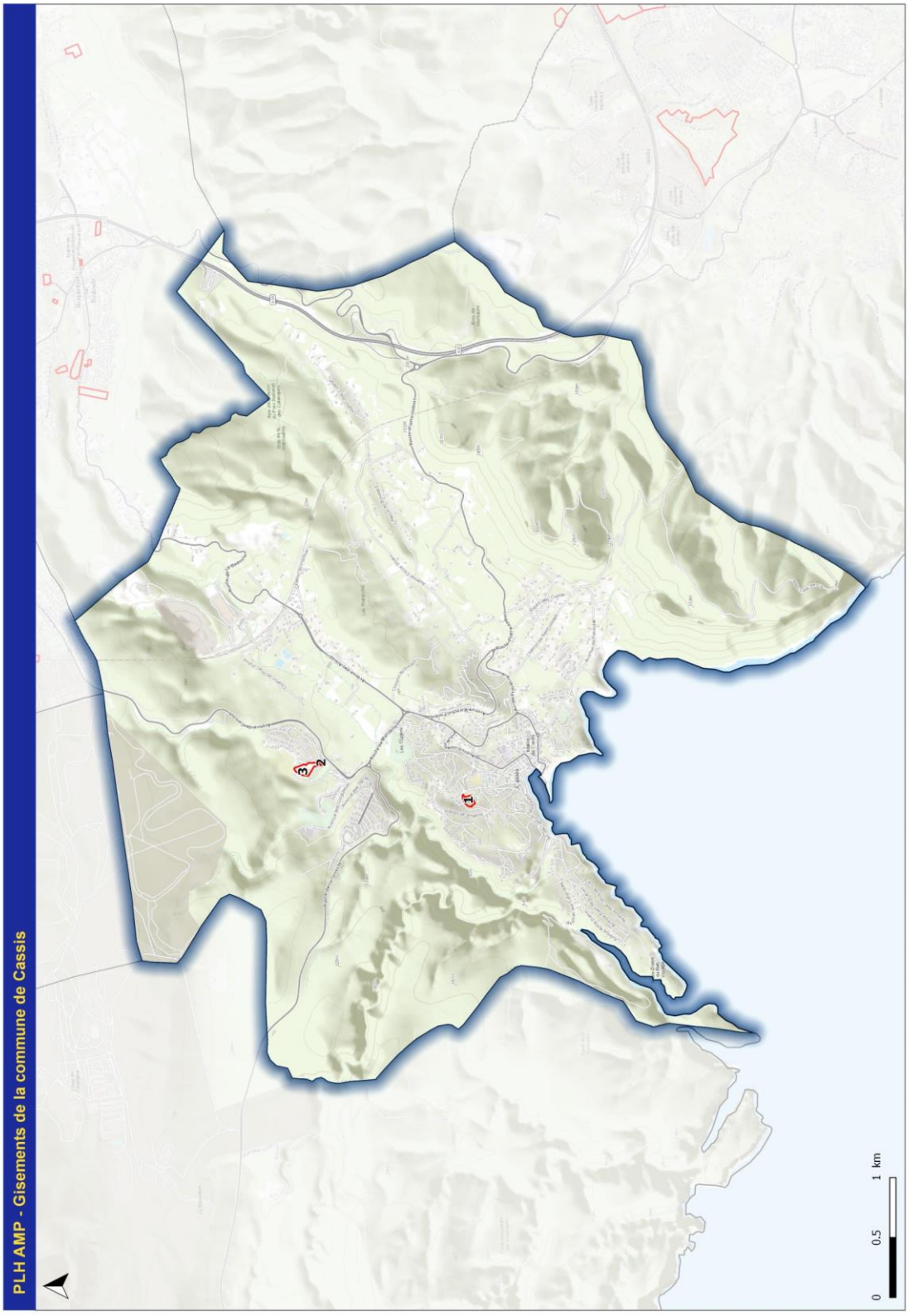
Commune	**Cassis**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**8**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**1**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Cassis**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Cassis**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Cassis**
Conseil de territoire **Marseille Provence**

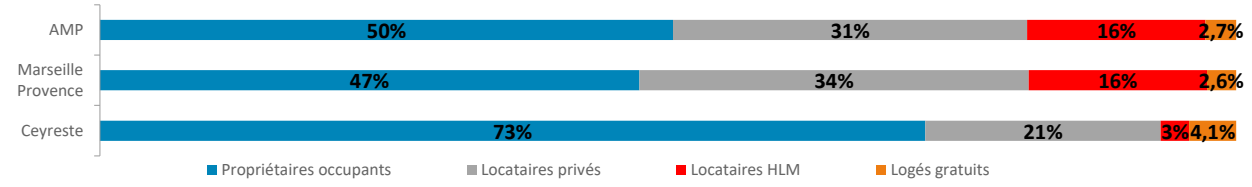
Gisements fonciers de la commune	Cassis	Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	Projet orange	OUI	OUI	OUI		CT	25	25	0	0	PC PURGE JANV-FEV 19 / FIN CONSTRUCTION 3EME TRIM 2020
2		OUI	OUI				0	0	0	0	
3	PROJET MUSSUGUET	OUI	OUI			CT	60	60	0	0	PC PURGE 2020 / CONSTRUCTION FIN 2020 DEB 2021

Commune	**Ceyreste**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

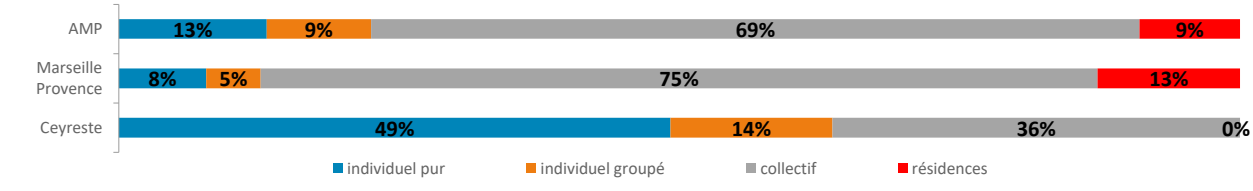
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Ceyreste**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	4489	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,77%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,15%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,62%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,39	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Ceyreste**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2130	535695	922485
Part des résidences principales	86%	88%	89%
Part des résidences secondaires	8%	4%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Ceyreste**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	46	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	2,2%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Ceyreste**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	35	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	37	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Ceyreste	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**28**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	846	1000

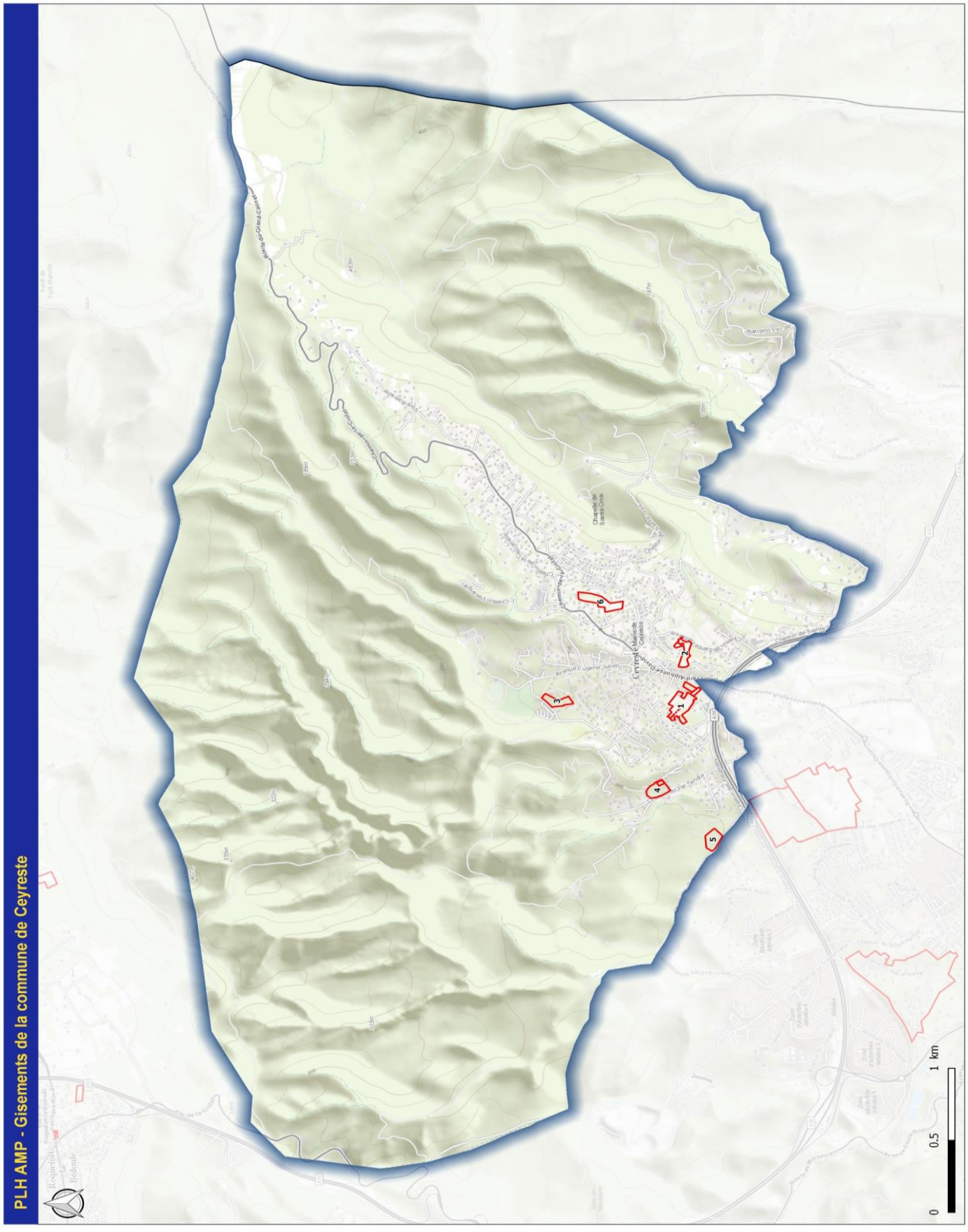
Commune	**Ceyreste**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**15**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Ceyreste**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Ceyreste**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Ceyreste**
Conseil de territoire **Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	Ceyreste	Au 12 avril 2019

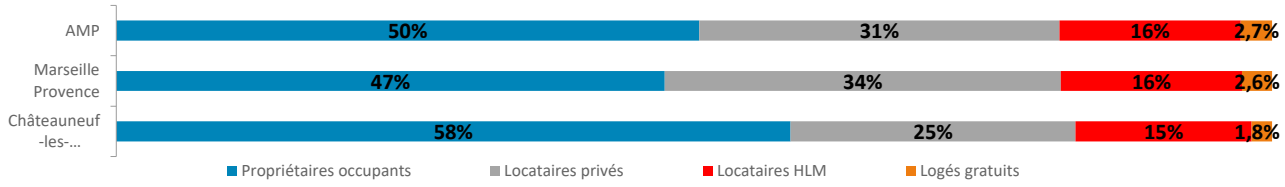
PLH AMP - Gisements de la commune de Ceyreste

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	VALTENDRE PRIVE				OUI	CT	60	18	0	0		
2	CHEMIN SAINTE CATHERINE					CT	24	24	0	0		ATTENTE DU BAILLEUR
3	DEVENS					CT	54	50	0	0		4 EN LOCATIF PRIVE ; PERMIS ACCORDE
4	VALTENDRE PUBLIC					CT	30		0	0		TERRAIN COMMUNAL, SOIT DU LOGEMENT SOIT EPA -> ORIENTE GENERATIONNEL
5	PROJET A PLUS LONG TERME					LT						PRIVE DONT 30% LLS
6	PROJET A PLUS LONG TERME					LT						PRIVE DONT 30% LLS

Commune	**Châteauneuf-les-Martigues**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

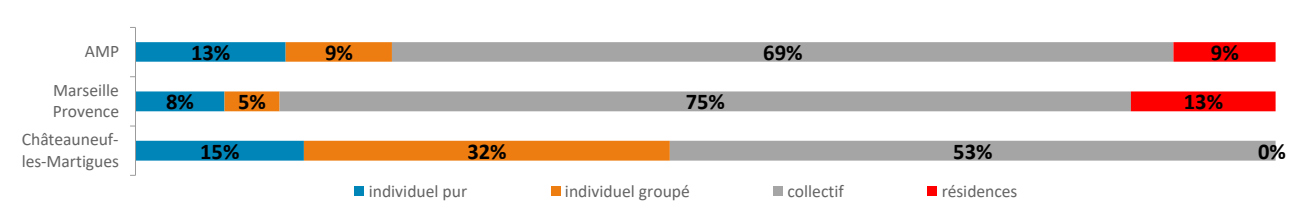
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Châteauneuf-les-Martigues**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	15057	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	5,24%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,61%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	4,62%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,37	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Châteauneuf-les-Martigues**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	6454	535695	922485
Part des résidences principales	97%	88%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	3%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Châteauneuf-les-Martigues**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	1384	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	19,3%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Châteauneuf-les-Martigues**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	293	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	252	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Châteauneuf-les-Martigues	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**76**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	846	1000

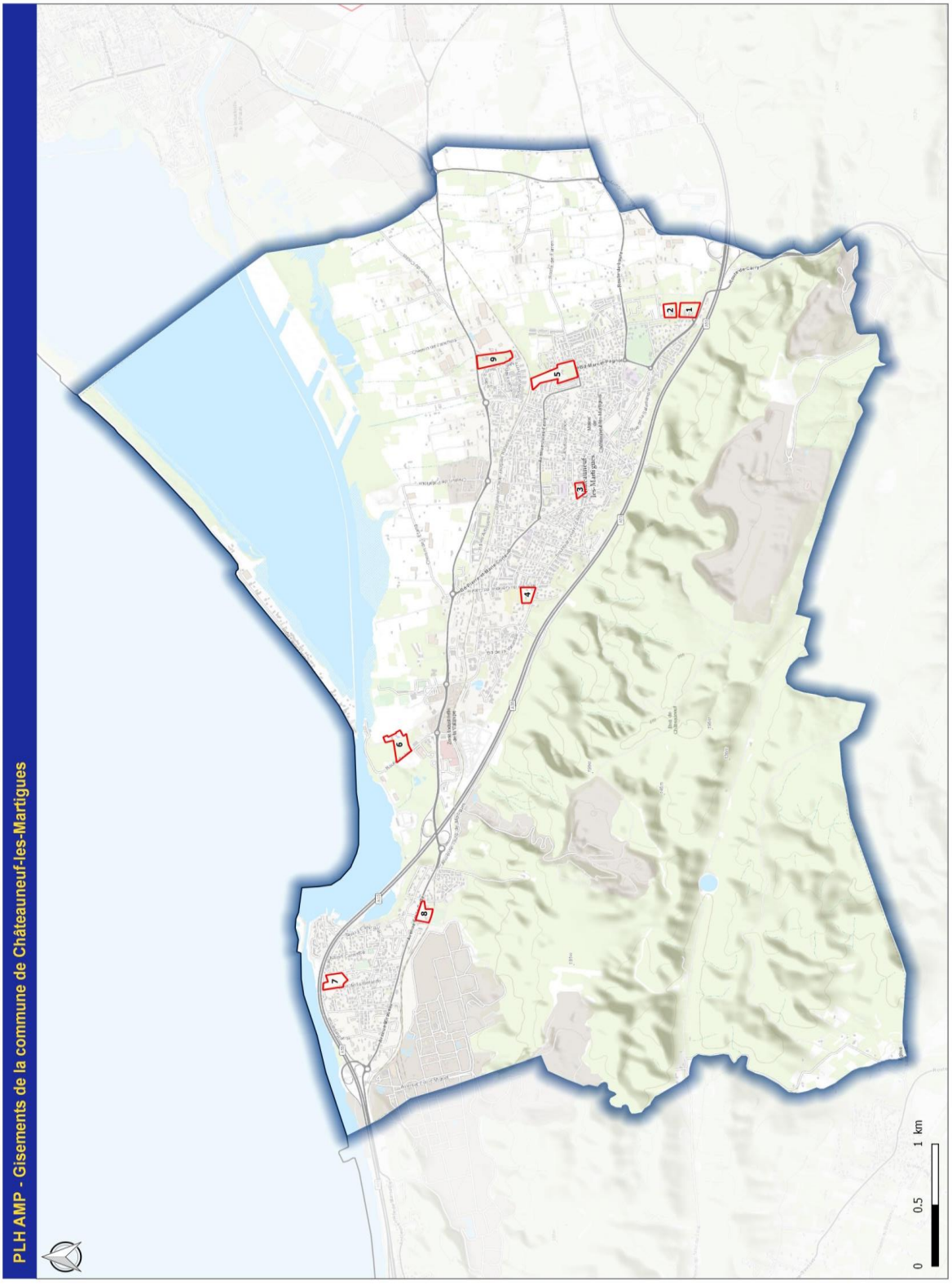
Commune	**Châteauneuf-les-Martigues**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**23**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**3**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**2**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Châteauneuf-les-Martigues**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Châteauneuf-les-Martigues**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Châteauneuf-les-Martigues**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Châteauneuf-les-Martigues**	**Au 12 avril 2019**

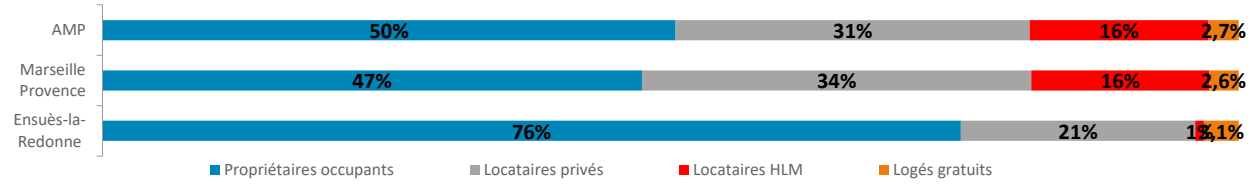
PLH AMP - Gisements de la commune de Châteauneuf-les-Martigues

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	EUROPE NOMS					CT	69	21				
2	PROMEO					CT	69	21				
3	VIEUX MOULIN					CT	40	40				
4	L'OHAS					CT	40	12				
5	LA VIGNE				OUI	CT	80	24	0	0		FONCIER COMMUNAL
6	LA MOUTE NORD				OUI	MT	10					FONCIER TOTAL - PPRT A MODIFIER
7	LA BERARDE			OUI		LT	100	30	0	0		FONCIER TOTAL - PPRT A MODIFIER
8	MAISON DU DIRECTEUR					MT	60	18	0	0		
9	QUILICIE			OUI		CT	80	24	0	0		

Commune	**Ensuès-la-Redonne**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

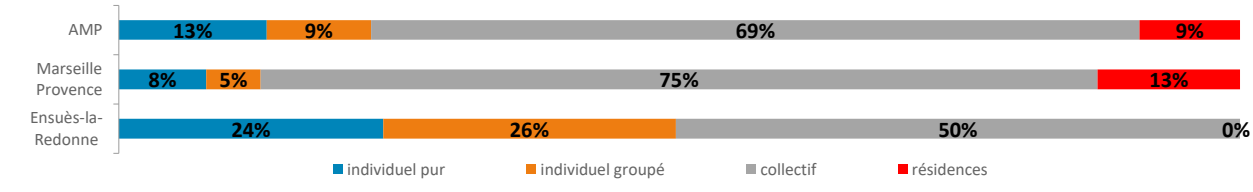
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Ensuès-la-Redonne**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	5467	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,91%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,38%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,53%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,48	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Ensuès-la-Redonne**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2704	535695	922485
Part des résidences principales	81%	88%	89%
Part des résidences secondaires	15%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Ensuès-la-Redonne**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	21	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,9%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	82		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Ensuès-la-Redonne**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	24	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	31	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Ensuès-la-Redonne	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**20**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	846	1000

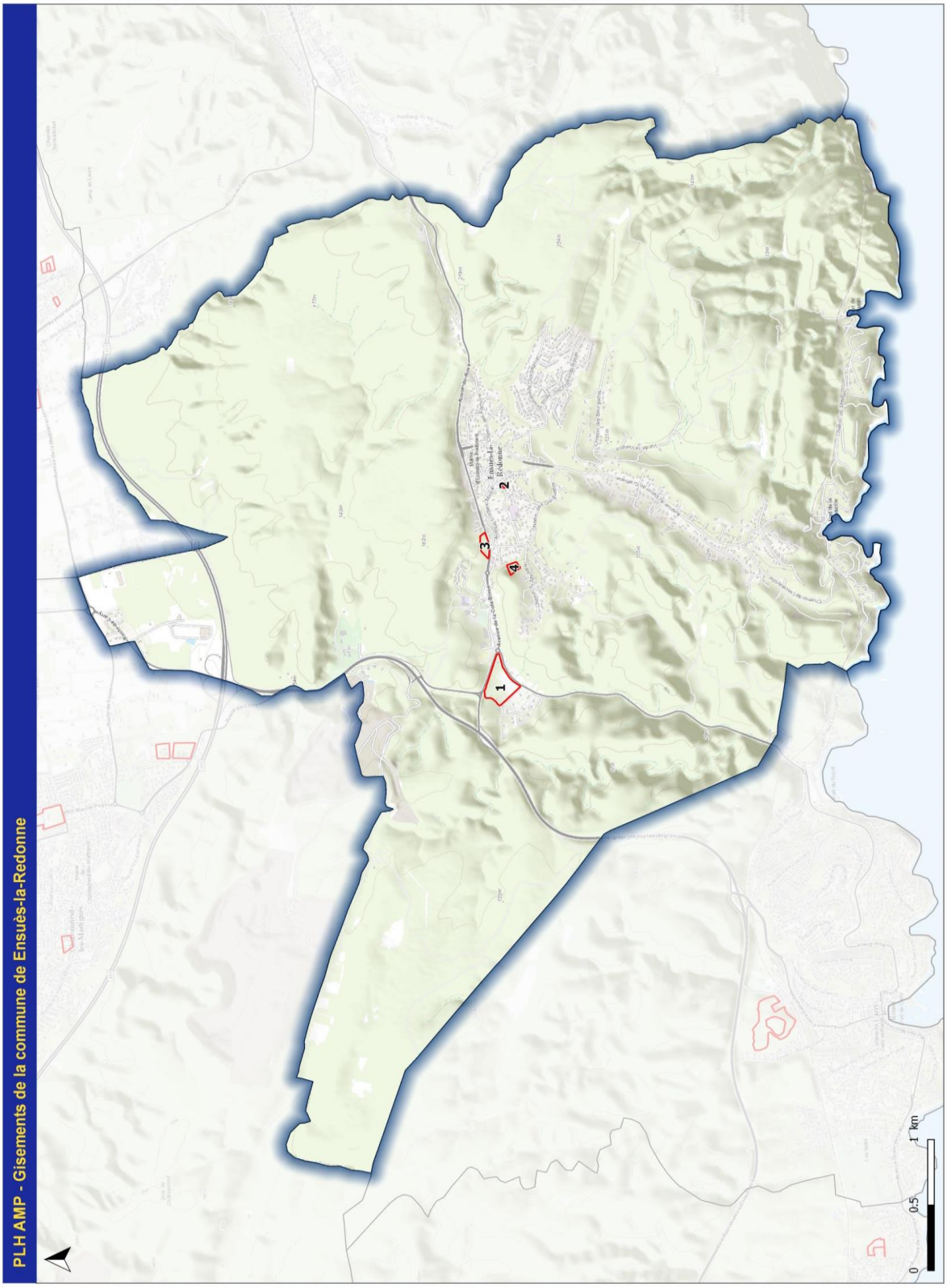
Commune	**Ensuès-la-Redonne**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**14**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**9**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Ensuès-la-Redonne**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Ensuès-la-Redonne**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Ensuès-la-Redonne**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Ensuès-la-Redonne**	**Au 12 avril 2019**

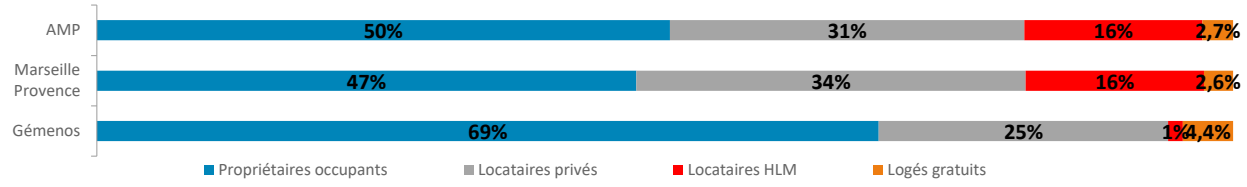
PLH AMP - Gisements de la commune de Ensuès-la-Redonne

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER	MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	Val de Ricard	OUI	OUI	OUI		OUI	CT	35	35	0	0	75 Logements déjà livrés en 2019, dont 9 LLS
2	LA POSTE / FOYER RURAL (MEME REPERE)	OUI					CT	3	3	0	0	REHABILITATION
3	COULINS 3					OUI	LT			0	0	ESSENTIEL A LONG TERME
4	RESIDENCE EHPAD	OUI				OUI	CT	104	52			104 LITS PC DEPOSE ACCORD 1ER TRIM 2019 / HYPOTHESES DE NOMBRE DE LOGEMENTS CONVENTIONNES 50%, SOIT 52 LOGEMENTS CONVENTIONNES EN ATTENTE DE VALIDATION

Commune	**Gémenos**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

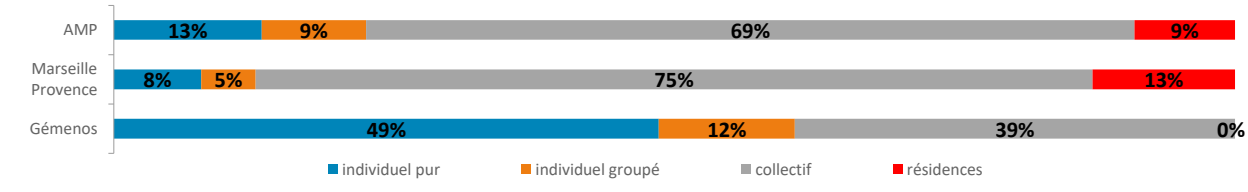
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Gémenos**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	6387	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,80%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,24%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,04%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,40	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Gémenos**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2793	535695	922485
Part des résidences principales	93%	88%	89%
Part des résidences secondaires	3%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Gémenos**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	150	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	5,4%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	108		
Objectif CMS 2017-2019	89		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Gémenos**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	36	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	43	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Gémenos	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**25**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	846	1000

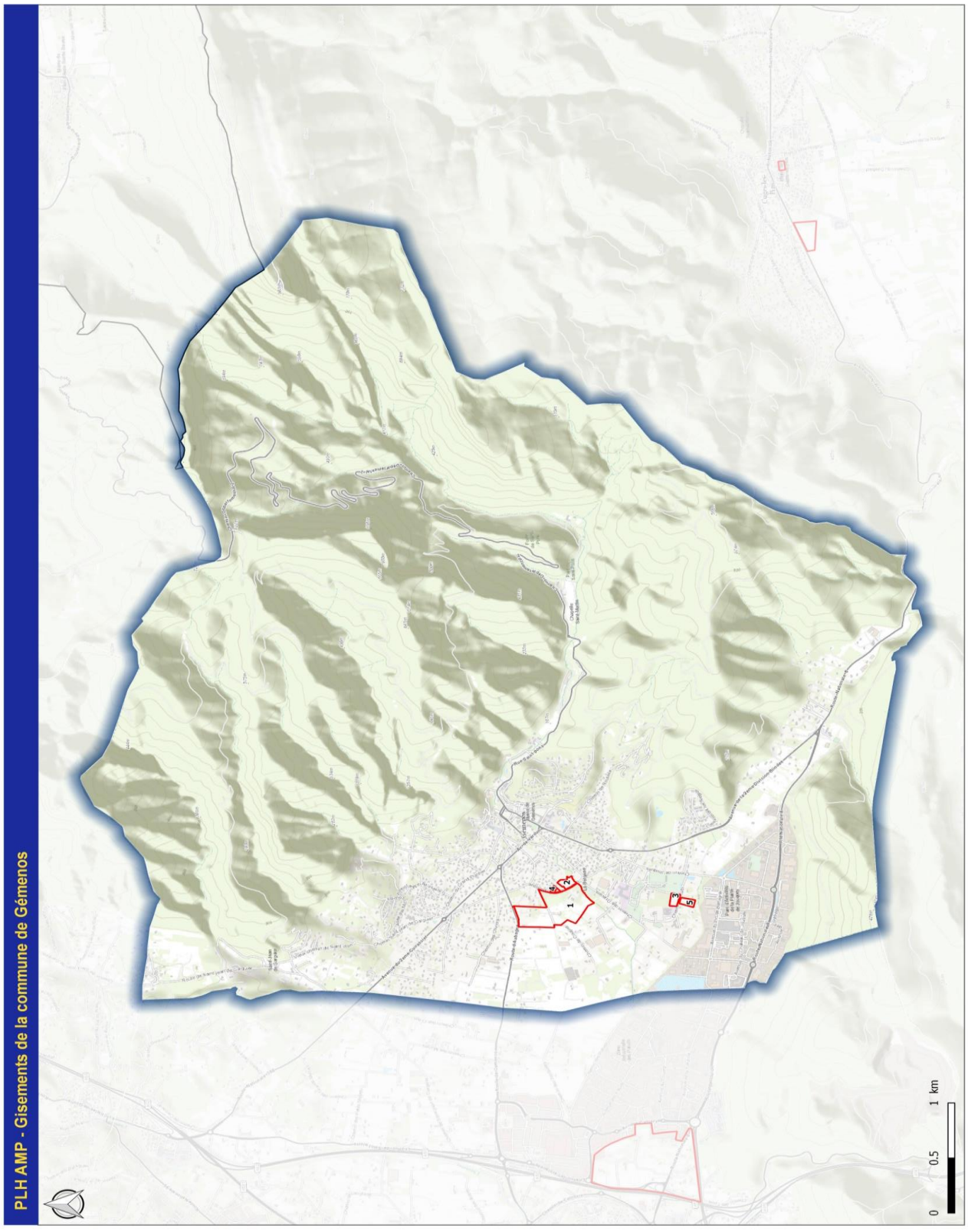
Commune	**Gémenos**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**10**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**10**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Gémenos**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Gémenos**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Gémenos**
Conseil de territoire **Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	Gémenos	Au 12 avril 2019

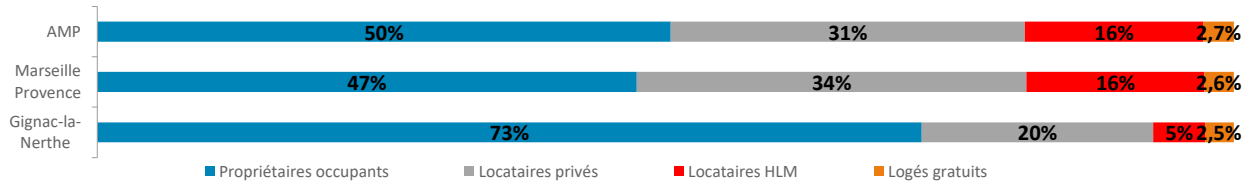
PLH AMP - Gisements de la commune de Gémenos

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	COUPEIR	OUI	OUI		OUI	MT	250	100	0	0	50	Etude de faisabilite en cours
2	CHEYNET		OUI		OUI	CT	28	18	0	0		MI et petit collectif
3	SASSATELLI	OUI	OUI			CT	3	3	0	0		
4	DESSAUX	OUI				LT	14	4	0	0		
5	RES_INTERGENERATIONNELLE					CT	50	50				

Commune	**Gignac-la-Nerthe**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

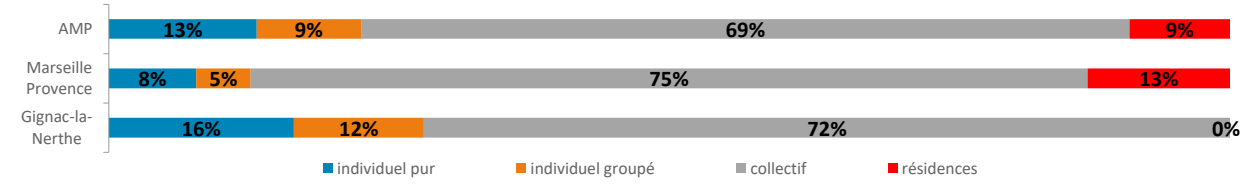
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Gignac-la-Nerthe**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	9063	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,10%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,66%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,56%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,48	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Gignac-la-Nerthe**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	3812	535695	922485
Part des résidences principales	95%	88%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Gignac-la-Nerthe**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	217	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	5,6%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	134		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Gignac-la-Nerthe**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	89	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	123	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Gignac-la-Nerthe	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**72**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	846	1000

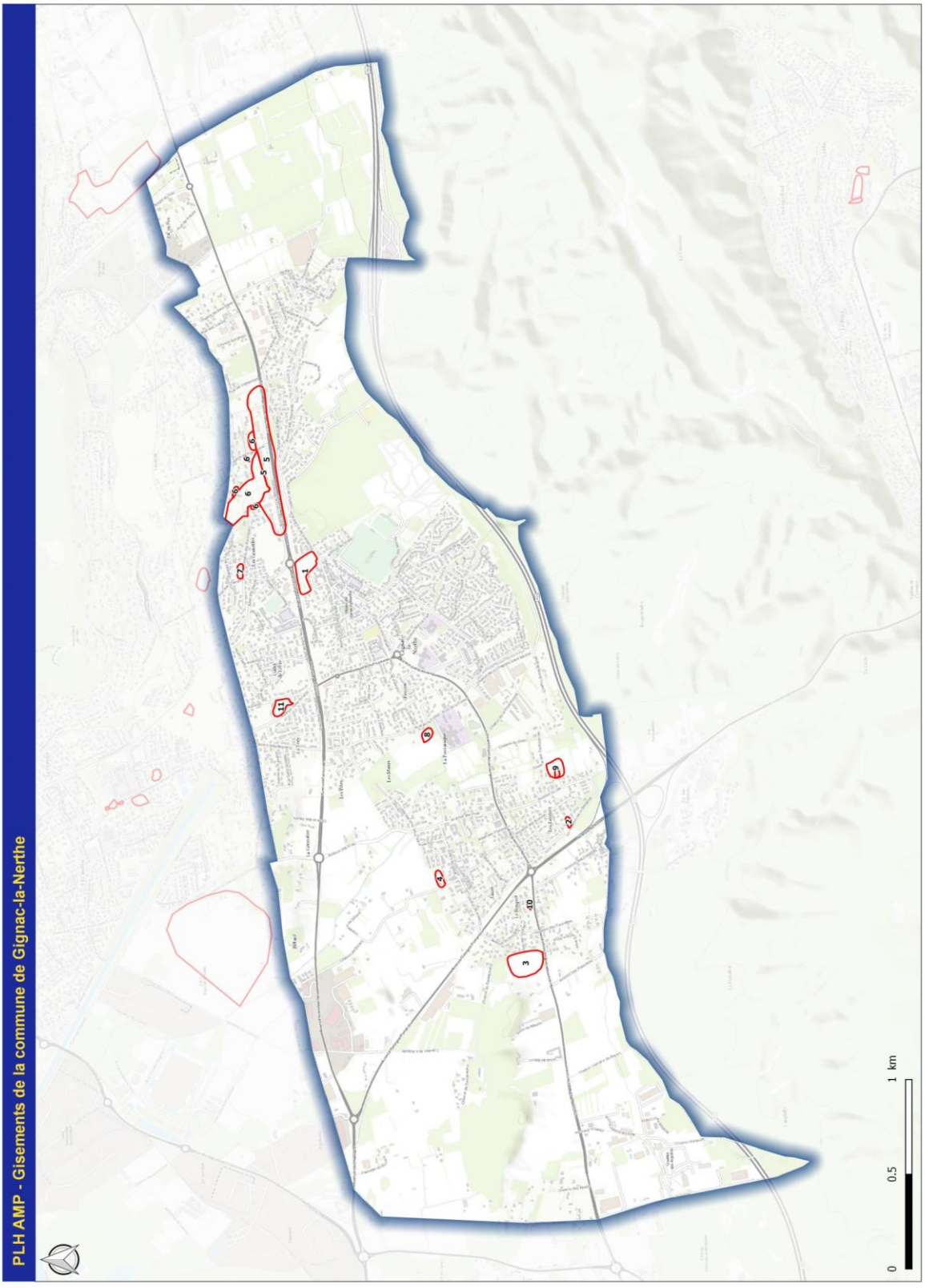
Commune	**Gignac-la-Nerthe**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**26**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**3**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Gignac-la-Nerthe**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Gignac-la-Nerthe**	**Au 12 avril 2019**



Commune	Gignac-la-Nerthe
Conseil de territoire	Marseille Provence

Gisements fonciers de la commune	Gignac-la-Nerthe	Au 12 avril 2019

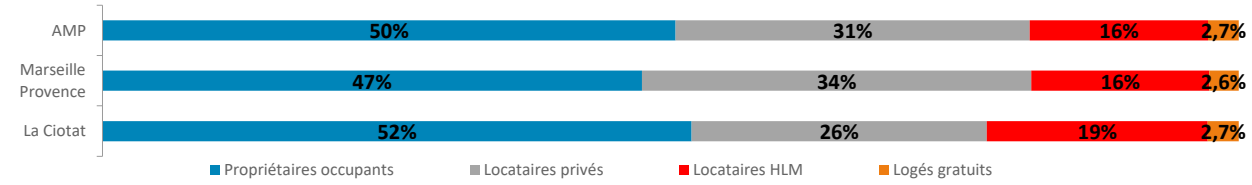
PLH AMP - Gisements de la commune de Gignac-la-Nerthe

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1	ENVI MOUSSELINE	OUI	OUI	OUI		CT	105	35	0	0	
2	HAMEAU DE CLARA					CT	4	0	0	0	INDIVIDUEL PRIVE, POSITTIONNEMENT? CF CARTE
3	LES JARDINS D'AUGUSTE	OUI	OUI			CT	22	8	0	0	
4	LES JARDINS DE LAURE	OUI	OUI			CT	19	8	0	0	
5	DEPARTEMENTALE SUD FIGUEROLLES	OUI	OUI		OUI	LT	0	70	150	200	ZAC A VENIR_ATTENTE PLUI 43000M2 LOG EN R+2 COMPENSATION ZONES AGRICOLES
6	LA CLEF DES CHAMPS	OUI	OUI	OUI		CT	231	71	0	0	
7	CHEMIN DES GRANETTES					CT	4	0	0	0	projet prive
8	AMEDEE	OUI	OUI		OUI	CT	39	24	0	0	CONSTRUIT ORTHOPHOTO, POSITTIONNEMENT?
9	JARDINS DE JULIE				OUI	CT	2	0	0	0	DIVISION 4 LOTISSEMNTS
10	BOSQUET					CT	4	0	0	0	INDIVIDUEL PRIVE, POSITTIONNEMENT? CF CARTE
11	CLOS AZUR	OUI	OUI			CT	26	9	0	0	
13	TOES				OUI	MT	100	30	0	0	EXTENSION-ZONE AU1 AU PLUI - OAP

Commune	**La Ciotat**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

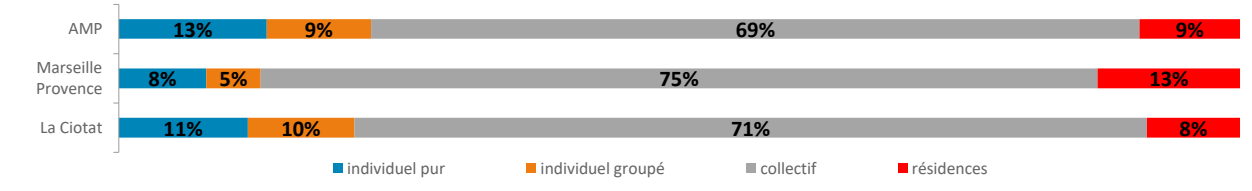
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**La Ciotat**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	35580	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,01%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,06%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,95%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,05	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**La Ciotat**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	22854	535695	922485
Part des résidences principales	74%	88%	89%
Part des résidences secondaires	19%	4%	4%
Part des logements vacants	7%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**La Ciotat**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	4098	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	20,7%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**La Ciotat**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	355	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	315	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	La Ciotat	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**308**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**15**	846	1000

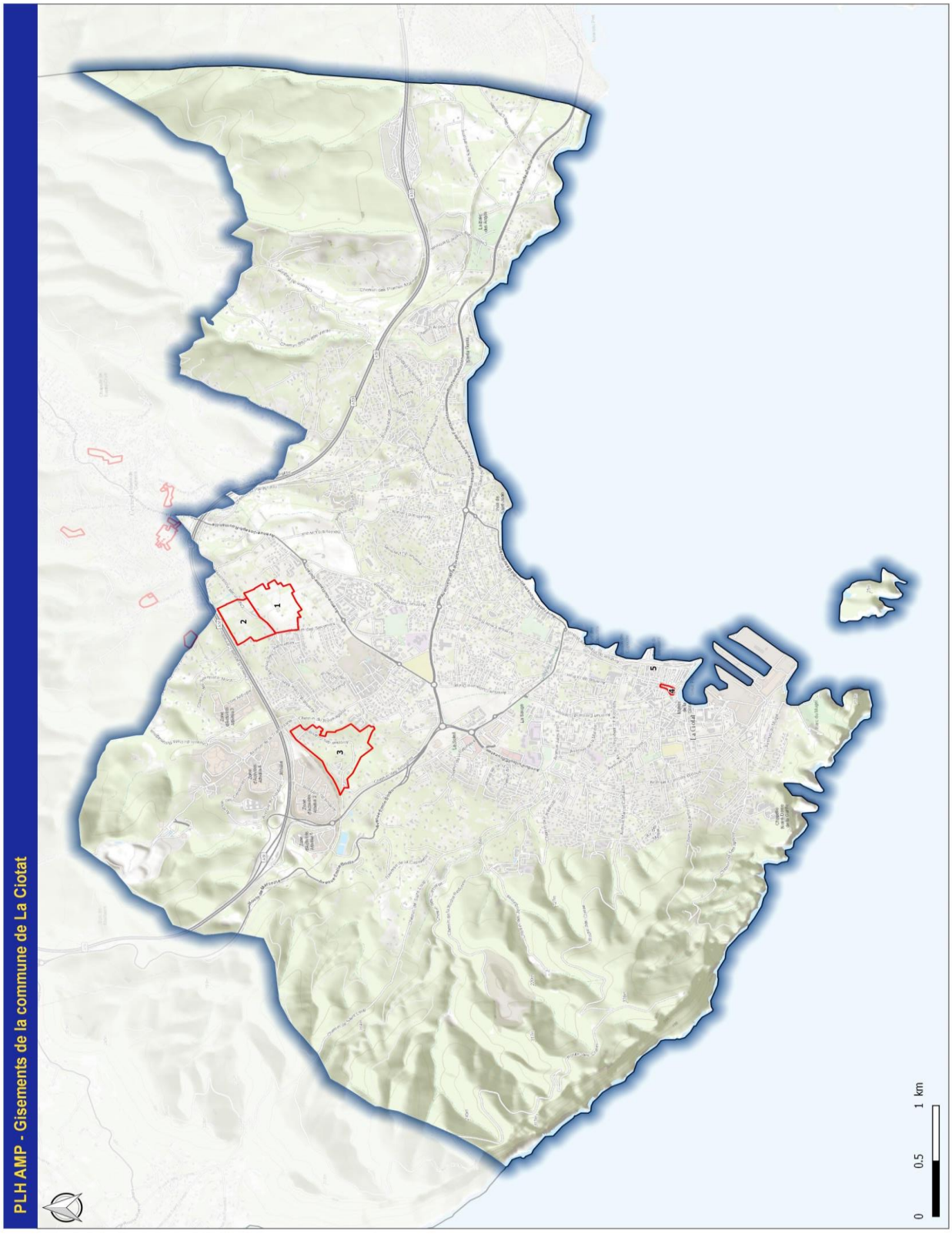
Commune	**La Ciotat**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**70**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**38**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**8**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**13**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**La Ciotat**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**La Ciotat**	**Au 12 avril 2019**



Commune La Ciotat
Conseil de territoire Marseille Provence

Gisements fonciers de la commune	La Ciotat	Au 12 avril 2019

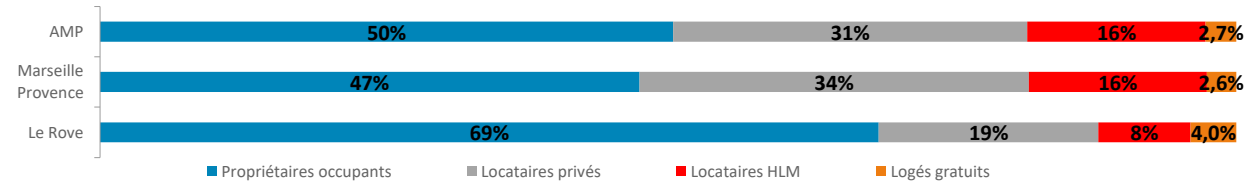
PLH AMP - Gisements de la commune de La Ciotat

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	ZAC GAROUTTIER		OUI	OUI	OUI	CT	515	157	0	0		OPERATION EN COURS - AMENAGEUR : OGIC / DIVERSITE LLS : ULS-LI-97 ACC SOC ET MAITRISES-22 ACC LIBRE
2	ZAC CAMPANELLE		OUI		OUI	CT	247	64	0	0		ZONE A URBANISER - DIVERSITE DE PRODUITS
3	LES GRANIERES		OUI		OUI	LT	0		0	0		
4	CENTRE VILLE : 1LOT CASTEL/1LOT RENAN					CT	30	9				PREMIERES OPERATIONS DU RENOUVELLEMENT DU CENTRE VILLE
5	ANCIEN COMMISSARIAT					CT	8	8				

Commune	**Le Rove**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

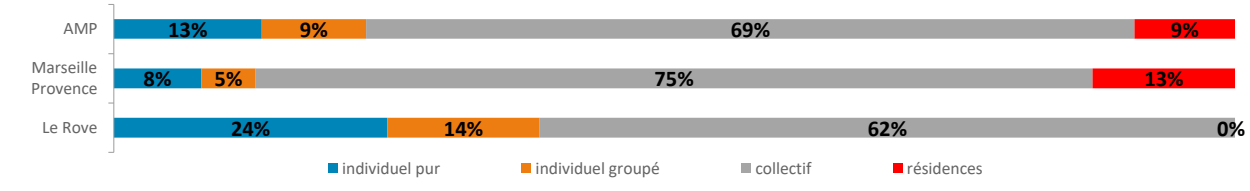
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Le Rove**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	4777	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	2,25%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,37%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,88%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,40	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Le Rove**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2222	535695	922485
Part des résidences principales	88%	88%	89%
Part des résidences secondaires	7%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Le Rove**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	332	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	14,4%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Le Rove**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	61	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	57	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Le Rove	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**16**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	846	1000

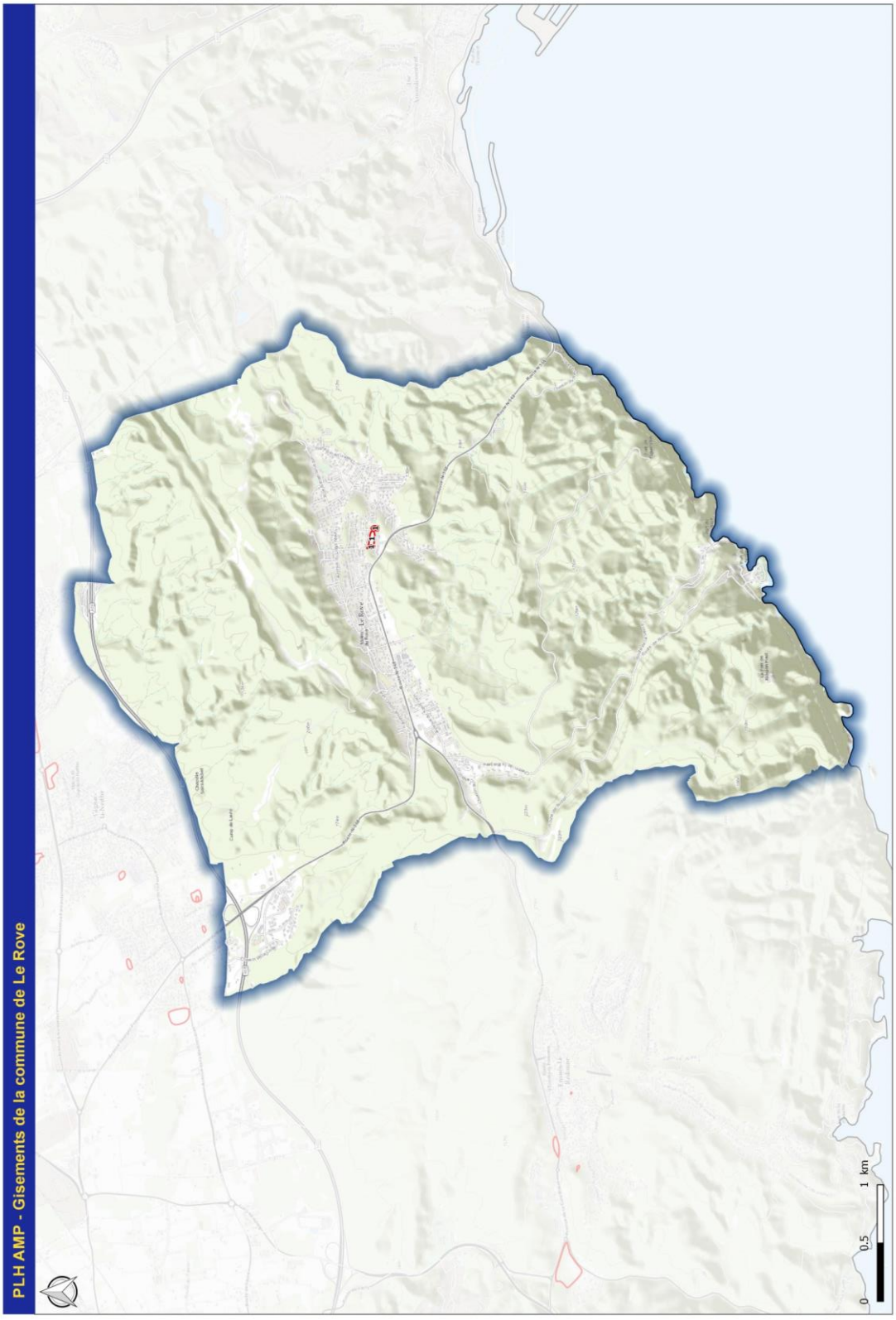
Commune	**Le Rove**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**16**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**1**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Le Rove**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Le Rove**	**Au 12 avril 2019**



Commune Le Rove
Conseil de territoire Marseille Provence

Gisements fonciers de la commune	Le Rove	Au 12 avril 2019

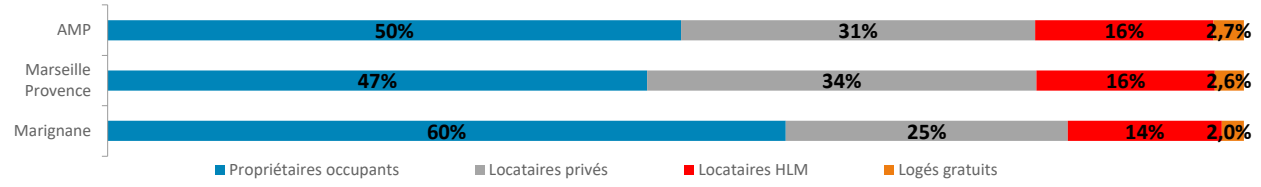
PLH AMP - Gisements de la commune de Le Rove

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1	96		OUI	OUI		CT	96	96	0	0	

Commune	**Marignane**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

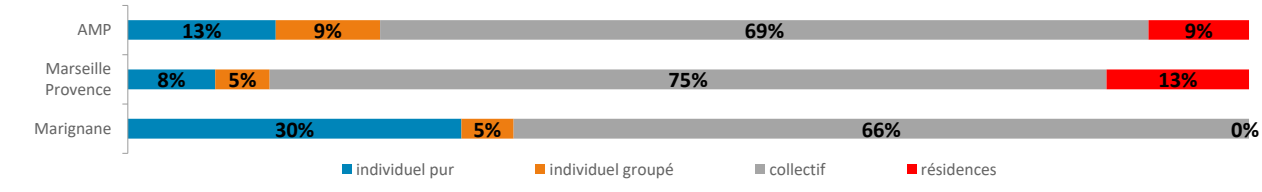
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Marignane**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	33929	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,32%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,71%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-1,03%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,41	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Marignane**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	14986	535695	922485
Part des résidences principales	92%	88%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	7%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Marignane**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	1897	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	13,1%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	101		
Objectif CMS 2017-2019	325		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Marignane**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	36	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	95	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Marignane	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**100**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**8**	846	1000

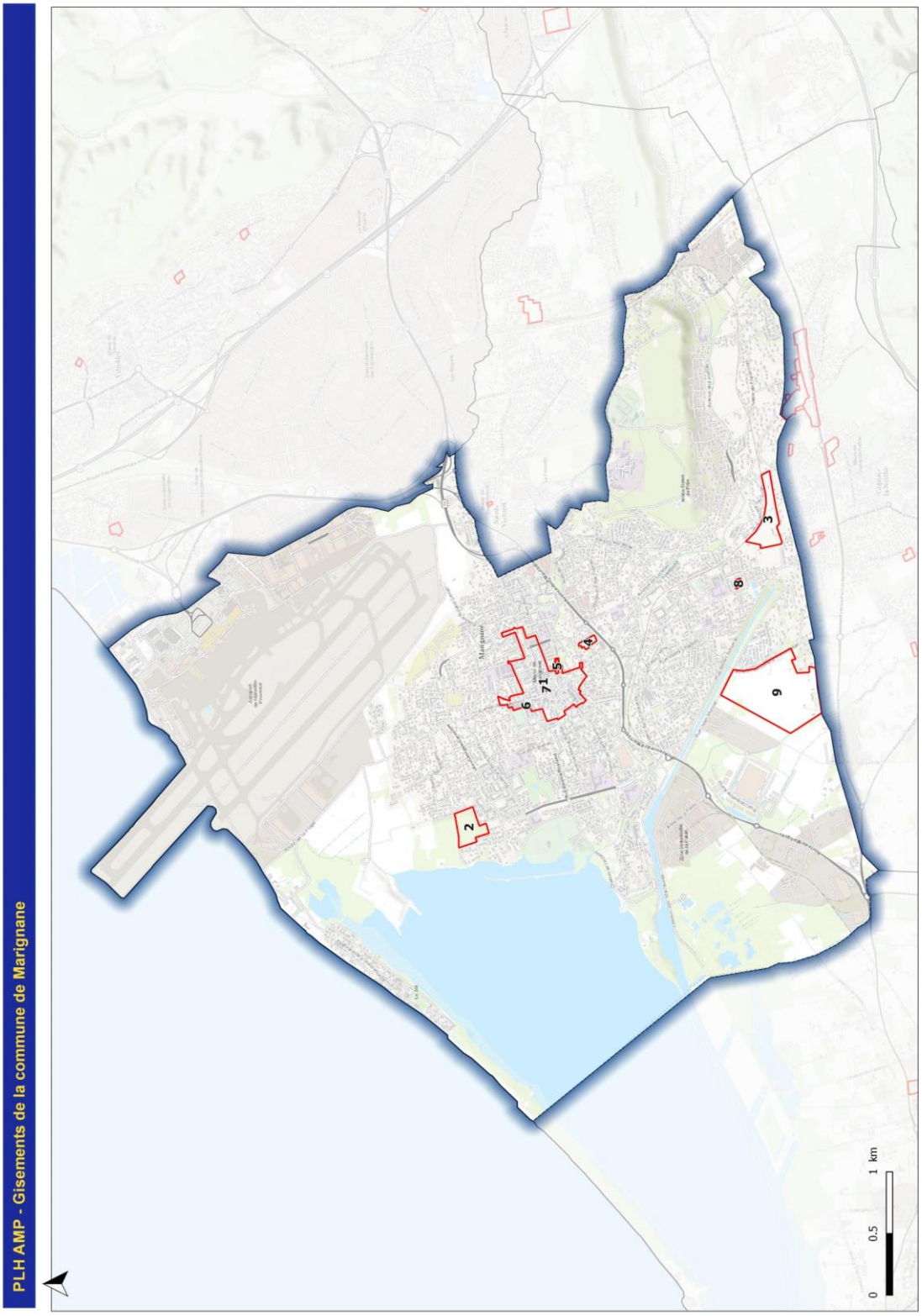
Commune	**Marignane**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**25**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**10**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**21**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**4**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Marignane**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Marignane**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Marignane**
Conseil de territoire **Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Marignane**	Au 12 avril 2019

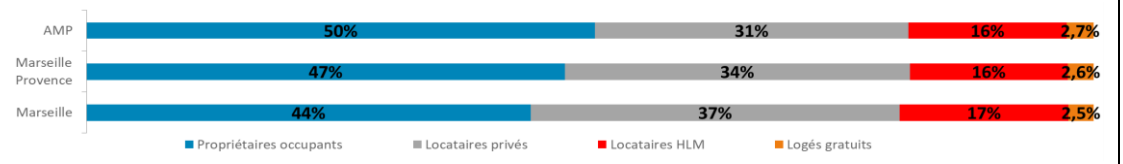
PLH AMP - Gisements de la commune de Marignane

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	observ
1	CENTRE VILLE	OUI					0		0	0	PART DE VACANCE TRES IMPORTANTE - POTENTIEL RECONQUETE CENTRE VILLE NON QUANTIFIE
2	BEUGONS				OUI	LT	0		0	0	ZONE A URBANISER - EN OAP
3	PERIMETRE DE PROJET LACANAU					LT	0	0	0	0	SITE EPF
4	AV 8 MAI					CT	90	27	0	0	DENSIFICATION - PROJET
5	RUE ROLLAND GARROS	OUI				CT	41	13	0	0	DENSIFICATION - PC DEPOSE LIVRAISON 2020
6	RUE HENRI BARRELET	OUI				CT	11	4	0	0	PC DEPOSE - LIVRAISON 2020
7	RUE DU GRAND PUITS	OUI				CT	10	10	0	0	PC DEPOSE - LIVRAISON 2020
8	VIEUX PIGEONNIER - AV DES COMBATTANTS EN ARN					CT	322	189	0	0	
9	TOES				OUI	MT	100	30	0	0	EXTENSION-ZONE AU1 AU PLUI - OAP - ATTENTE INFO COMMUNE

Commune	**Marseille**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015	**Marseille**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	861 635	1 058 330	1 869 055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,26%	0,3%	0,4%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,63%	0,6%	0,5%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,38%	-0,2%	-0,1%
Taille moyenne des ménages	2,15	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015)	**Marseille**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	435 744	535 695	922 485
Part des résidences principales	89%	88%	89%
Part des résidences secondaires	3%	4%	4%
Part des logements vacants	8%	7%	7%

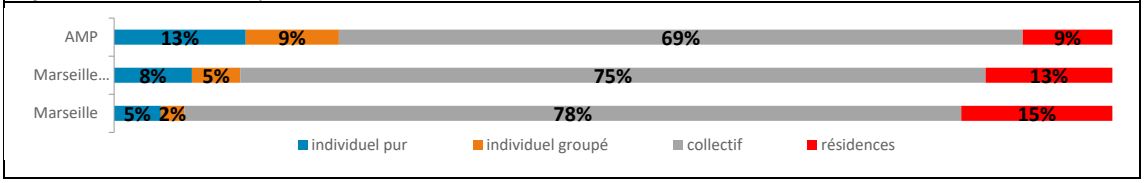


	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social ***Inventaire SRU 2018 (au 1er janvier 2018)***	**Marseille**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux	83 436	94 493	162 577
Taux de logements locatifs sociaux	21,0%	19,3%	19,0%

	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2018	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2018
Marseille 1er	2860	15,0%
Marseille 2e	2623	21,4%
Marseille 3e	6688	31,2%
Marseille 4e	2504	9,7%
Marseille 5e	2043	8,1%
Marseille 6e	1063	4,6%
Marseille 7e	1235	6,4%
Marseille 8e	3248	8,0%
Marseille 9e	5701	16,9%
Marseille 10e	4889	18,5%
Marseille 11e	7005	29,4%
Marseille 12e	3657	12,9%
Marseille 13e	14109	37,7%
Marseille 14e	10701	45,6%
Marseille 15e	13193	44,4%
Marseille 16e	1917	25,9%

Commune **Marseille**
Conseil de territoire **Marseille Provence**

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Marseille**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	4 761	5 939	9 948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	6 217	7 602	13 450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)

	Objectif production neuve	Objectif reconquête de logements vacants
Marseille 1er	49	200
Marseille 2e	300	120
Marseille 3e	100	131
Marseille 4e	134	23
Marseille 5e	141	30
Marseille 6e	76	44
Marseille 7e	69	18
Marseille 8e	492	27
Marseille 9e	541	9
Marseille 10e	226	19
Marseille 11e	150	13
Marseille 12e	298	12
Marseille 13e	485	19
Marseille 14e	382	49
Marseille 15e	732	74
Marseille 16e	26	12
Ville de Marseille	**4200**	**800**
Conseil de Territoire - Marseille Provence	**5340**	**846**
Aix-Marseille Provence	**11256**	**984**

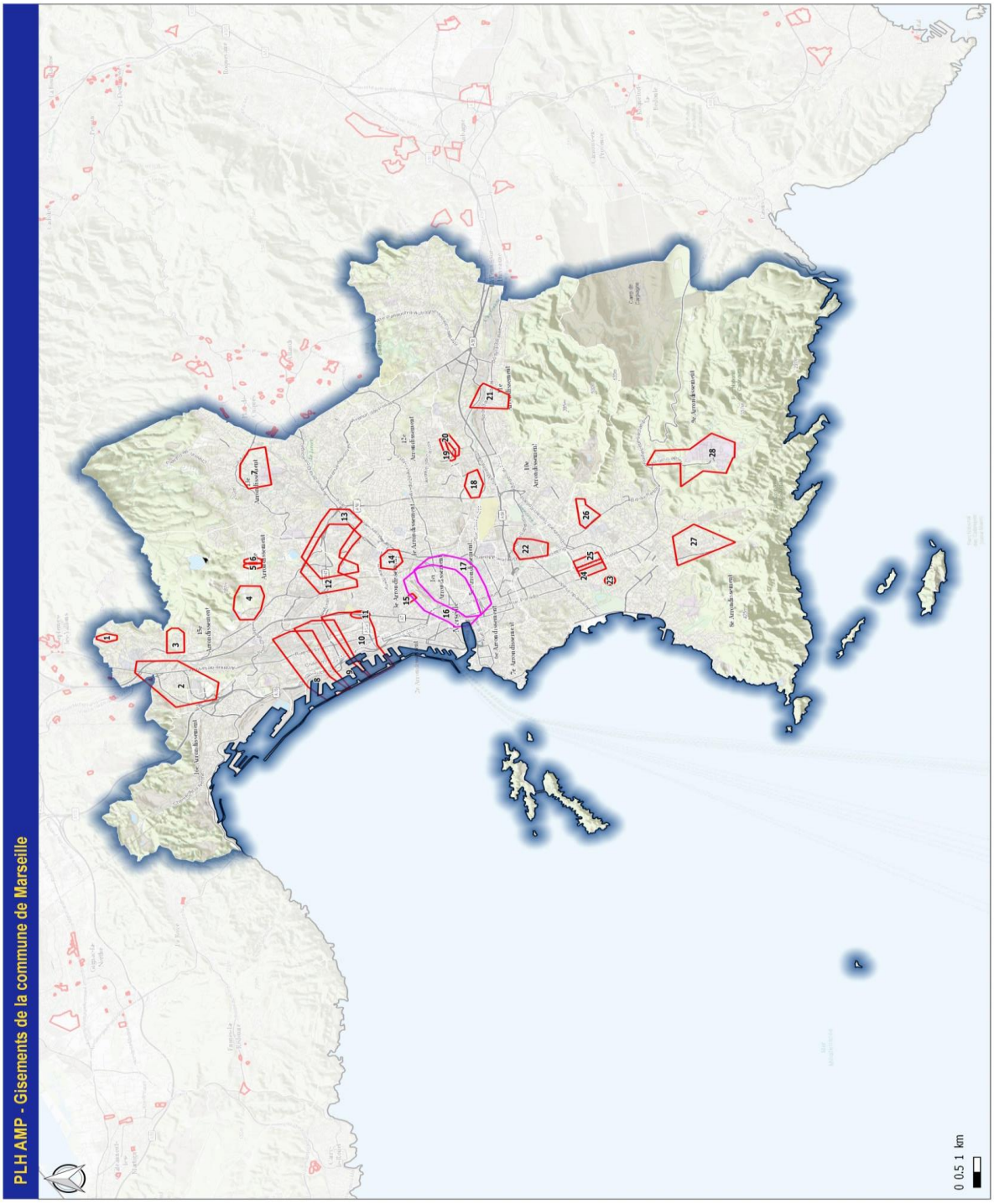
Commune **Marseille**
Conseil de territoire **Marseille Provence**

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux			
	En construction neuve	En acquisition amélioration (4)	Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	Logements en accession sociale, intégrés dans le décompte SRU (PSLA, BRS) (6)
Marseille 1er	10	126	28	13
Marseille 2e	75	111	17	21
Marseille 3e	20	112	19	12
Marseille 4e	38	33	23	9
Marseille 5e	40	19	27	10
Marseille 6e	21	27	34	7
Marseille 7e	19	11	20	5
Marseille 8e	146	136	25	25
Marseille 9e	134	6	15	23
Marseille 10e	55	11	10	15
Marseille 11e	30	8	7	10
Marseille 12e	89	7	7	16
Marseille 13e	97	12	11	23
Marseille 14e	57	30	13	21
Marseille 15e	158	45	20	39
Marseille 16e	5	7	3	2
Ville de Marseille	**995**	**700**	**280**	**251**
Conseil de territoire	**1356**	**789**	**387**	**323**
Métropole	**3320**	**950**	**570**	**540**

(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Marseille**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Marseille**	**au 25 mars 2019**



Commune **Marseille**

Conseil de territoire **Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Marseille**	au 25 mars 2019

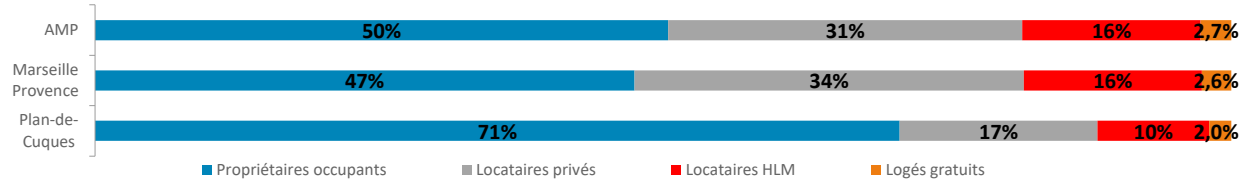
PLH AMP - Gisements de la commune de Marseille

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	observ
1	LA SOLIDARITE				OUI	LT		0			OAP PLUi
10	CT-EUROMEDITERRANEE - CIMED				OUI	CT	600	96			OAP PLUi
10 BIS	MT-EUROMEDITERRANEE - CIMED				OUI	MT	1000	160			OAP PLUi
11	DOCKS LIBRES (restant à livrer)					CT	360	0			
12	LT-GRAND SAINT BARTHELEMY - MALPASSE				OUI	LT	150	15			OAP PLUi
13	MT-GRAND SAINT BARTHELEMY - MALPASSE				OUI	MT	150	15			OAP PLUi
14	ZAC SAINT JUST					CT	450	0			
15	QUARTIERS LIBRES			OUI	OUI		500	0			OAP PLUi
16	MT-PROJET GRAND CENTRE VILLE					MT	200	50			
17	LT-PROJET GRAND CENTRE VILLE					LT	600	150			
18	AIR BEL				OUI	LT			100	150	OAP PLUi
19	LT-SUD CAILLOLS			OUI	OUI	LT	590	148			
2	SAINT ANTOINE - BRICARDE - CASTELLANE				OUI	MT	100	0			OAP PLUi
20	MT-SUD CAILLOLS			OUI	OUI	MT	290	73			
21	SAINT MARCEL				OUI	LT	100	0			OAP PLUi
22	ZAC DE LA CAPELETTE							0			CAPACITE LIMITEE (PPRI)
23	PROJET RUE CALLELONGUE						400	0			
24	MT-CITE RADIEUSE - BOULEVARD MICHELET				OUI	MT	300	90			OAP PLUi
25	LT-CITE RADIEUSE - BOULEVARD MICHELET				OUI	LT	600	180			OAP PLUi
26	ZAC VALLON REGNY				OUI	MT	1100	275			
27	LA JARRE-BAO SORMIOU				OUI		184	0			
28	LUMINY				OUI	LT		0			OAP PLUi
3	LA SAVINE - VALLON DES TUVES - BOSPHORE				OUI	LT	450	0			OAP PLUi
4	BESSON-GIRAUDY				OUI	MT	200	0			OAP PLUi
5	MT-MIRABILIS				OUI	MT	550	138			
6	CT-MIRABILIS				OUI	CT	500	125			
7	CHATEAU GOMBERT				OUI	MT	650	163			OAP PLUi
8	LT-EUROMEDITERRANEE				OUI	LT	9800	2450			OAP PLUi
9	T-EUROMEDITERRANEE					CT	1680	420			OAP PLUi
9 BIS	MT-EUROMEDITERRANEE				OUI	MT	1400	350			OAP PLUi

Commune	**Plan-de-Cuques**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

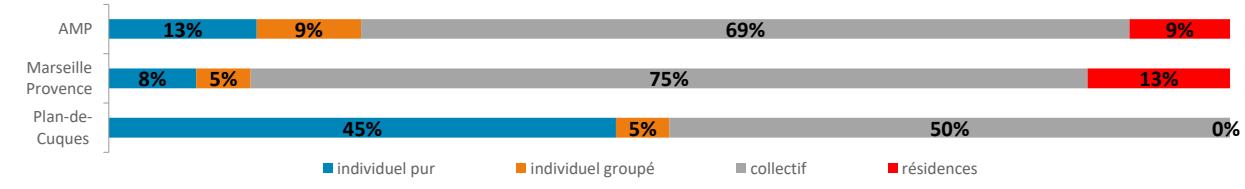
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Plan-de-Cuques**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	10464	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,84%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,58%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,27%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,33	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Plan-de-Cuques**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	4736	535695	922485
Part des résidences principales	92%	88%	89%
Part des résidences secondaires	3%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Plan-de-Cuques**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	465	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	9,3%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	174		
Objectif CMS 2017-2019	116		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Plan-de-Cuques**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	14	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	17	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Plan-de-Cuques	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**63**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**4**	846	1000

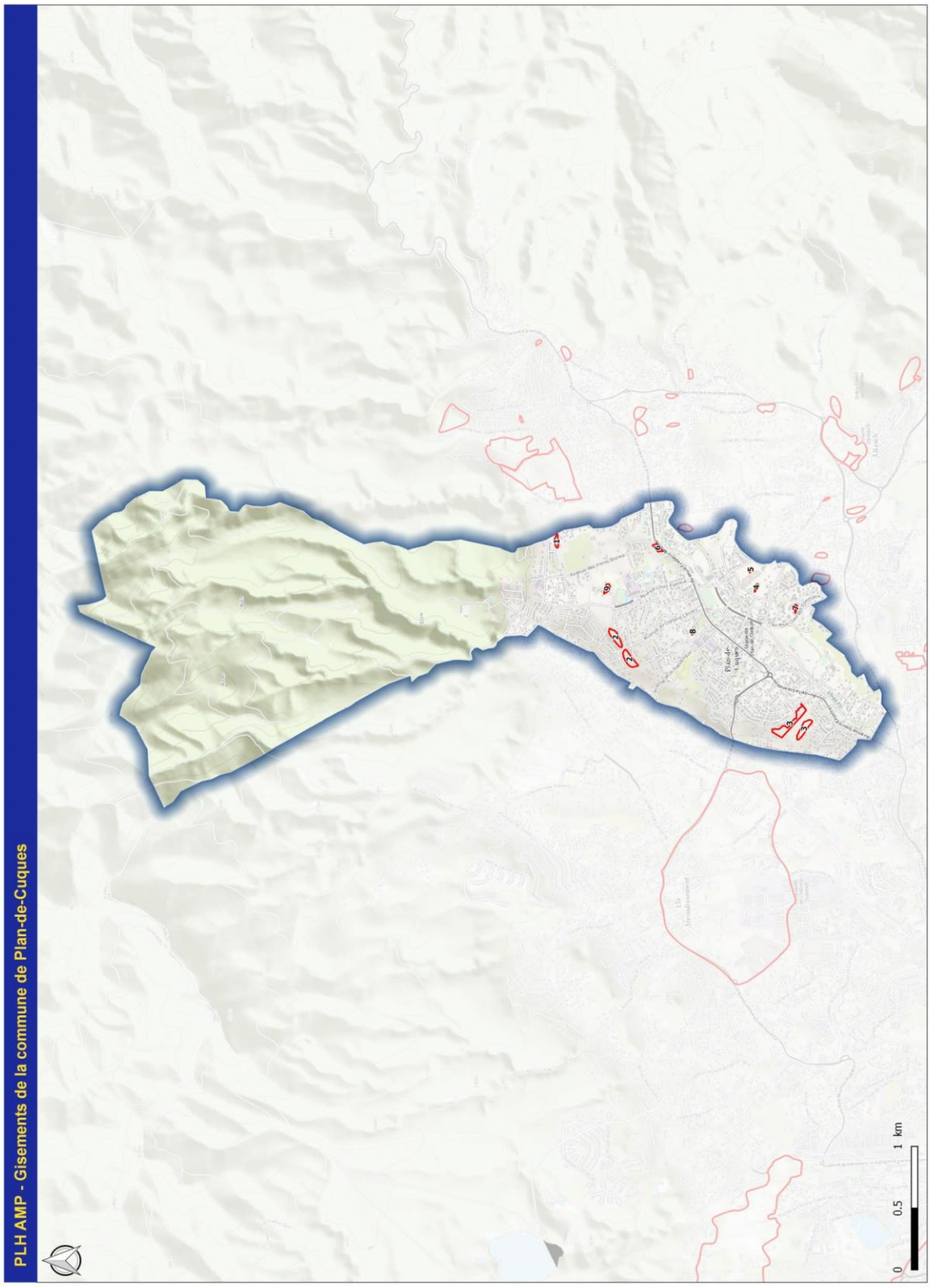
Commune	**Plan-de-Cuques**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**39**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**5**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**3**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Plan-de-Cuques**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Plan-de-Cuques**	**Au 12 avril 2019**



Commune Plan-de-Cuques
Conseil de territoire Marseille Provence

Gisements fonciers de la commune	Plan-de-Cuques	Au 12 avril 2019

PLH AMP - Gisements de la commune de Plan-de-Cuques

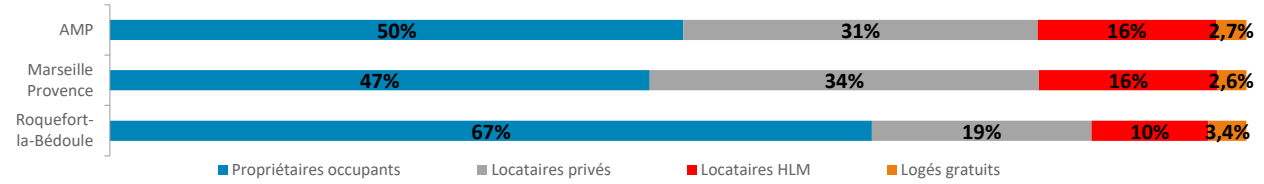
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1	Les Monts Blancs	OUI	OUI			MT	16	7	0	0	
2	Les Briands	OUI	OUI	OUI		LT	40	20	0	0	(12 en PLAI/PLUS et 8 PLS) liée à l'ER pour la Linéa - incertitude sur la sortie nécessite modif PLUI
3	Secteur les Madets	OUI	OUI			LT	30	30	0	0	(21 en PLAI/PLUS et 9PLS) ou (9 en PLAI/PLUS et 21 PLS) liée à l'ER pour la Linéa - incertitude sur la sortie nécessite modif PLUI
4	les plaines Ouest		OUI			MT	150	60			
5	icade Av Siven		OUI			CT	42	14			
6	Résidence sociale séniors					CT	65	65			
7	Av Georges Pompidou SCI STEKAF		OUI			CT	76	27			
8	Nacara Av Georges Clémenceau					CT	19	6			
9	Ametys		OUI			CT	131	40			

Commune Roquefort-la-Bédoule

Conseil de territoire Marseille Provence

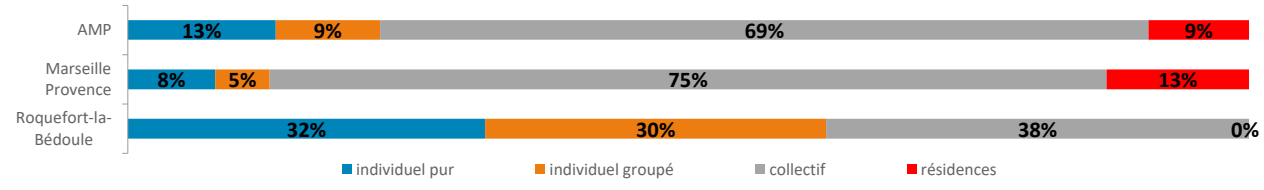
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Roquefort-la-Bédoule	Conseil de territoire Marseille Provence	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	5528	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,82%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,40%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	2,22%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,46	2,18	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Roquefort-la-Bédoule	Conseil de territoire Marseille Provence	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	2339	535695	922485
Part des résidences principales	92%	88%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Roquefort-la-Bédoule	Conseil de territoire Marseille Provence	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	210	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	9,0%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	85		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Roquefort-la-Bédoule	Conseil de territoire Marseille Provence	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	24	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	68	7602	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune Roquefort-la-Bédoule	Conseil de territoire Marseille Provence	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**30**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	846	1000

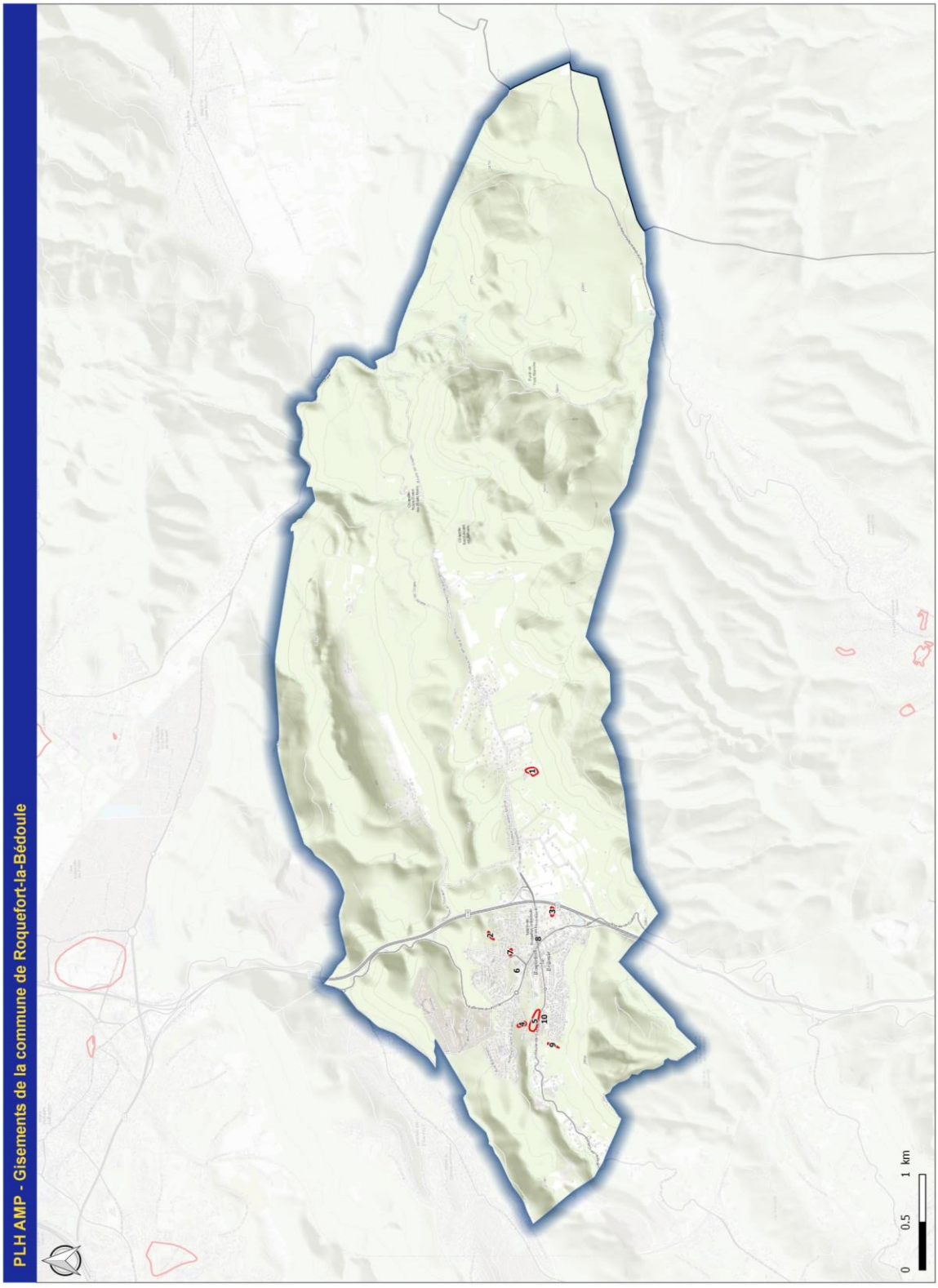
Commune	**Roquefort-la-Bédoule**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**15**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Roquefort-la-Bédoule**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Roquefort-la-Bédoule**	**Au 12 avril 2019**



Commune Roquefort-la-Bédoule
Conseil de territoire Marseille Provence

Gisements fonciers de la commune	Roquefort-la-Bédoule	Au 12 avril 2019

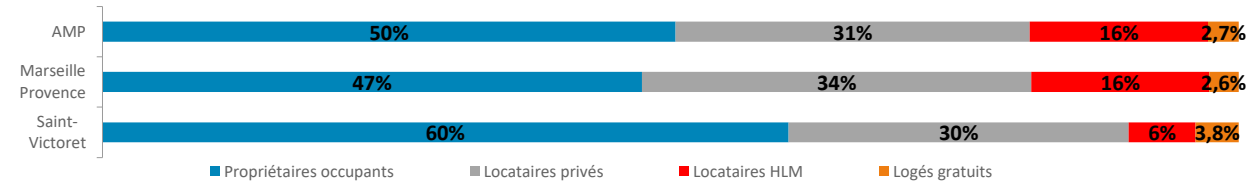
PLH AMP - Gisements de la commune de Roquefort-la-Bédoule

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1						CT	50	0	0	0	RESIDENCE SENIORS
2	LES CROTTES	OUI	OUI	OUI		MT	25	25	0	0	TERRAIN LA POSTE PROBLEME SECURITE ET ACCES
3						CT	25	25	0	0	
4						LT	3	0	0	0	Terrain communal sous une ligne ELECTRIQUE
5		OUI	OUI			CT	35	35	0	0	BASE CMS / terrain communal / étude de faisabilité
6	ROQUAFORTIS					CT	24	6			TRAVAUX DEMARRES
7	LE MONTOULIER	OUI				CT	27	27	0	0	DEMARRAGE TRAVAUX
8	LES 4 CHEMINS	OUI				CT	40	12	0	0	DEMARRAGE TRAVAUX
9	LE CLOS DES CANEUVES	OUI	OUI	OUI		CT	104	46			BASE CMS - PARTIE LIVRE ET RESTE EN JANVIER 2019
10						LT	20	0	0	0	potentiel LLS

Commune	**Saint-Victoret**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

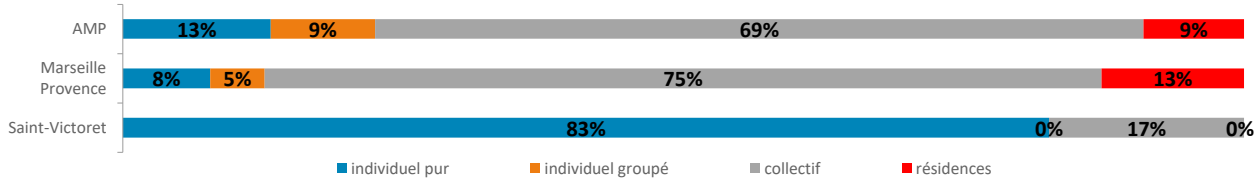
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Saint-Victoret**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	6550	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,03%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,54%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,57%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,49	2,18	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Saint-Victoret**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2760	535695	922485
Part des résidences principales	94%	88%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Saint-Victoret**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Saint-Victoret**	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	2	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	5	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Saint-Victoret	**Marseille Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**4**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	846	1000

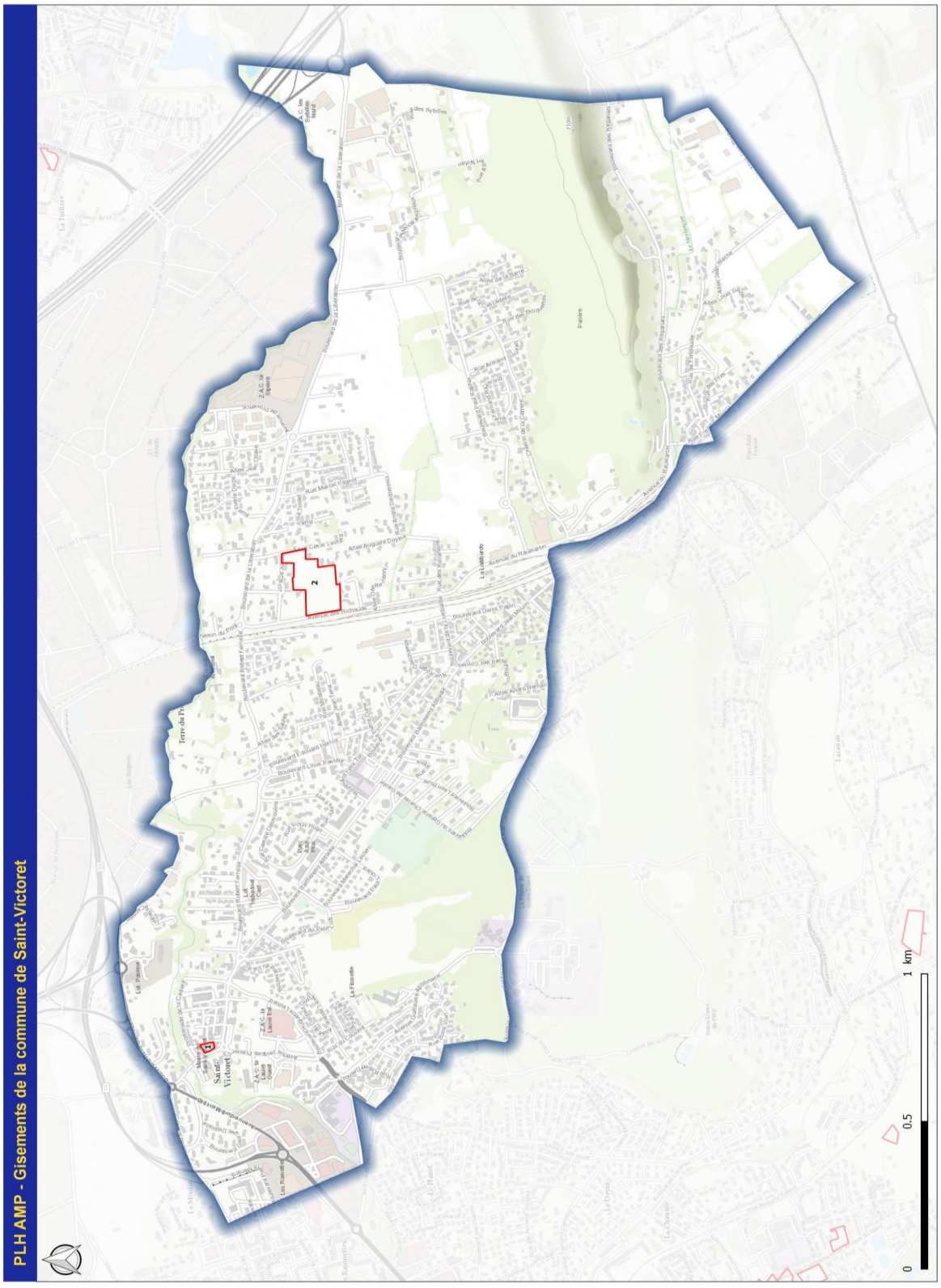
Commune	**Saint-Victoret**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**2**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**1**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Saint-Victoret**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Saint-Victoret**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Saint-Victoret**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Saint-Victoret**	**Au 12 avril 2019**

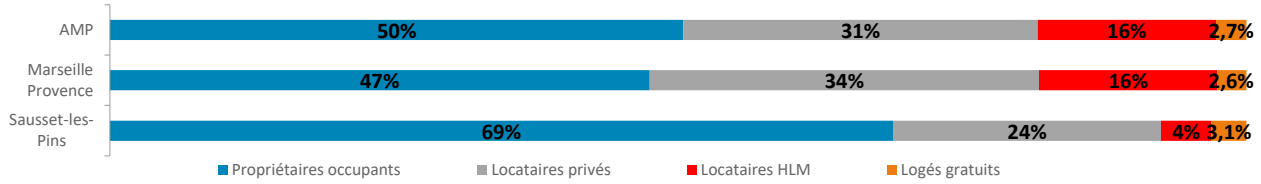
PLH AMP - Gisements de la commune de Saint-Victoret

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	PRIEURE 2					CT	12	12	0	0		10 LOGEMENTS DÉJÀ CRÉES, ENCORE 12 LLS A PRODUIRE
2	QUARTIER DES RICHAUDS					LT	10	0	0	0		UNIQUEMENT DES MAISONS INDIVIDUELLES

Commune	**Sausset-les-Pins**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

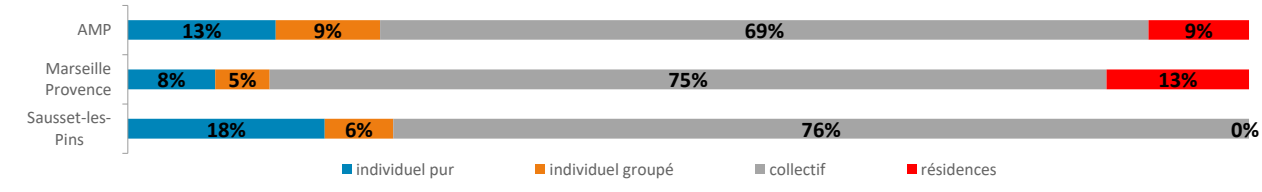
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Commune** Sausset-les-Pins	**Conseil de territoire** Marseille Provence	**Métropole** Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	7624	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,05%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,08%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,12%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,04	2,18	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Commune** Sausset-les-Pins	**Conseil de territoire** Marseille Provence	**Métropole** Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	5240	535695	922485
Part des résidences principales	71%	88%	89%
Part des résidences secondaires	24%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



Situation du parc locatif social	**Commune** Sausset-les-Pins	**Conseil de territoire** Marseille Provence	**Métropole** Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	217	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	5,3%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	118		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Commune** Sausset-les-Pins	**Conseil de territoire** Marseille Provence	**Métropole** Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	34	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	52	7602	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune Sausset-les-Pins	**Conseil de territoire** Marseille Provence	**Métropole** Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**26**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	846	1000

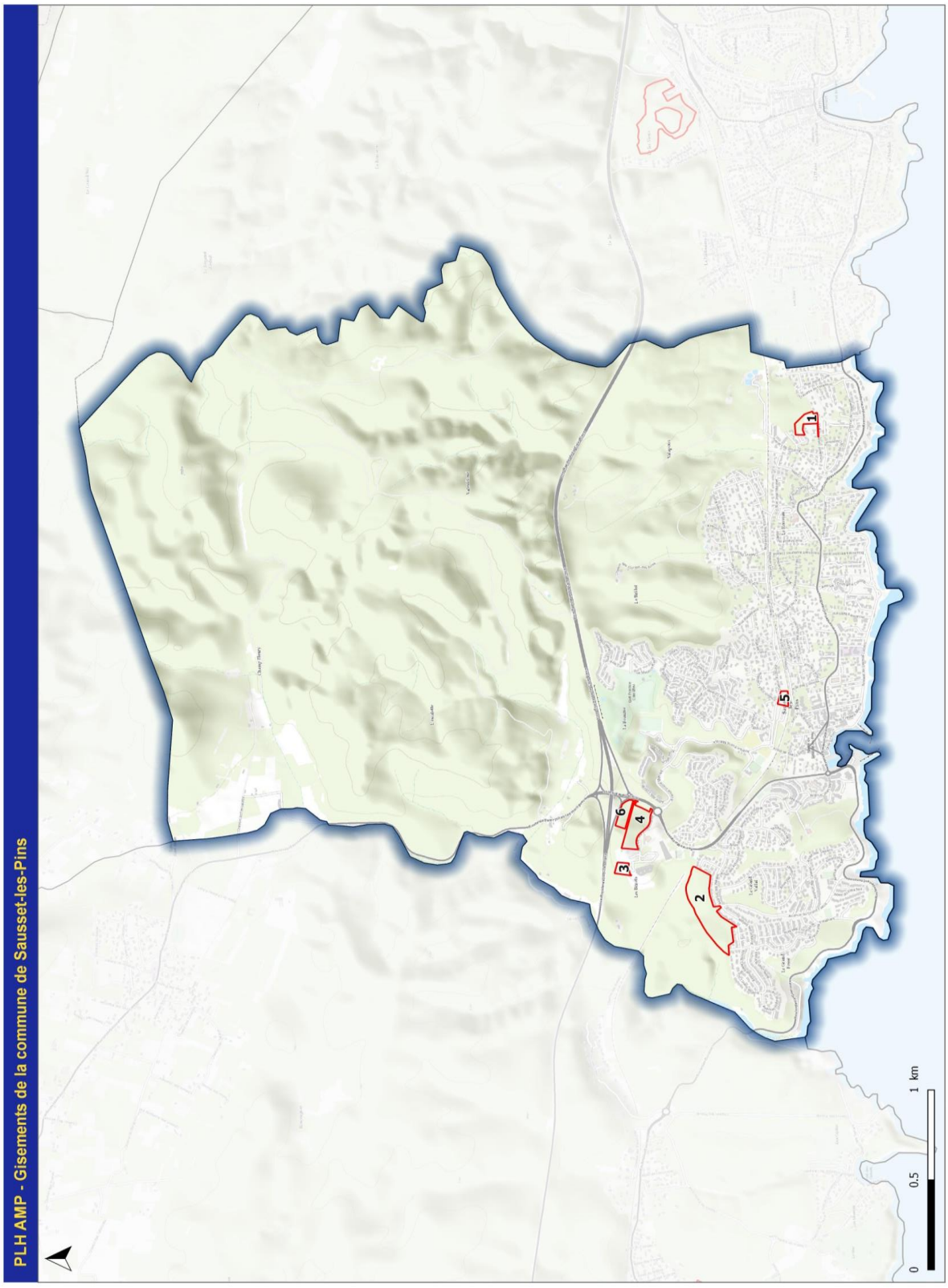
Commune	**Sausset-les-Pins**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**16**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**15**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Sausset-les-Pins**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Sausset-les-Pins**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Sausset-les-Pins**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Sausset-les-Pins**	**Au 12 avril 2019**

PLH AMP - Gisements de la commune de Sausset-les-Pins

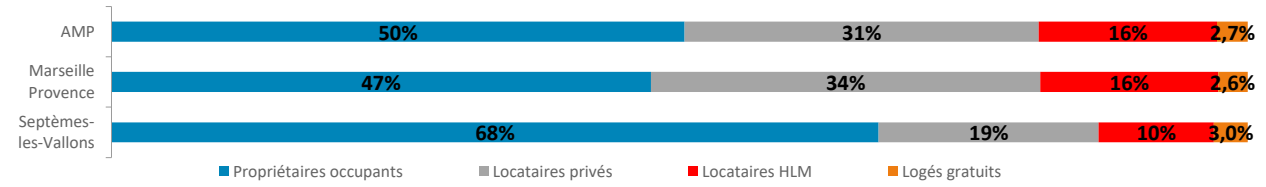
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	Quartier l'esperon	OUI	OUI			MT	40	40	0	0	30% PLAI, 50% PLUS, 20% PLS
2	Grand vallat	OUI	OUI			MT	40	40	0	0	30% PLAI, 50% PLUS, 20% PLS
3	Quartier la folie	OUI	OUI			LT	15	15	0	0	30% PLAI, 70% PLUS / EN ATTENTE DU PLUI ; REVISION DU PLU NECESSAIRE
4	CONVENTIONNEMENT LOGEMENTS COMMUNAUX	OUI		OUI		MT	23	23	0	0	30% PLAI, 60% PLUS, 10% PLS projet communal
5	TERRAIN SNCF					LT					PROJET EN COURS DE REFLEXION
6	Quartier la folie					MT	40	40			PROJET EN COURS DE REFLEXION / POTENTIEL DE 40 LOGEMENTS

Commune Septèmes-les-Vallons

Conseil de territoire Marseille Provence

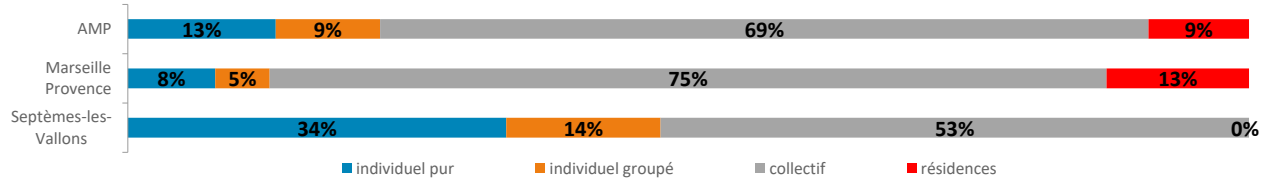
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Septèmes-les-Vallons	Conseil de territoire Marseille Provence	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	10721	1058330	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,89%	0,33%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,33%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-1,21%	-0,23%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,45	2,18	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Septèmes-les-Vallons	Conseil de territoire Marseille Provence	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	4556	535695	922485
Part des résidences principales	94%	88%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Septèmes-les-Vallons	Conseil de territoire Marseille Provence	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	722	94493	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	15,1%	19,3%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Septèmes-les-Vallons	Conseil de territoire Marseille Provence	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	19	5939	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	48	7602	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Septèmes-les-Vallons	Conseil de territoire Marseille Provence	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**125**	5340	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**2**	846	1000

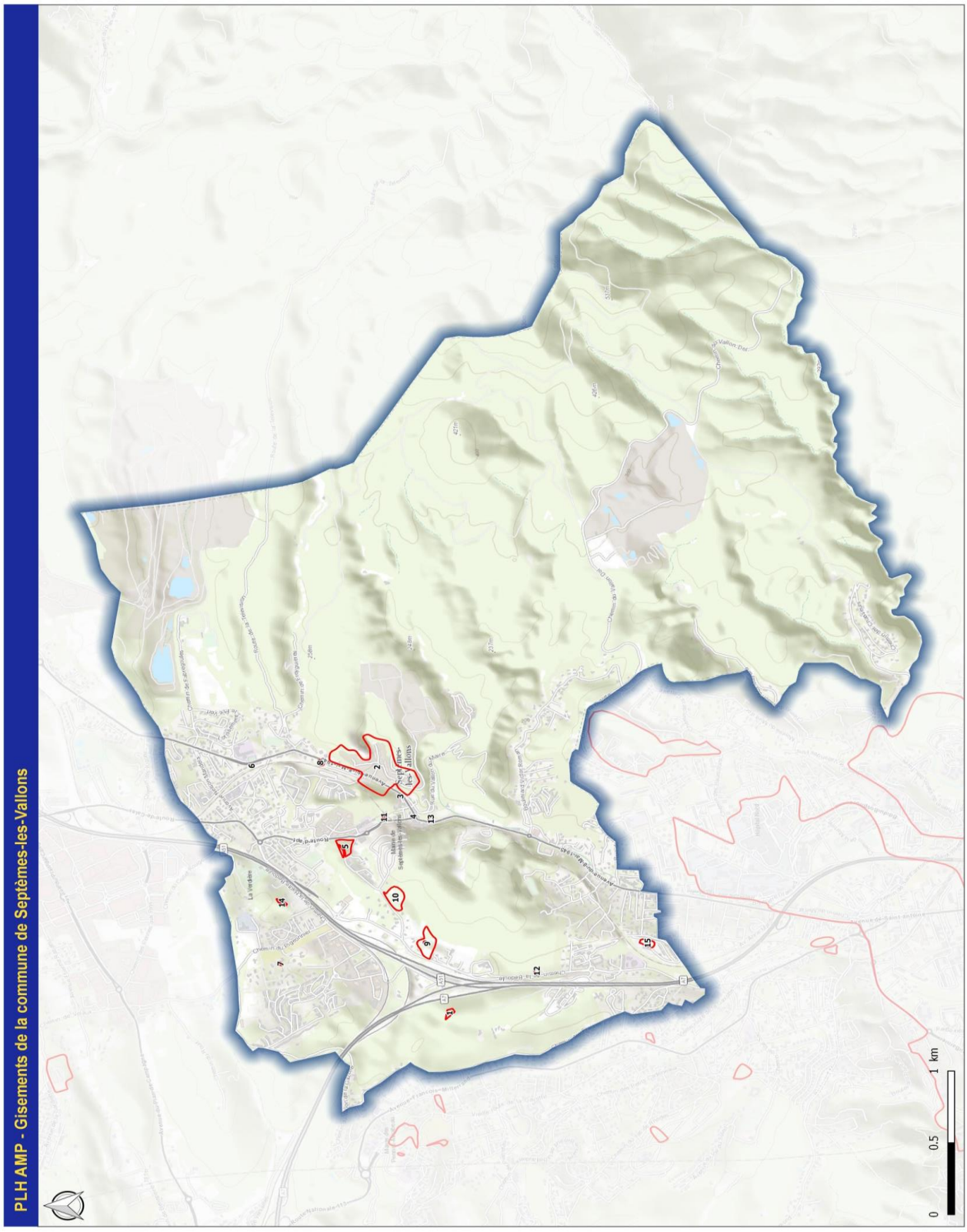
Commune	**Septèmes-les-Vallons**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**37**	1356	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**3**	789	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	387	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**5**	323	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Septèmes-les-Vallons**
Conseil de territoire	**Marseille Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Septèmes-les-Vallons**	**Au 12 avril 2019**



Commune Septèmes-les-Vallons
Conseil de territoire Marseille Provence

Gisements fonciers de la commune	Septèmes-les-Vallons	Au 12 avril 2019

PLH AMP - Gisements de la commune de Septèmes-les-Vallons

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1	chemin des fraisiers					MT					4000M2 constructibles 100% LLS
2	friche industrielle historique Centre Ville/Gare		OUI	OUI	OUI	MT	300	105	0	0	rehabilitation de la friche industrielle
3	Ancien poste de la police municipale					CT	2	2	0	0	
4	Noyau villageois					CT	2	2	0	0	convetion APL logement preempte
5			OUI	OUI			0		0	0	
6	281 avenure du 8 mai 45					CT	19	19	0	0	13 PLUS et 6 PLAI
7	Pigeonnier - nord Foyer de l'Enfance					MT	15	15	0	0	traverse amandiers LOCALISATION A VERIFIER
8			OUI	OUI	OUI		0		0	0	
9	Traverse Eugene Michel		OUI				40	12	0	0	
10	3eme phase des Hauts de Septemes					CT	50	15	0	0	
11			OUI	OUI			0		0	0	
12	Val Fleuri 2e phase		OUI	OUI		CT	72	59	0	0	primo accession - 37 chemin de la Bedoule - localisation et surface exacte ?
13			OUI	OUI	OUI		0		0	0	
14	Haute Bedoule					CT	115	15	0	0	
15	Les Terrasses Notre Dame		OUI			MT	15	15	0	0	

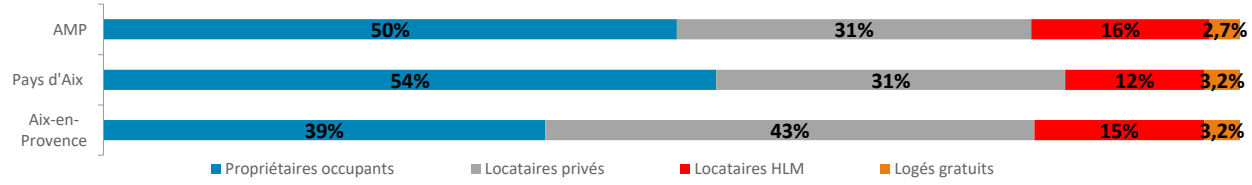
Pays d’Aix

Aix-en-Provence
Beaurecueil
Bouc-Bel-Air
Cabriès
Châteauneuf-le-Rouge
Coudoux
Éguilles
Fuveau
Gardanne
Gréasque
Jouques
La Roque-d'Anthéron
Lambesc
Le Puy-Sainte-Réparade
Le Tholonet
Les Pennes-Mirabeau
Meyrargues
Meyreuil
Mimet
Pertuis
Peynier
Peyrolles-en-Provence
Puyloubier
Rognes
Rousset
Saint-Antonin-sur-Bayon
Saint-Cannat
Saint-Estève-Janson
Saint-Marc-Jaumegarde
Saint-Paul-lès-Durance
Simiane-Collongue
Trets
Vauvenargues
Venelles
Ventabren
Vitrolles

Commune	**Aix-en-Provence**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

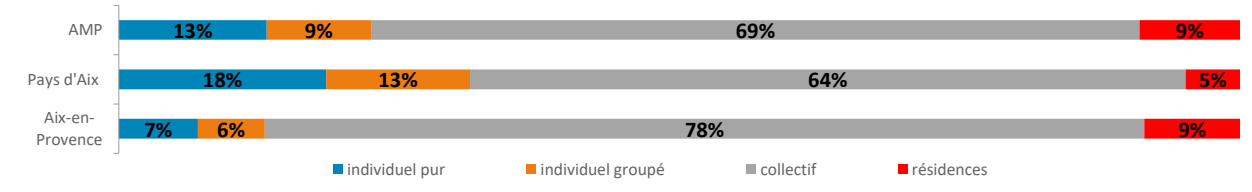
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Aix-en-Provence**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	142668	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,17%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,36%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,19%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	1,93	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Aix-en-Provence**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	81990	192251	922485
Part des résidences principales	85%	89%	89%
Part des résidences secondaires	5%	4%	4%
Part des logements vacants	9%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Aix-en-Provence**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	14709	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	20,2%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Aix-en-Provence**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	793	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	1219	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Aix-en-Provence	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**900**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**25**	59	1000

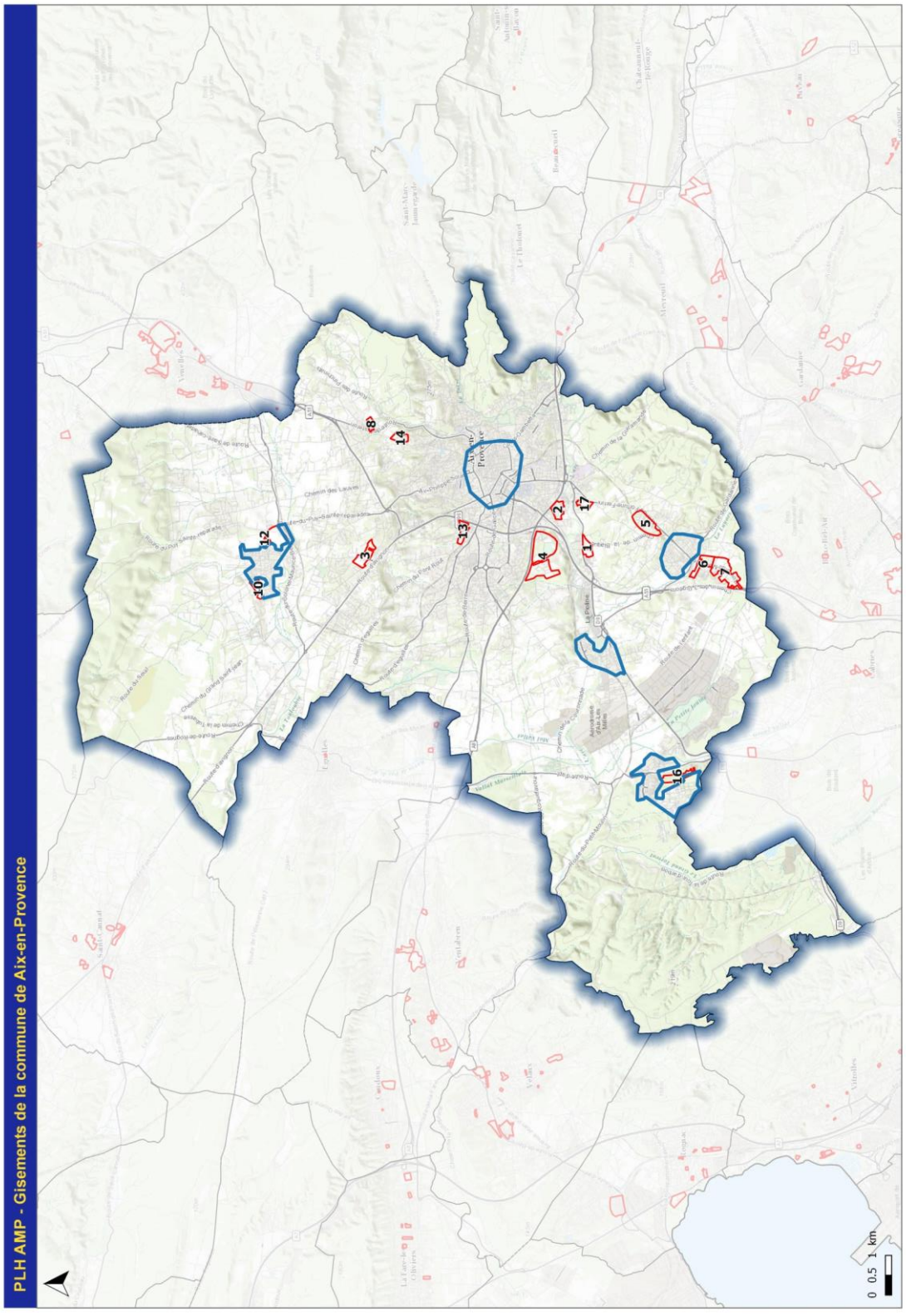
Commune	**Aix-en-Provence**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**225**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**25**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**55**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**43**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Aix-en-Provence**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Aix-en-Provence**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Aix-en-Provence**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Aix-en-Provence**	**Au 12 avril 2019**

PLH AMP - Gisements de la commune de Aix-en-Provence

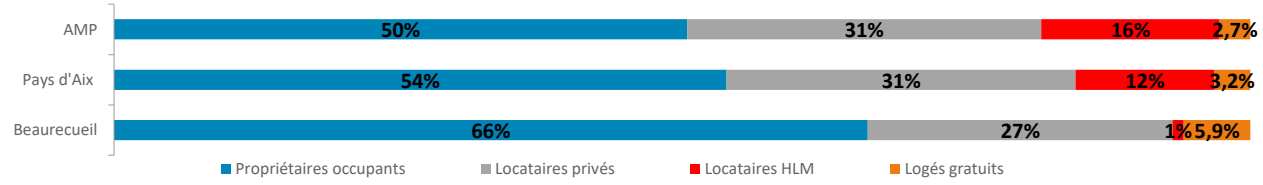
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.
1	OAP BARIDA					MT	200	50		
2	OAP BEAUVALLE					LT	100	25		
3	OAP CELONY EST					LT	30	7		
4	OAP CONSTANCE					MT	1000	250		
5	OAP BON RENCONTRE					MT	40	10		
6	LUYNES SUD REMPLEIN NORD					LT	150	37		
7	LUYNES SUD PLEIN SOEIL					LT	70	17		
8	OAP PLATANES					LT	50	12		
10	OAP PUYRICARD NORD LES PALOMBES					LT	80	20		
12	OAP ROSTOLANE					LT				
13	OAP STE ANNE BOUENHOURE					CT	100	25		
14	OAP MARUEGE					CT	100	25		
16	LA DURANNE HAUTE et BASSE					MT	600	150		
17	OAP LA FELICITE					LT	50	12		

Renouvellement urbain dans le centre-ville d'Aix et dans les villages de Luynes, Les Milles, Puyricard, La Duranne

Commune Beaurecueil
Conseil de territoire Pays d'Aix

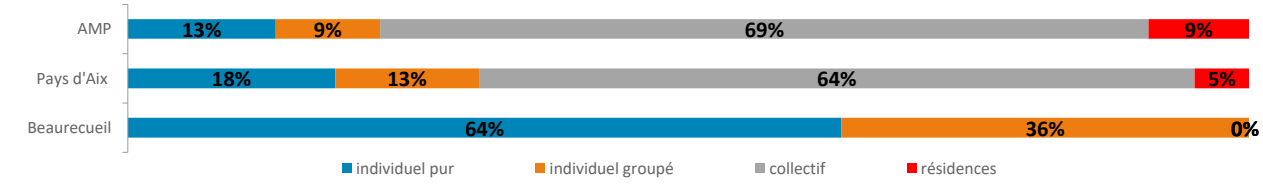
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Beaurecueil**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	578	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-1,17%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-3,37%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	2,20%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,12	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Beaurecueil**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	257	192251	922485
Part des résidences principales	89%	89%	89%
Part des résidences secondaires	8%	4%	4%
Part des logements vacants	3%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Beaurecueil**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Beaurecueil**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	4	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	2	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Beaurecueil	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**5**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	59	1000

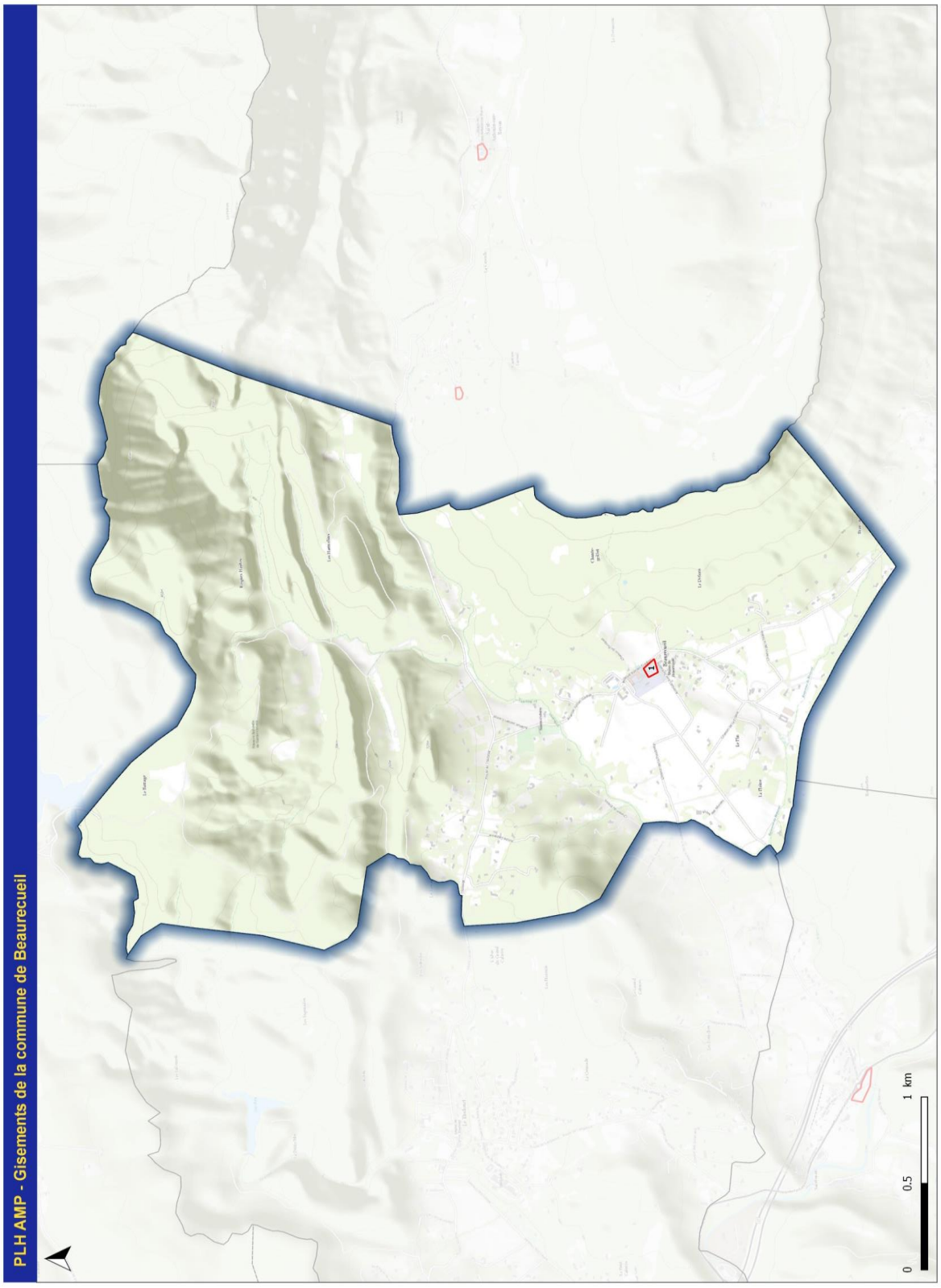
Commune	**Beaurecueil**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Beaurecueil**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Beaurecueil**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Beaurecueil**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Beaurecueil**	**Au 12 avril 2019**

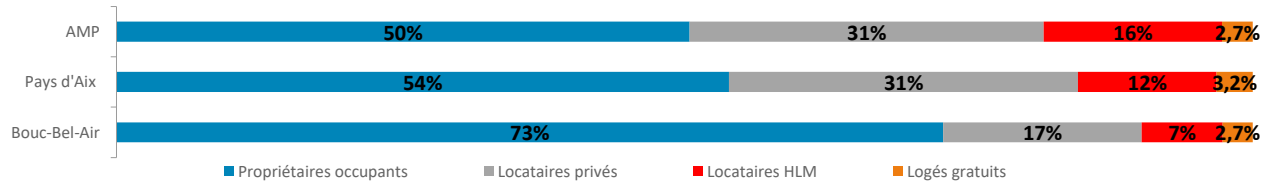
PLH AMP - Gisements de la commune de Beaurecueil

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1						CT	15	0	0		

Commune Bouc-Bel-Air
Conseil de territoire Pays d'Aix

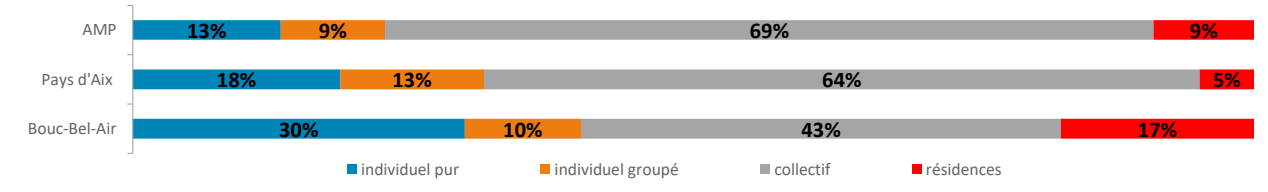
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Bouc-Bel-Air**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	14351	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,96%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,21%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,75%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,50	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Bouc-Bel-Air**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	5734	192251	922485
Part des résidences principales	95%	89%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	3%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Bouc-Bel-Air**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	549	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	9,4%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Bouc-Bel-Air**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	96	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	121	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Bouc-Bel-Air	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**105**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

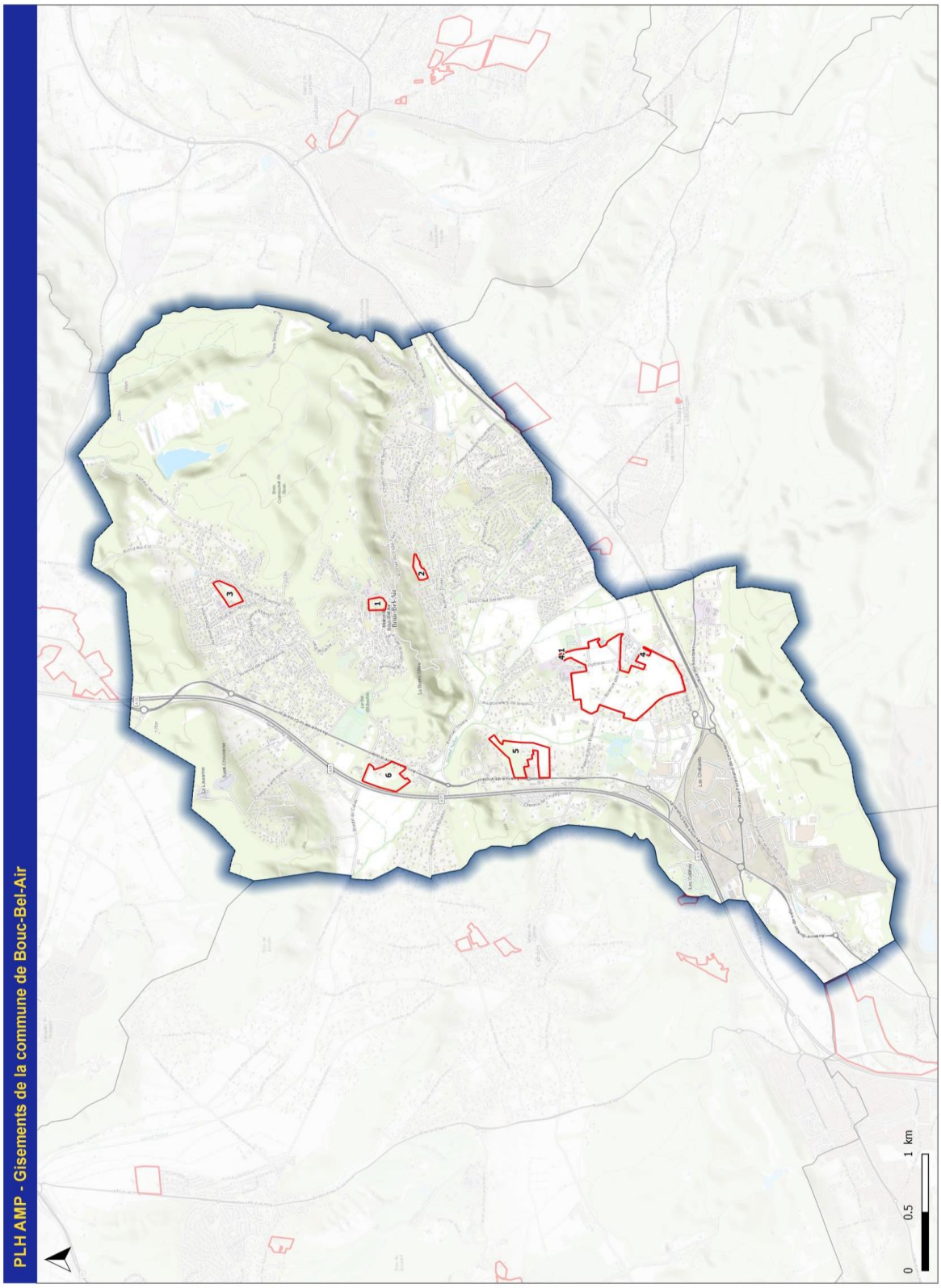
Commune	**Bouc-Bel-Air**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**42**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**4**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Bouc-Bel-Air**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Bouc-Bel-Air**	**Au 12 avril 2019**



Commune Bouc-Bel-Air
Conseil de territoire Pays d'Aix

Gisements fonciers de la commune	Bouc-Bel-Air	Au 12 avril 2019

PLH AMP - Gisements de la commune de Bouc-Bel-Air

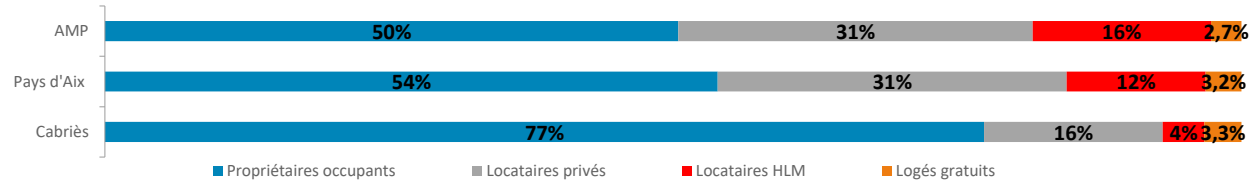
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	Est Centre Ville				OUI	MT	85	43	0	0		source OAP PLU 2016 - pas d'infos dans PLH CPA
2	OAP Quartier Escaillon				OUI	LT	45	23	0	0		
3	Bel Ombre				OUI		120	60	0	0		
4	Montaury en cours				OUI	CT	298	250	0	0		jardin des essences 100LLS/138LGTS- EHPAD/EHPA:78 LLS- RES INTERG 72LLS/82
4.1	Montaury solde PLH				OUI	MT	150	75				
4.2	Montaury solde hors PLH				OUI	LT	552	276				
5	quartier Plan Marseillais-Violesi				OUI	MT	190	95	0	0		source OAP PLU en ligne + 190 post 2025 avec 50% LLS
6	quartier San Baquis - Est				OUI	MT	100	50	0	0		

Commune Cabriès

Conseil de territoire Pays d'Aix

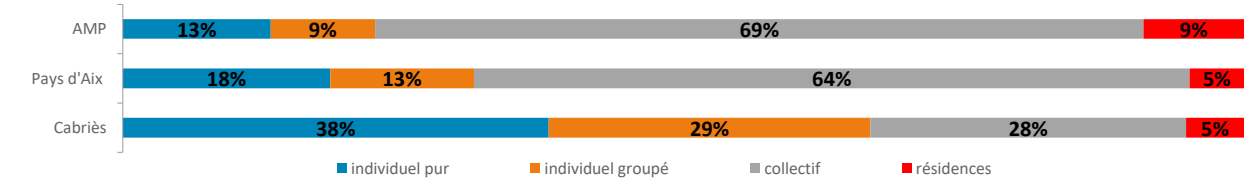
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Cabriès**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	9627	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	2,35%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,39%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,96%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,53	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Cabriès**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	4149	192251	922485
Part des résidences principales	91%	89%	89%
Part des résidences secondaires	5%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Cabriès**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	228	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	5,7%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Cabriès**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	25	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	78	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Cabriès	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**75**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

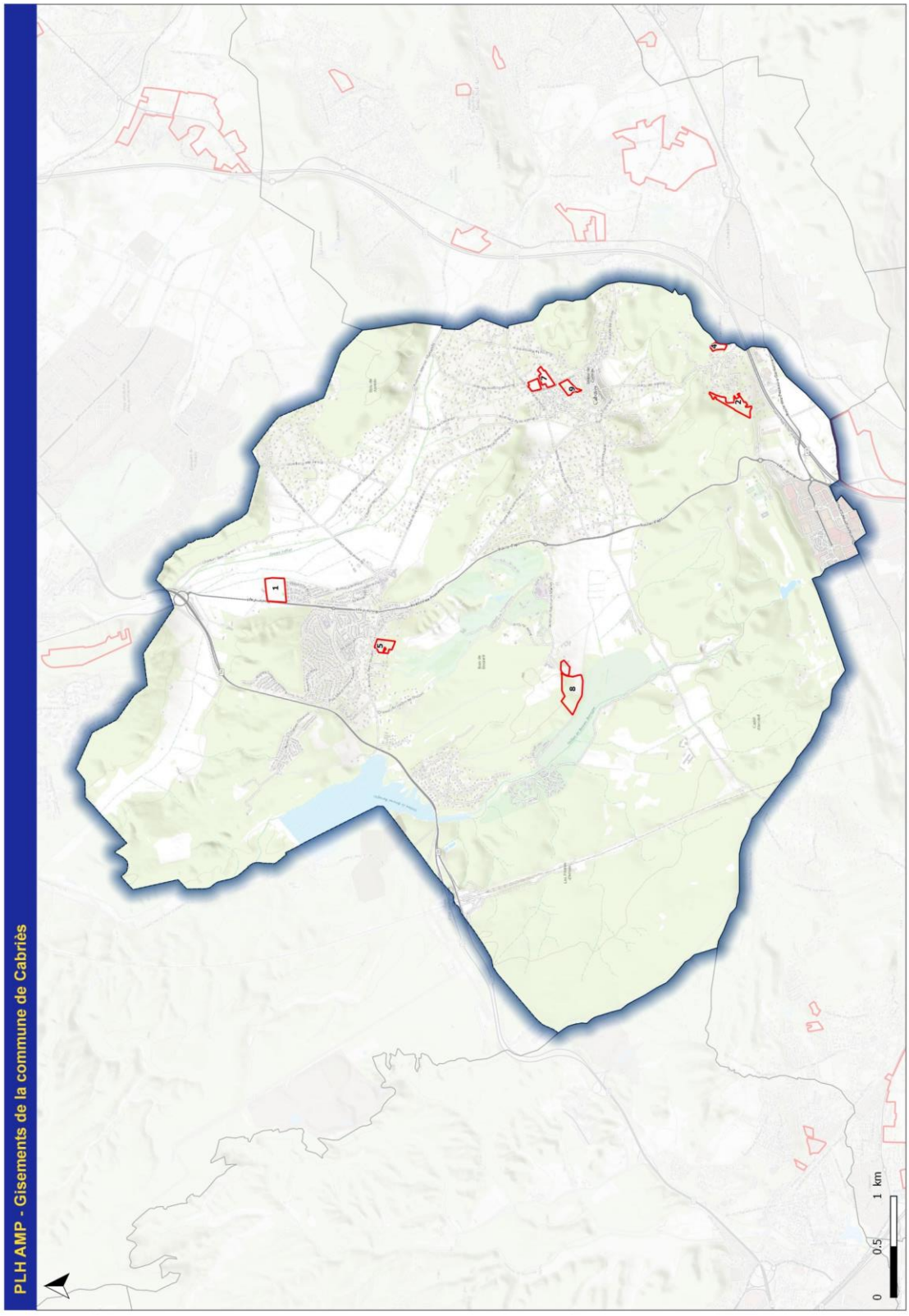
Commune	**Cabriès**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**31**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**3**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Cabriès**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Cabriès**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Cabriès**
Conseil de territoire **Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Cabriès**	Au 12 avril 2019

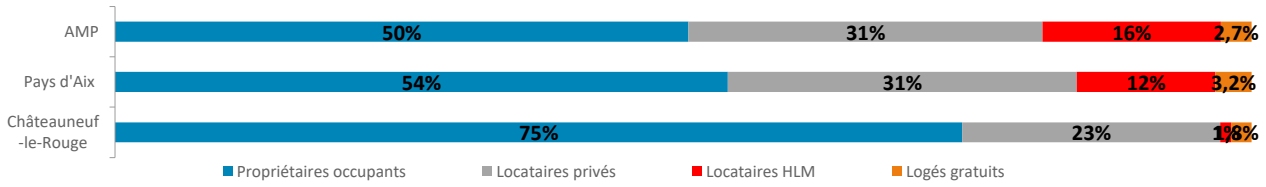
PLH AMP - Gisements de la commune de Cabriès

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	OAP 1 PLAN DE LAMANON / LE COULET DE LAMANON			OUI	OUI	LT	150	60			BASE PLU EN LIGNE
2	OAP LE JAS			OUI	OUI	MT	120	48			LE JAS NORD - 2AU : HABITAT INDIVIDUEL PREVU SUR LE LONG TERME. LE JAS SUD - 1 AU : PETIT COLLECTIF ET INDIVIDUEL GROUPE R+1 - SMS 5
4	OAP 4 - ROUNDO DES BOLLES - VERGER EST			OUI	OUI	MT	60	24	0		SMS 6
5	Projet Artus					CT	11		0		
7	OAP 2 - LES MOULIERES DE PAGNIOL / LA NORIA DE PAGNIOL			OUI	OUI	CT	100	35	0		BASE PLU EN LIGNE - SMS 2
8	OAP SAINT VICTOR				OUI	CT	160	80			2 SMS : 09 = 30% - 10 = 60%
9	SMS 12			OUI	OUI						Pas de détail mais moins de 3 logements sociaux prévus

Commune Châteauneuf-le-Rouge
Conseil de territoire Pays d'Aix

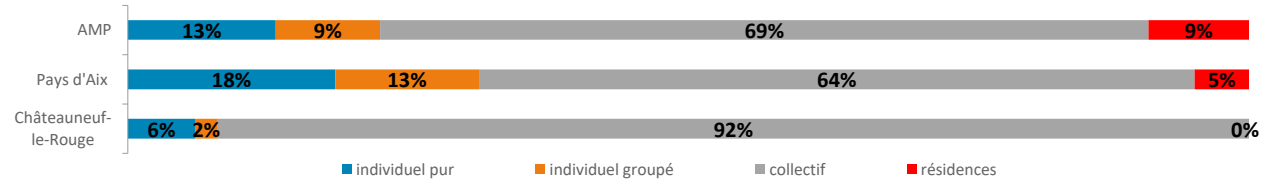
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Châteauneuf-le-Rouge	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	2172	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,46%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,08%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,54%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,48	2,22	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Châteauneuf-le-Rouge	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	914	192251	922485
Part des résidences principales	92%	89%	89%
Part des résidences secondaires	3%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Châteauneuf-le-Rouge	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Châteauneuf-le-Rouge	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	19	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	20	3010	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune Châteauneuf-le-Rouge	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**0**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	59	1000

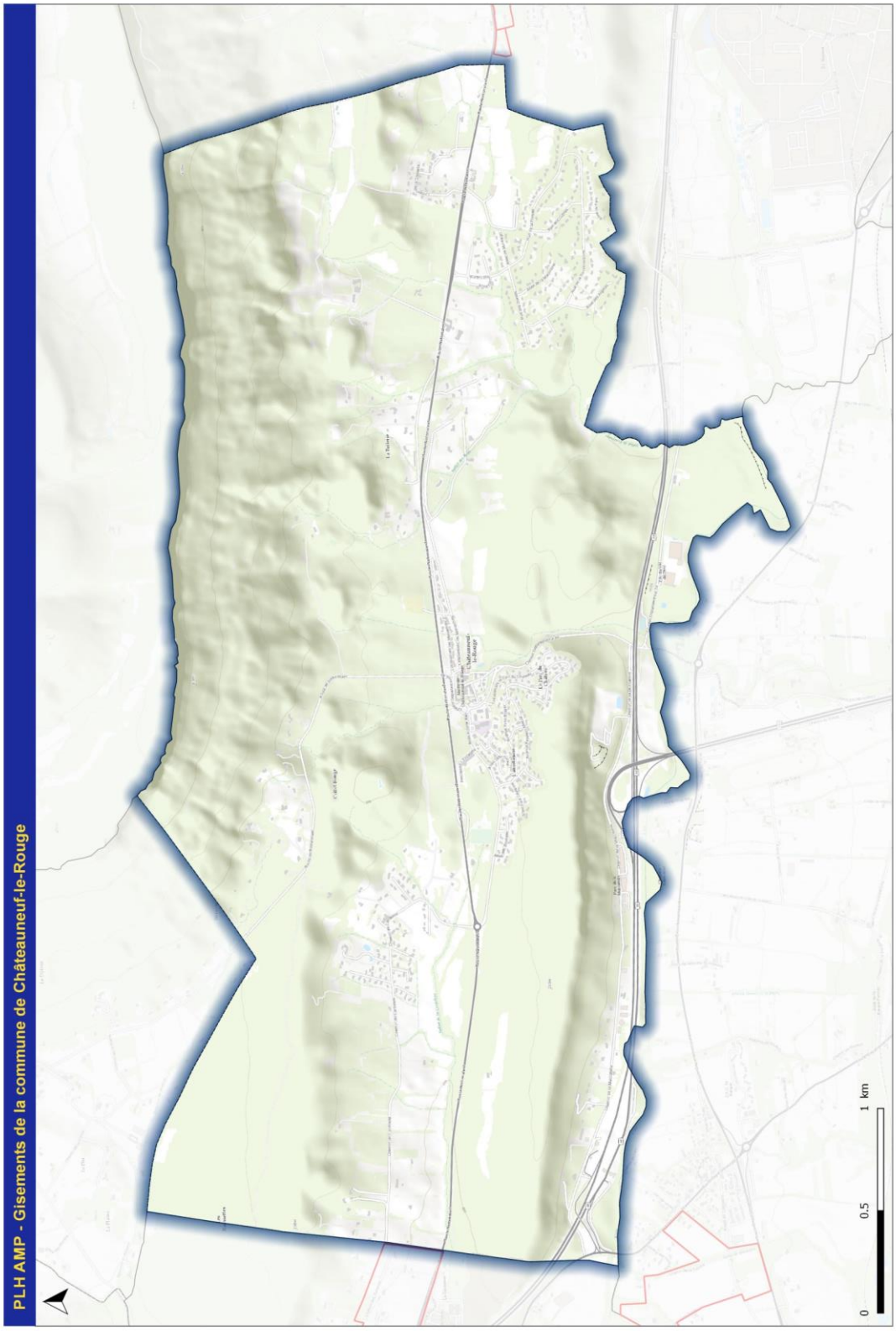
Commune	**Châteauneuf-le-Rouge**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Châteauneuf-le-Rouge**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Châteauneuf-le-Rouge**	**Au 12 avril 2019**



Commune	Châteauneuf-le-Rouge	
Conseil de territoire	Pays d'Aix	

Gisements fonciers de la commune	Châteauneuf-le-Rouge	Au 12 avril 2019

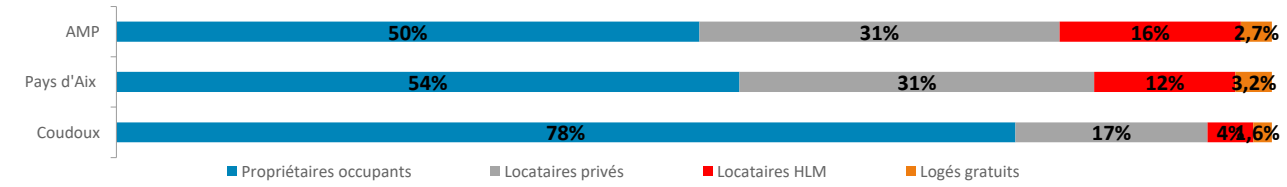
PLH AMP - Gisements de la commune de Châteauneuf-le-Rouge

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation

Commune	**Coudoux**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

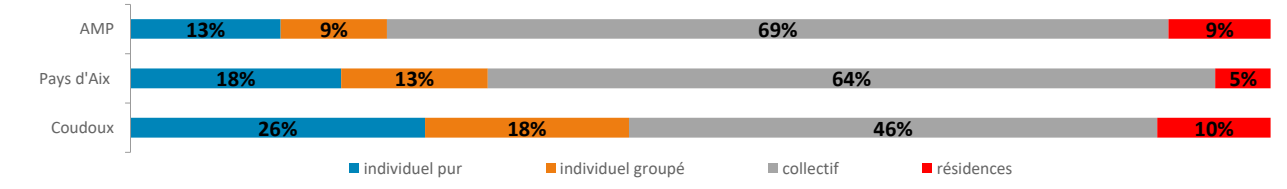
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Coudoux**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	3631	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,04%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,47%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,57%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,52	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Coudoux**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	1521	192251	922485
Part des résidences principales	94%	89%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Coudoux**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	78	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	5,1%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Coudoux**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	24	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	31	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Coudoux	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**42**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	59	1000

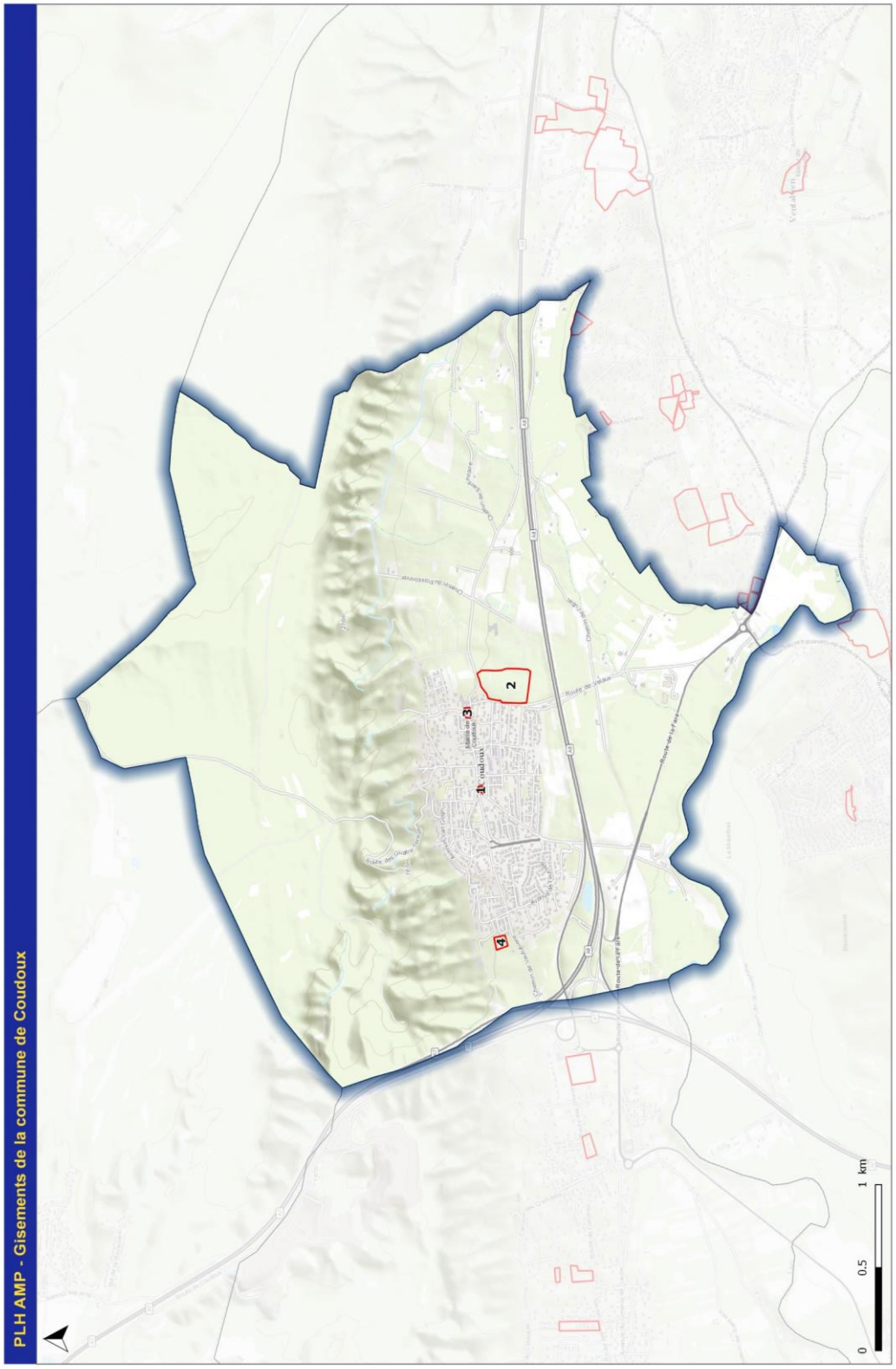
Commune	**Coudoux**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**17**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**2**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Coudoux**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Coudoux**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Coudoux**
Conseil de territoire **Pays d'Aix**

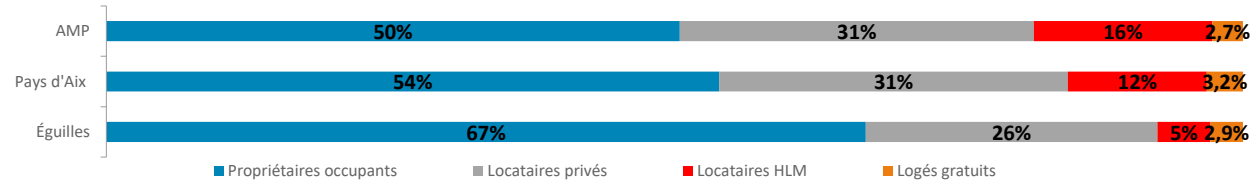
Gisements fonciers de la commune	Coudoux	Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	Petit coudoux					CT	60	24	0	0	renouvellement urbain + neuf dent creuse
2	Ecoquartier Est					MT	200	80	0	0	ETUDE EPF / ETUDE DE FAISABILITE / PROJET NATIONAL DREAL / COMMUNE PERMEABLE
3	Maison André					CT	8	8			PARCELLE ACQUISE PAR LA MAIRIE POUR PRODUIRE LLS / PREEMPTION EPF / RENOUVELLEMENT URBAIN
4	VILLAS VICTORIA					CT	21	9			

Commune Éguilles
Conseil de territoire Pays d'Aix

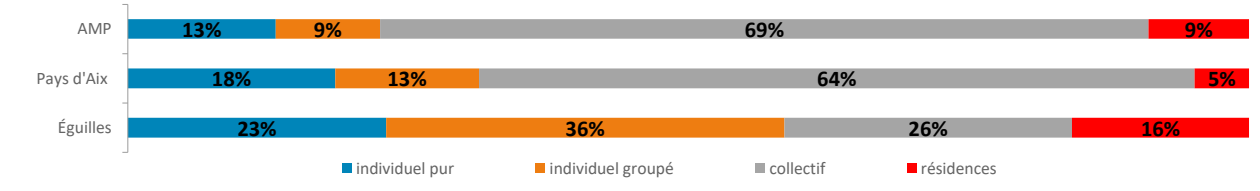
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Éguilles**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	7672	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,31%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,33%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,02%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,32	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Éguilles**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	3535	192251	922485
Part des résidences principales	92%	89%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Éguilles**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	161	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	4,7%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Éguilles**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	22	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	64	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Éguilles	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**47**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

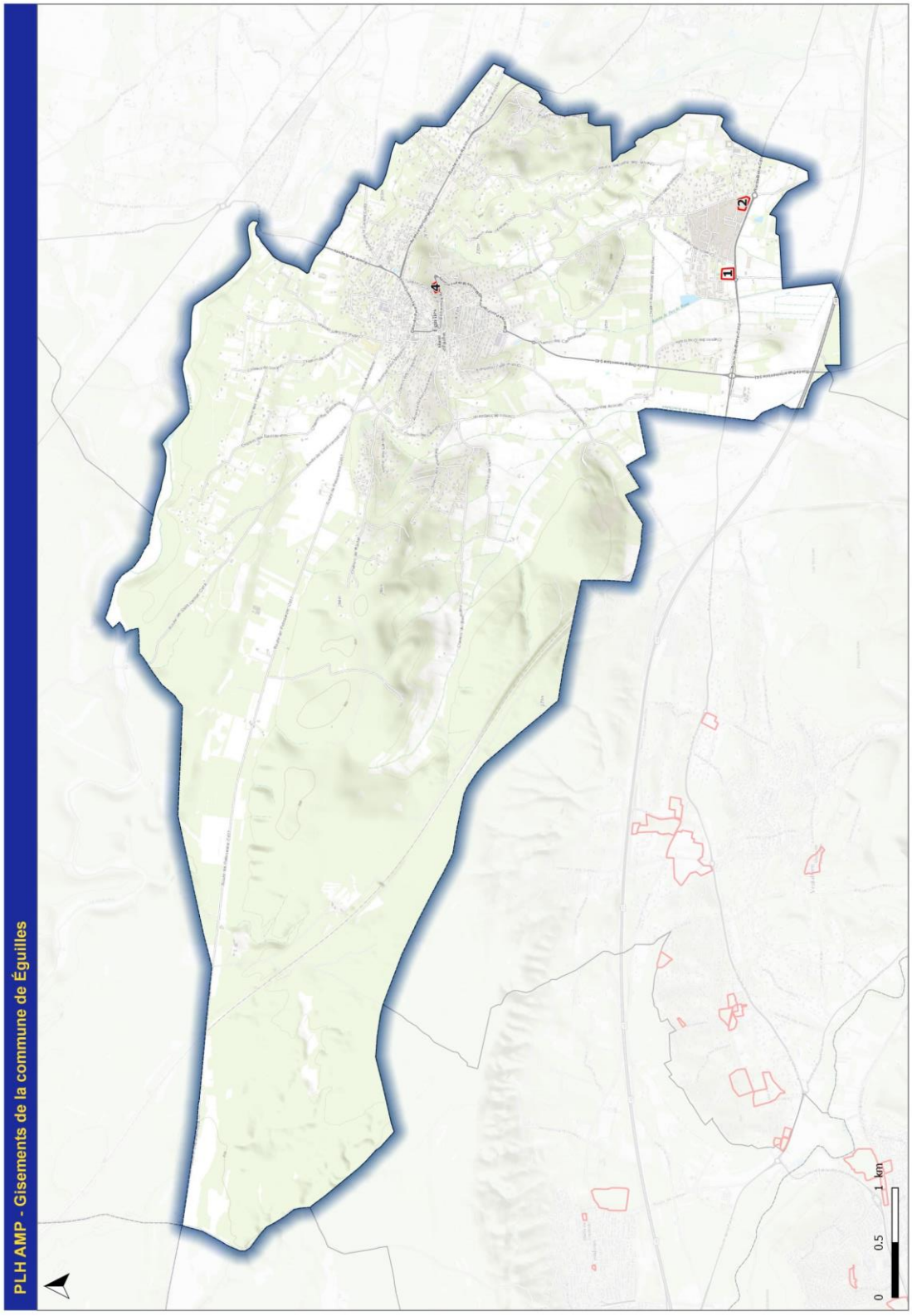
Commune	**Éguilles**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**21**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**4**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**2**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Éguilles**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Éguilles**	**Au 12 avril 2019**



Commune Éguilles
Conseil de territoire Pays d'Aix

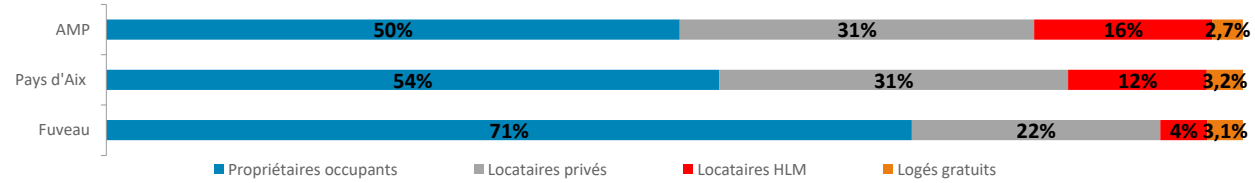
Gisements fonciers de la commune — Éguilles — Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	OAP 1				OUI	MT	80	40			2,9 ha - site convoité par Leclerc avec projet de 10000m2 de surfaces commerciales- procès en cours pour le débouter
2	OAP 2				OUI	MT	100	50			parcelle BD 292 pour 2,5 ha
4	Parcelles AO 125/126/127					MT	10	10			Ancienne gendarmerie
5	PC AUTORISES DIFFUS					MT	83	31			
6	Logements communaux conventionnés					MT	20	20			Conventionnement en cours

Commune Fuveau
Conseil de territoire Pays d'Aix

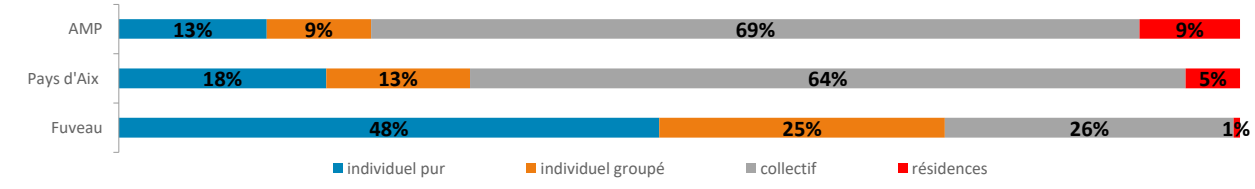
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Fuveau	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	9756	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,08%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,55%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,52%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,53	2,22	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Fuveau	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	4338	192251	922485
Part des résidences principales	88%	89%	89%
Part des résidences secondaires	6%	4%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Fuveau	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	220	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	5,2%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Fuveau	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	63	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	72	3010	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Fuveau	Pays d'Aix	Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**44**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**3**	59	1000

Commune **Fuveau**

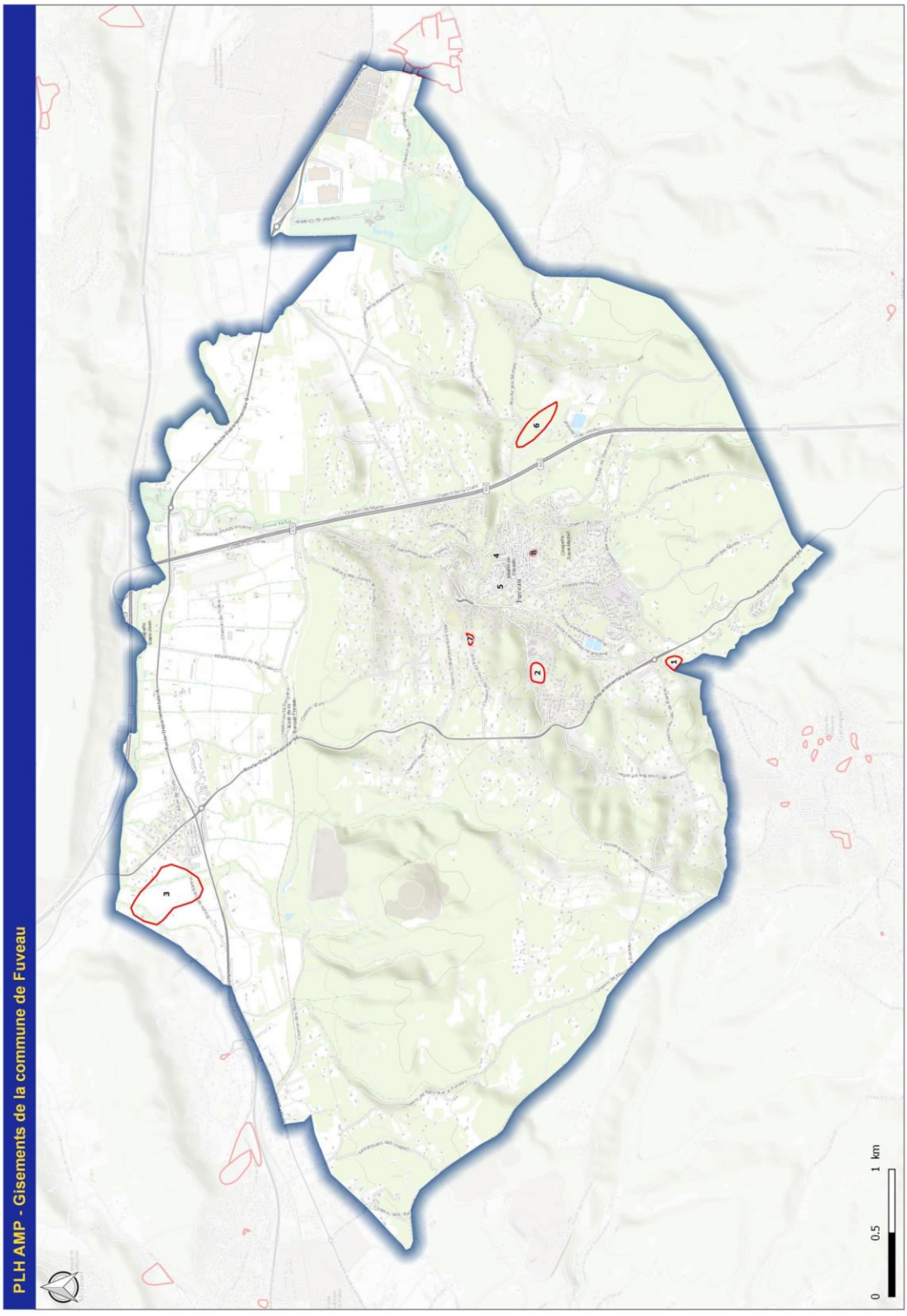
Conseil de territoire **Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**37**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**3**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune **Fuveau**
Conseil de territoire **Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	Fuveau	Au 12 avril 2019



Commune Fuveau
Conseil de territoire Pays d'Aix

Gisements fonciers de la commune	Fuveau	Au 12 avril 2019

PLH AMP - Gisements de la commune de Fuveau

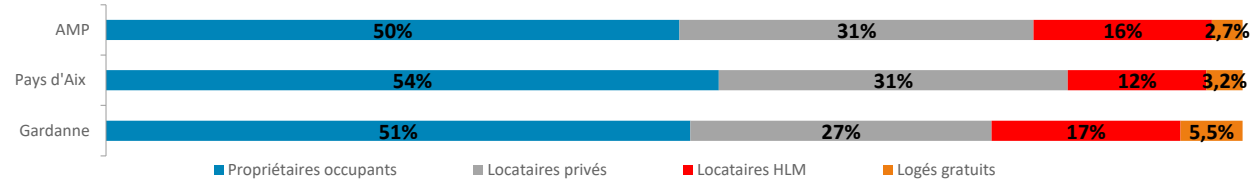
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1	SECTEUR EUROPE					MT	50	20			lié au PLU I réseaux passés
2	OAP QUARTIER L-OUVIERE		OUI	OUI	OUI	CT	102	76	0	0	AUH1 AU PLU PC délivré 07/18 + 60lits sociaux EHPA livraison 2019/2020
3	LA BARQUE	OUI	OUI		OUI	MT	0	40	100	130	AUH2 AU PLU
4	RUE DU NORD		OUI			MT	15	14	0	0	RENOUVELLEMENT URBAIN, PERIMETRE?
5	RUE HOCHE RUE BARTHELEMY NIOLLON		OUI	OUI		CT	6	6	0	0	RENOUVELLEMENT URBAIN, PERIMETRE?
6	OAP QUARTIER RAJOLS / CHALET SUISSE		OUI			CT	80	40	0	0	AUH1 PLU
7	OAP CIMETIERE		OUI	OUI		CT	8	8	0	0	AUH1 AU PLU
8	ER 136		OUI	OUI		MT	0	15	15	18	UA AU PLU

Commune Gardanne

Conseil de territoire Pays d'Aix

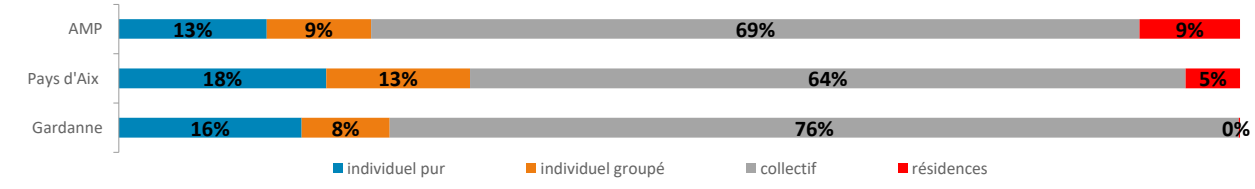
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Gardanne**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	19749	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,72%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,59%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-1,31%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,30	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Gardanne**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	9263	192251	922485
Part des résidences principales	92%	89%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	8%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Gardanne**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	2282	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	24,2%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Gardanne**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	165	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	182	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Gardanne	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**150**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**6**	59	1000

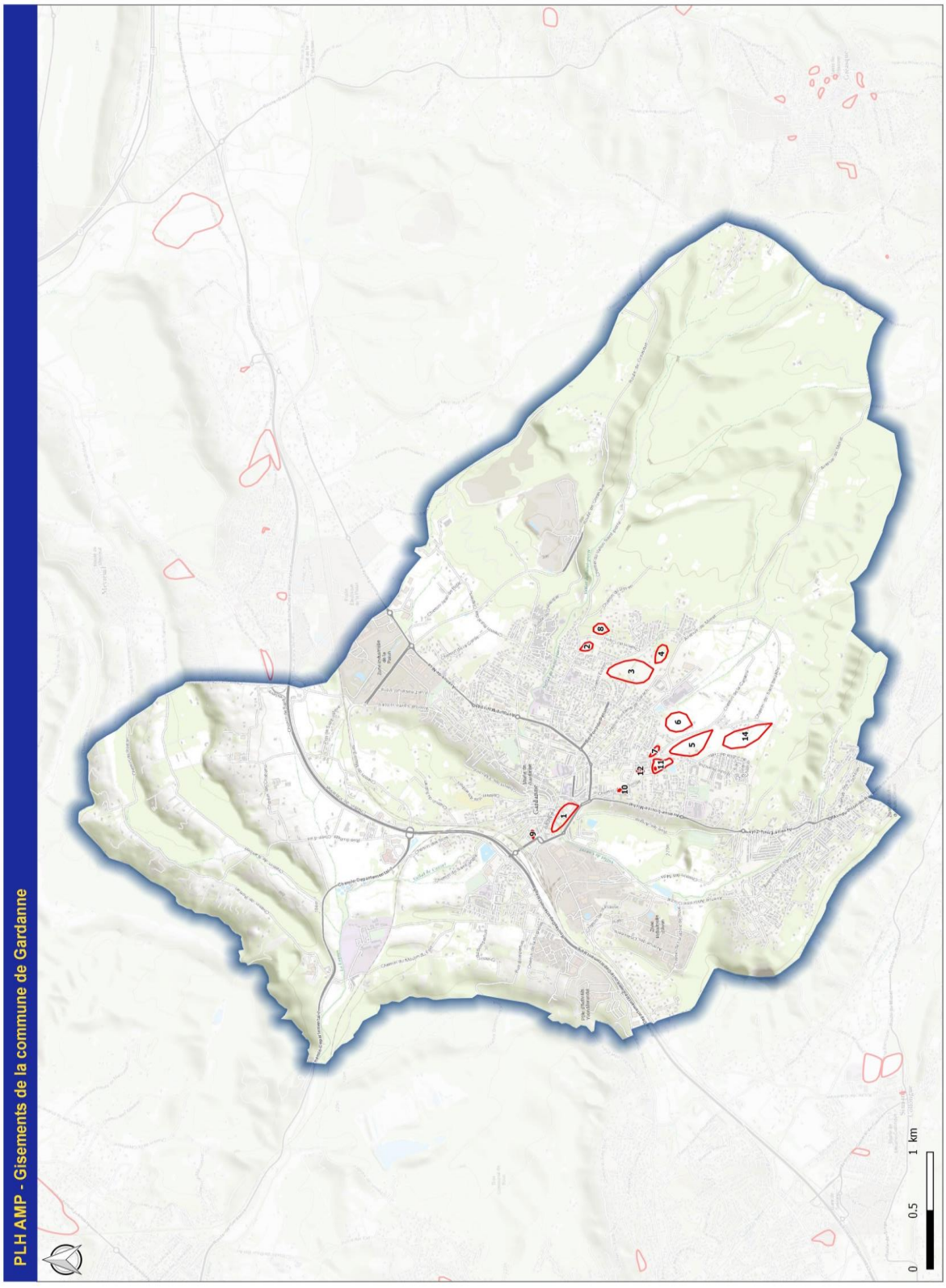
Commune	**Gardanne**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**50**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**8**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**4**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**6**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Gardanne**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Gardanne**	**Au 12 avril 2019**



Commune Gardanne
Conseil de territoire Pays d'Aix

Gisements fonciers de la commune	Gardanne	Au 12 avril 2019

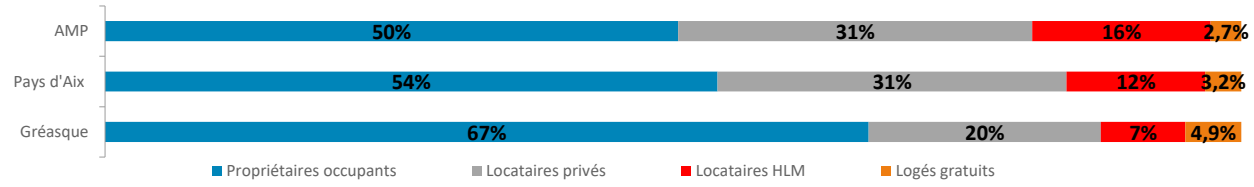
PLH AMP - Gisements de la commune de Gardanne

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1	Quartier Mistral				OUI	LT	200		200	300	risque alumine - ecoquartier
2	UD					LT	80				
3	AU stricte		OUI			LT			350	450	EQUIPEMENTS A REALISER
4	Fond de Garach					CT	130	39			150log livre 2018 en partie sud - secteur en nord en court de reflexion - plus faible densite 30% LLS ; 50% PLAI 50%PLUS
5	AU stricte		OUI								
6	AU stricte		OUI			LT					PAS UNIQUEMENT HABITAT + ATIVITES
7	TERRIN ROUTE BLANHCE		OUI			LT	40				UD - ZONE INONDABLE - CES MAX 30%
8	TERRAIN NOUVEAU - RNU				OUI	LT					
9	RUE HOCH				OUI	CT	68	22			PROCHE PEM - locatif (LLS et LLI) + accession aâ cout maitrise
10	CHEMIN DE LA BONDE						30				
11							0	0	0		TISSU PAVILONNAIRE
12							12	0	0		
13							5	0	0		INDIVIDUELS
14	San Bovieri		OUI			LT					a phaser en fonction des EQUIPTS - NECESSITE MODIF/REVISION PLU

Commune Gréasque
Conseil de territoire Pays d'Aix

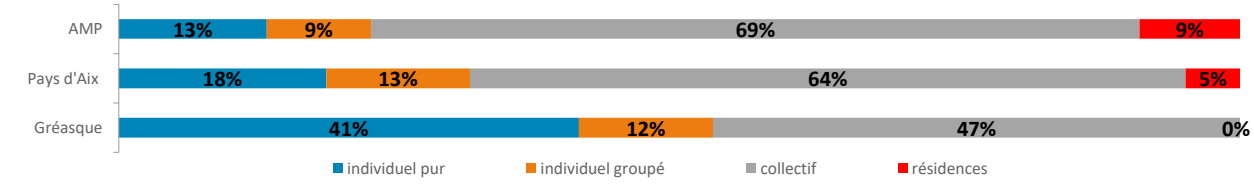
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Gréasque**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	4111	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,01%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,05%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,06%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,45	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Gréasque**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	1825	192251	922485
Part des résidences principales	91%	89%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	7%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Gréasque**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	204	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	11,0%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	52		
Objectif CMS 2017-2019	89		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Gréasque**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	14	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	24	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Gréasque	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**37**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	59	1000

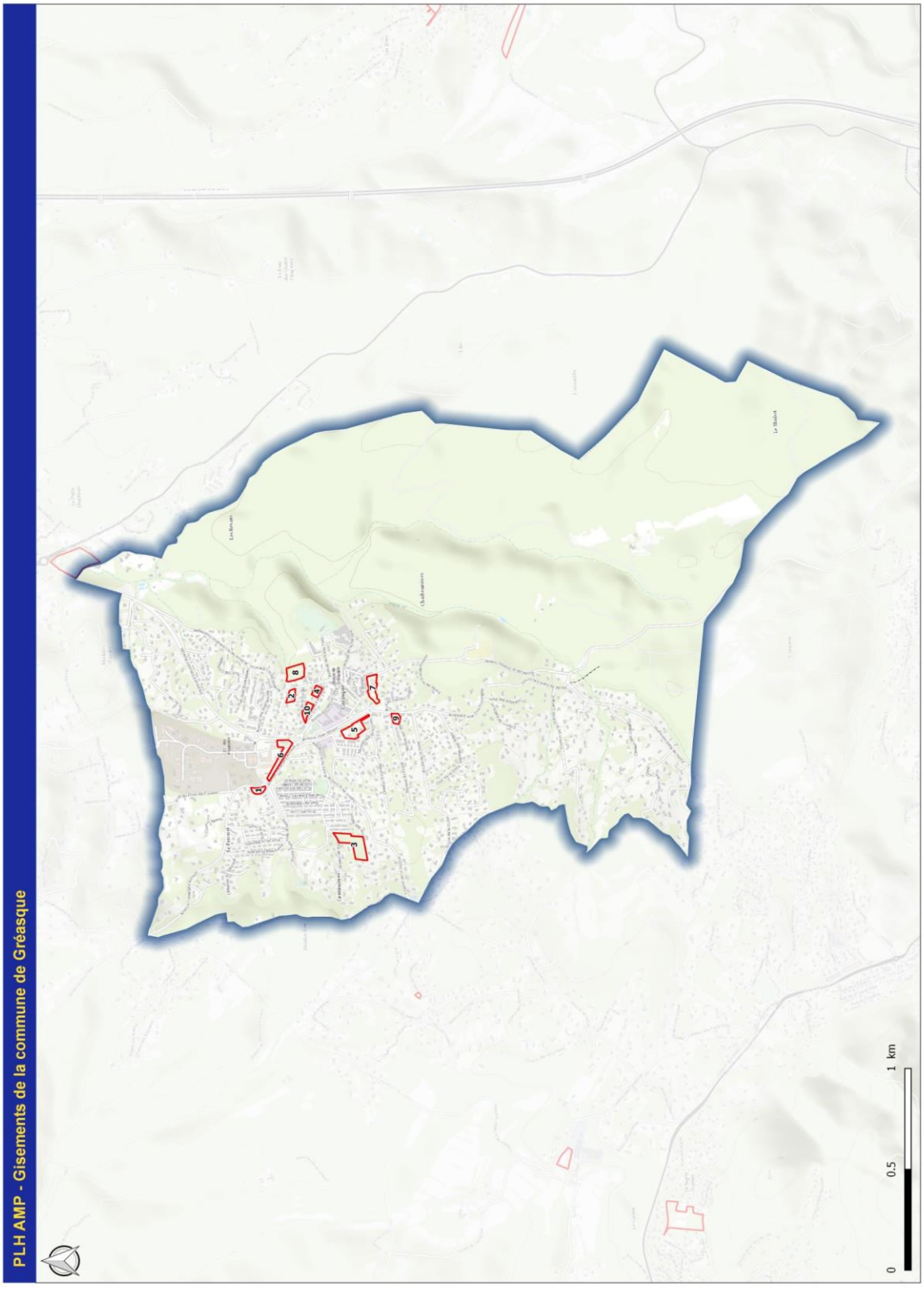
Commune	**Gréasque**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**24**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Gréasque**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Gréasque**	**Au 12 avril 2019**



Commune Gréasque
Conseil de territoire Pays d'Aix

Gisements fonciers de la commune — Gréasque — Au 12 avril 2019

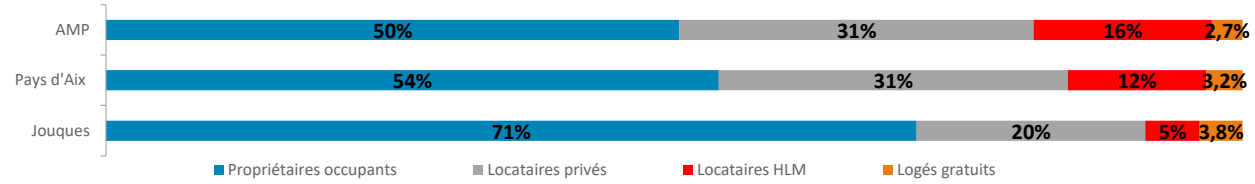
PLH AMP - Gisements de la commune de Gréasque

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	LE PASCARET	OUI	OUI	OUI		CT	24	24	0	0		
2	Avenue de la Liberation	OUI	OUI	OUI		CT	20	20	0	0		
3	Restouble Cite miniere	OUI	OUI	OUI		CT	40	16	0	0		
4	Ecole Amalbert	OUI				CT	20	10	0	0		
5	Les Iris	OUI	OUI	OUI	OUI	CT	25	10	0	0		
6	ANCIENNES FRICHES INDUSTRIELLES					LT		6	20	30	24	Diag lancé lors de la signature du CMS Site utilisé en partie pour des commerces (en RDC) et appartements au dessus. Serait a priori composé de 20% LLS et le reste en accession sociale - Projet à Horizon 10 ans
7	Ancienne cooperative	OUI	OUI			CT	25	10	0	0		
8	Bastides	OUI	OUI	OUI	OUI	CT	16	16	0	0		
9	ADRET/PUGET	OUI	OUI			CT	23	7		0		
10	SORGO AMALBERT	OUI	OUI	OUI		CT	28	28	0	0		

Commune	**Jouques**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

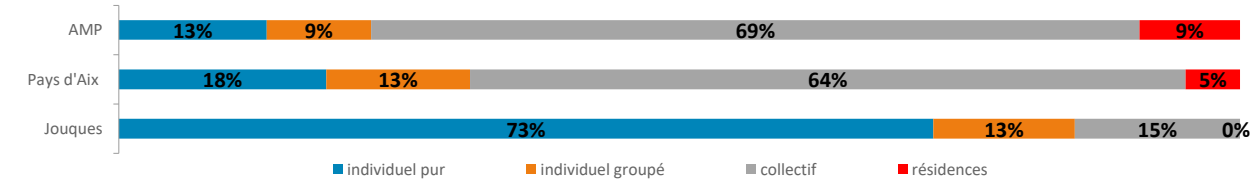
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Jouques**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	4393	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,72%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,11%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,61%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,41	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Jouques**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2166	192251	922485
Part des résidences principales	82%	89%	89%
Part des résidences secondaires	10%	4%	4%
Part des logements vacants	8%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Jouques**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	173	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	8,9%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	97		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Jouques**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	14	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	19	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Jouques	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**30**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	59	1000

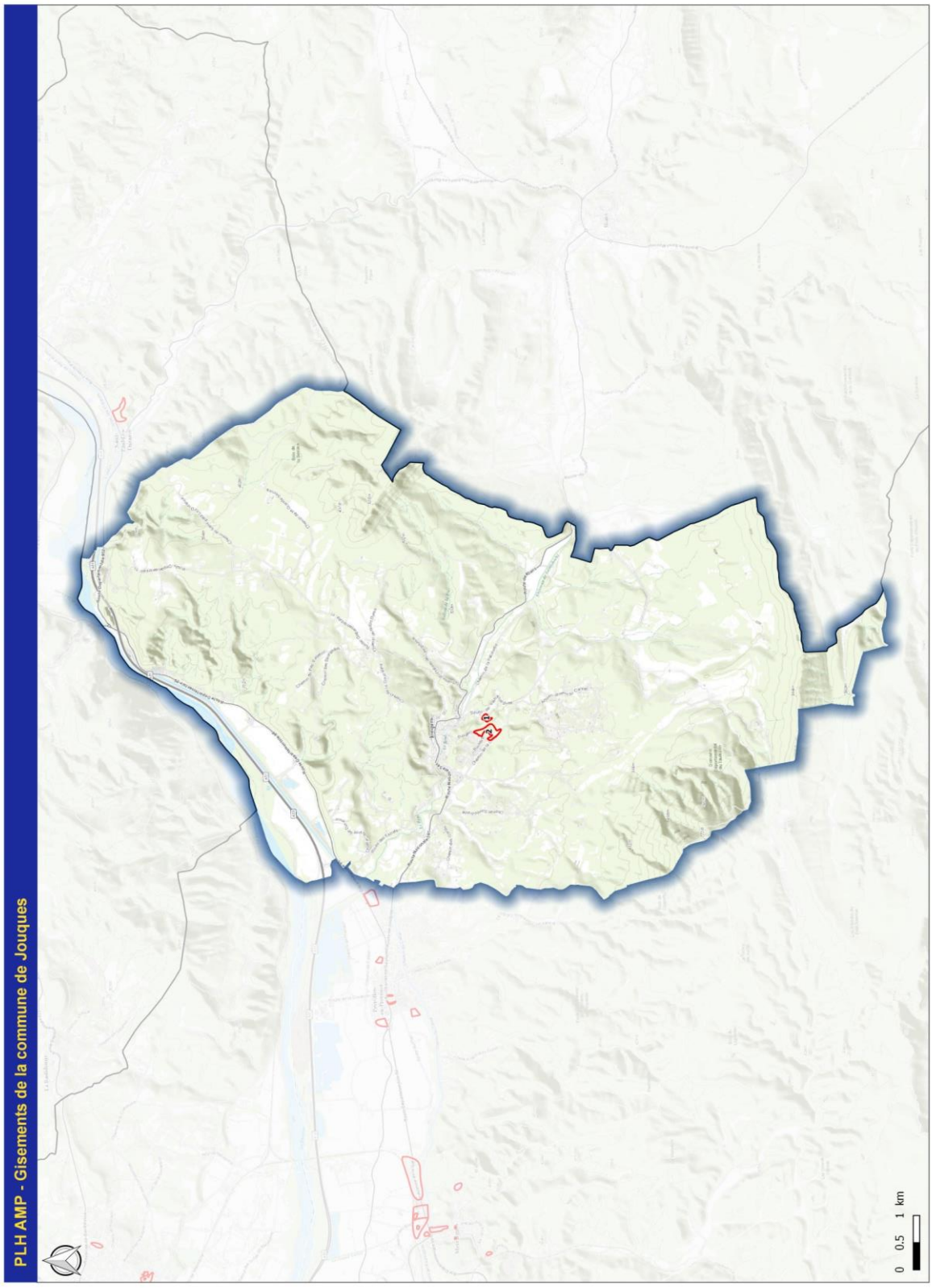
Commune	**Jouques**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**30**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Jouques**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Jouques**	**Au 12 avril 2019**



Commune Jouques
Conseil de territoire Pays d'Aix

Gisements fonciers de la commune	Jouques	Au 12 avril 2019

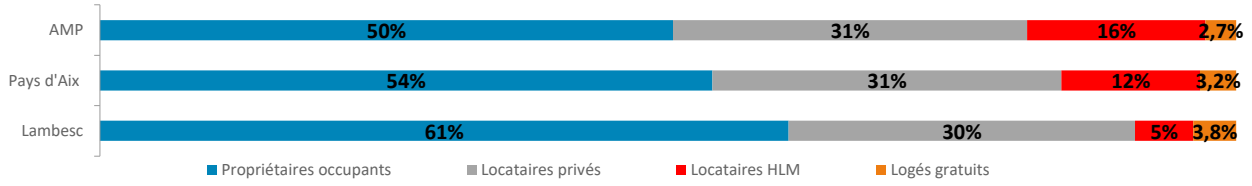
PLH AMP - Gisements de la commune de Jouques

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1		OUI			OUI	CT	77	77	0	0	30% PLAI, 50% PLUS, 20% PLS
2		OUI				LT	100	100	0	0	PRODUCTION SOUS RESERVE DE LOURDS TRAVAUX DE VOIRIE

Commune Lambesc
Conseil de territoire Pays d'Aix

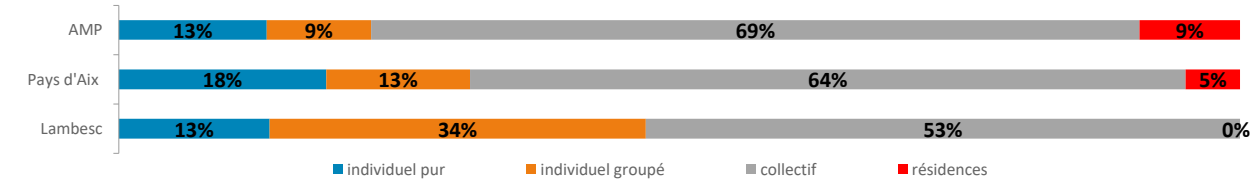
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Lambesc	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	9584	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,74%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,24%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,50%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,35	2,22	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Lambesc	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	4581	192251	922485
Part des résidences principales	87%	89%	89%
Part des résidences secondaires	5%	4%	4%
Part des logements vacants	8%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Lambesc	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	278	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	6,6%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	255		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Lambesc	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	27	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	57	3010	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Lambesc	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**89**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

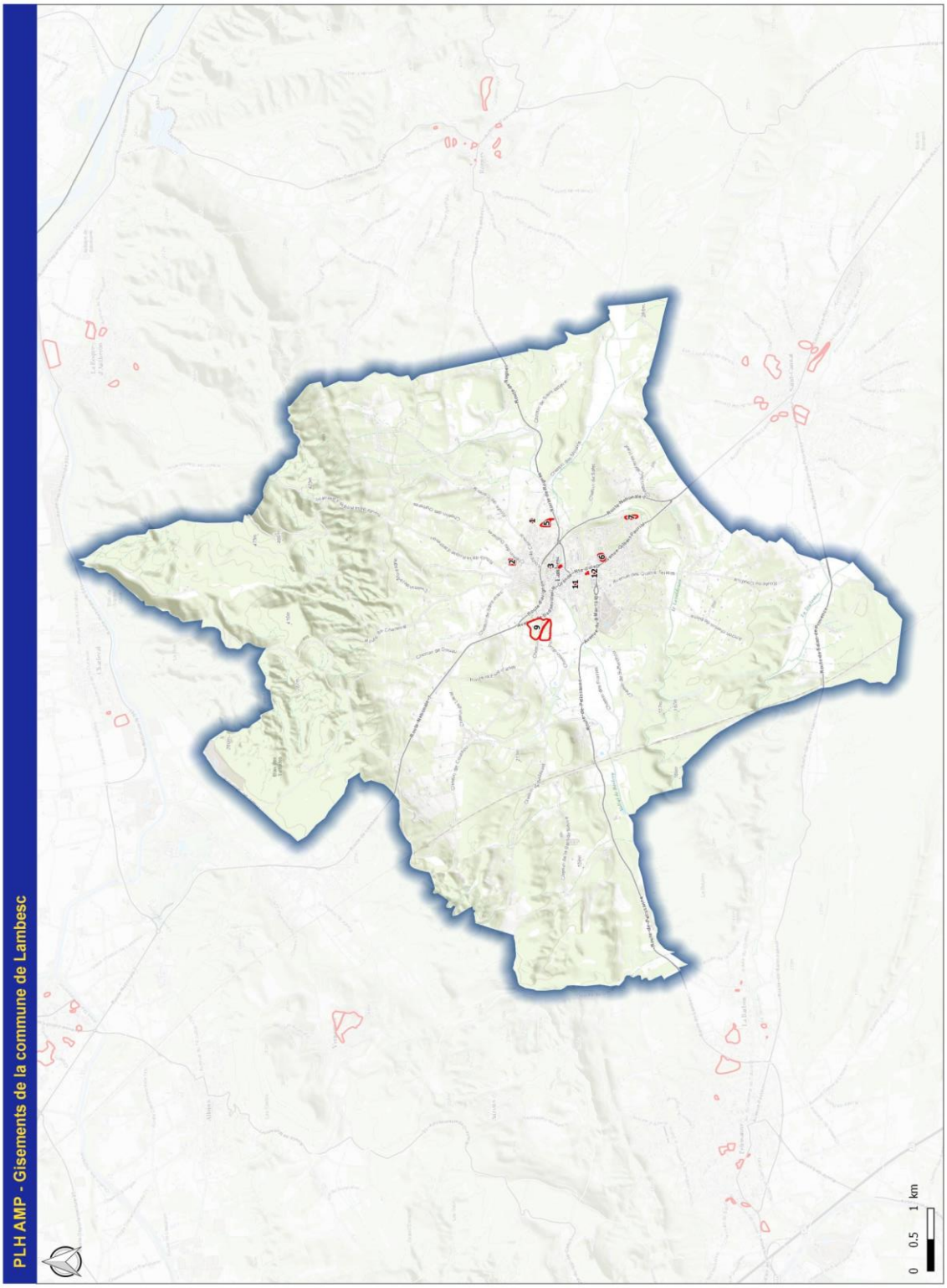
Commune	**Lambesc**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**27**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**2**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**2**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Lambesc**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Lambesc**	**Au 12 avril 2019**



Commune Lambesc
Conseil de territoire Pays d'Aix

Gisements fonciers de la commune	Lambesc	Au 12 avril 2019

PLH AMP - Gisements de la commune de Lambesc

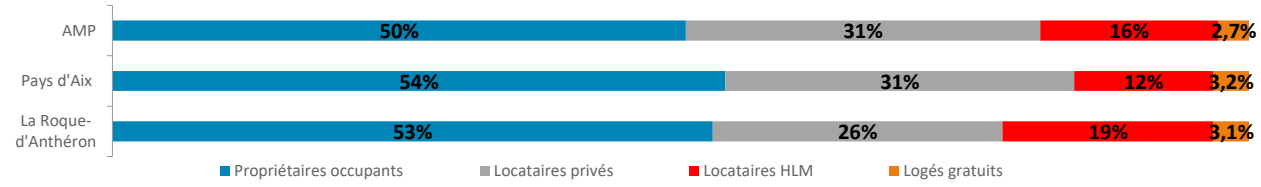
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1	Moulin Neuf 1	OUI			OUI	CT	33	10	0	0	
2	Chemin des Guillères					CT	25	18			
3	Clair Logis	OUI				CT	24	24	0	0	
4	rue du Jas					MT	50	20			
5	Moulin Neuf 2	OUI			OUI	CT	75	24	0	0	
6	Services Techniques	OUI				MT	70	40	0	0	
7	Lavaldenan	OUI		OUI		CT	60	30	0	0	
8	Allee des aromes	OUI				CT	2	2	0	0	
9	Ours	OUI			OUI	MT	150	60	0	0	
10	Impasse Marjolaine	OUI				CT	2	2	0	0	
11	Bd Gambetta	OUI				CT	22	9	0	0	
12	Av. du 8 mai 1945	OUI				MT	15	15	0	0	

Commune La Roque-d'Anthéron

Conseil de territoire Pays d'Aix

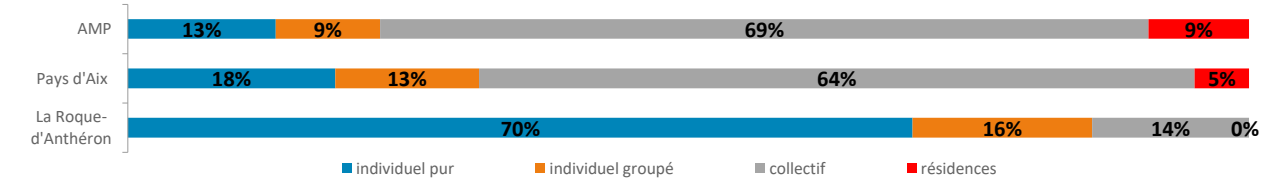
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**La Roque-d'Anthéron**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	5469	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,07%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,32%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,75%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,44	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**La Roque-d'Anthéron**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2385	192251	922485
Part des résidences principales	86%	89%	89%
Part des résidences secondaires	10%	4%	4%
Part des logements vacants	3%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**La Roque-d'Anthéron**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	650	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	31,5%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**La Roque-d'Anthéron**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	4	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	10	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	La Roque-d'Anthéron	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**67**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

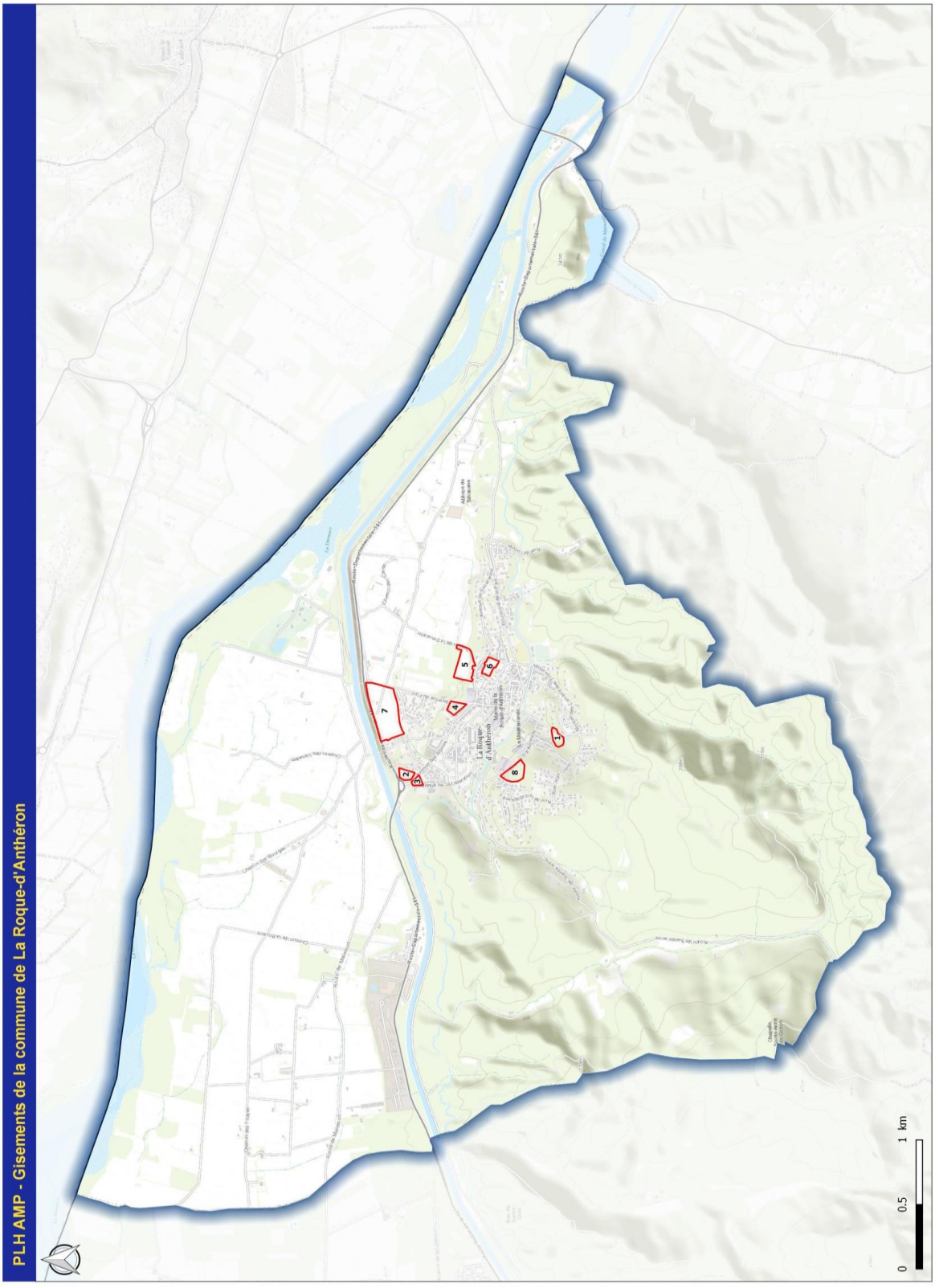
Commune	**La Roque-d'Anthéron**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**7**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**3**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**La Roque-d'Anthéron**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**La Roque-d'Anthéron**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**La Roque-d'Anthéron**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**La Roque-d'Anthéron**	**Au 12 avril 2019**

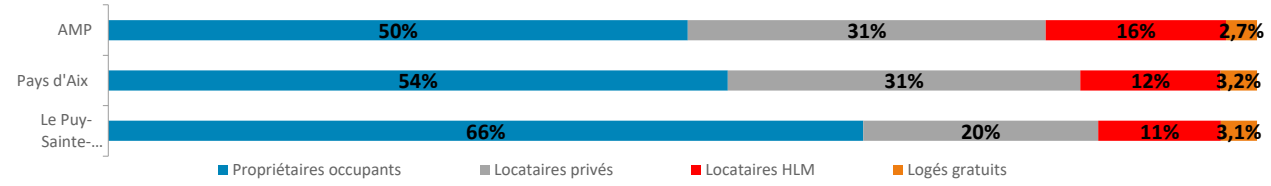
PLH AMP - Gisements de la commune de La Roque-d'Anthéron

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1						MT	30	0	0			projet prive
2	LES ALPILLES					CT	48	24			24	PROCHE LIDL
3						MT	50					
4	PARC					CT	22					
5	Est Parc du Chateau				OUI	CT	50	0	0			OAP
6	Les Aires Nord					CT	60	0	0		20	
7	Bergerie					LT	150	0	0			
8	KENNEDY					CT	72	0	0			projet prive

Commune Le Puy-Sainte-Réparade
Conseil de territoire Pays d'Aix

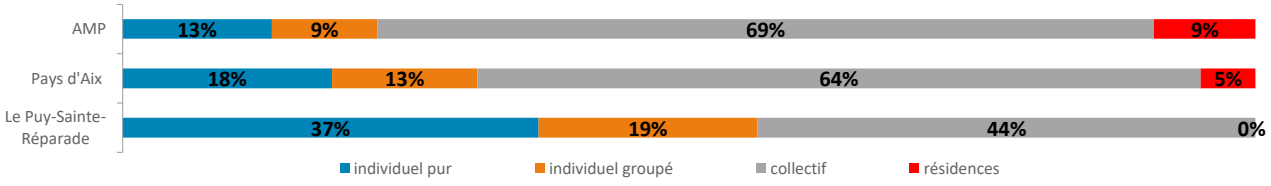
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Le Puy-Sainte-Réparade**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	5557	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,96%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,11%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,84%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,46	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Le Puy-Sainte-Réparade**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2356	192251	922485
Part des résidences principales	90%	89%	89%
Part des résidences secondaires	3%	4%	4%
Part des logements vacants	7%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Le Puy-Sainte-Réparade**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	244	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	11,2%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	100		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Le Puy-Sainte-Réparade**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	15	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	43	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Le Puy-Sainte-Réparade	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**41**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

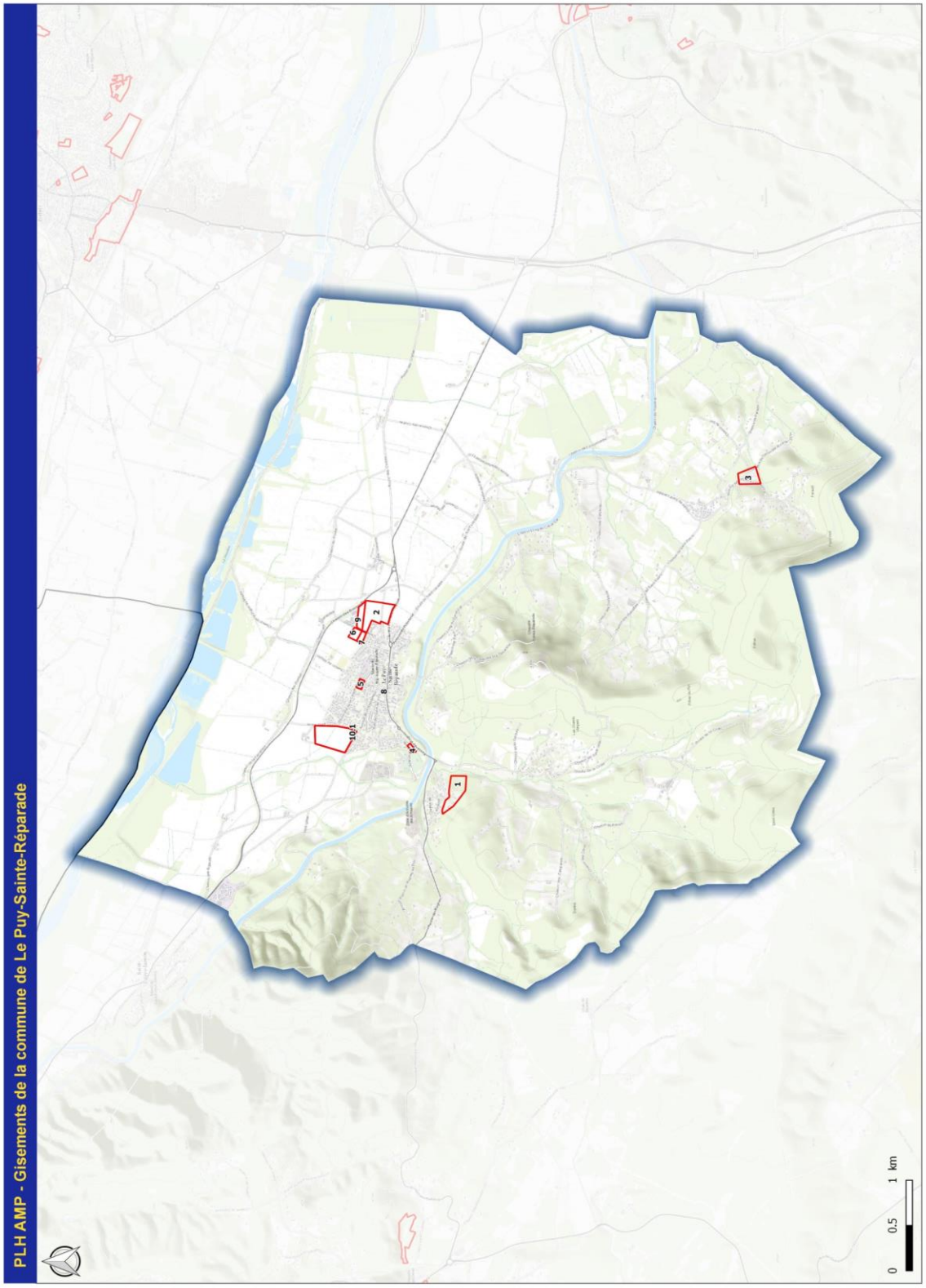
Commune	**Le Puy-Sainte-Réparade**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**15**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**1**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Le Puy-Sainte-Réparade**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Le Puy-Sainte-Réparade**	**Au 12 avril 2019**



Commune Le Puy-Sainte-Réparade
Conseil de territoire Pays d'Aix

Gisements fonciers de la commune	Le Puy-Sainte-Réparade	Au 12 avril 2019

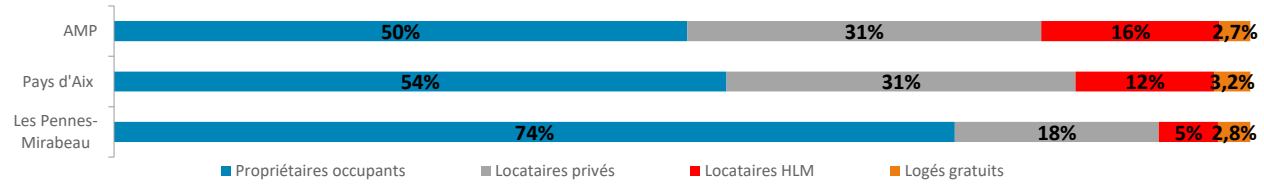
PLH AMP - Gisements de la commune de Le Puy-Sainte-Réparade

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	OAP DU ROUSSET					LT	45	13				AU DELA DU PLH
2	ZAD DES BONNAUDS	OUI			OUI	MT	200	96				BASE CMS / PC ACCORDE / 2 TRANCHES / CONTENTIEUX DE 5 ANS
3	SAINT CANADET					LT	46	16				AU DELA DU PLH
4	PROPRIETE EPFR / LES SABRANS	OUI				CT	32	15				BASE CMS / ROUTE DU STADE / LIVRAISON 2021
5	CAVE COOPERATIVE	OUI				CT	54	44				BASE CMS / LIVRAISON 2022-2023
6	PROJET SCI PUY-ROUBINE					CT	33	16				LIVRAISON 2020
7	LES BASTIDES DE CHENERILLES 1					CT	13					COGEDIM / PC ACCORDE / LIVRAISON 2021-2022
8	ANCIEN PARC COMMUNAL	OUI				CT	25	6				BASE CMS / RH DE L'ANCIEN PARC COMMUNAL (13 A CT / 12 LT)
9	COLLEGE	OUI			OUI	MT	44	26				BASE CMS / DEBUT 2022 - 2023
10	OPERATION GRAND VALLAT					CT	55					1 ERE TRANCHE LIVRAISON 2021
10.1	OPERATION GRAND VALLAT					MT	55					2 EME TRANCHE
10.2	OPERATION GRAND VALLAT					LT						3 EME TRANCHE / AU DELA DU PLH

Commune Les Pennes-Mirabeau
Conseil de territoire Pays d'Aix

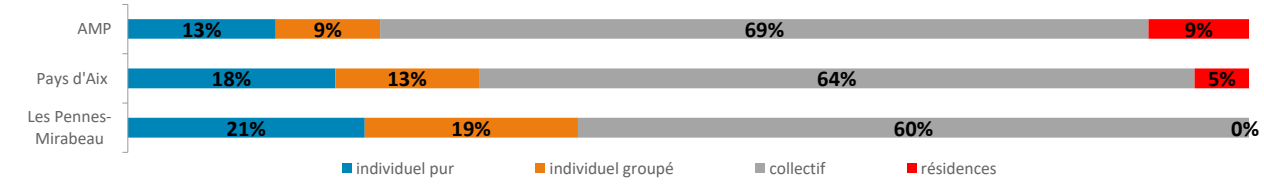
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Les Pennes-Mirabeau**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	21387	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,88%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,15%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,73%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,42	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Les Pennes-Mirabeau**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	9206	192251	922485
Part des résidences principales	95%	89%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Les Pennes-Mirabeau**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	690	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	7,8%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	194		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Les Pennes-Mirabeau**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	104	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	152	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Les Pennes-Mirabeau	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**280**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**2**	59	1000

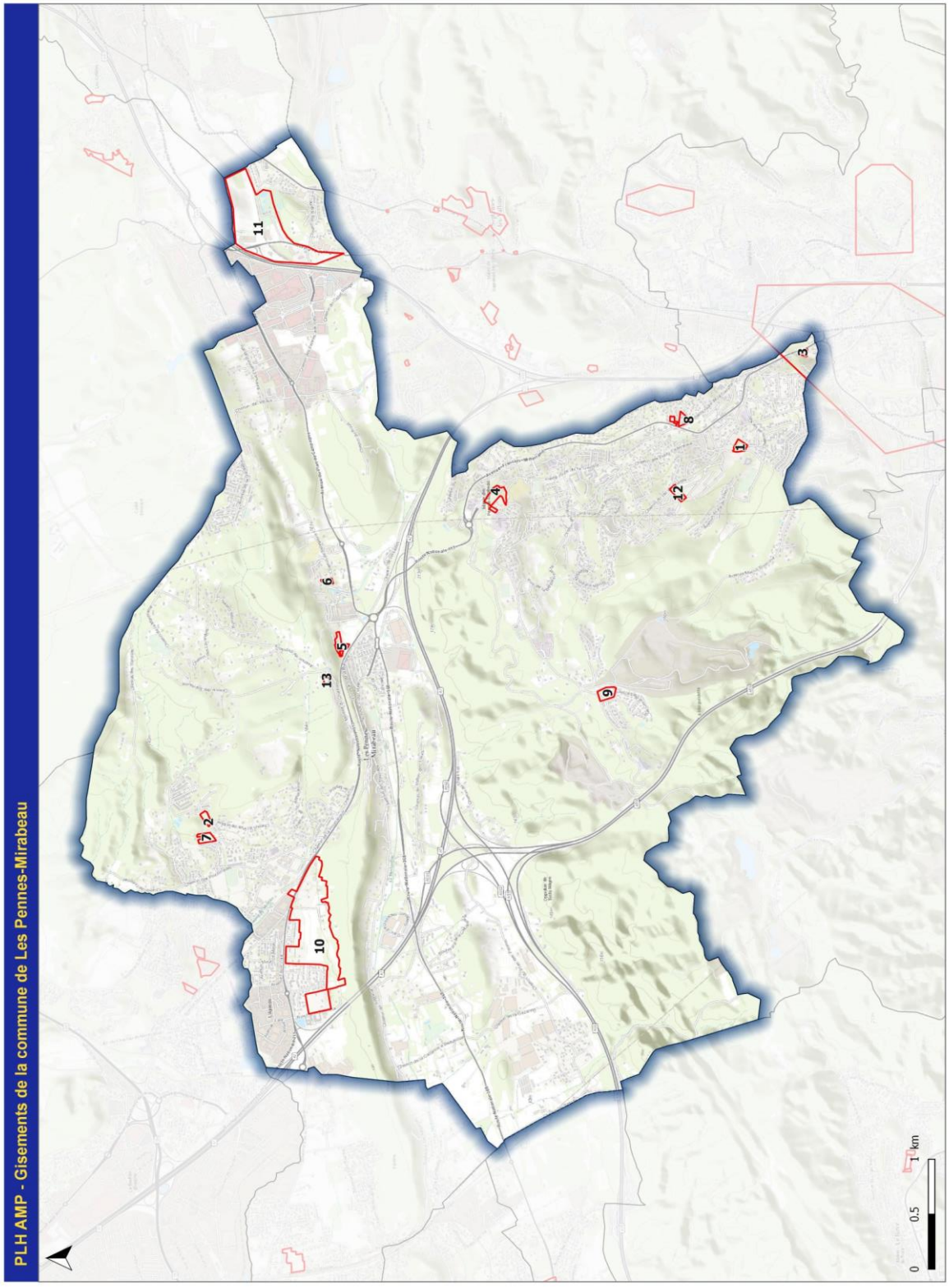
Commune	**Les Pennes-Mirabeau**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**108**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**3**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**2**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**11**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Les Pennes-Mirabeau**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Les Pennes-Mirabeau**	**Au 12 avril 2019**



Commune Les Pennes-Mirabeau
Conseil de territoire Pays d'Aix

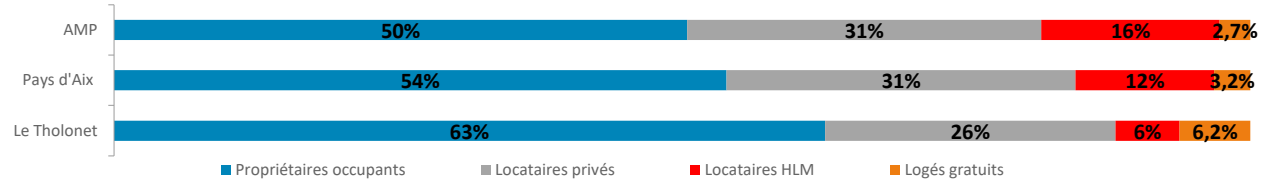
Gisements fonciers de la commune	Les Pennes-Mirabeau	Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	AFIM	OUI				CT	16	4			BASE CMS
2	LE CROY / CLOS GUIT ARGENTI	OUI				CT	20	6			BASE CMS
2	SAINT ANTOINE - BRIGARDE - CASTELLANE				OUI	MT	100	0			OAP PLUi
3	CPAM		OUI	OUI	OUI	CT	32	32			BASE CMS
4	SITE EPF		OUI	OUI	OUI	MT	25	8			
5	DOMAINE D OPALE		OUI			CT	35	14			BASE CMS
6	ZILIOLI		OUI	OUI	OUI	CT	10	4			BASE CMS
7	RESIDENCE SENIORS BELLAGIO		OUI			CT	38	38			BASE CMS
8	STE ELISABETH					CT	27	27			
9	COLLINE CADENEAUX					CT	19	7			
10	PALLIERES II		OUI	OUI		CT	1000	350			Opération d'intérêt métropolitain, la commune ne maîtrise pas les délais de réalisation
11	OAP QUARTIER DE GARE					MT	400	140			Opération d'intérêt métropolitain, la commune ne maîtrise pas les délais de réalisation
12	LES ROSIERS		OUI	OUI	OUI	CT	20	8			BASE CMS
13	BARNOUIN					CT	23	8			
14	CERDAN		OUI	OUI		CT	21	21			BASE CMS

Commune Le Tholonet
Conseil de territoire Pays d'Aix

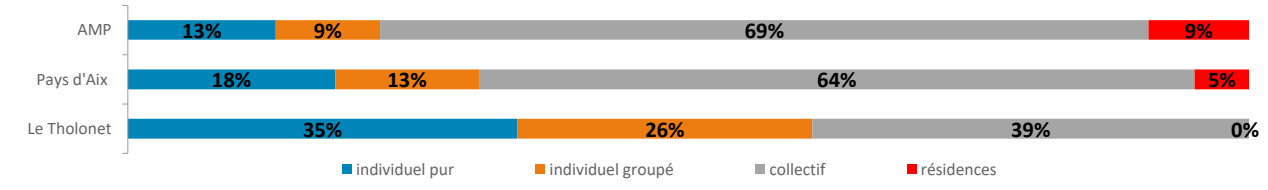
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Le Tholonet**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	2376	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,19%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,40%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,78%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,30	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Le Tholonet**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	1167	192251	922485
Part des résidences principales	89%	89%	89%
Part des résidences secondaires	6%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Le Tholonet**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Le Tholonet**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	11	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	21	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Le Tholonet	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**20**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	59	1000

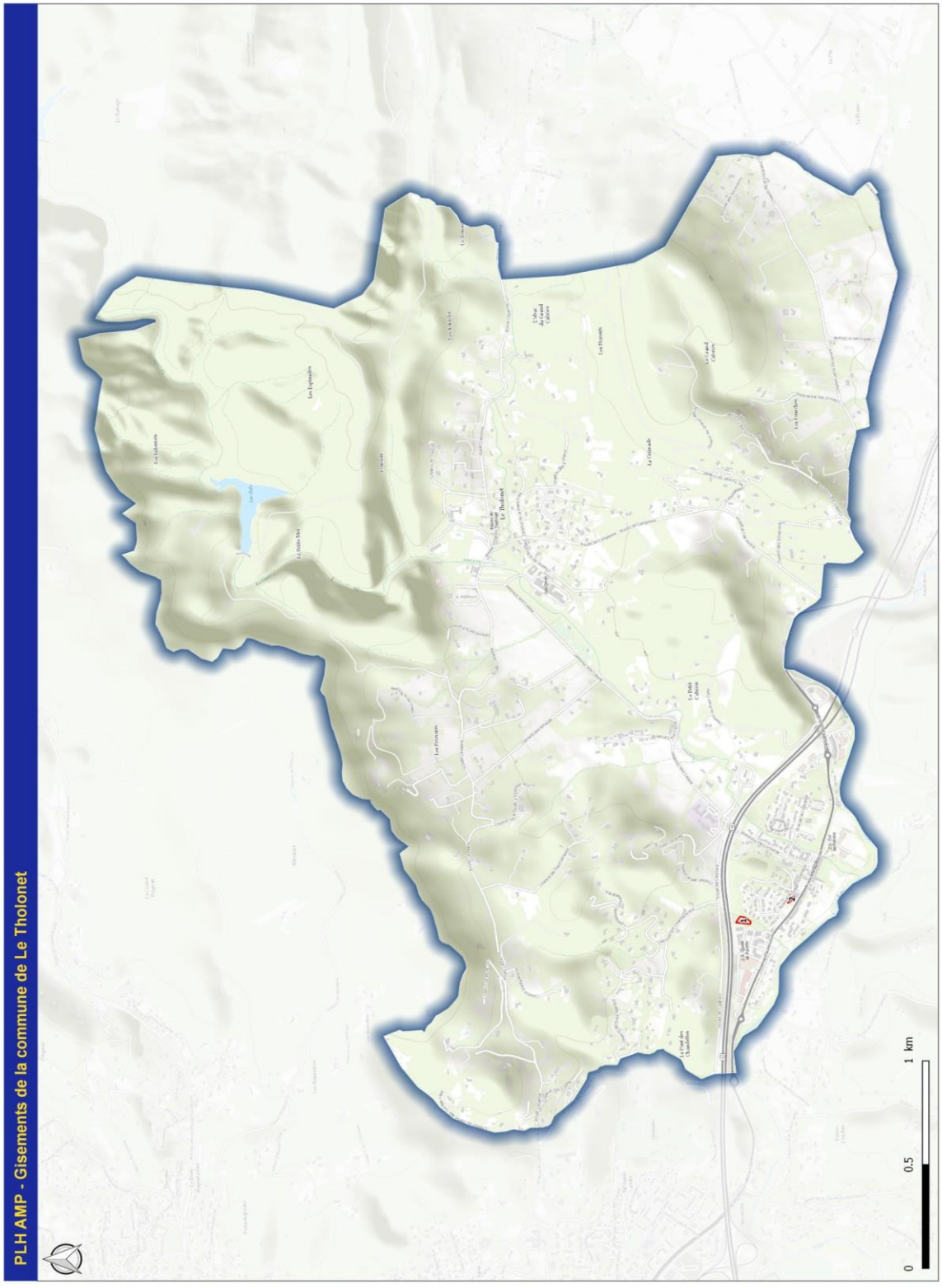
Commune	**Le Tholonet**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**2**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Le Tholonet**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Le Tholonet**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Le Tholonet**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune **Le Tholonet** **Au 12 avril 2019**

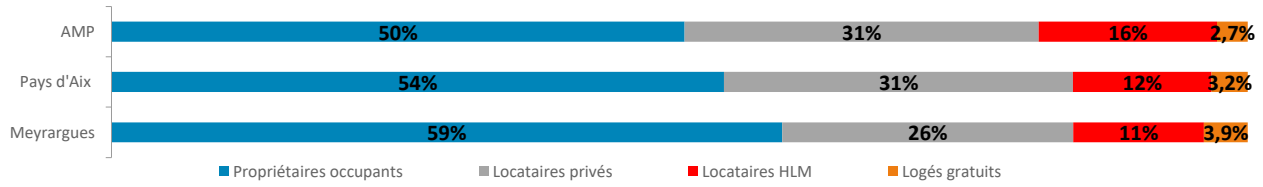
PLH AMP - Gisements de la commune de Le Tholonet

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	TERRAIN					MT	2	2				TERRAIN POTENTIELLEMENT DISPO A MT POUR ACCUEILLIR DES LOGEMENTS SOCIAUX
2	SERVICE TECHNIQUE					MT	8	8				TERRAIN POTENTIELLEMENT DISPO A MT POUR ACCUEILLIR DES LOGEMENTS SOCIAUX

Commune Meyrargues
Conseil de territoire Pays d'Aix

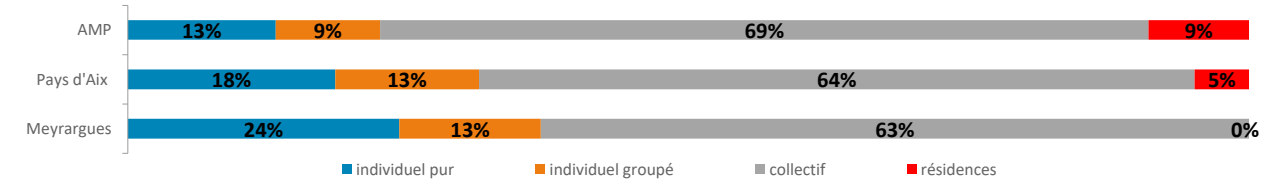
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Meyrargues**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	3745	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,92%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,75%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,17%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,42	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Meyrargues**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	1740	192251	922485
Part des résidences principales	89%	89%	89%
Part des résidences secondaires	3%	4%	4%
Part des logements vacants	8%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Meyrargues**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	185	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	11,4%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	98		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Meyrargues**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	9	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	20	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Meyrargues	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**41**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

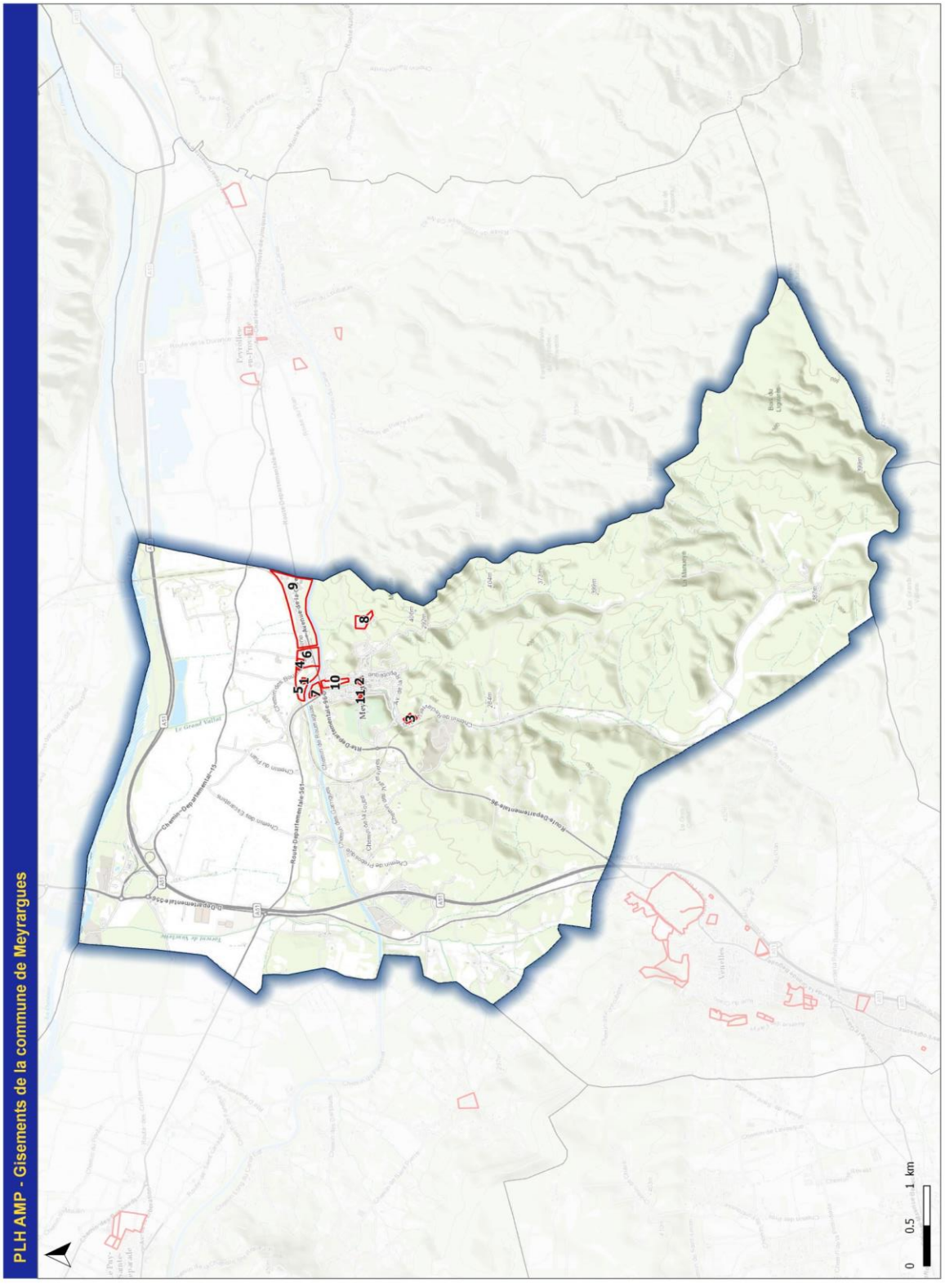
Commune	**Meyrargues**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**16**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Meyrargues**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Meyrargues**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Meyrargues**
Conseil de territoire **Pays d'Aix**

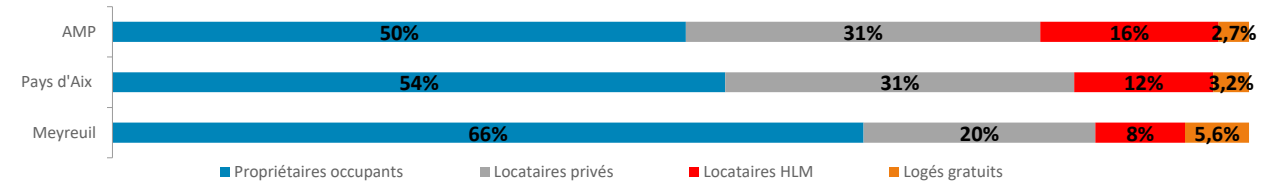
Gisements fonciers de la commune **Meyrargues** **Au 12 avril 2019**

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	Ancienne STEP Moulin	OUI			OUI	CT	12	12	0	0	
2	Parcelle BA196	OUI				CT	42	20	0	0	Dont 3 en PSLA
3	Carrière Davoli	OUI			OUI	CT	20	12	0	0	
4	Le Moulin	OUI			OUI	CT	30	12	0	0	
5	Quartier du moulin (regpt opé ponctuelles s/privés)	OUI				MT	18				Regroupement plusieurs opé sur terrains*privés pour boucher dents creuses
6	Quartier du moulin - opé Promoteur immobilier					MT	12				2 LLS en accession sociale
7	Ave F. Mistral					CT	5				
8	La liquette					CT	10				
9	Quartier Lagrange					LT	50		0		Réflexion mairie développement du quartier*(éco, logt, artisanat)
10	Stade Veran	OUI			OUI	CT	90	36	0	0	Dont une dizaine en PSLA
11	Maison rue S.Garcin	OUI				CT	8	8	0	0	

Commune Meyreuil
Conseil de territoire Pays d'Aix

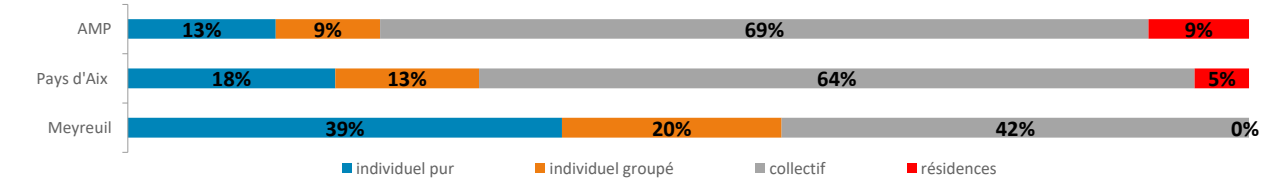
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Meyreuil**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	5417	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,46%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,46%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,01%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,49	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Meyreuil**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2321	192251	922485
Part des résidences principales	94%	89%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Meyreuil**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	244	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	10,5%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	140		
Objectif CMS 2017-2019	59		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Meyreuil**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	35	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	48	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Meyreuil	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**32**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

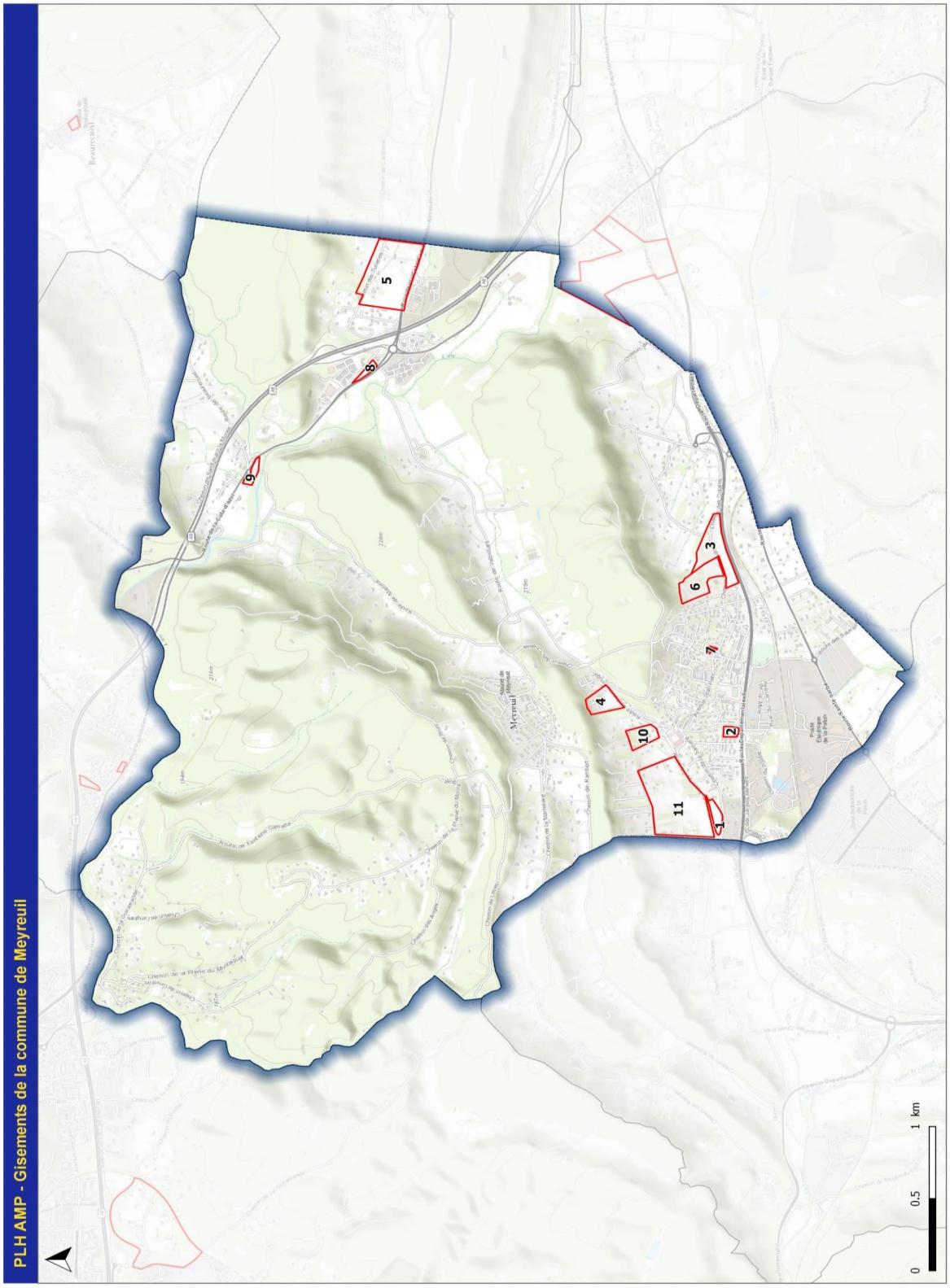
Commune	**Meyreuil**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**8**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Meyreuil**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Meyreuil**	**Au 12 avril 2019**



Commune Meyreuil
Conseil de territoire Pays d'Aix

Gisements fonciers de la commune	Meyreuil	Au 12 avril 2019

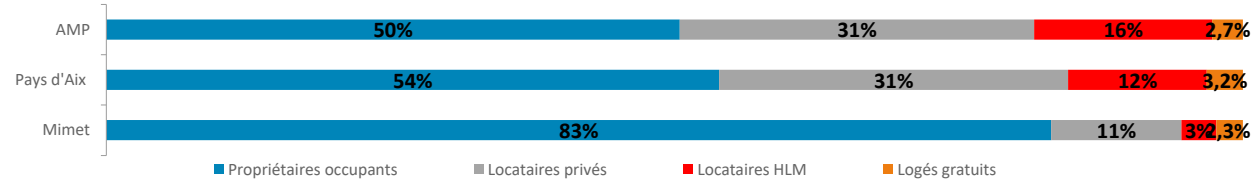
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	CADIERE	OUI		OUI		CT	50	25			BASE CMS - LOG A DEFINIR - 50% LLS
2	ARTBOIS	OUI		OUI		LT					BASE CMS - LOG A DEFINIR - 50% LLS
3	BALLON PHASE 1	OUI				CT	357	164			RESIDENCE SENIORS
3	LA BARQUE	OUI	OUI		OUI	MT	0	40	100	130	AUH2 AU PLU
4	COTEAU ROUGE					CT	60	16			BASE PLU AU vocation HABITAT
5	LE CANET					LT	300	90			
6	BALLON PHASE 2	OUI				MT	140	50			
7	ANCIENNE MENUISERIE DONATINIB	OUI				CT	22	22			BASE CMS - NEOLIA
8	7AU					MT	14	4			ETUDE AUPA
9	8AU PONT DE BAYEUX					LT					
10	2AU					LT					COUTEAUX ROUGES
11	3AUb				OUI	LT					PAYANNET

Commune Mimet

Conseil de territoire Pays d'Aix

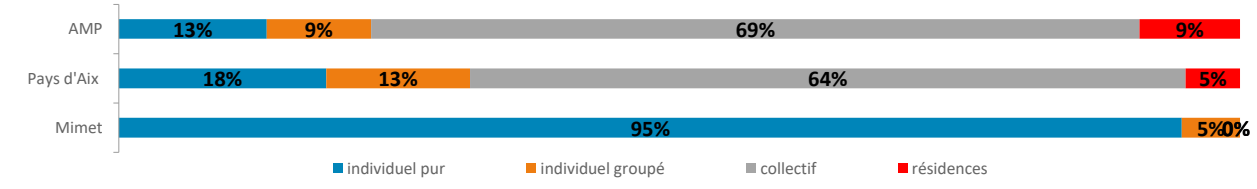
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Mimet**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	4607	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,39%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,08%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,47%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,65	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Mimet**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	1789	192251	922485
Part des résidences principales	94%	89%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Mimet**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	80	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	4,6%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	77		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Mimet**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	5	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	16	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Mimet	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**49**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

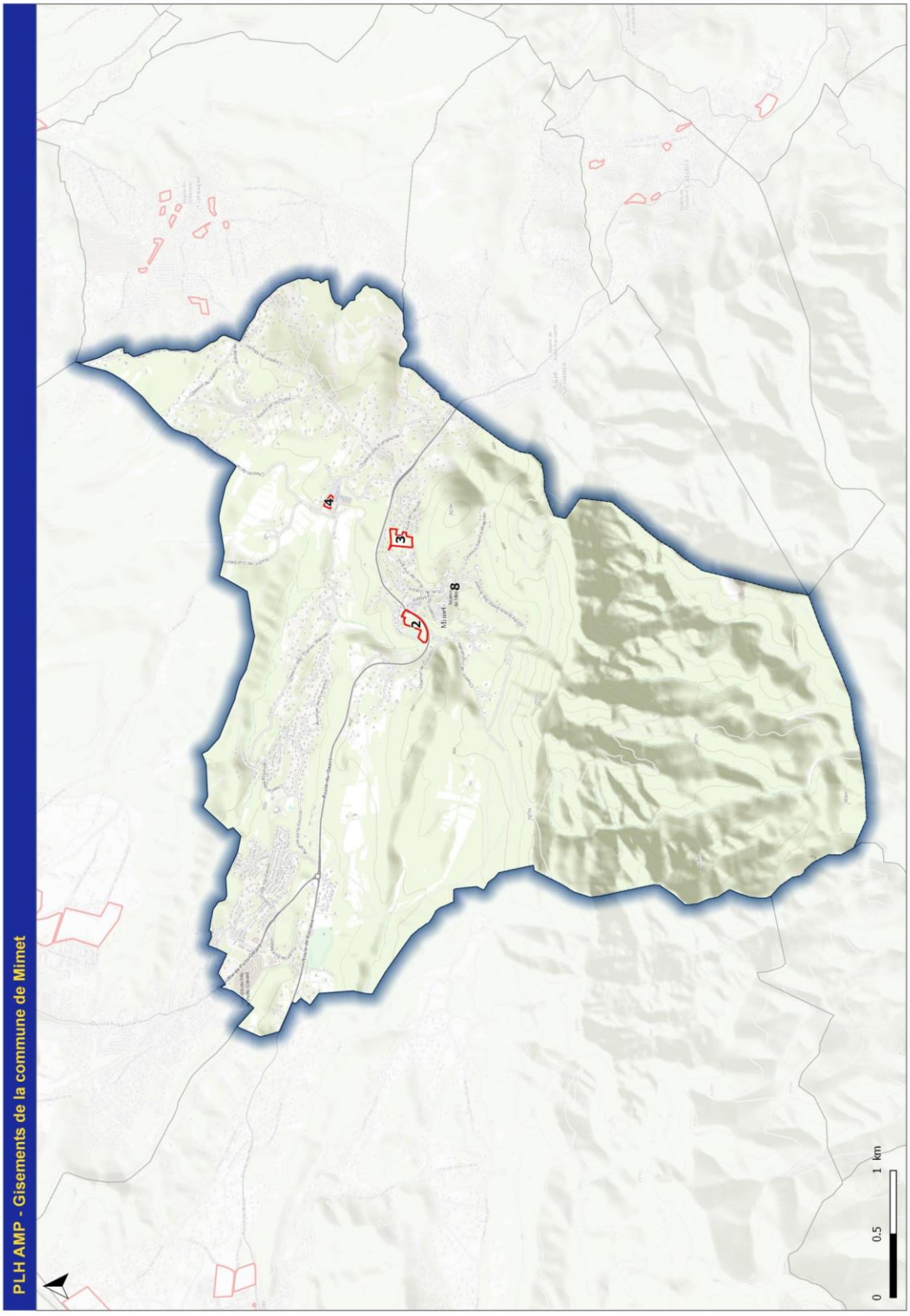
Commune	**Mimet**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**24**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**2**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Mimet**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Mimet**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Mimet**
Conseil de territoire **Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	Mimet	Au 12 avril 2019

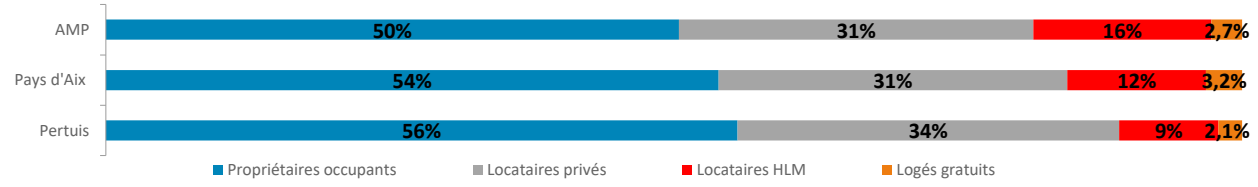
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
2	LA TOUR	OUI				LT	177	71			Démarre entre 2020 -2025
3	LES CHENES	OUI				MT	73	25			Foncier privé pas encore vendu
4	CLINIQUE	OUI				MT	45	45			Construction 2019
8	NOTRE DAME DES ANGES	OUI				CT	1	1			Logement communal livré en 2019

Commune Pertuis

Conseil de territoire Pays d'Aix

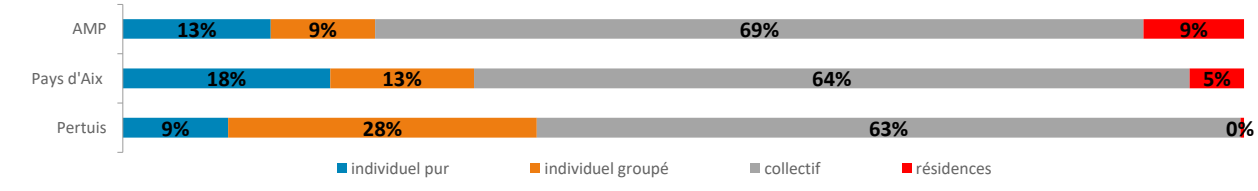
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Pertuis**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	19645	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,74%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,55%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,19%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,21	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Pertuis**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	9722	192251	922485
Part des résidences principales	90%	89%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	8%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Pertuis**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	951	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	10,4%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	?		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Pertuis**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	98	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	134	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Pertuis	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**200**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	59	1000

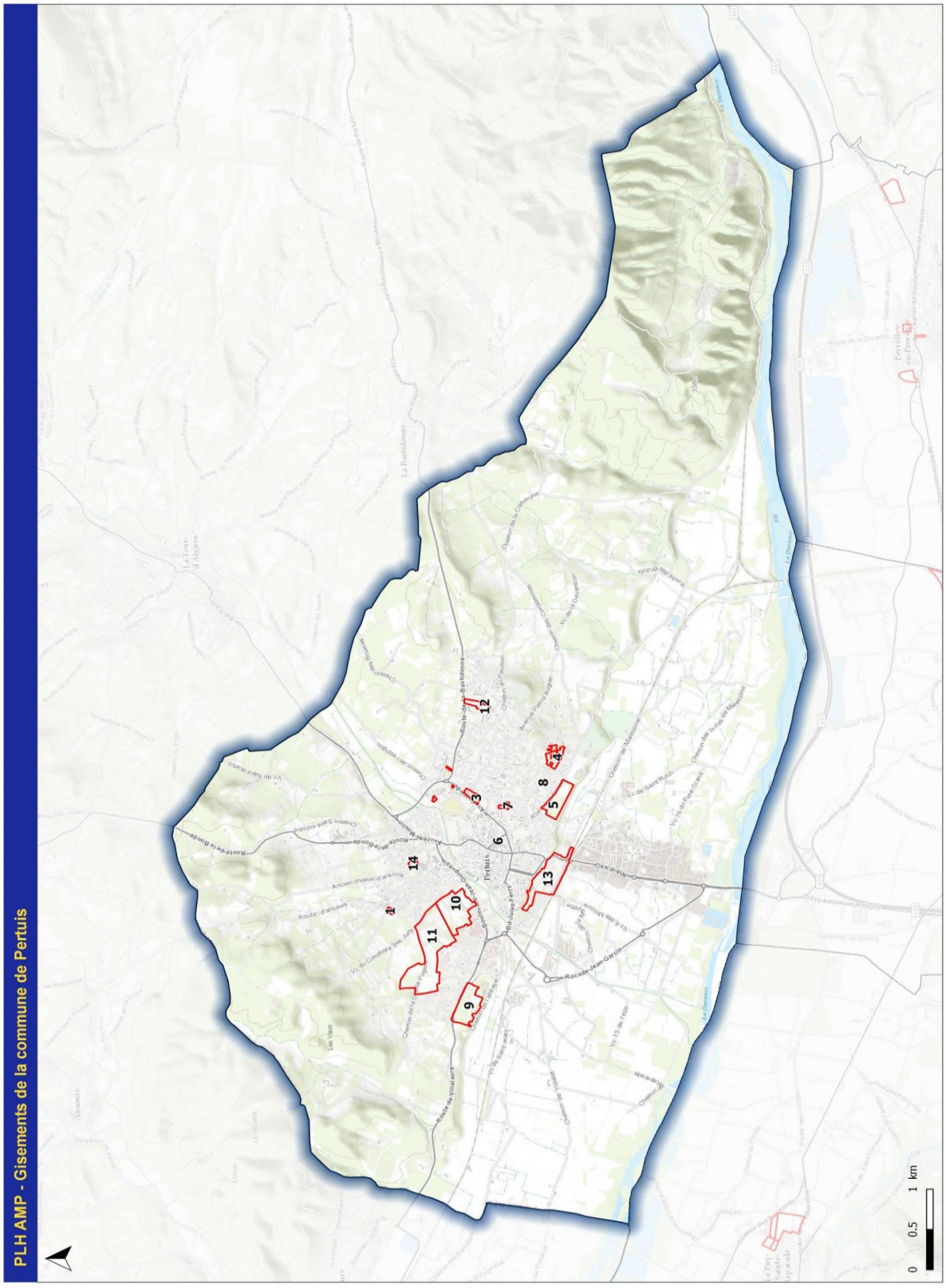
Commune	**Pertuis**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**85**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**4**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**8**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Pertuis**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Pertuis**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Pertuis**
Conseil de territoire **Pays d'Aix**

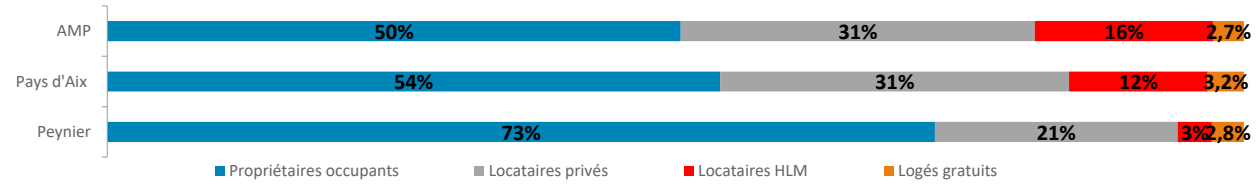
Gisements fonciers de la commune	**Pertuis**	Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1			OUI					9	15	30	
3	SECTEUR AVENUE DE VERDUN	OUI	OUI		OUI	LT	160	48			
4			OUI			LT	0	8	15	25	PROBLEMMES DE TOPO ET ACCES
5	SAINT ROCH		OUI		OUI	CT	200	60	0	0	EXTENSION / 50% ACC LIBRE - 20% ACC SOC
6	SITTES SILVY/AUGIER : APPEL A PROJET EN COURS		OUI			CT	20	10	0	0	RESERVE FONCIERE / EPF
7	SITTES SILVY/AUGIER : APPEL A PROJET EN COURS		OUI				20	10	0	0	RESERVE FONCIERE / EPF
8			OUI			CT	64	64	0	0	CONVENTION MULTISITE EPF
9	ROUTE DE VILLELAURE		OUI		OUI	CT	0	100	300	310	EXTENSION / 90% TENEMENT DE L-EPF
10	JAS DE BEAUMONT - TRANCHE 1		OUI		OUI		400	160	0	0	EXTENSION / AMP MAITRE D-OUVRAGE / PAS ENCORE D-AMENAGEUR / AMENAGEMENT D-UN PARC EN PARTIE BASSE CAR PPRI
11	JAS DE BEAUMONT - TRANCHE 2		OUI		OUI	LT	1400	560	0	0	EXTENSION / LOGEMENTS - EQUIPEMENTS (ECOLE MATERNELLE, PRIMAIRE ET CANTINE)
12	DOMAINE DE GARANCE		OUI			CT	69	24	0	0	TRAVAUX EN COURS
13	MOULIN SOUFFLET/GARE		OUI		OUI	MT	170	51	0	0	PAS DE PROJET / Canal d irrigation en limite de la parcelle avec des berges du canal securise mais non valide par les services de l Etat. Demeure une condition a l ouverture de l urbanisation.
14			OUI					12	25	40	

Commune Peynier
Conseil de territoire Pays d'Aix

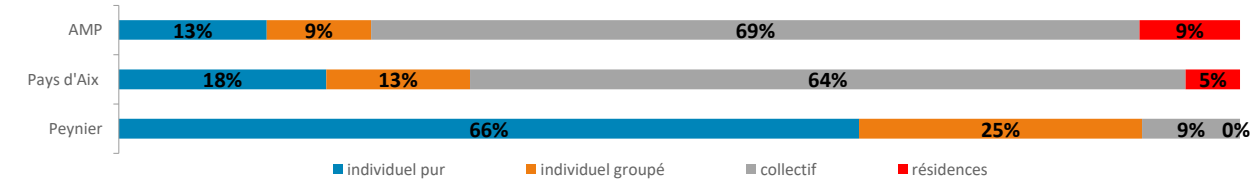
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Peynier	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	3368	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	2,73%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,48%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	2,25%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,42	2,22	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Peynier	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	1585	192251	922485
Part des résidences principales	88%	89%	89%
Part des résidences secondaires	5%	4%	4%
Part des logements vacants	7%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Peynier	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Peynier	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	27	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	21	3010	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Peynier	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**64**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

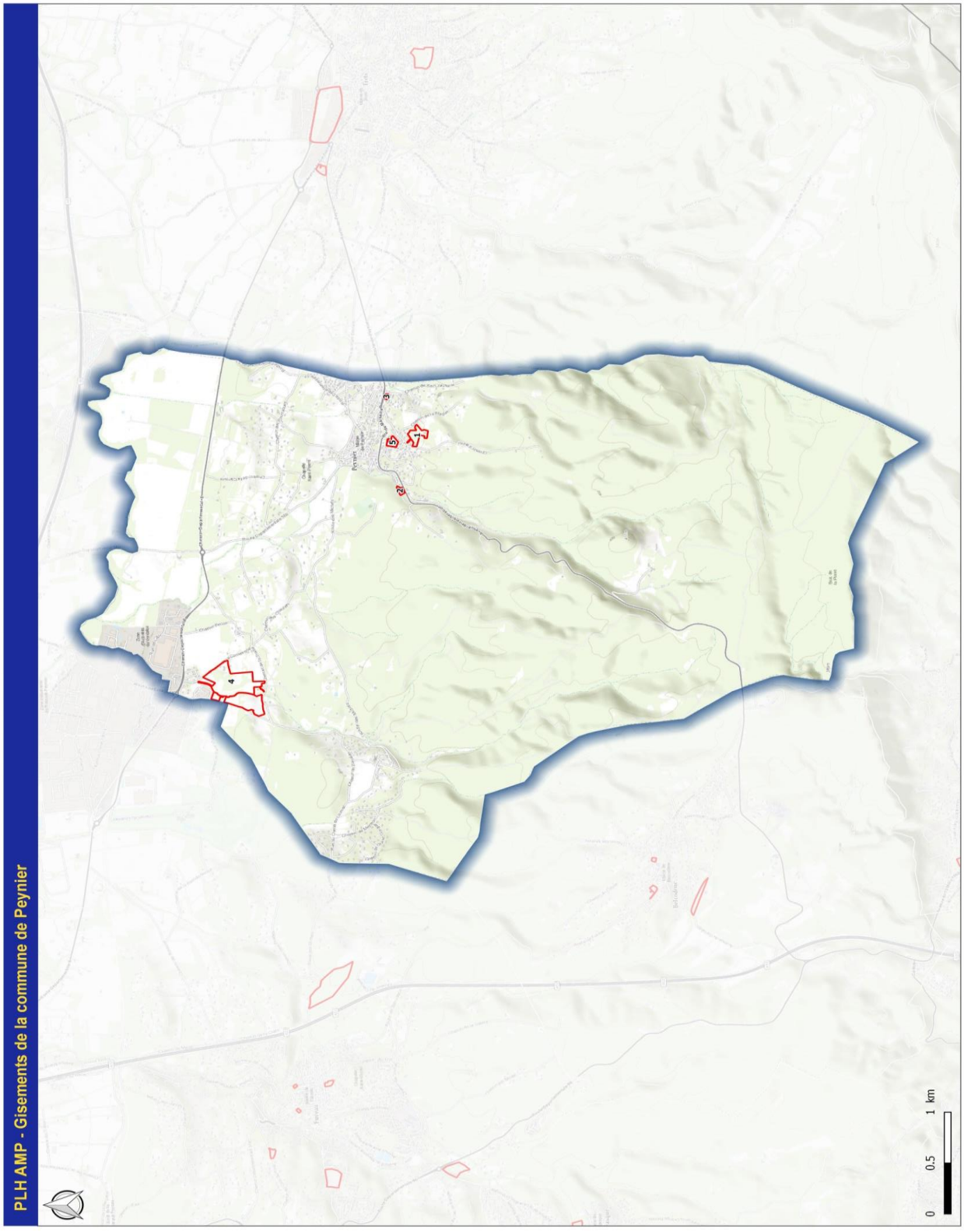
Commune	**Peynier**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**8**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**1**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Peynier**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Peynier**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Peynier**
Conseil de territoire **Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	Peynier	Au 12 avril 2019

PLH AMP - Gisements de la commune de Peynier

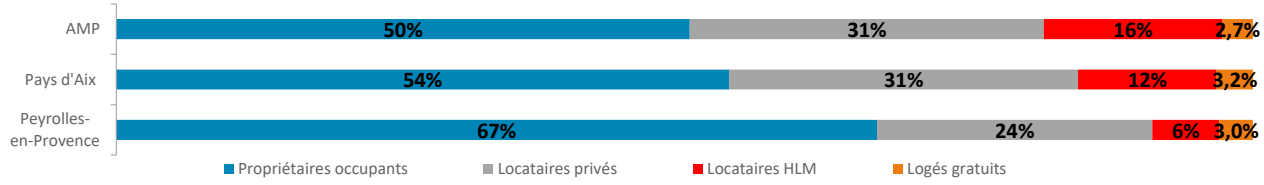
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	STE ANNE					CT	40		0	0		LIVRAISON 2020 - 2021
2	STE CROIX					CT	60		0	0		PROJET URBAIN PARTENARIAL
3	NOTRE DAME SUD					CT	3		0	0		RENOUVELLEMENT URBAIN
4	LA TREILLE					CT	280	47	0	0		EPHA 80 + EPHAD 85 + R SENIORS 47 LLS + ACCESSION PRIMO 50 + 20 VILLAS + CRECHES
5	RESERVE FONCIERE					CT	1	0	0	0		RESERVE FONCIERE PRIVEE

Commune Peyrolles-en-Provence

Conseil de territoire Pays d'Aix

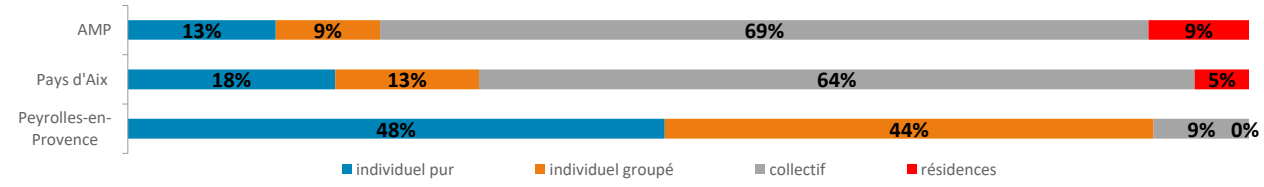
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Peyrolles-en-Provence**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	4976	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,23%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,65%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,58%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,53	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Peyrolles-en-Provence**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2219	192251	922485
Part des résidences principales	88%	89%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	10%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Peyrolles-en-Provence**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	180	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	8,4%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Peyrolles-en-Provence**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	14	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	22	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Peyrolles-en-Provence	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**38**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

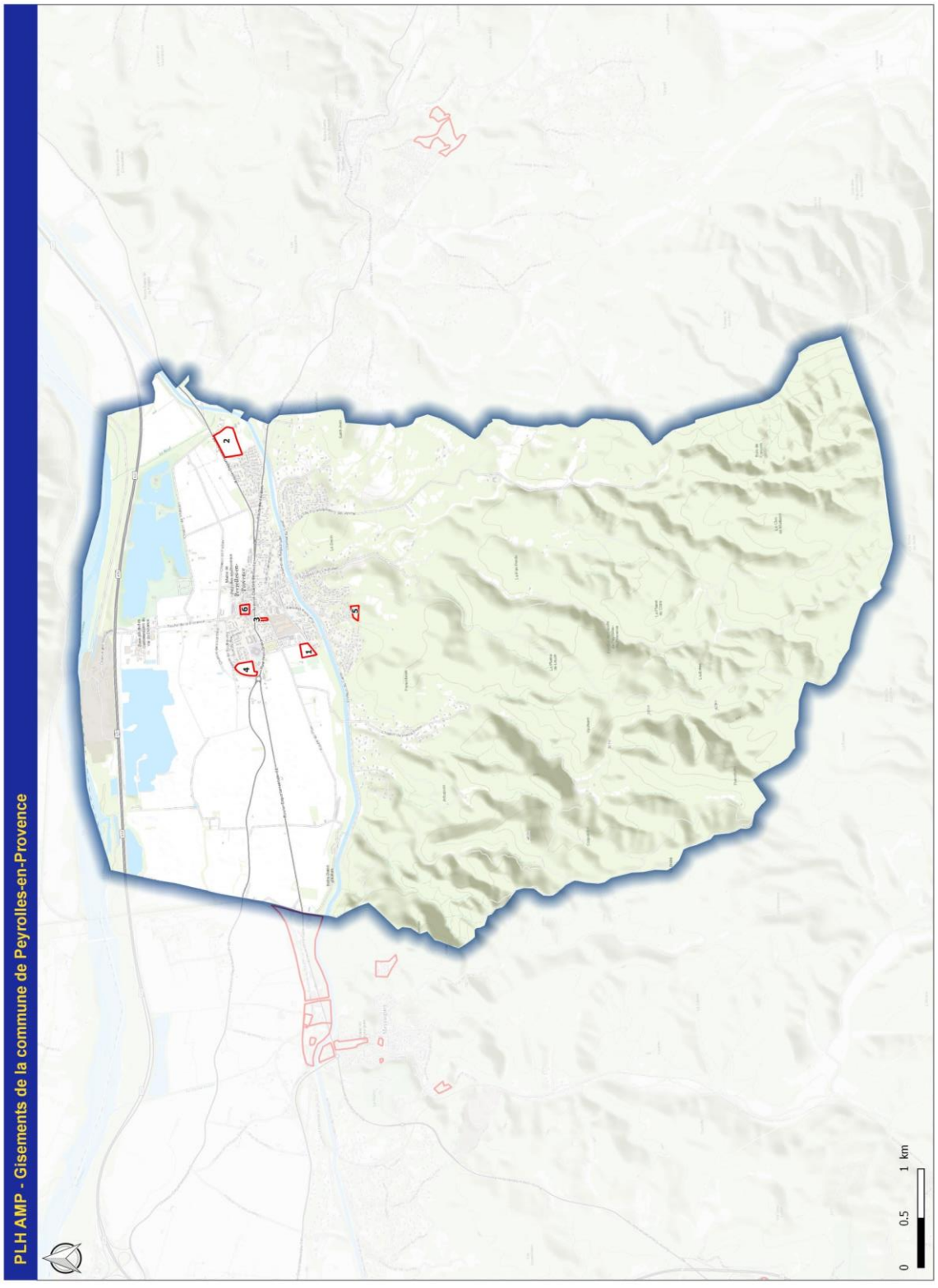
Commune	**Peyrolles-en-Provence**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**21**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Peyrolles-en-Provence**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Peyrolles-en-Provence**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Peyrolles-en-Provence**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Peyrolles-en-Provence**	**Au 12 avril 2019**

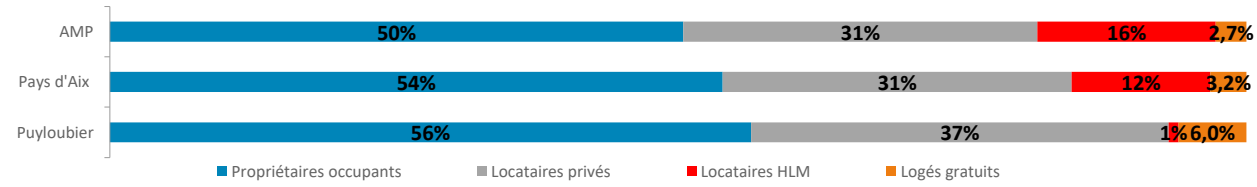
PLH AMP - Gisements de la commune de Peyrolles-en-Provence

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	LES RABASSIERES			OUI		CT	44	44	0	0		PC déposé, opé qui a pris du retard car fouille archéo. Lancement des travaux 11/18 pour horizon 3T2020. Bailleur social: Grand Delta Habitat
2	RILLO - DOMAINE DU MOULIN				OUI	CT	150	75	0	0		OAP. Travaux démarrés mi-Oct/18 pour horizon 3T2020 Bailleur: 13 Habitat
3	MAISON FAMILIALE DE PROVENCE					LT	15	7	0	0		Avis défavorable des archi BDF > Mais projet qui sera représenté mais pas d'indication sur l'horizon
4	LA MARINIERE				OUI	LT	90	45	0	0		Residence seniors autonomes + 10 logements libres > pas d'horizon car prix de vente du foncier par propriétaire est trop élevé pour les bailleurs
5	LOTISSEMENT IMP.BASTIDON/CH DU BES					MT	30					Construction de 30 lots en maison individuelles
6	UN TOIT EN PROVENCE - RUE MERE DE DIEU					CT	5	5				PC déposé sur centre ancien > requalif logts et demande dragrément auprès du Pays d'Aix

Commune Puyloubier
Conseil de territoire Pays d'Aix

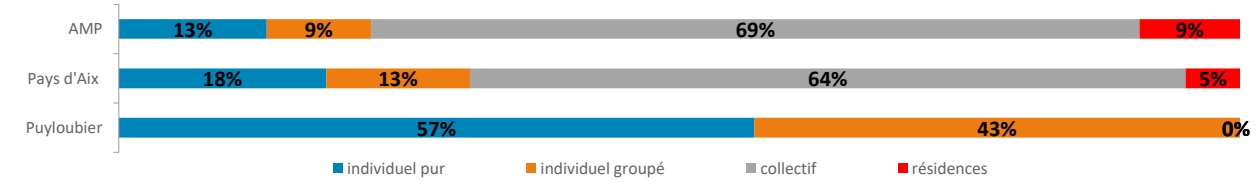
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Puyloubier**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	1799	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,24%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,81%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,56%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,35	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Puyloubier**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	793	192251	922485
Part des résidences principales	87%	89%	89%
Part des résidences secondaires	6%	4%	4%
Part des logements vacants	7%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Puyloubier**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	73	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	10,4%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Puyloubier**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	5	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	6	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Puyloubier	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**5**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

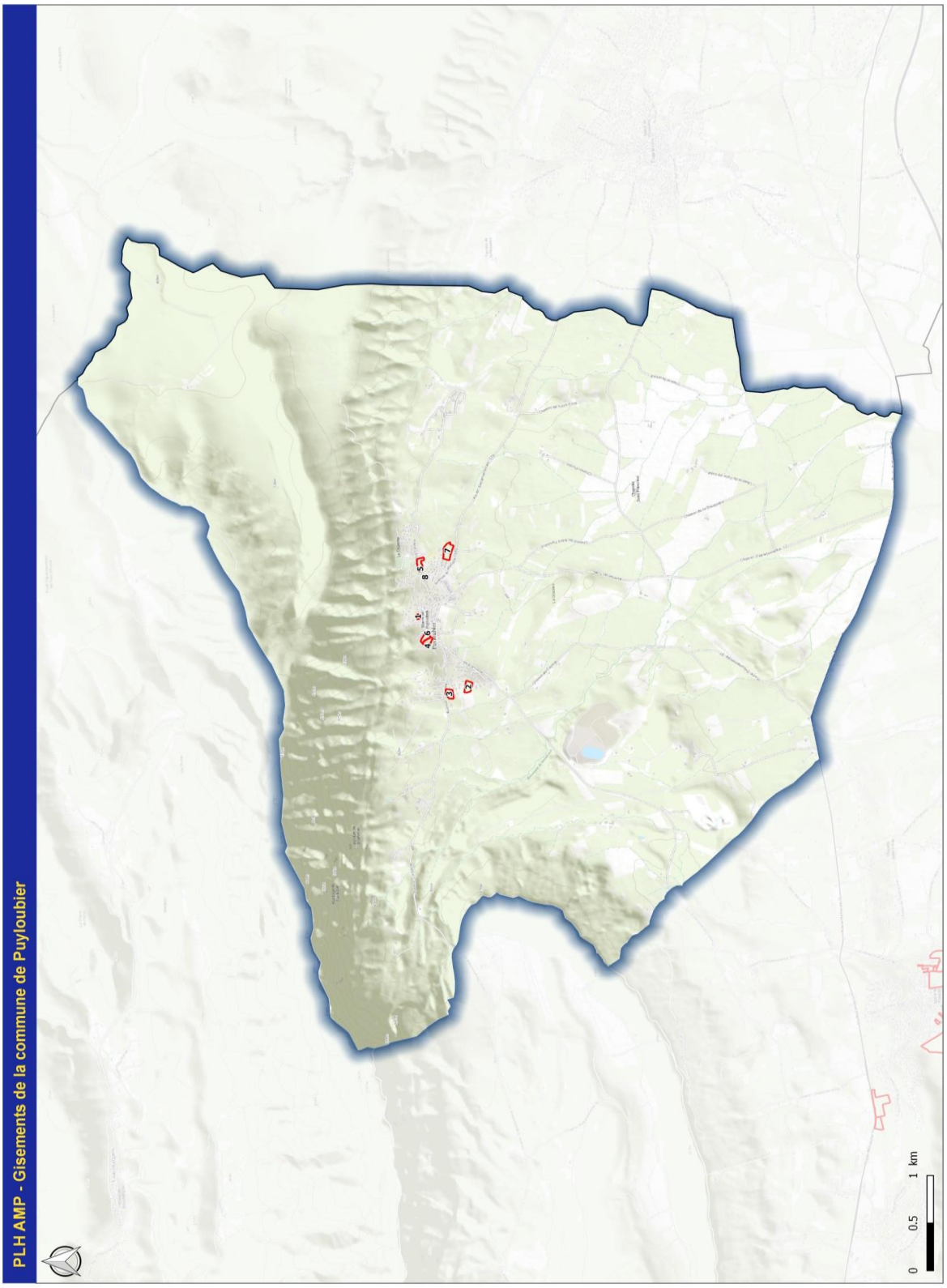
Commune	**Puyloubier**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**1**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Puyloubier**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Puyloubier**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Puyloubier**
Conseil de territoire **Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	Puyloubier	Au 12 avril 2019

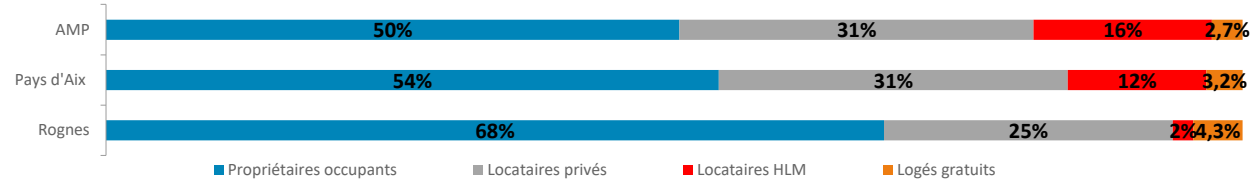
PLH AMP - Gisements de la commune de Puyloubier

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1						CT	2		0		PLACE NOTRE DAME
2					OUI	LT	5		0	0	ZONE AU PLU/ PROBLEME ACCESSIBILITE /PROBLEMES SUR CESSION FONCIERE / RENCONTRE DES RIVERAINS A VENIR. PREVOIR ER SI PAS CESSION FONCIERE
3	le clos marius					CT	7		0	0	OPERATION PRIVEE
4						LT	0		0	0	UNE PARTIE EN ZONE AU ET L-AUTRE EN U
5					OUI	LT	5		4	5	EN ZONE AU ET U
6						LT	0		0	0	EN ZONE AU / ER POUR LOGEMENTS / TERRAIN A VOIR AVEC L-EPF / PAS ENCORE DECIDE SI MAITRISE COMMUNALE OU BAILLEURS / PREVOIR MAISONS JUMELEES EN R+1
7					OUI	LT	5		0	0	PROPRIETAIRES PRIVES
8						LT	2		0	0	PROPRIETAIRES PRIVES

Commune Rognes
Conseil de territoire Pays d'Aix

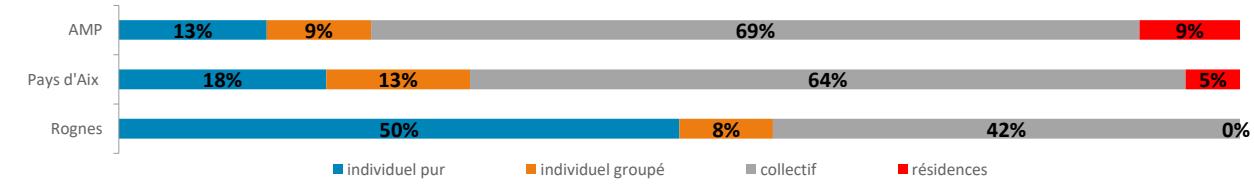
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Rognes	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	4795	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,48%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,36%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,83%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,44	2,22	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Rognes	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	2171	192251	922485
Part des résidences principales	86%	89%	89%
Part des résidences secondaires	7%	4%	4%
Part des logements vacants	7%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Rognes	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	89	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	4,4%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	86		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Rognes	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	12	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	27	3010	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Rognes	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**56**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

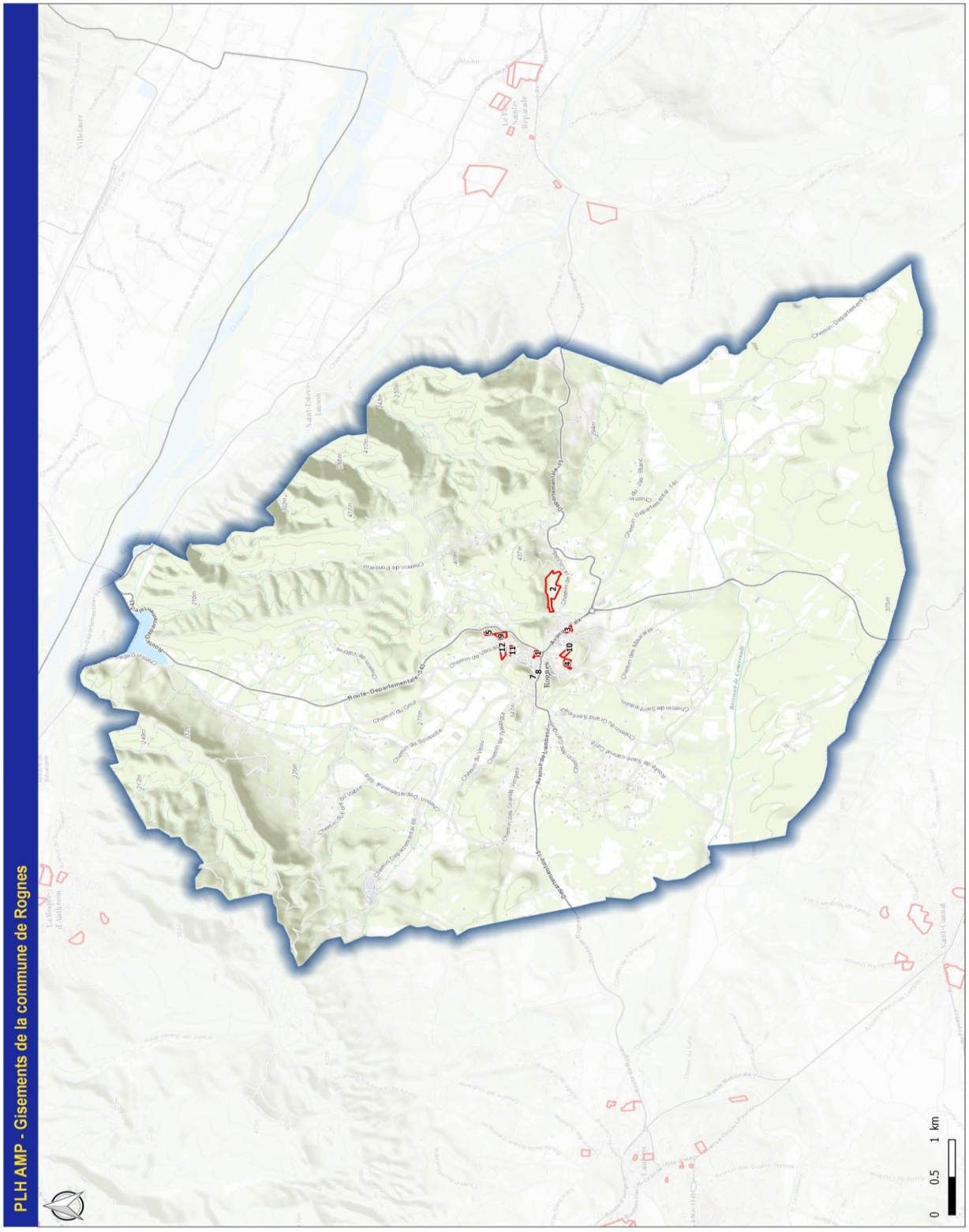
Commune	**Rognes**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**18**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Rognes**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Rognes**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Rognes**
Conseil de territoire **Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Rognes**	Au 12 avril 2019

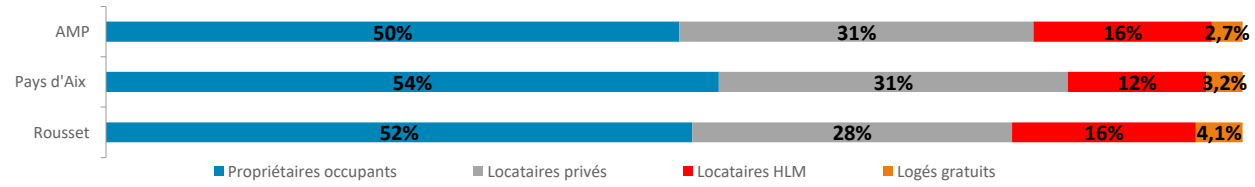
PLH AMP - Gisements de la commune de Rognes

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	Cave	OUI				CT	42	12	0	0		Recours en cours
2	Pied Fouquet					CT	58		0	0		Viabilité en 2019
3	Groupe scolaire Bas	OUI				LT	40	16	0	0		Rien pour l'instant
4	Groupe Scolaire Ouest	OUI				CT	19	8	0	0		
5	Stade bas Lormant	OUI				LT	25	10	0	0		Porté par EPF
6	Maurize					CT	2	2	0	0		Maison appartenant à la commune
7	Panizzi	OUI				CT	2	2	0	0		
8	Presbytere	OUI				CT	1	1	0	0		
9	Versailles bas dernière parcelle					MT	23	9				A l'étude
10	Groupe scolaire haut	OUI				LT	47	19	0	0		A l'étude
11	Dupont	OUI				CT	40	16	0	0		Livraison Juin 2020
12	Versailles bas 1	OUI				CT	30	12	0	0		Livraison Juin 2020

Commune Rousset
Conseil de territoire Pays d'Aix

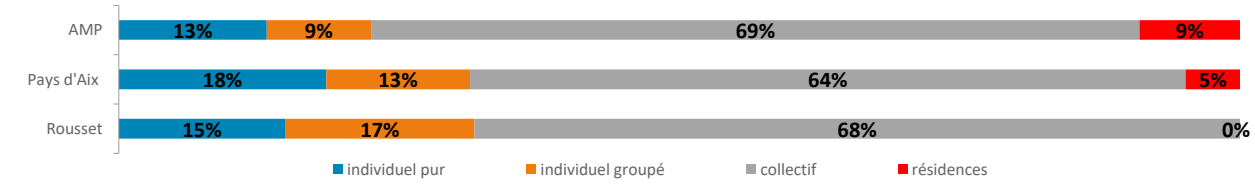
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Rousset	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	4768	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,47%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,49%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,99%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,37	2,22	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Rousset	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	2253	192251	922485
Part des résidences principales	87%	89%	89%
Part des résidences secondaires	9%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Rousset	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	383	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	18,4%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Rousset	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	37	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	91	3010	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Rousset	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**60**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

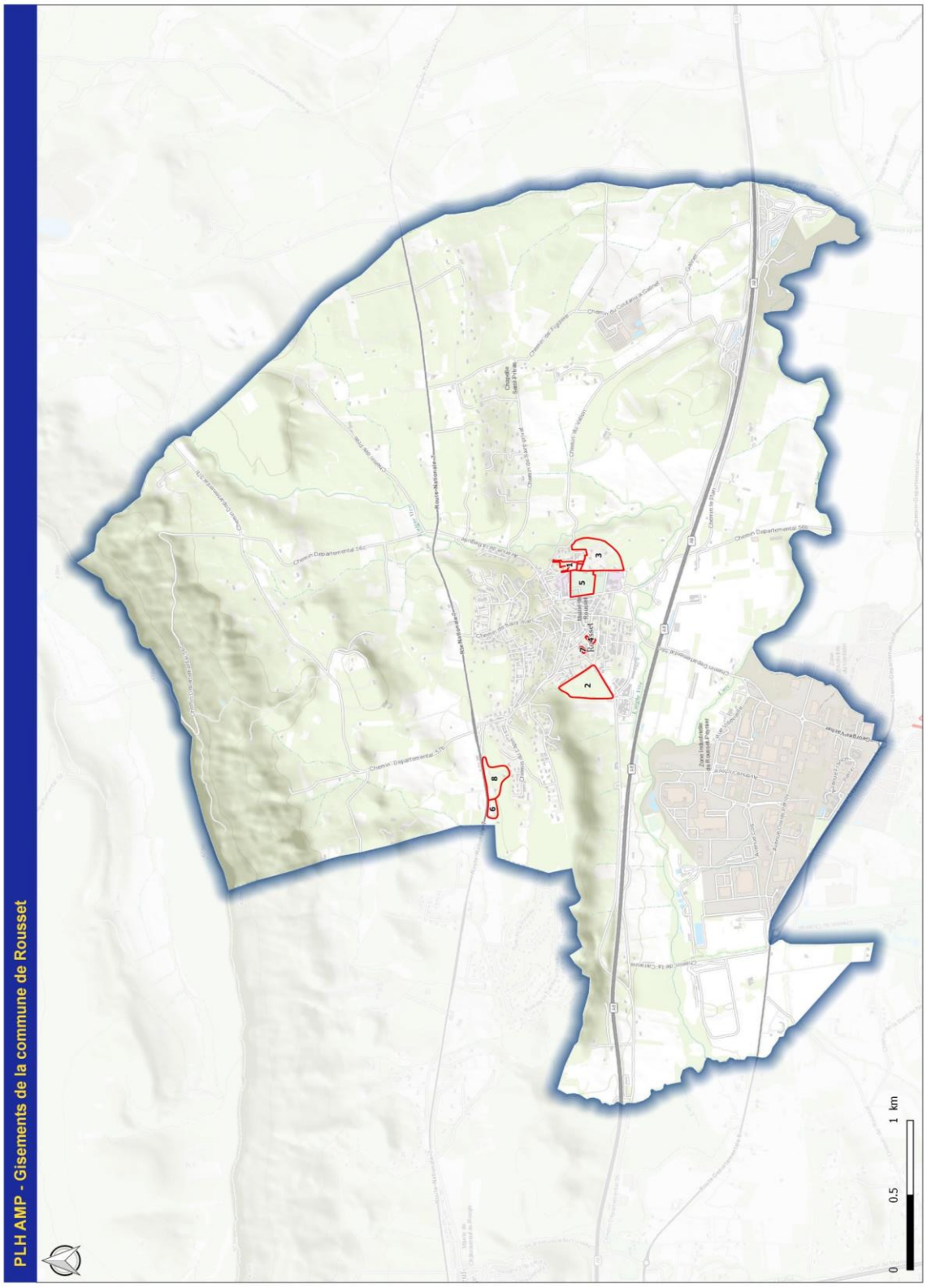
Commune	**Rousset**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**18**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Rousset**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Rousset**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Rousset**
Conseil de territoire **Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Rousset**	Au 12 avril 2019

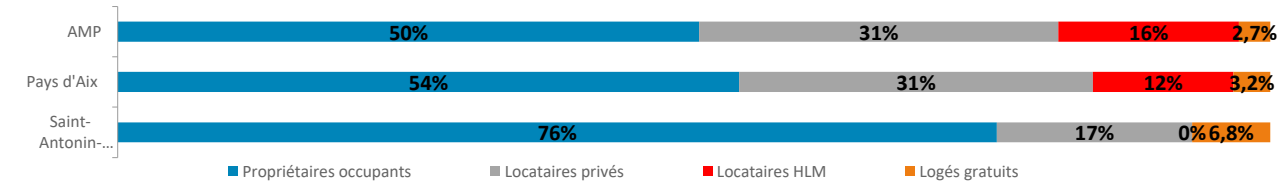
PLH AMP - Gisements de la commune de Rousset

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1	La bastidette					CT	25	10	0	0	
2	zone AU						0		0	0	
3	zone AU						0		0	0	
4	Calizia					CT	10	3	0	0	
5	Coeur de village					CT	198	68	0	0	
6	les bannettes					CT	28	8	0	0	
7	Isalia					CT	10	4	0	0	
8	les bannettes 2					MT	53	16	0	0	AUc

Commune Saint-Antonin-sur-Bayon
Conseil de territoire Pays d'Aix

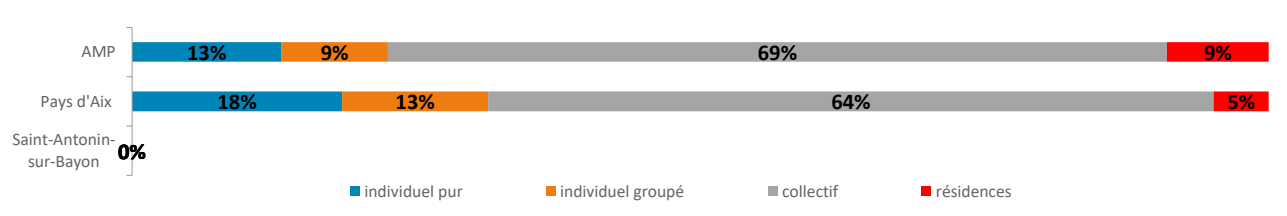
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune: Saint-Antonin-sur-Bayon	Conseil de territoire: Pays d'Aix	Métropole: Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	124	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-1,97%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	1,67%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-3,64%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,15	2,22	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune: Saint-Antonin-sur-Bayon	Conseil de territoire: Pays d'Aix	Métropole: Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	83	192251	922485
Part des résidences principales	69%	89%	89%
Part des résidences secondaires	28%	4%	4%
Part des logements vacants	2%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune: Saint-Antonin-sur-Bayon	Conseil de territoire: Pays d'Aix	Métropole: Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune: Saint-Antonin-sur-Bayon	Conseil de territoire: Pays d'Aix	Métropole: Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	0	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	0	3010	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune: Saint-Antonin-sur-Bayon	Conseil de territoire: Pays d'Aix	Métropole: Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**0**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	59	1000

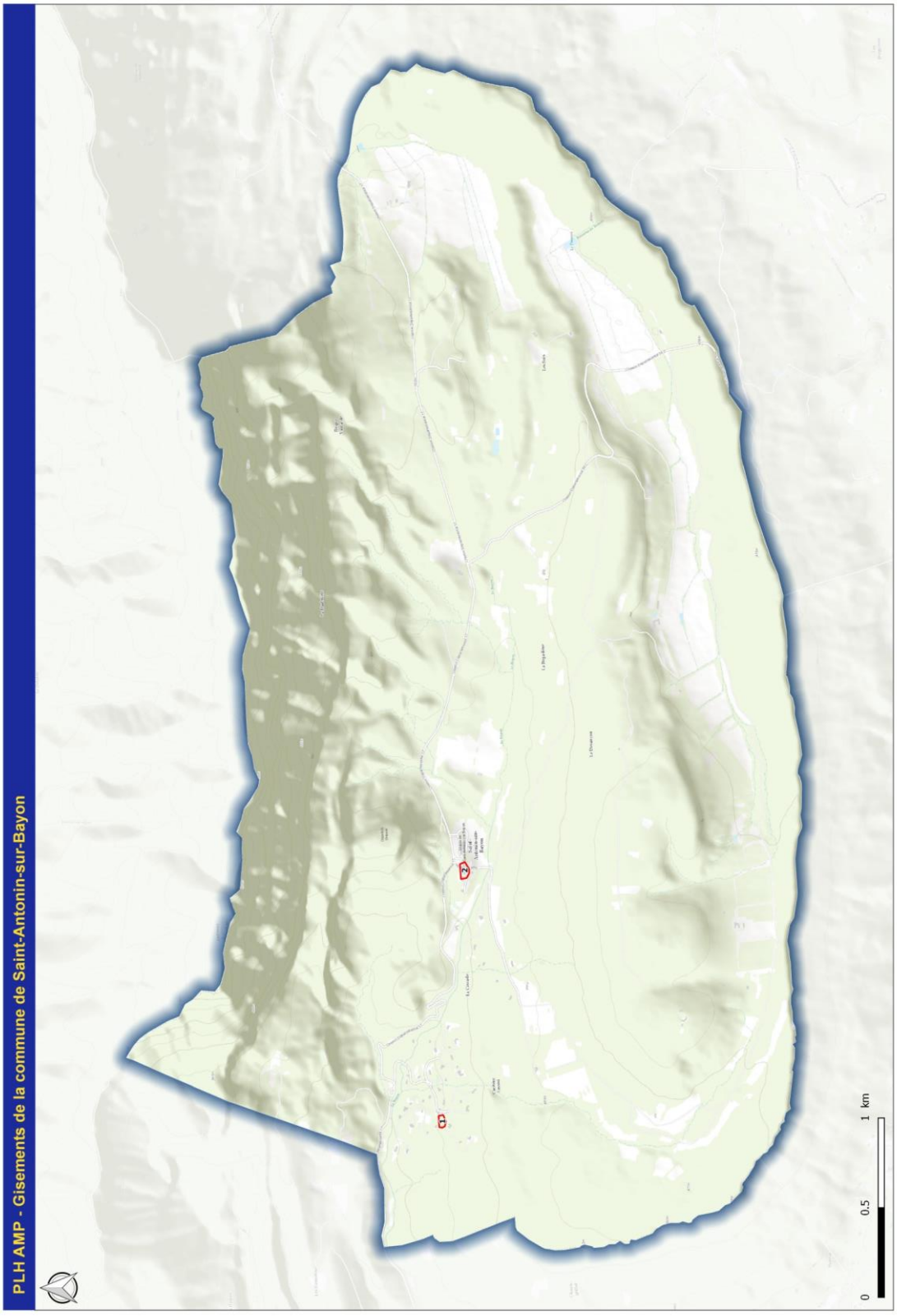
Commune	**Saint-Antonin-sur-Bayon**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	Saint-Antonin-sur-Bayon
Conseil de territoire	Pays d'Aix

Gisements fonciers de la commune	Saint-Antonin-sur-Bayon	Au 12 avril 2019



Commune	**Saint-Antonin-sur-Bayon**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Saint-Antonin-sur-Bayon**	**Au 12 avril 2019**

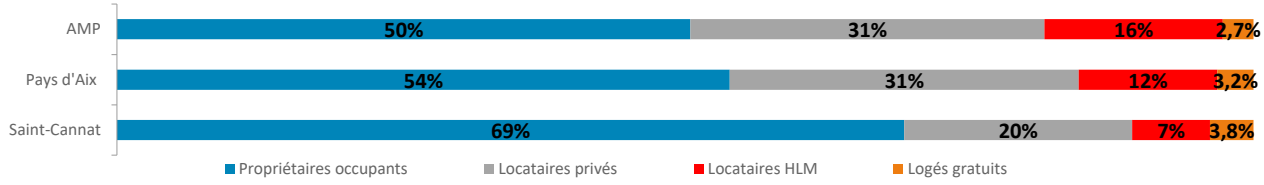
PLH AMP - Gisements de la commune de Saint-Antonin-sur-Bayon

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	Le Bouget					MT	3		0	4		Rehabilitation possible de 3 logements mais pas d assainissement
2	coeur de village					LT	0		4	6		Constructions de logements en coeur de village

Commune Saint-Cannat
Conseil de territoire Pays d'Aix

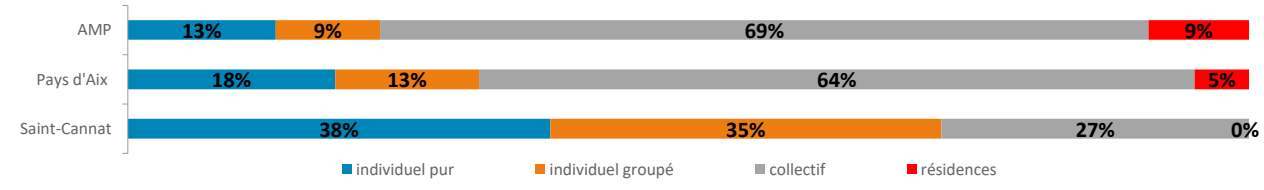
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Saint-Cannat**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	5550	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,10%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,13%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,23%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,43	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Saint-Cannat**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2476	192251	922485
Part des résidences principales	90%	89%	89%
Part des résidences secondaires	4%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Saint-Cannat**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	219	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	8,9%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	70		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Saint-Cannat**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	34	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	43	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Saint-Cannat	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**30**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

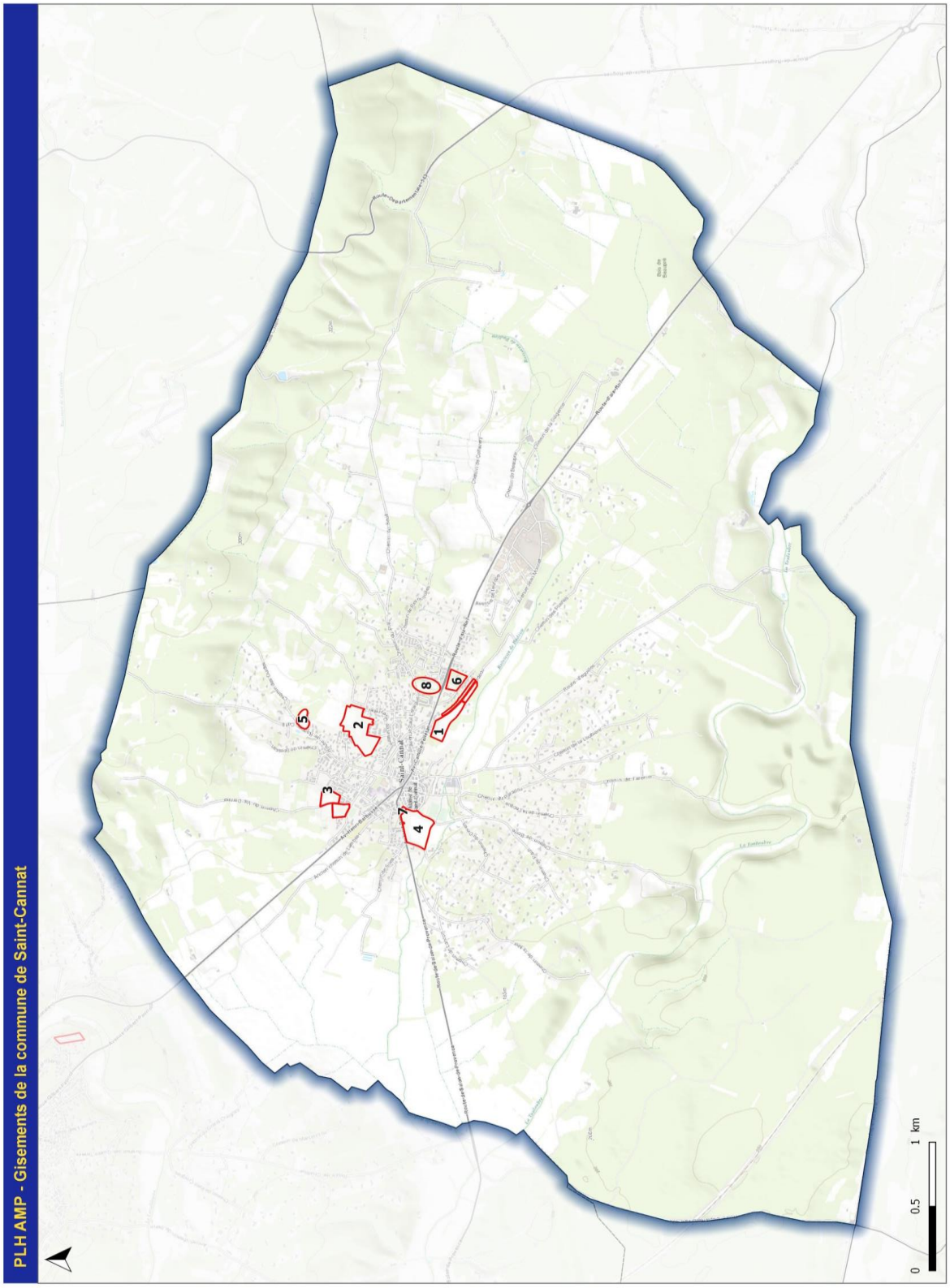
Commune	**Saint-Cannat**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**13**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Saint-Cannat**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Saint-Cannat**	**Au 12 avril 2019**



Commune Saint-Cannat
Conseil de territoire Pays d'Aix

Gisements fonciers de la commune **Saint-Cannat** **Au 12 avril 2019**

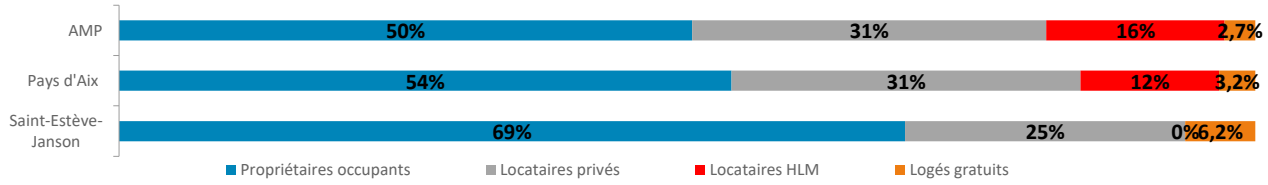
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	BUDEOU	OUI			OUI	CT/MT	120	48	0	0	Habitat, équipement (maison de retraite)
2	FERRAGES	OUI			OUI	CT	100	40	0	0	Habitat, équipement public
3	St ESTEVE 1AU	OUI			OUI	MT	40	20	0	0	Habitat
3	St ESTEVE 2 AU				OUI	LT			0	0	Potentiel à évaluer une fois les aménagements hydrauliques réalisés
3	St ESTEVE ERMS			OUI		MT/LT			0	0	Potentiel à évaluer une fois les aménagements hydrauliques réalisés
4	SEIGNEURIE	OUI			OUI	LT	60	18			Habitat, habitat seniors
5	ROUTE DE ROGNES	OUI		OUI		LT	18	18			Habitat
6	Daumas			OUI		MT	27	27			Habitat
7	GRANGE			OUI		MT	10	10			Habitat
8	Secteur Chemin du Puy	OUI				LT	79	20			RETENTION FONCIERE

Commune Saint-Estève-Janson

Conseil de territoire Pays d'Aix

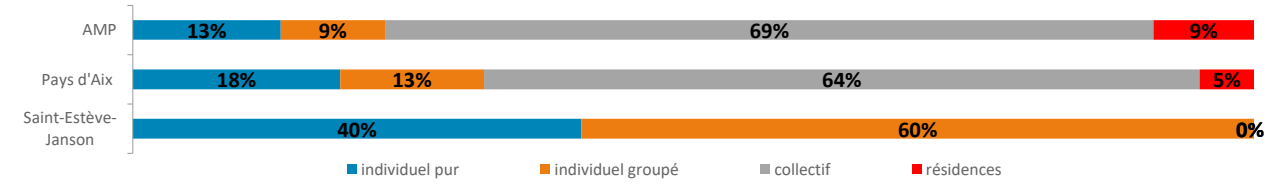
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Saint-Estève-Janson**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	379	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,37%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,33%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,04%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,44	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Saint-Estève-Janson**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	169	192251	922485
Part des résidences principales	86%	89%	89%
Part des résidences secondaires	5%	4%	4%
Part des logements vacants	9%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Saint-Estève-Janson**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Saint-Estève-Janson**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	1	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	1	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Saint-Estève-Janson	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**2**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	59	1000

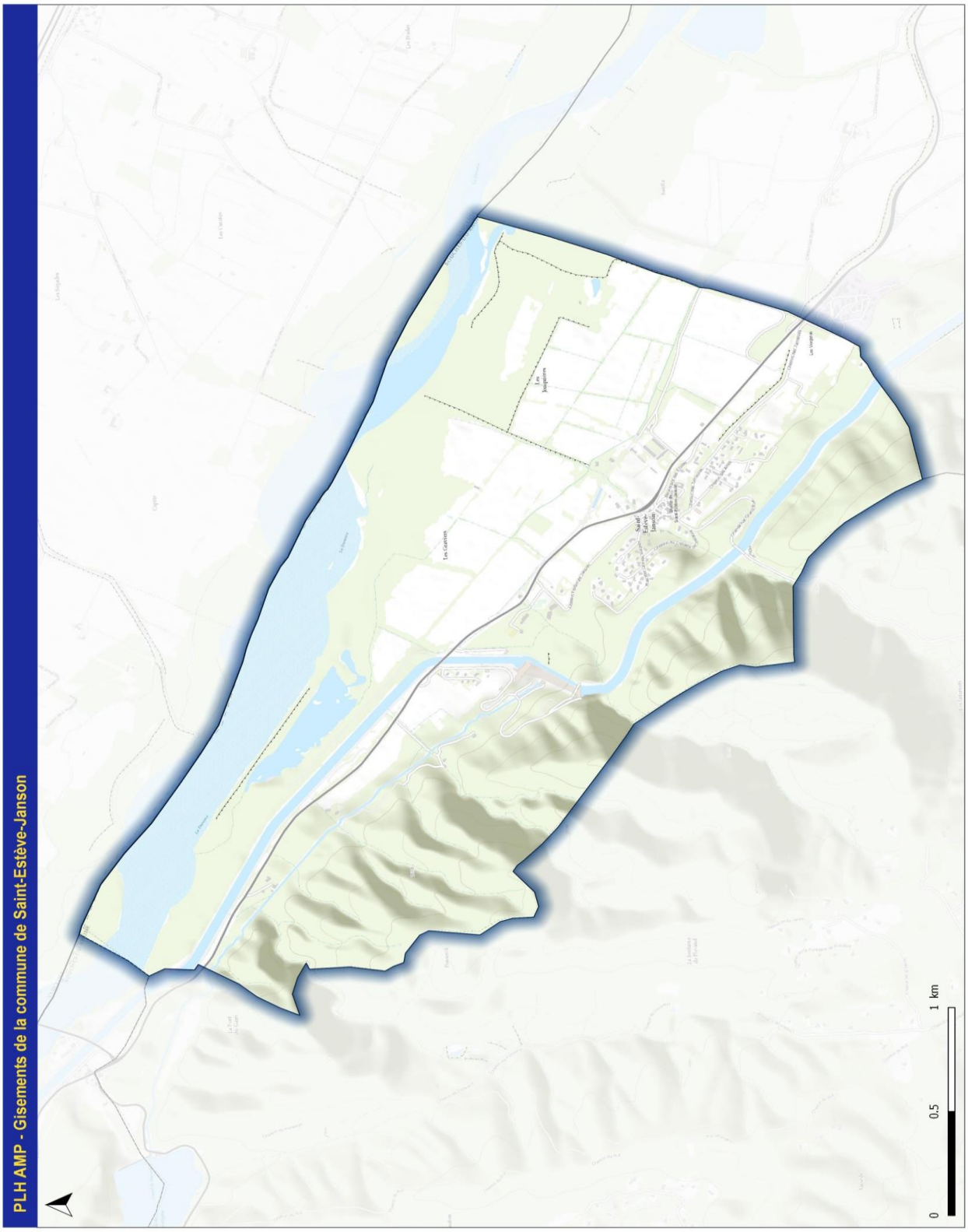
Commune	**Saint-Estève-Janson**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Saint-Estève-Janson**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Saint-Estève-Janson**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Saint-Estève-Janson**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Saint-Estève-Janson**	**Au 12 avril 2019**

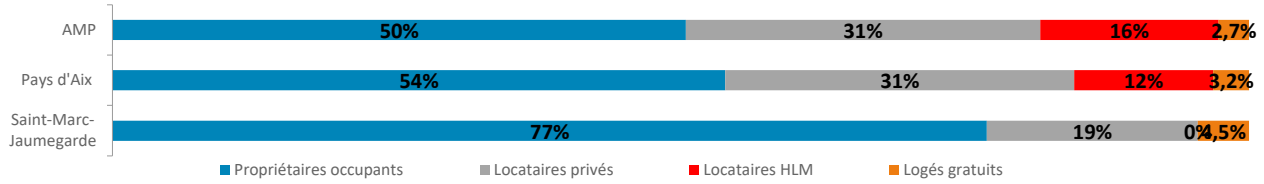
PLH AMP - Gisements de la commune de Saint-Estève-Janson

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations

Commune Saint-Marc-Jaumegarde
Conseil de territoire Pays d'Aix

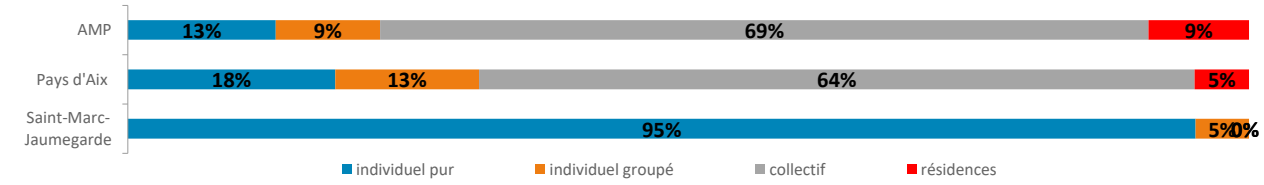
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Saint-Marc-Jaumegarde	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	1228	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,80%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,09%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,72%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,59	2,22	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Saint-Marc-Jaumegarde	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	521	192251	922485
Part des résidences principales	85%	89%	89%
Part des résidences secondaires	10%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Saint-Marc-Jaumegarde	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Saint-Marc-Jaumegarde	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	7	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	8	3010	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune Saint-Marc-Jaumegarde	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**1**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	59	1000

Commune	**Saint-Marc-Jaumegarde**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

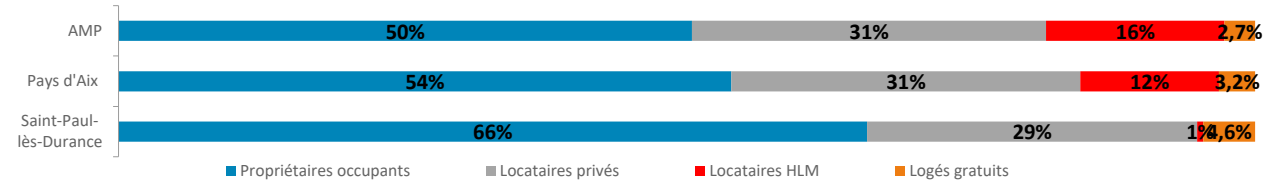
PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune Saint-Paul-lès-Durance
Conseil de territoire Pays d'Aix

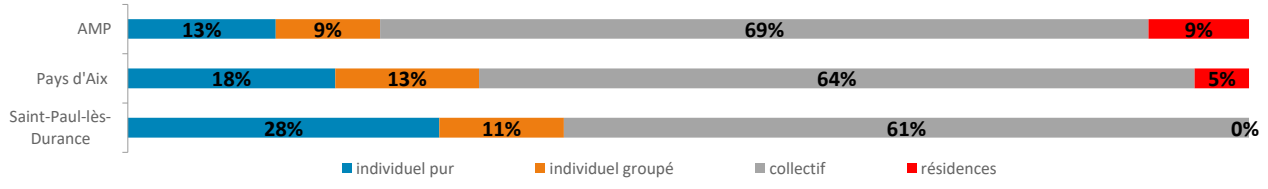
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Saint-Paul-lès-Durance	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	841	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-3,11%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,19%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-3,31%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,26	2,22	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Saint-Paul-lès-Durance	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	656	192251	922485
Part des résidences principales	57%	89%	89%
Part des résidences secondaires	38%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Saint-Paul-lès-Durance	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	123	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Saint-Paul-lès-Durance	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	3	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	4	3010	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune Saint-Paul-lès-Durance	Conseil de territoire Pays d'Aix	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**11**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

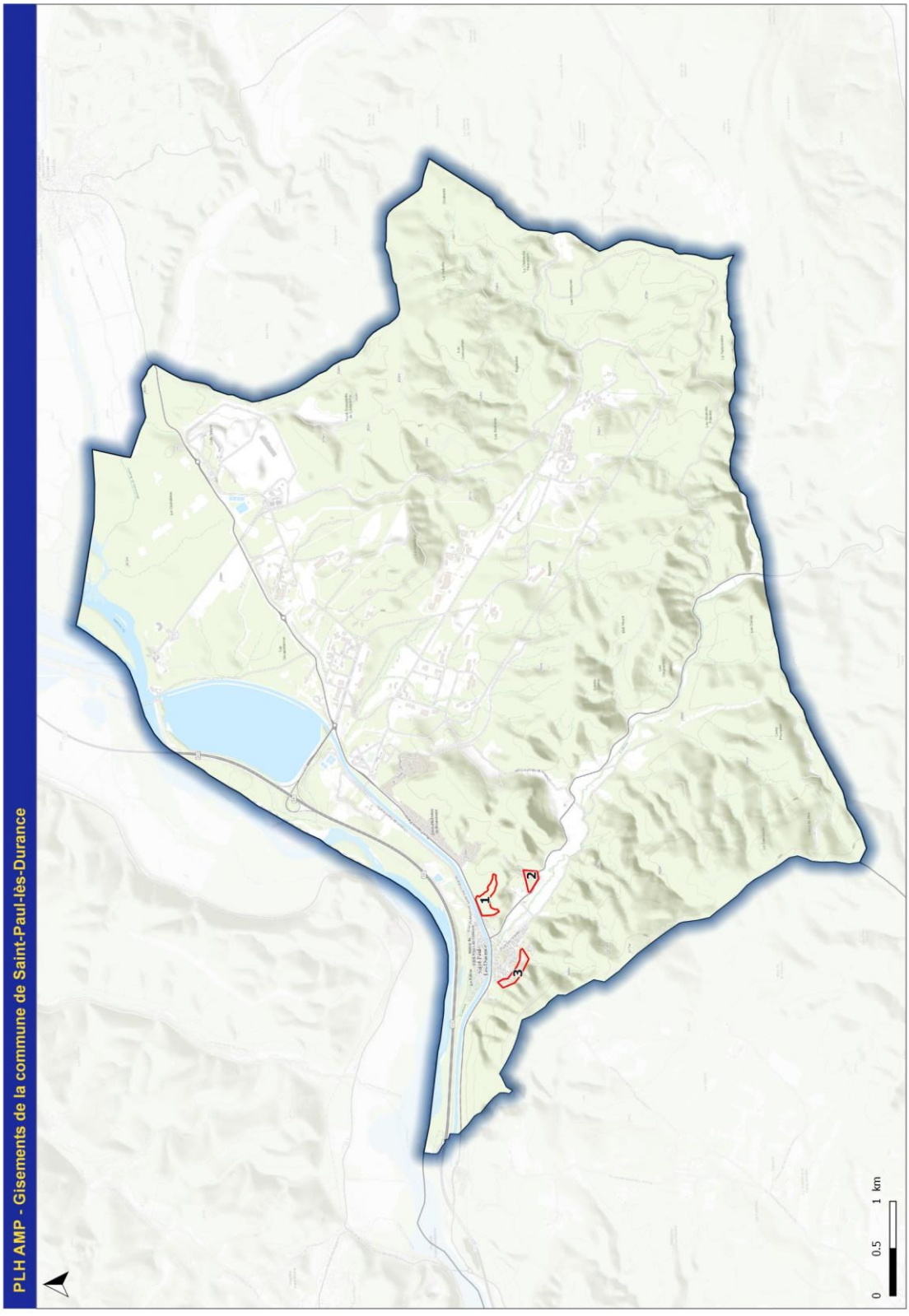
Commune	**Saint-Paul-lès-Durance**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**3**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**1**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Saint-Paul-lès-Durance**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Saint-Paul-lès-Durance**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Saint-Paul-lès-Durance**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

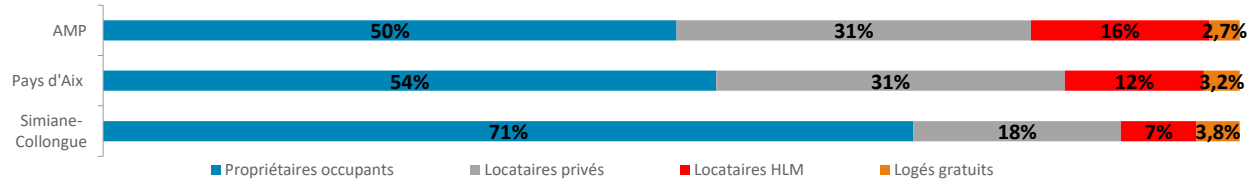
Gisements fonciers de la commune	**Saint-Paul-lès-Durance**	**Au 12 avril 2019**

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	LES LAUVES				OUI	MT	65	20	0	0	Projet reduit sur 1,5 ha, PUP envisage. CES LOGEMENTS POURRONT ETRE ATTRIBUES AUX UNITES DE GENDARMERIE EN CAS DE BESOIN
2	CAPELLES					LT					
3	SAINT ROCH					LT					

Commune Simiane-Collongue
Conseil de territoire Pays d'Aix

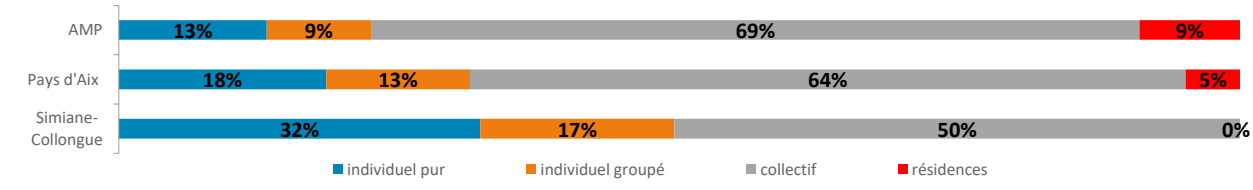
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Simiane-Collongue**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	5584	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,54%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,20%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,34%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,53	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Simiane-Collongue**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2301	192251	922485
Part des résidences principales	94%	89%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Simiane-Collongue**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	159	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	6,9%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	63		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Simiane-Collongue**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	25	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	43	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Simiane-Collongue	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**20**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	59	1000

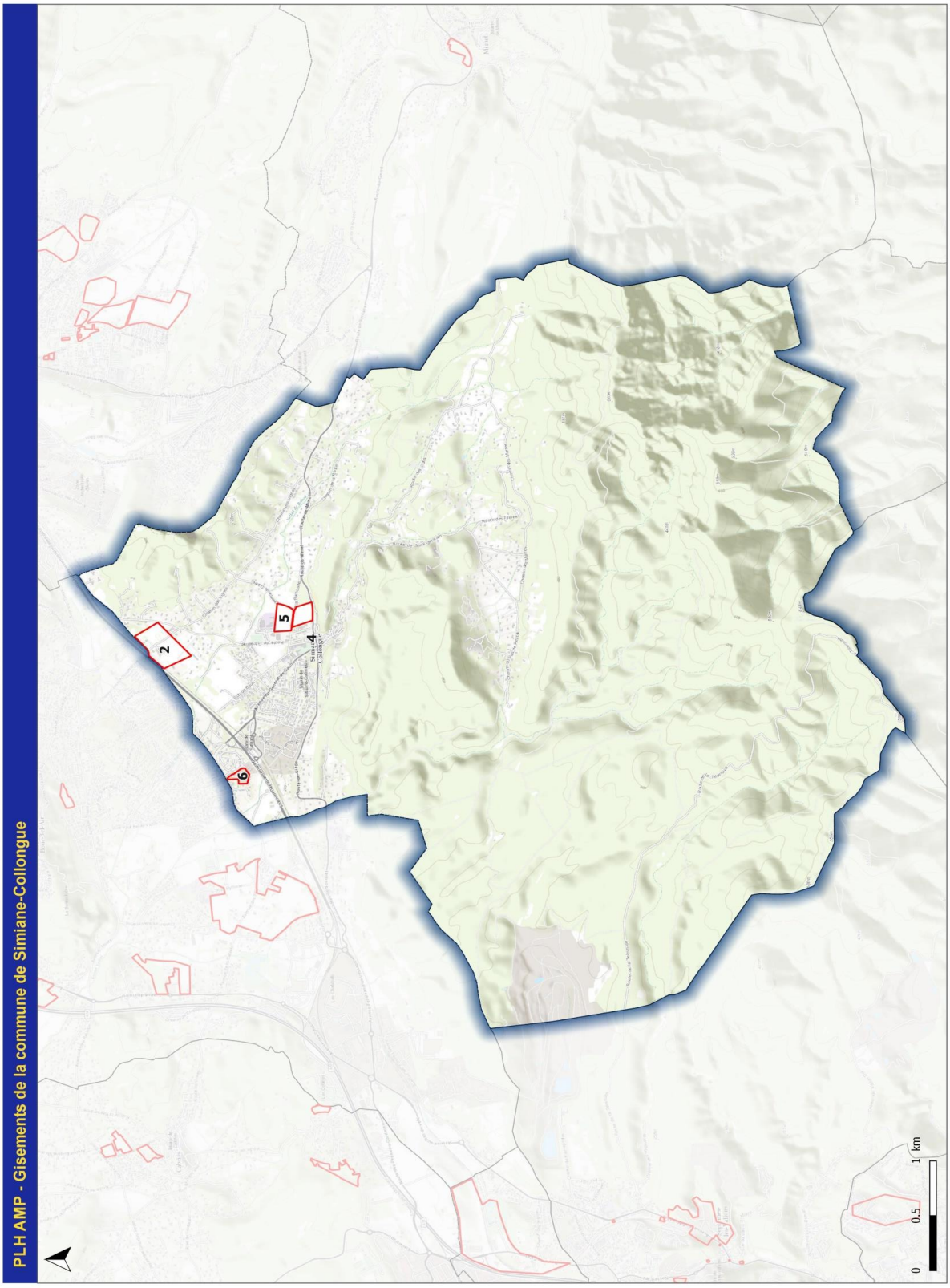
Commune	**Simiane-Collongue**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**7**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**10**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Simiane-Collongue**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Simiane-Collongue**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Simiane-Collongue**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

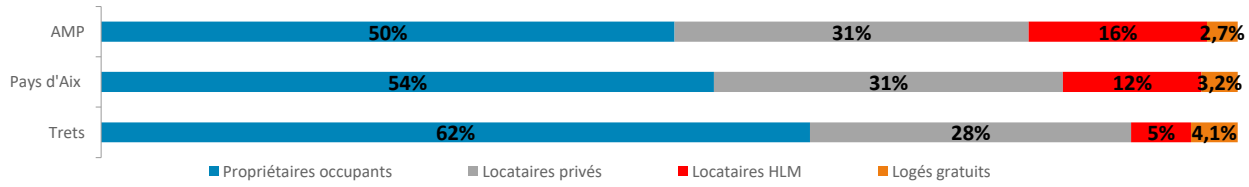
Gisements fonciers de la commune	**Simiane-Collongue**	**Au 12 avril 2019**

Numero du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echeance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
2	LES SARRES					LT					ZONE AUE ZONE ARTISANALE + LOGEMENTS OPERATION MIXTE A DEFINIR AVEC LA METROPOLE
4	CENTRE DE VILLAGE	OUI				CT	6	6			BAIL EMPHYTEOTIQUE DE LA MAIRIE AVEC FAMILLE PROVENCE; 6 LOGEMENTS SUR LANCIENNE MAIRIE
5	HAUT DE GADIE	OUI				LT	100	50	0		TERRAIN COMMUNAL ET EPF. PRIORITE DE FAIRE UNE ECOLE PUIS UNE RESIDENCE SENIORS OUVERTE A TOUS. ETUDE DE FAISABILITE EPF
6	LES RIENES	OUI				CT	70	35	0		PLAI PLUS

Commune	**Trets**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

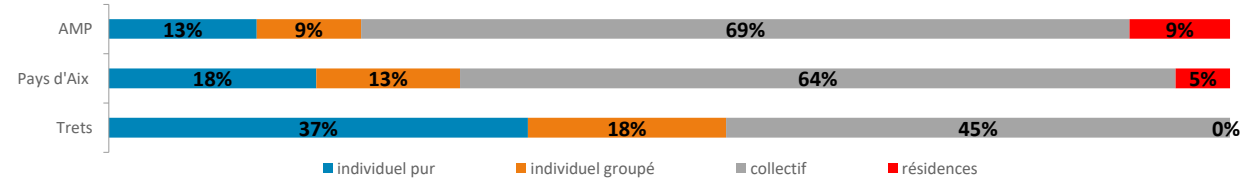
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Trets**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	10963	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,28%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,63%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,65%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,41	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Trets**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	4987	192251	922485
Part des résidences principales	91%	89%	89%
Part des résidences secondaires	3%	4%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Trets**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	362	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	7,8%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Trets**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	43	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	40	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Trets	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**60**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**5**	59	1000

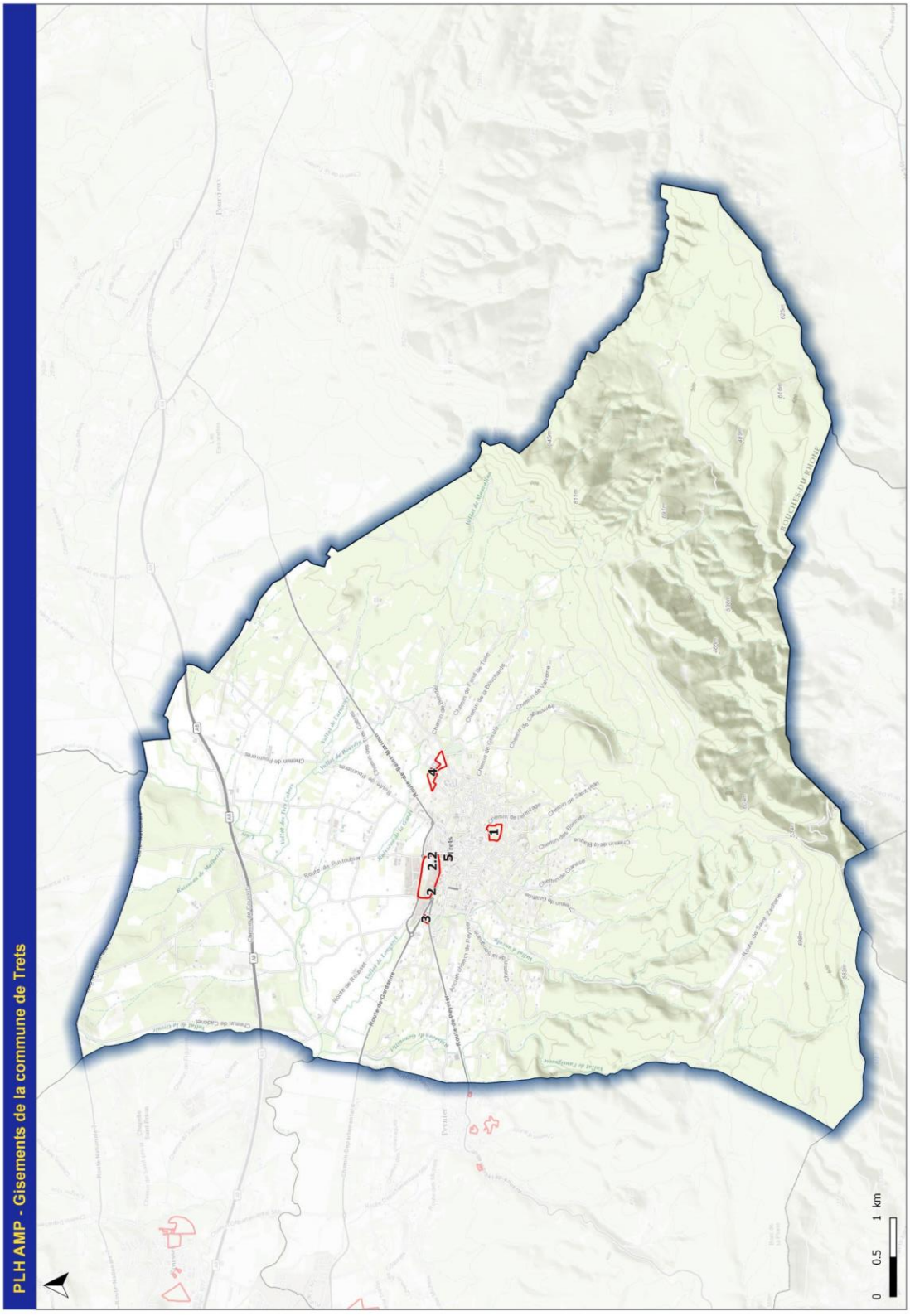
Commune	**Trets**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**15**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Trets**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Trets**	**Au 12 avril 2019**



Commune Trets

Conseil de territoire Pays d'Aix

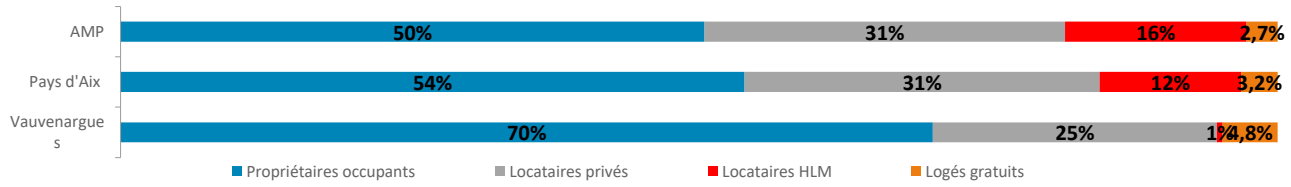
Gisements fonciers de la commune — Trets — Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	zone 2AU - L'hermitage					LT	0	25	0	0	Problemes de reseaux et de voiries
2	ZAC Cassin					MT	200	60	0	0	ZAC ECHELONNEE DANS LE TEMPS
2	ZAC Cassin					LT	300	90	0	0	ZAC ECHELONNEE DANS LE TEMPS
3	Route de Gardanne					CT	18	18	0	0	
4	La Gardie OAP					MT	30	10	0		
5	Centre-ville (Grand Delta)					MT	14	14			Derrière la mairie

Commune	**Vauvenargues**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

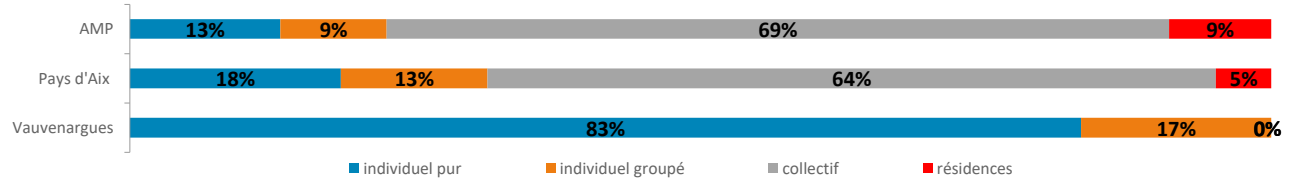
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Vauvenargues**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	1023	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,62%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,16%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,78%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,34	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Vauvenargues**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	521	192251	922485
Part des résidences principales	78%	89%	89%
Part des résidences secondaires	12%	4%	4%
Part des logements vacants	9%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Vauvenargues**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Vauvenargues**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	2	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	2	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Vauvenargues	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**0**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	59	1000

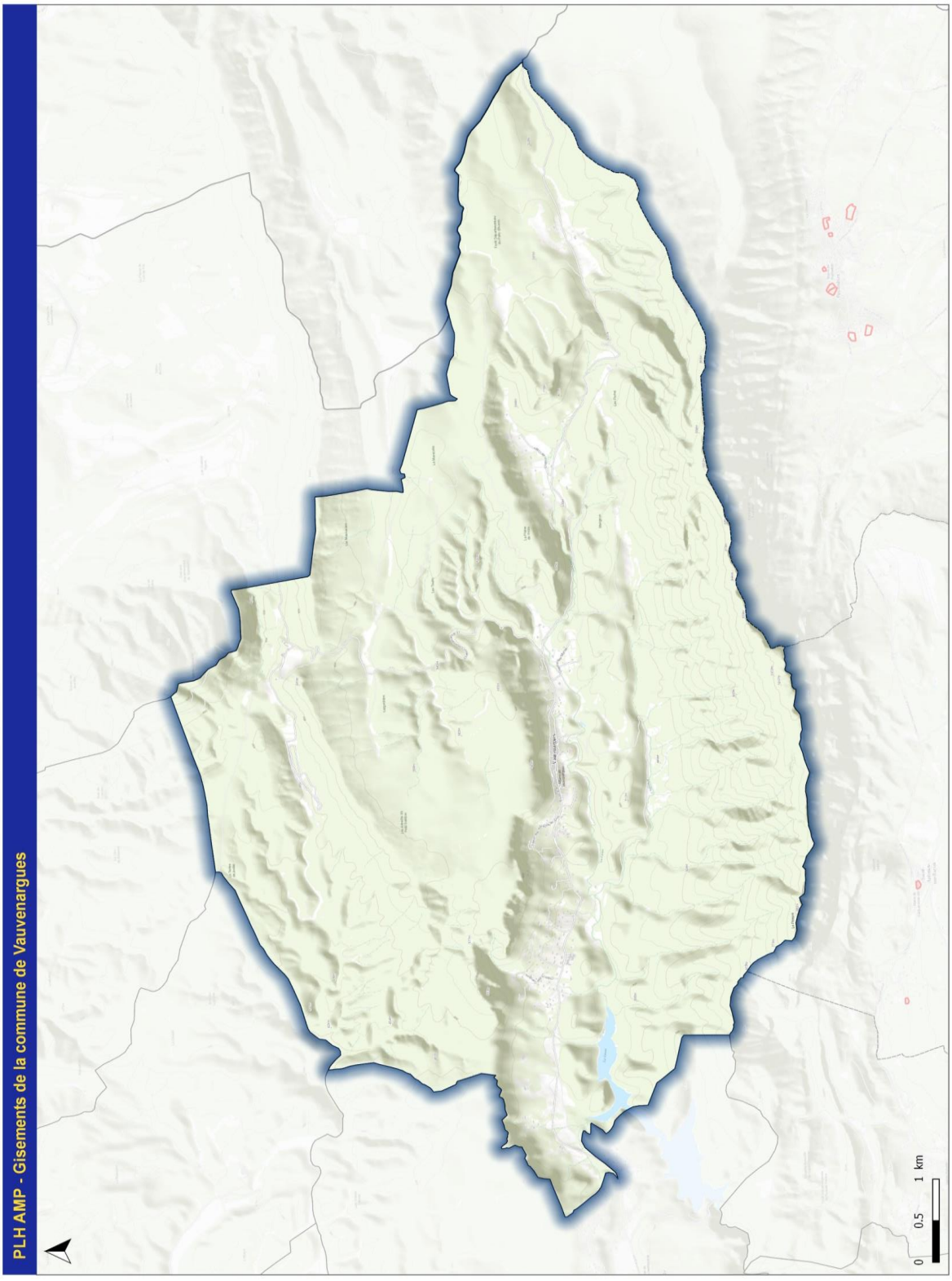
Commune	**Vauvenargues**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Vauvenargues**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Vauvenargues**	**Au 12 avril 2019**



Commune	Vauvenargues
Conseil de territoire	Pays d'Aix

Gisements fonciers de la commune	Vauvenargues	Au 12 avril 2019

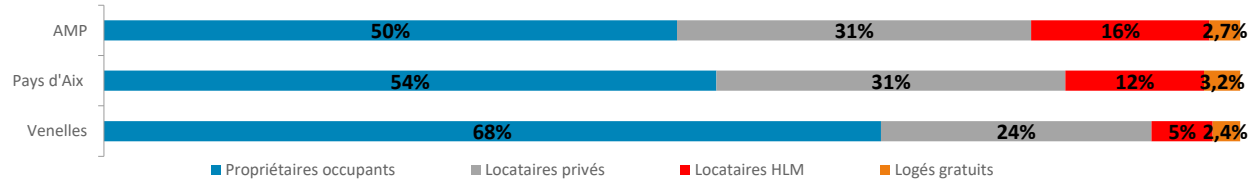
PLH AMP - Gisements de la commune de Vauvenargues

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation

Commune	**Venelles**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

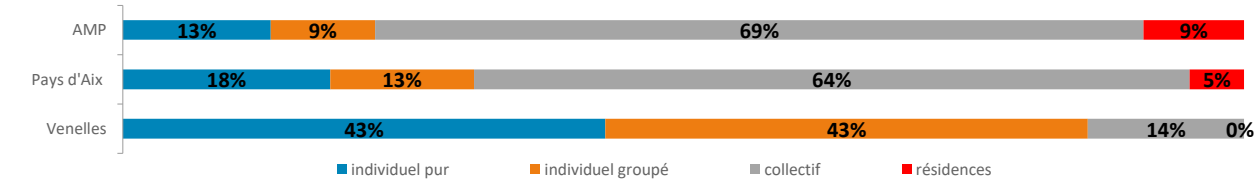
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Venelles**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	8352	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,40%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,38%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,02%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,30	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Venelles**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	3891	192251	922485
Part des résidences principales	93%	89%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Venelles**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	202	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	5,3%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	163		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Venelles**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	20	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	16	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Venelles	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**68**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

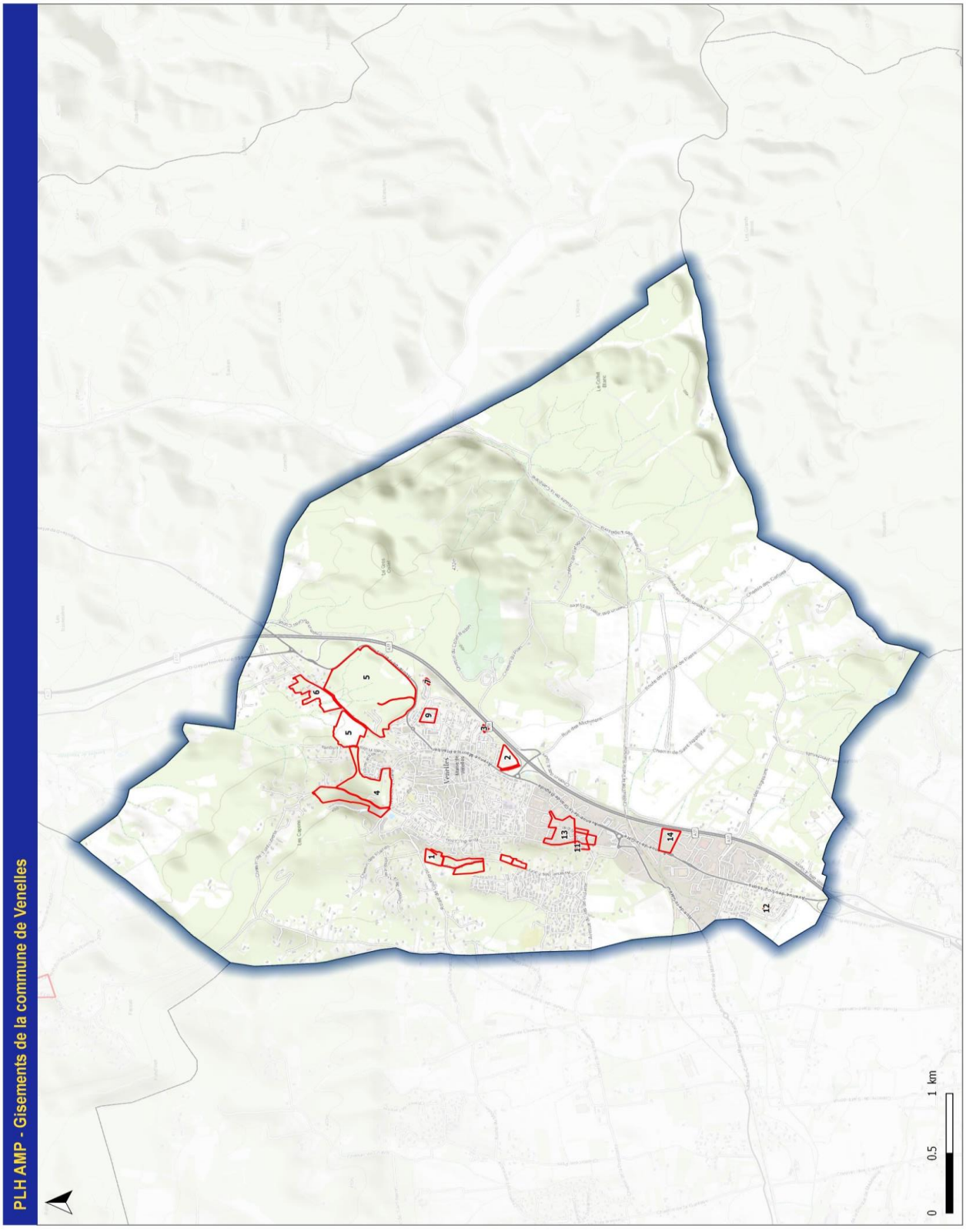
Commune	**Venelles**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**32**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**3**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Venelles**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Venelles**	**Au 12 avril 2019**



Commune Venelles
Conseil de territoire Pays d'Aix

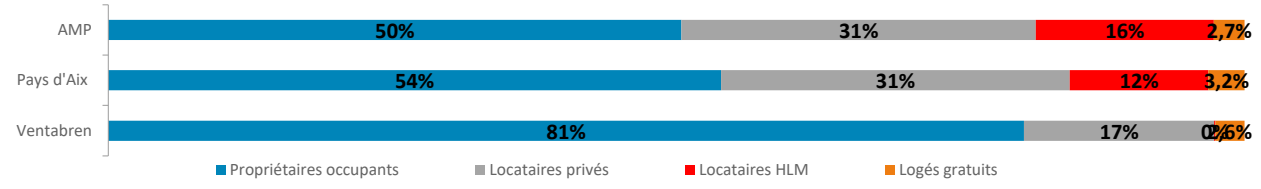
Gisements fonciers de la commune	Venelles	Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	Faurys	OUI				MT	70	28	0	0	
2	Michelons	OUI				CT	110	44	0	0	
3	Chantegrillon	OUI				CT	4	2	0	0	
4	Figueirasses	OUI				LT	110	44	0	0	
5	ZAD ITER -Fontrompette 2	OUI				LT	120	48	0	0	
5	ZAD ITER -Fontrompette 1	OUI				CT	180	72	0	0	
6	La Brianne	OUI				LT	40	16	0	0	
7	Impasse du Stade	OUI				CT	4	2	0	0	
9	Projet jardin d'Eliane	OUI				CT	25	10			
11	Bosquet	OUI				CT	24	10			
12	Avenue des logissons					CT	10	4	0	0	
13	Les Ribas	OUI				LT	180	72			
14	Verdon	OUI				CT	50	50			

Commune	**Ventabren**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

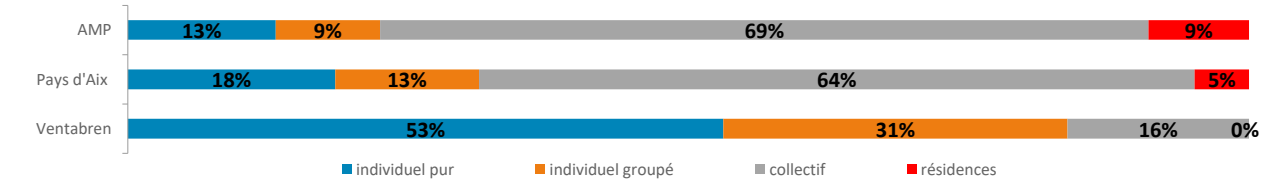
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Ventabren**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	5278	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	2,87%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,40%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	2,47%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,56	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Ventabren**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2262	192251	922485
Part des résidences principales	91%	89%	89%
Part des résidences secondaires	5%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Ventabren**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	16	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,7%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	200		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Ventabren**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	34	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	97	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Ventabren	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**92**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	59	1000

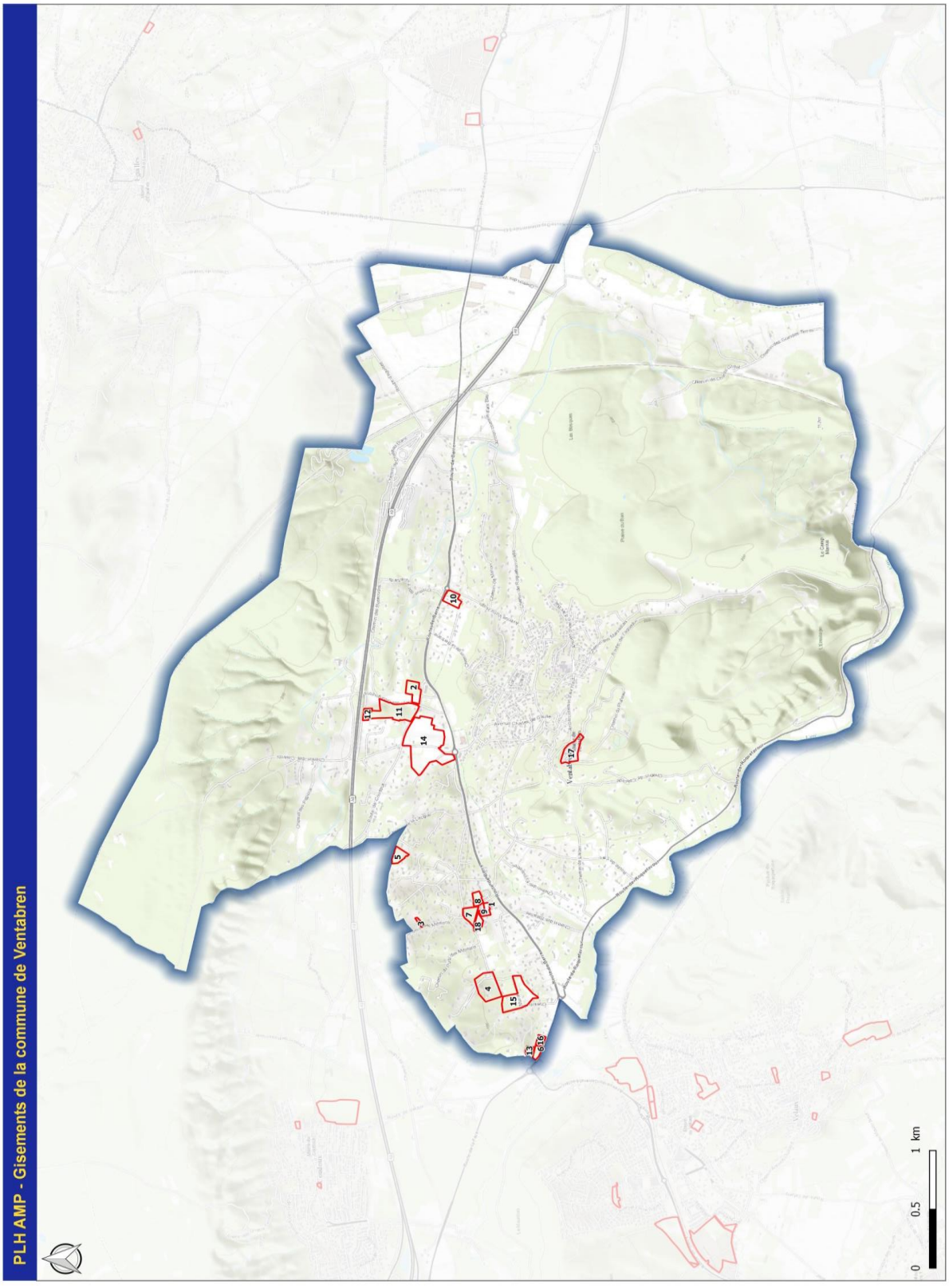
Commune	**Ventabren**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**26**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**4**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Ventabren**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Ventabren**	**Au 12 avril 2019**



Commune Ventabren
Conseil de territoire Pays d'Aix

Gisements fonciers de la commune	Ventabren	Au 12 avril 2019

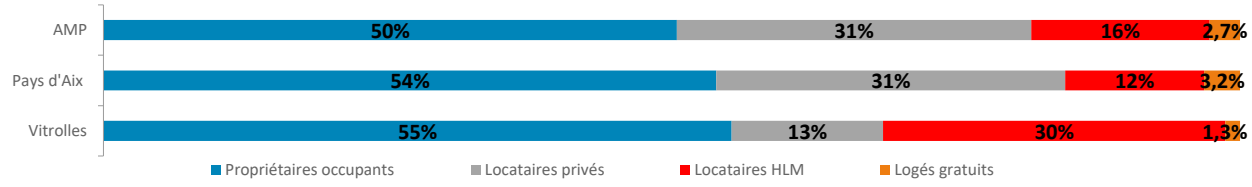
PLH AMP - Gisements de la commune de Ventabren

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	LES JARDINS DE VENTA	OUI				CT	18	5				
2	GOURGOULONS RD19	OUI				CT	15	15				
3	LES MEJEANS OUEST	OUI				CT	16	8				
4	MARALOUINE 11	OUI				CT	158	63				
5	PIEULLE 5	OUI				MT	12	4				PERMIS D'AMENAGER DEPOSE
6	COLLET BOURET 1	OUI				MT	5	5				
7	MARALOUINE 14	OUI				MT	137	55				
8	LES MEJEANS BAS + EHPAS	OUI				CT	112	34	0	0		24 LLS + 10 LITS D'EHPAD
9	MARALOUINE 15	OUI				MT	30	12				
10	COGEDIM	OUI				CT	126	38	0	0		PC DEPOSE
11	GOURGOULONS	OUI				MT	176	71				
12	VERQUIERE	OUI				CT	20	20	0	0		
13	COLLET BOURET 3	OUI				MT	10	3				
14	ZAC l'HERITIERE					MT	313	94	0	0		EN ATTENTE DU PC
15	MARALOUINE 10	OUI				MT	116	47				
16	COLLET BOURET 2	OUI				MT	15	6				
17	SAINT DENIS	OUI				CT	3	3				
18	MARALOUINE 13	OUI				MT	18	7				

Commune	**Vitrolles**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

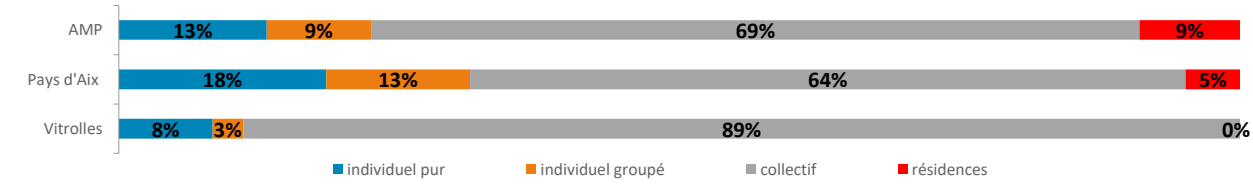
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Vitrolles**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	34089	389612	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,54%	0,48%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,93%	0,39%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-1,47%	0,09%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,48	2,22	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Vitrolles**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	14403	192251	922485
Part des résidences principales	94%	89%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Vitrolles**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	4457	27993	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	31,5%	15,6%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Vitrolles**	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	99	1912	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	256	3010	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Vitrolles	**Pays d'Aix**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**200**	2960	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**3**	59	1000

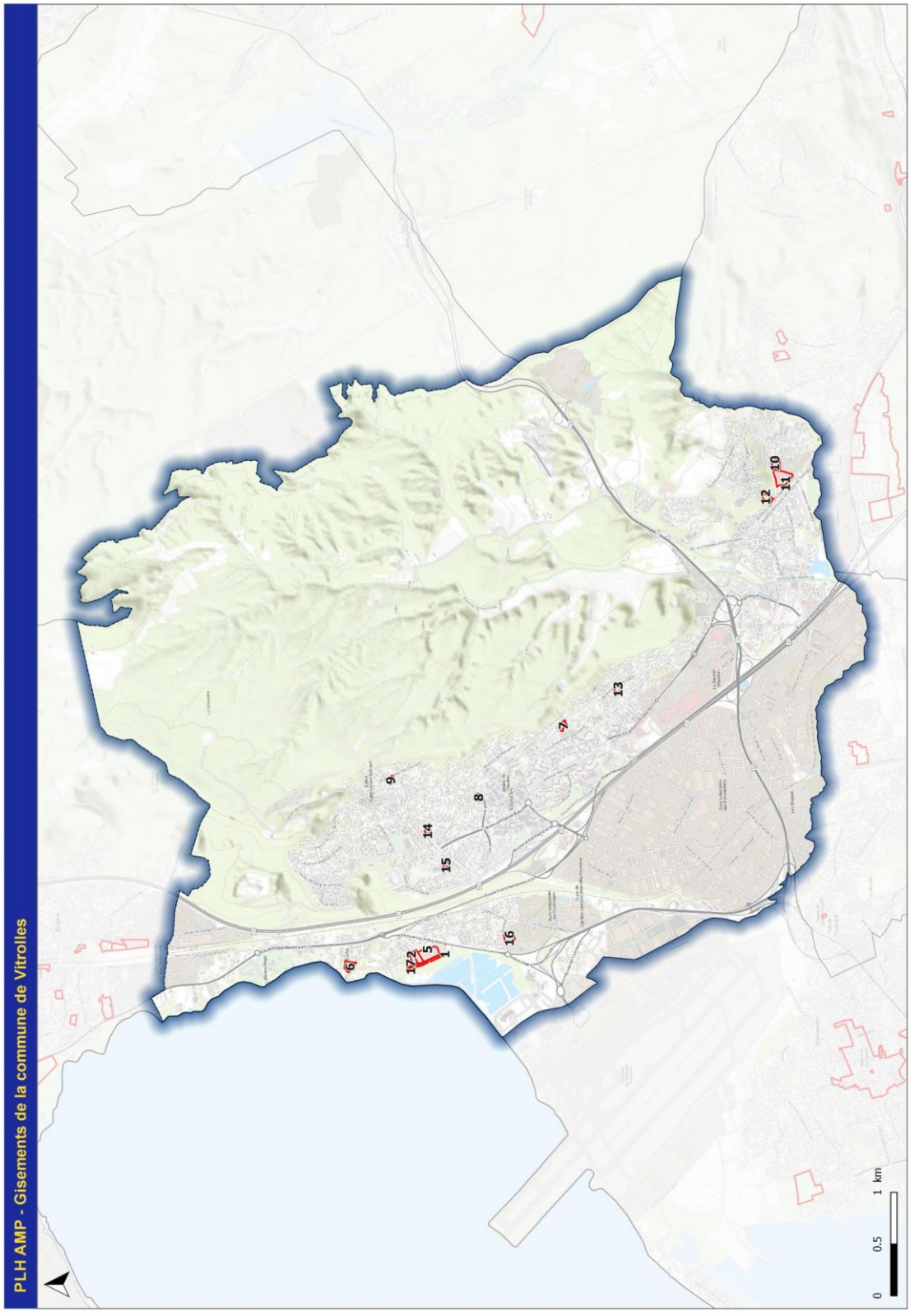
Commune	**Vitrolles**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**41**	968	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	81	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**3**	97	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**8**	111	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Vitrolles**
Conseil de territoire	**Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Vitrolles**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Vitrolles**
Conseil de territoire **Pays d'Aix**

Gisements fonciers de la commune	**Vitrolles**	**Au 12 avril 2019**

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	SALINS 2 (PUP)					CT	58	0			DEMANDEUR PC : SNC VITROLLES SALIN 2
2	SALIN (PUP)					CT	88	0			DEMANDEUR PC : PROVENCE ETOILE
3	SALINS (PUP)					CT	131	0			DEMANDEUR PC : SNC VITROLLES LION 3
5	Vitrolles Lion 2					CT	157	112			DEMANDEUR PC : SNC VITROLLES LION 1 / ACQUISITION EN VEFA POUR NOUVEAU LOGIS PROVENCAL DES 112 LLS / 15 PLAI-33 PLUS-64 PLS
6	BLEU NATURE					CT	52	12			DEMANDEUR : BLEU NATURE (SAGEC)
7	VILLA MERCADIER					CT	75	75	0		(55 LLS FJT + 20 LLS)
8	LES OLYMPIADES					CT	23	0	0		DEMANDEUR : SARL LES OLYMPIADES
9	14 PROMENADES DES OLIVIERS					CT	12	0	0		DEMANDEUR : GB INVEST
10	LES TERRASSES DU PARC					CT	98				DEMANDEUR : VITROLLES MARCEL PAGNOL
11	TERRA CALEIA					CT	266	48			DEMANDEUR : SNC VOTROLLES DOMAINE TERRA CALEIA / ACQUISITION EN VEFA PAR NOUVEAU LOGIS PROVENCAL DES LLS
12	LES TERRASSES JEAN MONNET / COTE PINEDE					CT	90				DEMANDEUR : BEAUCHAMPS PROMOTIONS IMMOBILIERE
13	LE 118 TRANCHE 2					?	20				DEMANDEUR : SCI CV LE 118 RESIDENCE / RECOURS EN COURS
14	COTE ROCHER					CT	42				DEMANDEUR : URBAT PROMOTION
15	LES AMANDIERS					CT	12				DEMANDEUR : SCCV LA PLAINE
16	LES TERRASSES DE L'ETANG					CT	67	0			
17	SALINS 1 (PUP)					CT	65	0			DEMANDEUR PC : SNC VITROLLES SALIN 1

Pays salonais

Alleins

Aurons

Berre-l'Étang

Charleval

Eyguières

La Barben

La Fare-les-Oliviers

Lamanon

Lançon-Provence

Mallemort

Pélissanne

Rognac

Saint-Chamas

Salon-de-Provence

Sénas

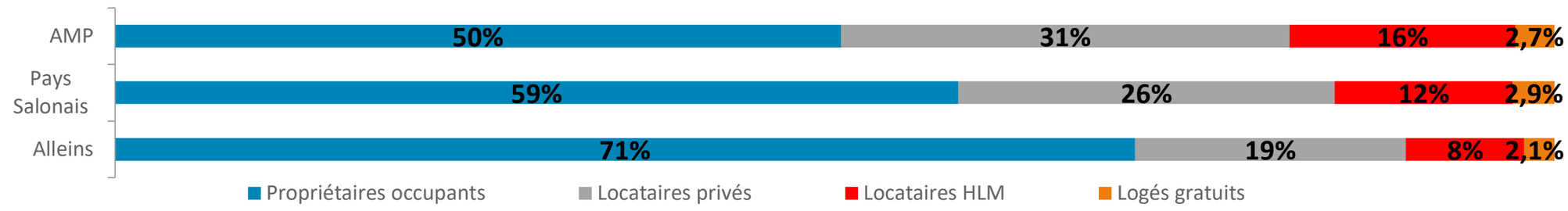
Velaux

Vernègues

Commune Alleins
Conseil de territoire Pays Salonais

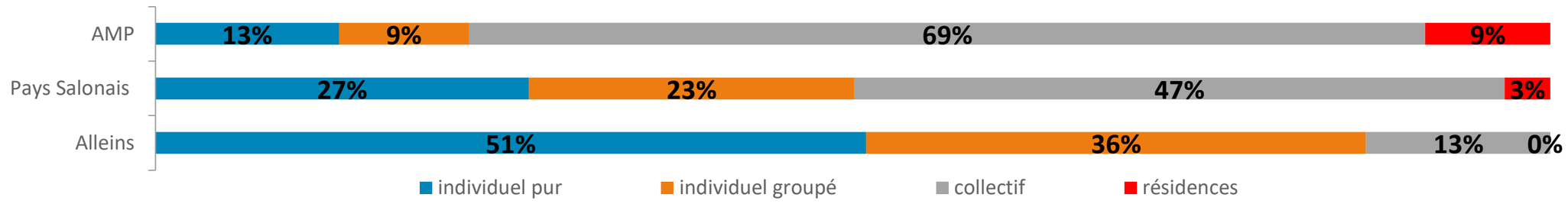
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Alleins	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	2494	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,65%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,45%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,20%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,41	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Alleins	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	1152	66705	922485
Part des résidences principales	90%	89%	89%
Part des résidences secondaires	3%	4%	4%
Part des logements vacants	7%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Alleins	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Alleins	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	14	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	21	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Alleins	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**0**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	32	1000

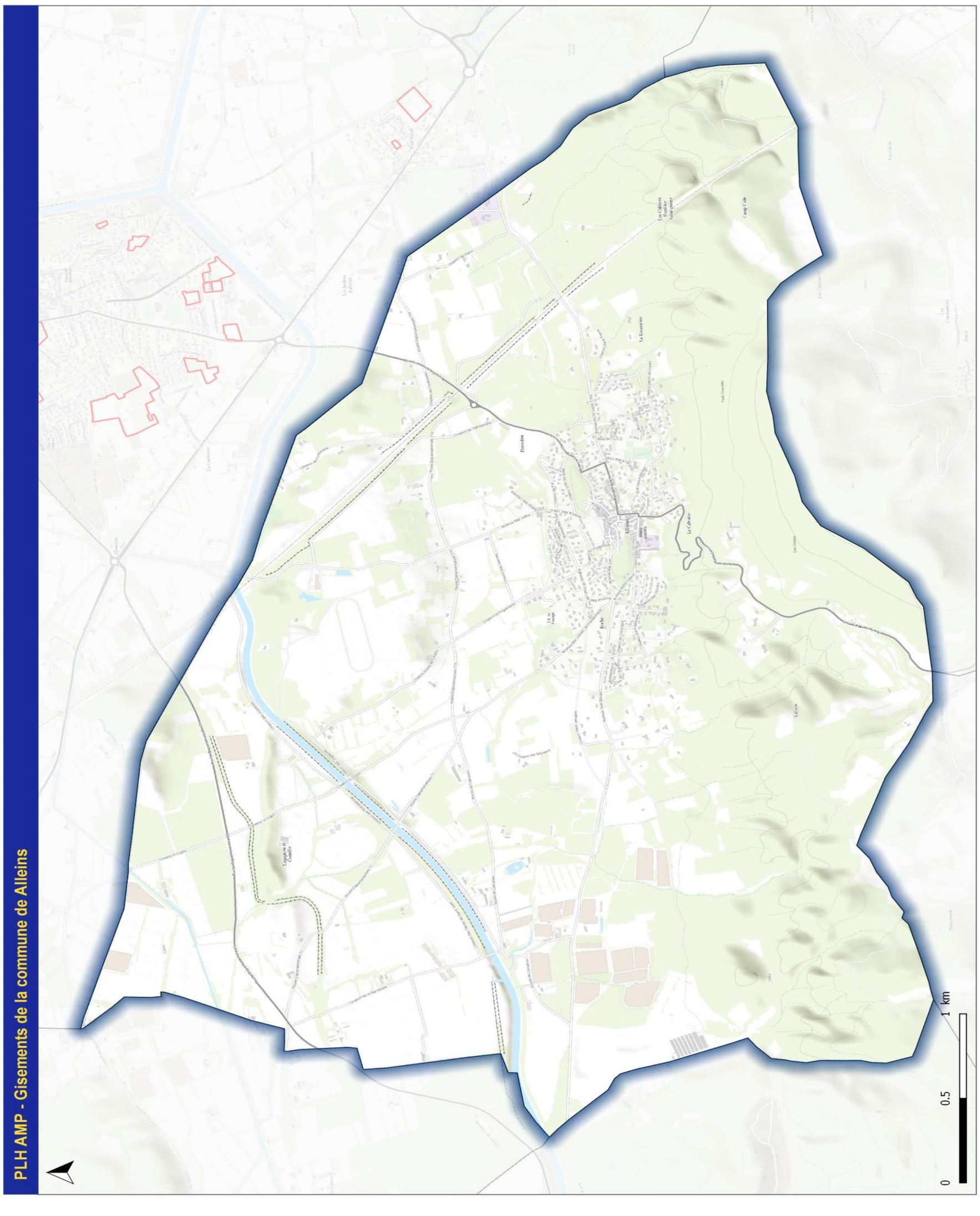
Commune	**Alleins**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Alleins**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune	**Alleins**	**Au 12 avril 2019**



Commune	**Alleins**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune	**Alleins**	**Au 12 avril 2019**

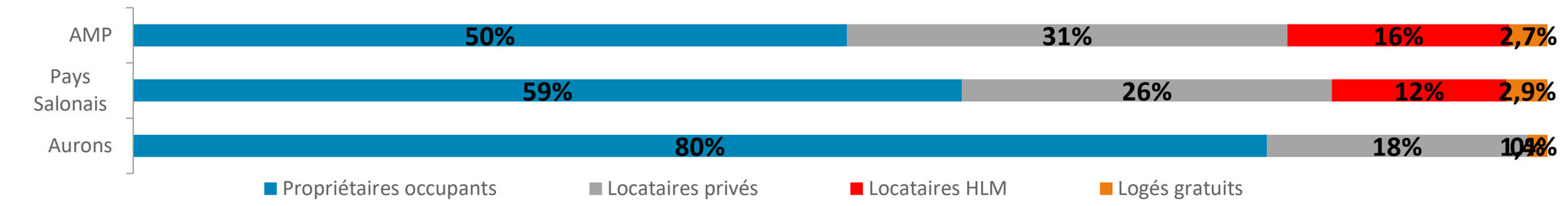
PLH AMP - Gisements de la commune de Alleins

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations

Commune Aurons
Conseil de territoire Pays Salonais

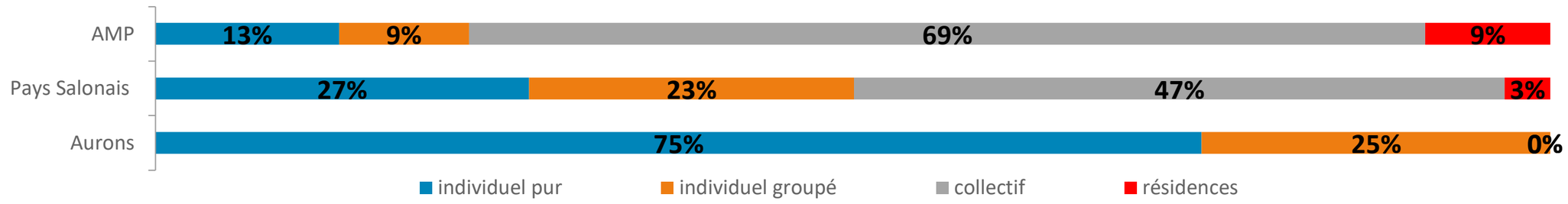
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Aurons	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	533	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,04%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,53%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,49%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,41	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Aurons	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	244	66705	922485
Part des résidences principales	88%	89%	89%
Part des résidences secondaires	6%	4%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Aurons	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Aurons	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	1	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	2	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Aurons	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**3**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	32	1000

Commune	**Aurons**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

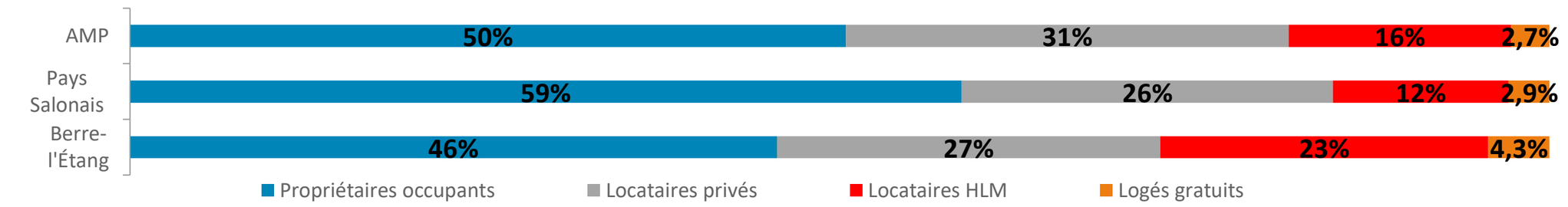
PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**1**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune Berre-l'Étang
Conseil de territoire Pays Salonais

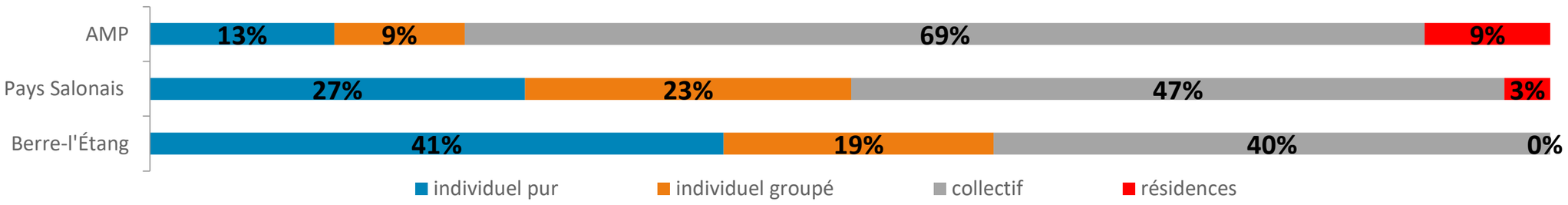
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Berre-l'Étang	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	13477	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,16%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,48%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,63%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,48	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Berre-l'Étang	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	5603	66705	922485
Part des résidences principales	93%	89%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Berre-l'Étang	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	1776	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	31,6%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Berre-l'Étang	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	17	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	17	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Berre-l'Étang	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**76**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**2**	32	1000

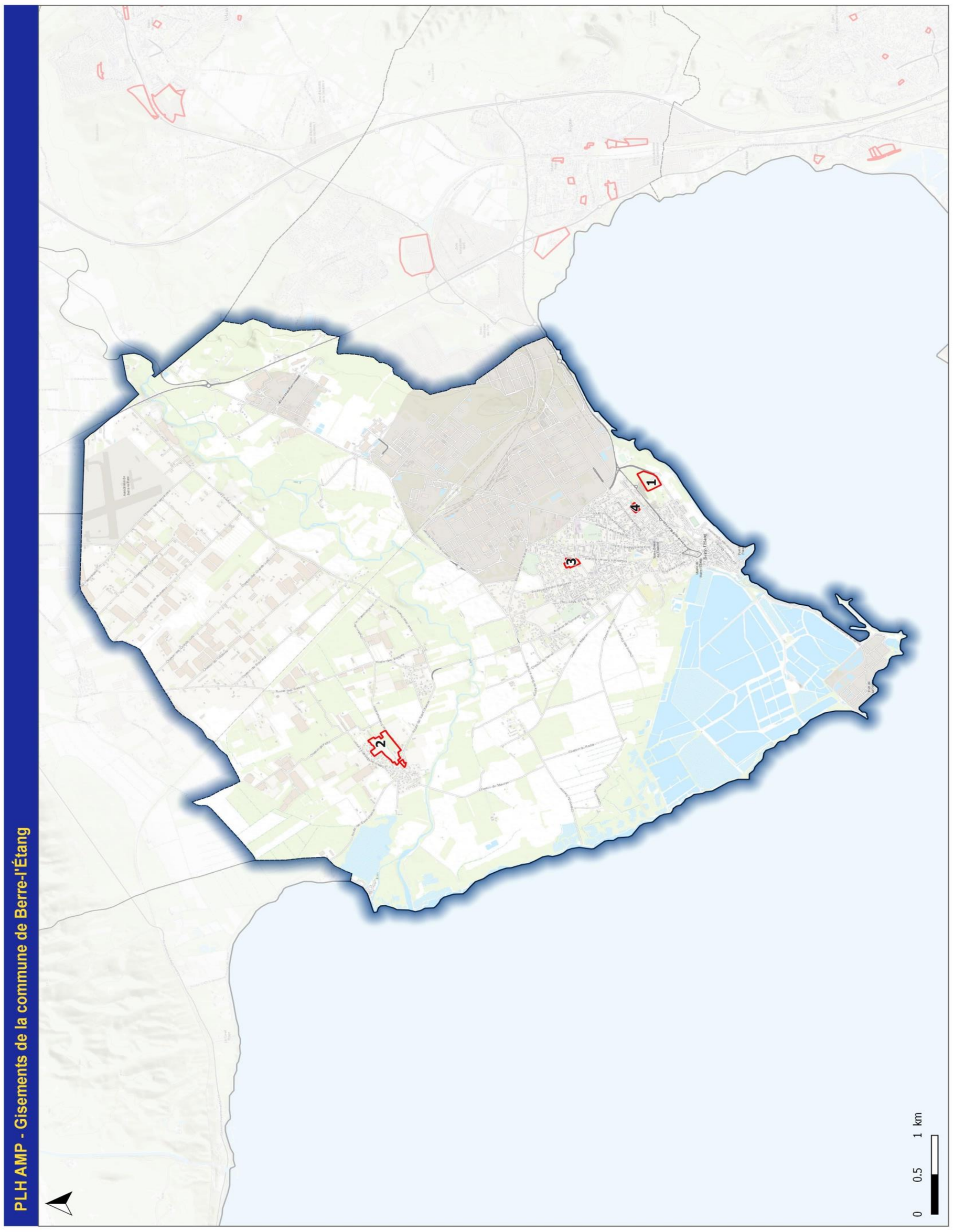
Commune	**Berre-l'Étang**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**13**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**3**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Berre-l'Étang**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune	**Berre-l'Étang**	**Au 12 avril 2019**



Commune **Berre-l'Étang**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

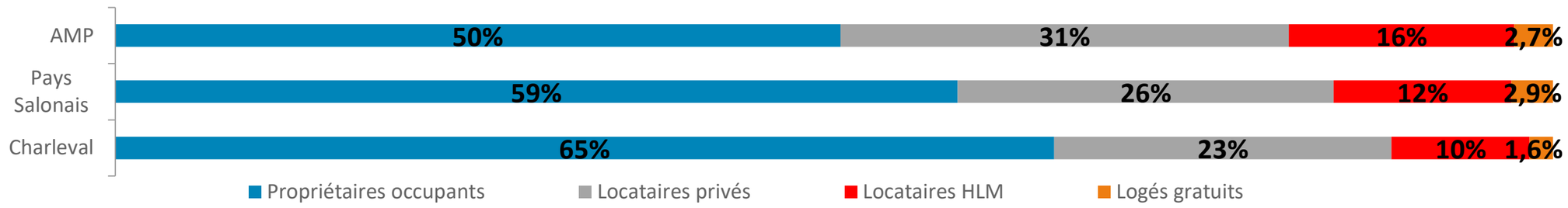
Gisements fonciers de la commune **Berre-l'Étang** **Au 12 avril 2019**

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	Ecoquartier				OUI	MT	220	77	0	0	
2	Mauran - Les plantades				OUI	LT	110	0	0		quartier en extension d'un hameau existant
3	Quartier de la Molle				OUI	MT	0	16	80	100	Une partie de l'accession sera faite en accession sociale
4	RESIDENCE DU CHATEAU					CT	43	14			34 Accession PSLA

Commune Charleval
Conseil de territoire Pays Salonais

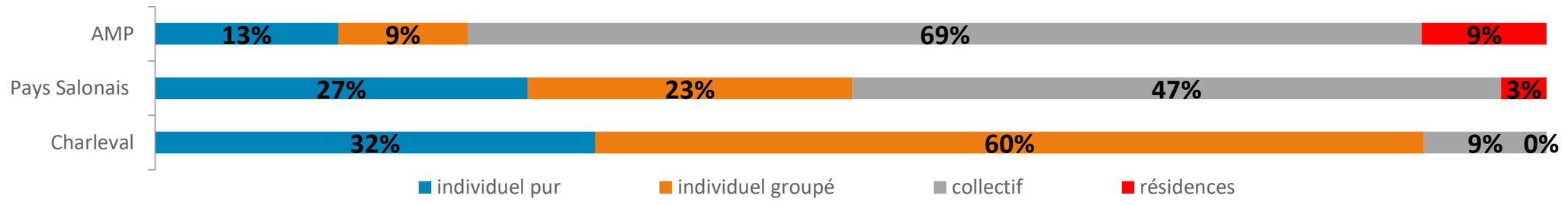
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Charleval	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	2731	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,94%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,16%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,78%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,50	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Charleval	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	1217	66705	922485
Part des résidences principales	88%	89%	89%
Part des résidences secondaires	3%	4%	4%
Part des logements vacants	9%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Charleval	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	101	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	8,8%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Charleval	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	19	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	27	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Charleval	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**10**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	32	1000

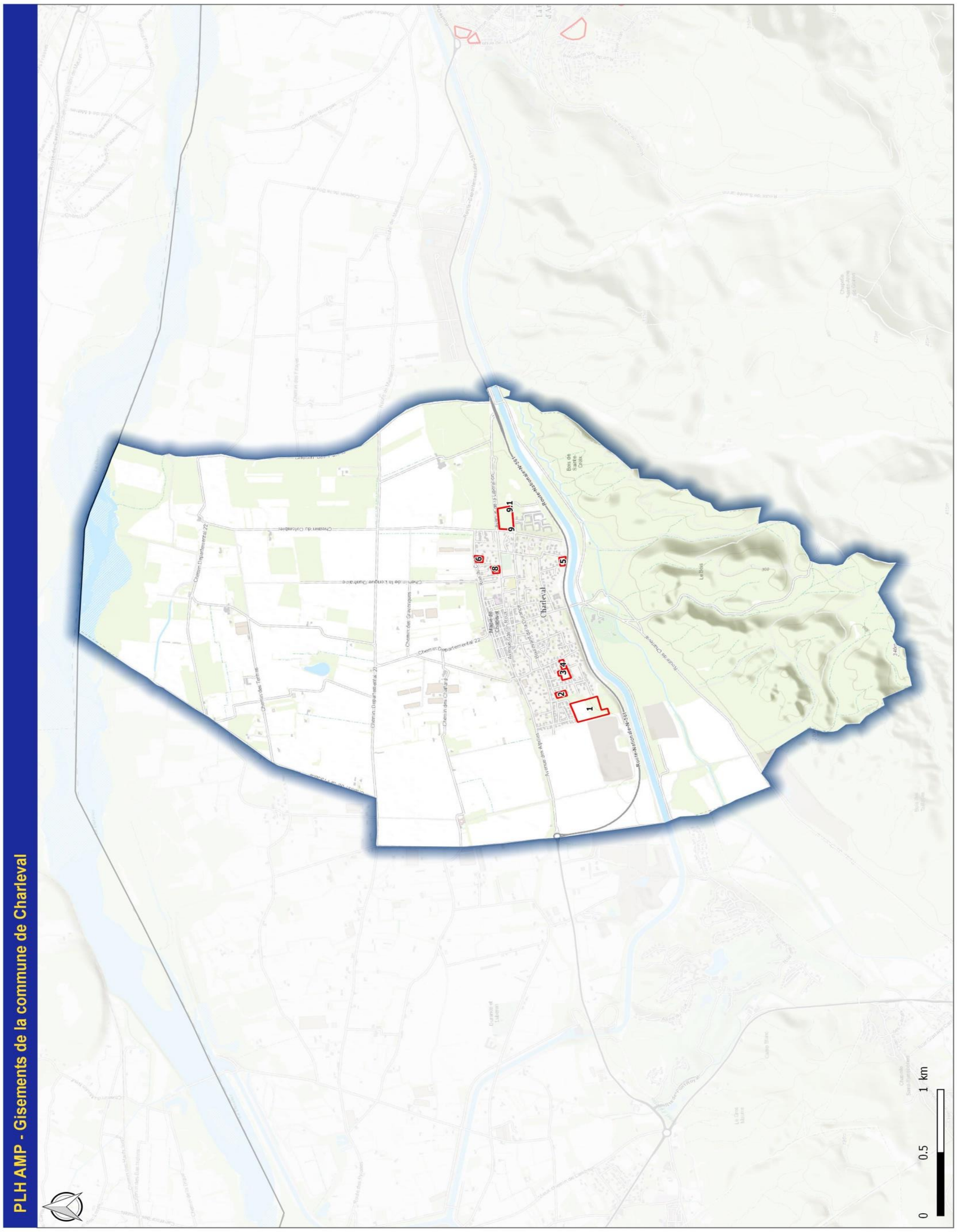
Commune	**Charleval**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**1**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune **Charleval**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune	**Charleval**	Au 12 avril 2019



Gisements fonciers de la commune

Charleval

Au 12 avril 2019

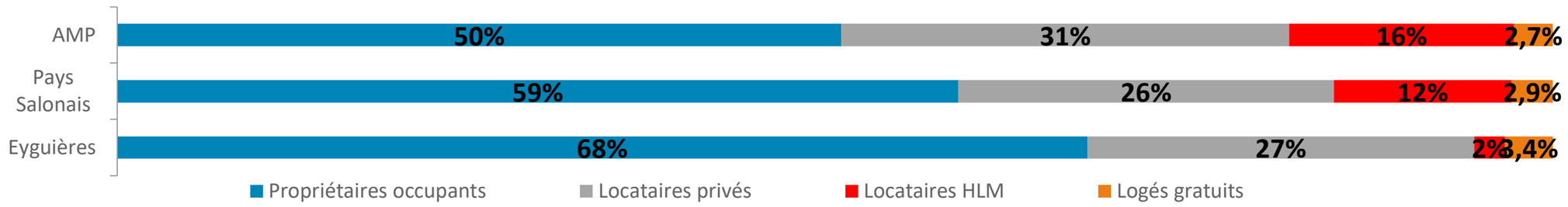
PLH AMP - Gisements de la commune de Charleval

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	TERRAIN DE LA "LIGUE CONTRE CANCER" (LEG)				OUI	LT	40	0	0	0		foncier communal
2	GARCIA/COMMUNE					CT	4	0	0	0		foncier communal/Privé PC en cours (division parcellaire) avec un emplacement réservé au PLU pour un petit parc d'enfant
3	LOTISSEMENT ESPIGOULIER					MT			10	15		Dent creuse > 2 propriétaires privés
4	LOTISSEMENT LE PARC					CT	2					Dent creuse > parcelle vendue et PC déposé
5	CHEMIN DU PERUSSIER					LT	2					Dent creuse - horizon inconnu
6	RUE DU CANAL					LT	3					Dent creuse
7	TERRAIN - AVENUE DE LA LIBERATION					MT	4					Face au stade: Dent creuse - Terrain vendu avec PC déposé
8	HANGARS - AVENUE DE LA LIBERATION					MT	6					Hangars collés au terrain précédent - PC déposés et acceptés
9	ROMPIDOU - 2 EME TRANCHE					MT	10					Une première tranche de 10 lots en cours de com° / Seconde tranche de 10 lots encore
9.1	ROMPIDOU - LOGTS COLLECTIFS					MT	20					Programme de logements collectifs en R+2: Rédaction d'un cahier des charges en cours pour Appel à projet > devra permettre de déterminer si insertion de LS dans le projet
9.2	ROMPIDOU - DERNIERS LOTS					MT	3					Derniers petits lots qui reste sur cette emprise

Commune Eyguières
Conseil de territoire Pays Salonais

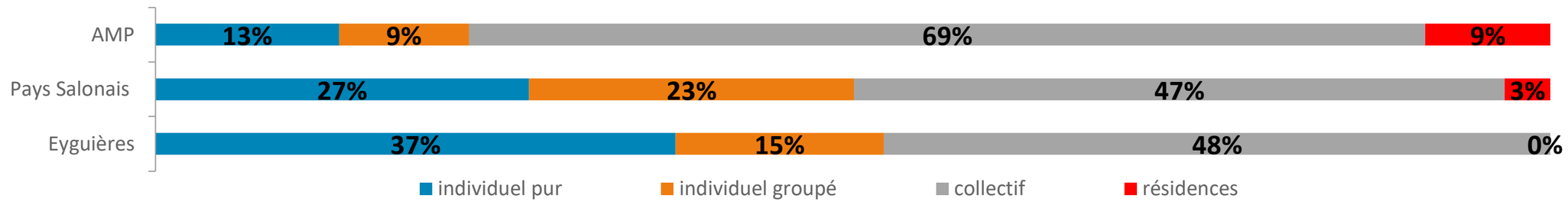
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Eyguières	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	6996	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,78%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,38%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,40%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,39	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Eyguières	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	3349	66705	922485
Part des résidences principales	87%	89%	89%
Part des résidences secondaires	7%	4%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Eyguières	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	190	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	5,9%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Eyguières	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	28	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	59	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Eyguières	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	13	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	2	32	1000

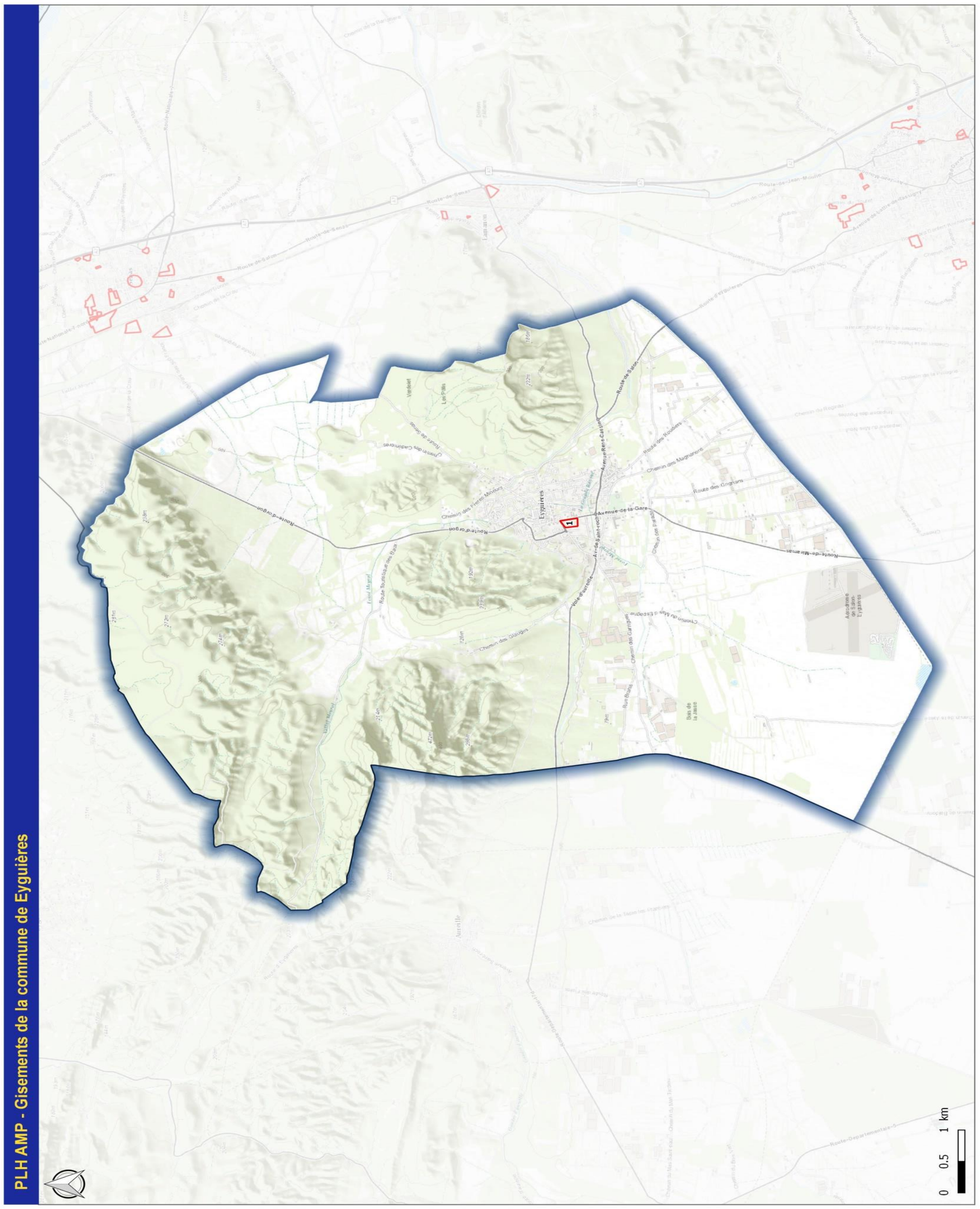
Commune	**Eyguières**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**13**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**3**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune **Eyguières**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune	**Eyguières**	Au 12 avril 2019



Gisements fonciers de la commune

Eyguières

Au 12 avril 2019

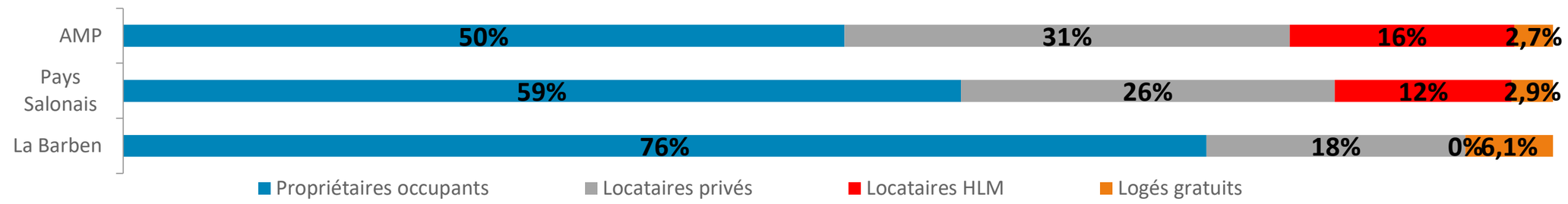
PLH AMP - Gisements de la commune de Eyguières

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	EHPA					CT	80	80				80 LITS CONSIDERES COMME LLS. SORTIE PREVUE PAS AVANT 2 ANS

Commune La Barben
Conseil de territoire Pays Salonais

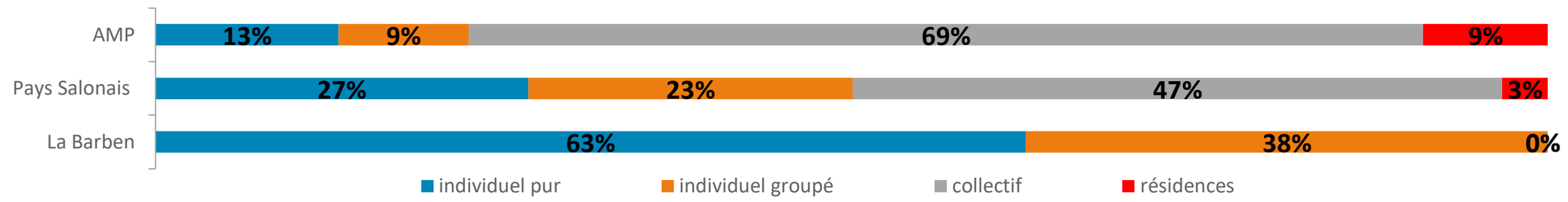
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune La Barben	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	814	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	3,54%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,54%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	3,00%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,64	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune La Barben	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	326	66705	922485
Part des résidences principales	92%	89%	89%
Part des résidences secondaires	3%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune La Barben	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune La Barben	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	2	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	3	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune La Barben	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**0**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	32	1000

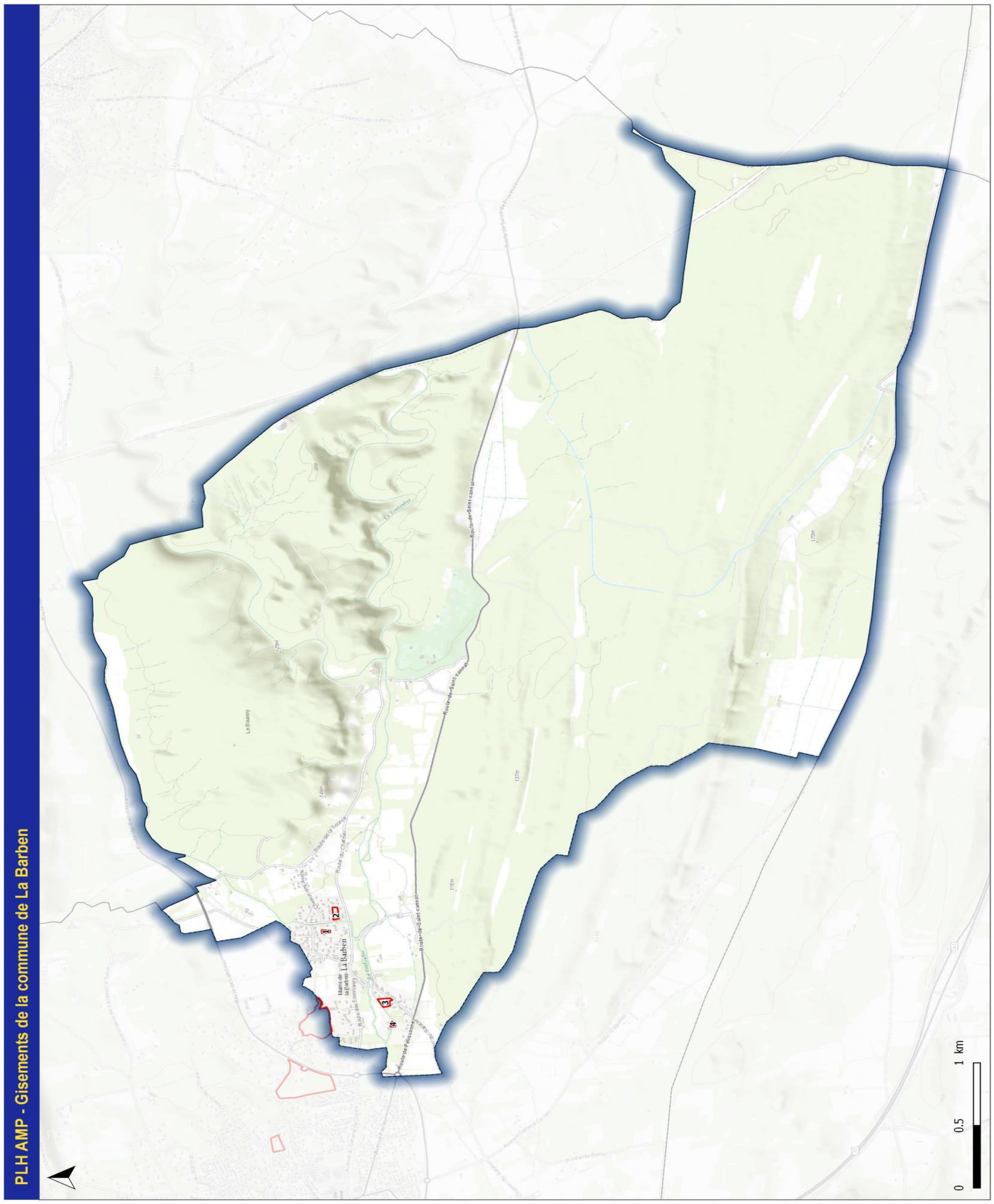
Commune	**La Barben**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune La Barben
Conseil de territoire Pays Salonais

Gisements fonciers de la commune **La Barben** **Au 12 avril 2019**



Commune La Barben
Conseil de territoire Pays Salonais

Gisements fonciers de la commune La Barben

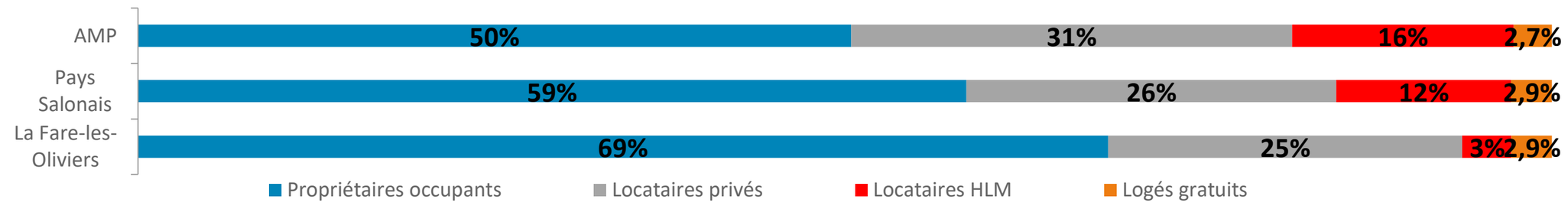
Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1						CT	3		0		3 appartements
2						CT	5		0		5 maisons
3	2						0	0	0		2 maisons
4						CT	3		0		3 maisons
7	L'ENSOLEILLE			OUI		CT	200	0	0		APRES 2020

Commune La Fare-les-Oliviers
Conseil de territoire Pays Salonais

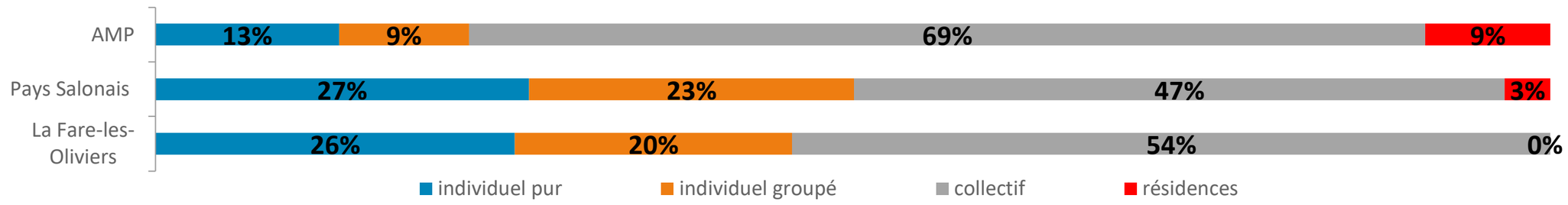
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune La Fare-les-Oliviers	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	8097	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	3,27%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,83%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	2,43%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,42	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune La Fare-les-Oliviers	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	3532	66705	922485
Part des résidences principales	94%	89%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune La Fare-les-Oliviers	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	192	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	5,4%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	101		
Objectif CMS 2017-2019	111		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune La Fare-les-Oliviers	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	72	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	91	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune La Fare-les-Oliviers	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**62**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	32	1000

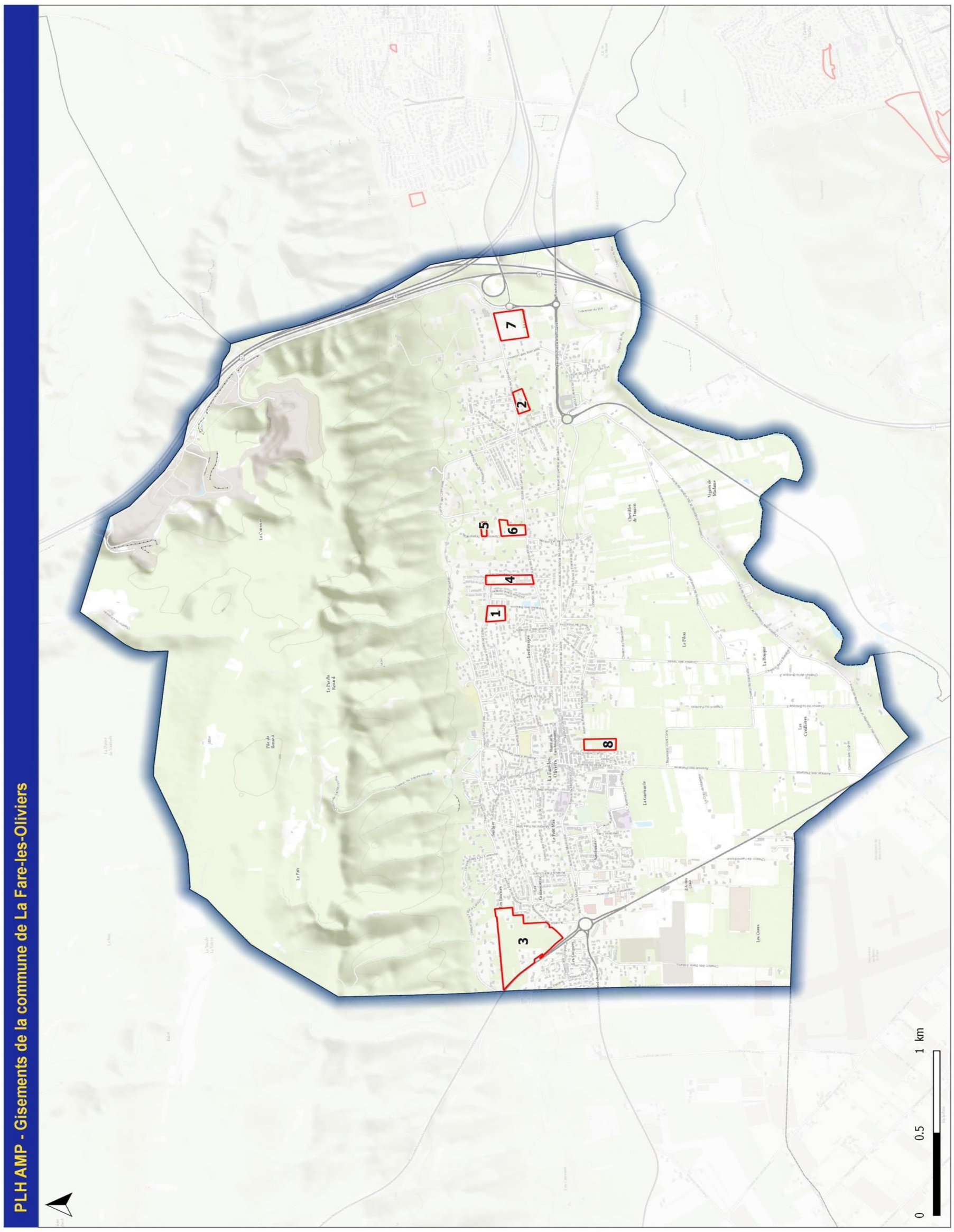
Commune	**La Fare-les-Oliviers**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**20**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**5**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune La Fare-les-Oliviers
Conseil de territoire Pays Salonais

Gisements fonciers de la commune	La Fare-les-Oliviers	Au 12 avril 2019



Gisements fonciers de la commune

La Fare-les-Oliviers

Au 12 avril 2019

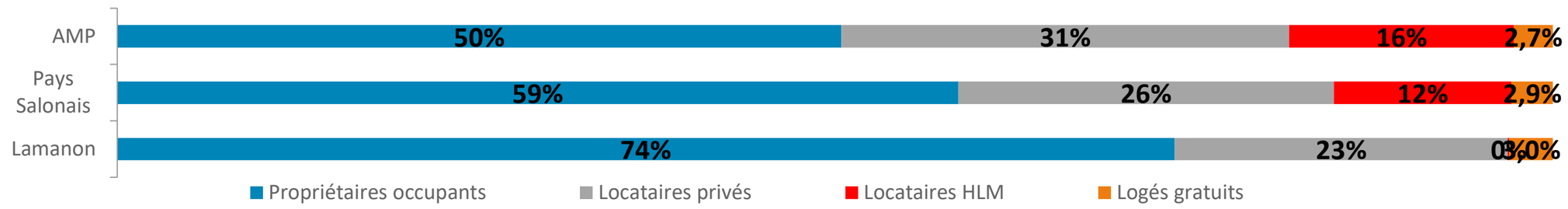
PLH AMP - Gisements de la commune de La Fare-les-Oliviers

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1						CT	32	10			
2						CT	44	22			
3	LES EMERIES					LT			0	0	PIPELINE GAZODUC
4	Eco quartier st exupery						60	30	0	0	9 T2, 13 T3, 3 T4 et 5 villas
5	TROMPETTES NORD					CT	9	3			
6	TROMPETTES SUD					MT	16	8			PROCES DEPUIS 8 ANS
7	RESIDENCE SENIORS					MT	60	60			
8	VEILLE EPF					LT					

Commune Lamanon
Conseil de territoire Pays Salonais

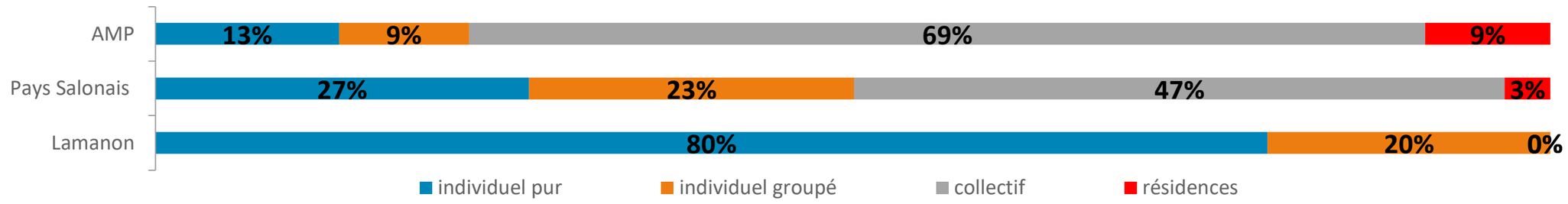
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Lamanon	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	2031	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	3,06%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,46%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	2,60%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,50	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Lamanon	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	875	66705	922485
Part des résidences principales	93%	89%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Lamanon	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Lamanon	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	8	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	14	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Lamanon	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**0**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	32	1000

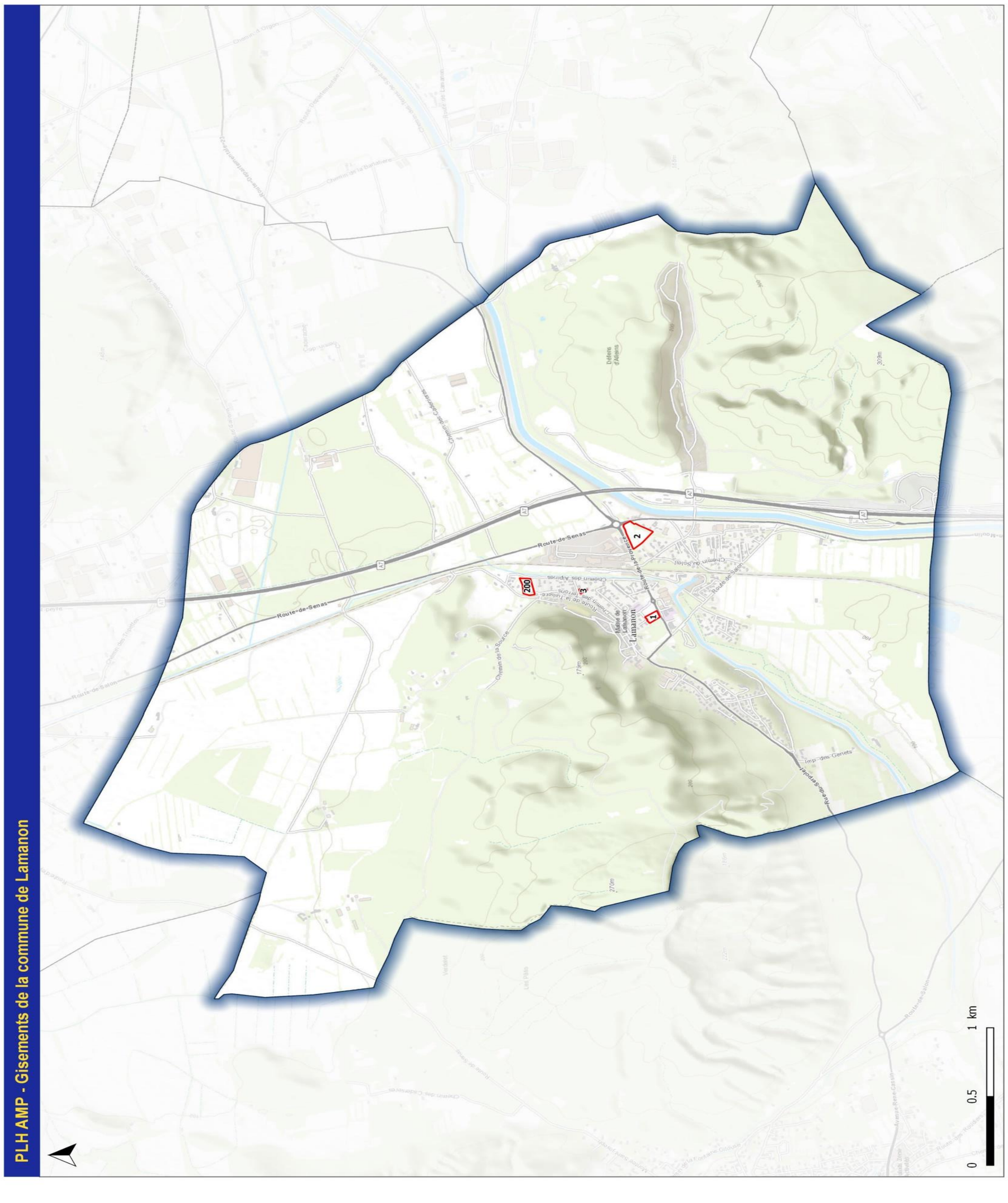
Commune	**Lamanon**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune Lamanon
Conseil de territoire Pays Salonais

Gisements fonciers de la commune	**Lamanon**	Au 12 avril 2019



Commune **Lamanon**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune **Lamanon** **Au 12 avril 2019**

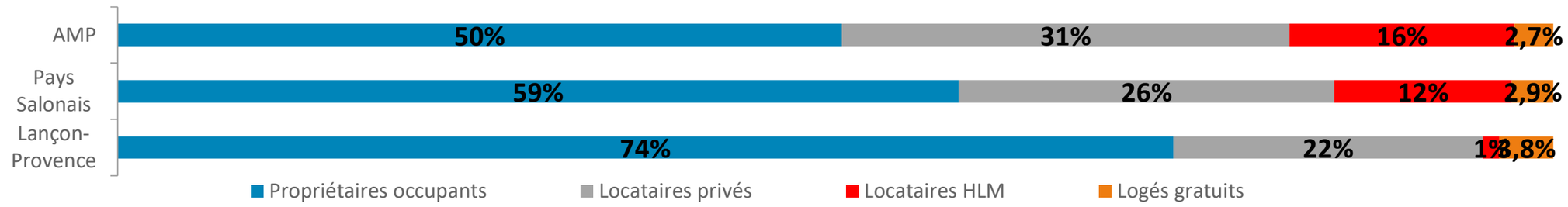
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1							0	0	0	0	EPHAD - Projet en cours d'elaboration
2	OAP						40	8	0	0	
3							4		0	0	Probleme de contructibilite
200	A CONSERVER ?						0	0	0	0	

Commune
Conseil de territoire

Lançon-Provence
Pays Salonais

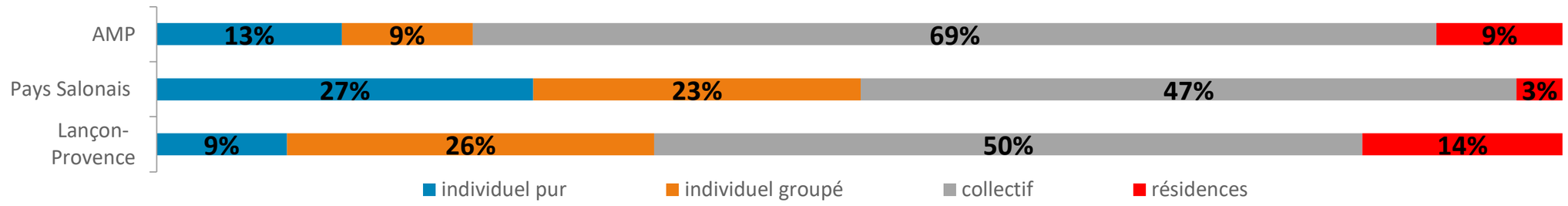
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Lançon-Provence	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	8811	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,14%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,98%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,16%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,55	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Lançon-Provence	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	3686	66705	922485
Part des résidences principales	93%	89%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Lançon-Provence	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	110	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	3,1%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	202		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Lançon-Provence	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	20	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	84	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Lançon-Provence	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**146**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	32	1000

Commune Lançon-Provence

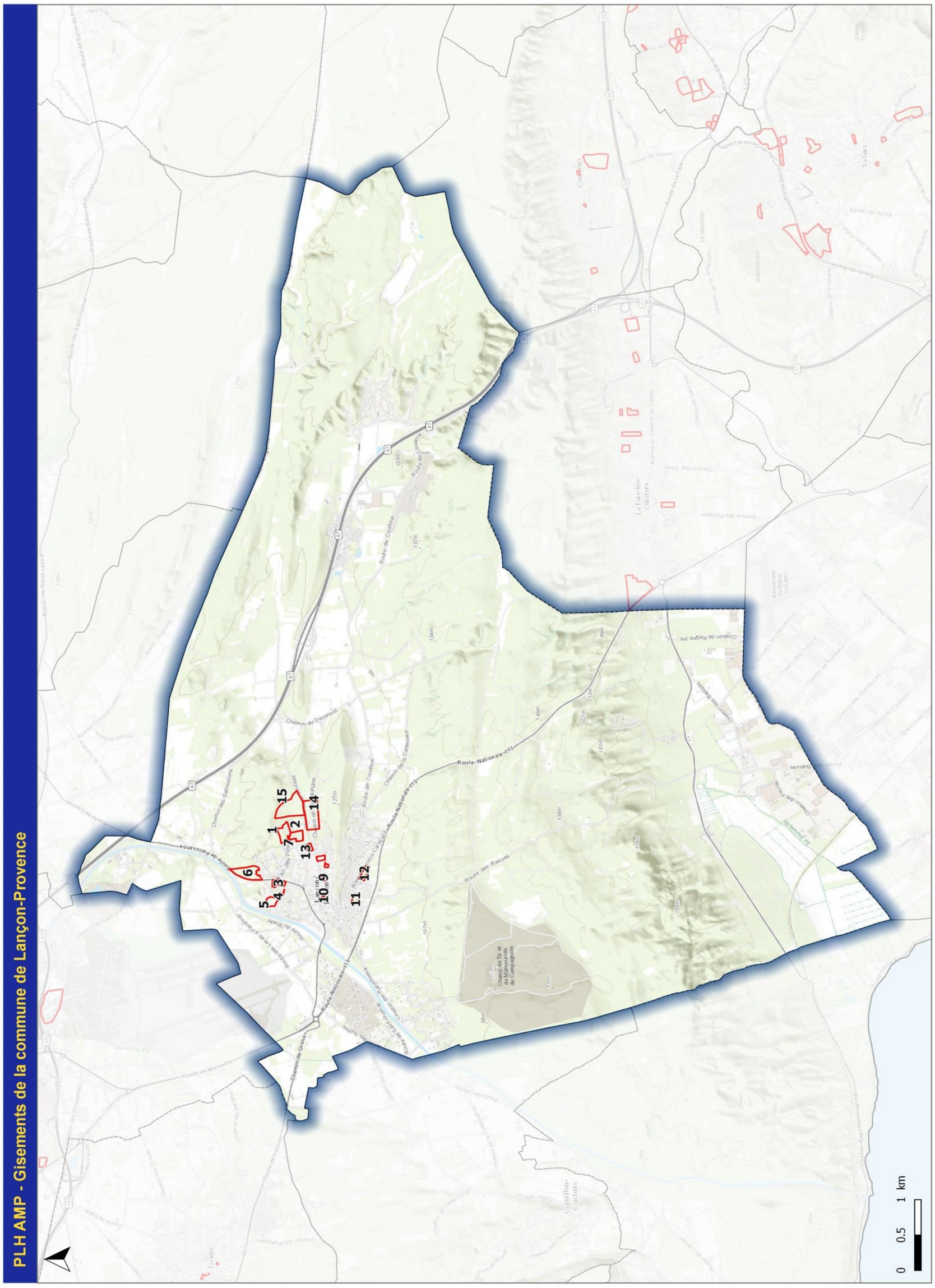
Conseil de territoire Pays Salonais

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	Commune	Conseil de territoire	Métropole
En construction neuve par an (3)	67	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	2	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	11	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	3	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune Lançon-Provence
Conseil de territoire Pays Salonais

Gisements fonciers de la commune	Lançon-Provence	Au 12 avril 2019

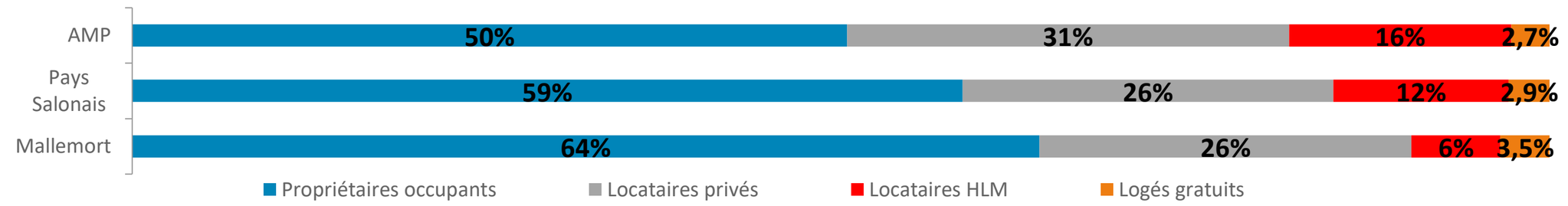


Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	Le Panoramic	OUI		OUI		CT	132	66	0	0	MARIGNAN + LM / PC DEPOSE OBTENU / LIVRAISON 2020
2	LA COULADE "belle ombre"	OUI		OUI		MT	70	18			KHOR Immobilier (PC déposé)
3	Le Jardin de Matilde	OUI		OUI		CT	46	27	0	0	KHOR + GDH
4	LE CALVEZ	OUI				CT	5	0	0	0	Le calvez
5	Le Jardin des Roquilles	OUI		OUI		CT	112	56	0	0	MARIGNAN + LM /
6	LES REISSOUS	OUI				MT	200	100	0	0	A definir
7	La coulade "ombre et soleil"	OUI				CT	18	6			KHOR Immobilier (PC déposé)
8	LES JARDINS DE NOTRE DAME	OUI		OUI		CT	27	14	0	0	Ville + logis med
9	GASSEND	OUI				LT	16	8	0	0	A definir
10	AGARD	OUI				LT	14	7	0	0	A deinfir
11	Demarie	OUI				LT	40	40	0	0	A définir
12	Caravaca	OUI				CT	125	36		0	Fernandez + 13
13	Opération - terrain Chrétien	OUI				MT	30	18			Promoteur à définir
14	Operation Coste Longue terrain Devaux	NON				CT	15				Nexity/Livraison 2021
15	Les hauts du Panoramique	OUI				MT	30	15			Promotteur à définir / livraison 2022

Commune Mallemort
Conseil de territoire Pays Salonais

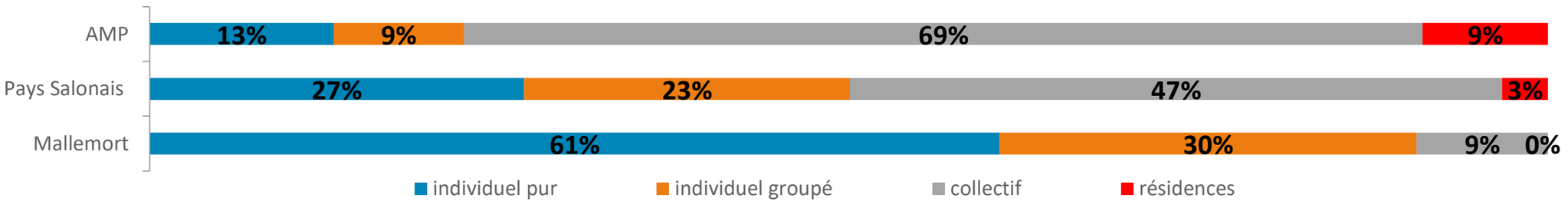
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Mallemort	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	5880	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,54%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,38%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,92%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,44	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Mallemort	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	4121	66705	922485
Part des résidences principales	57%	89%	89%
Part des résidences secondaires	37%	4%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Mallemort	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	231	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	8,4%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	215		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Mallemort	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	21	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	36	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Mallemort	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**59**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	32	1000

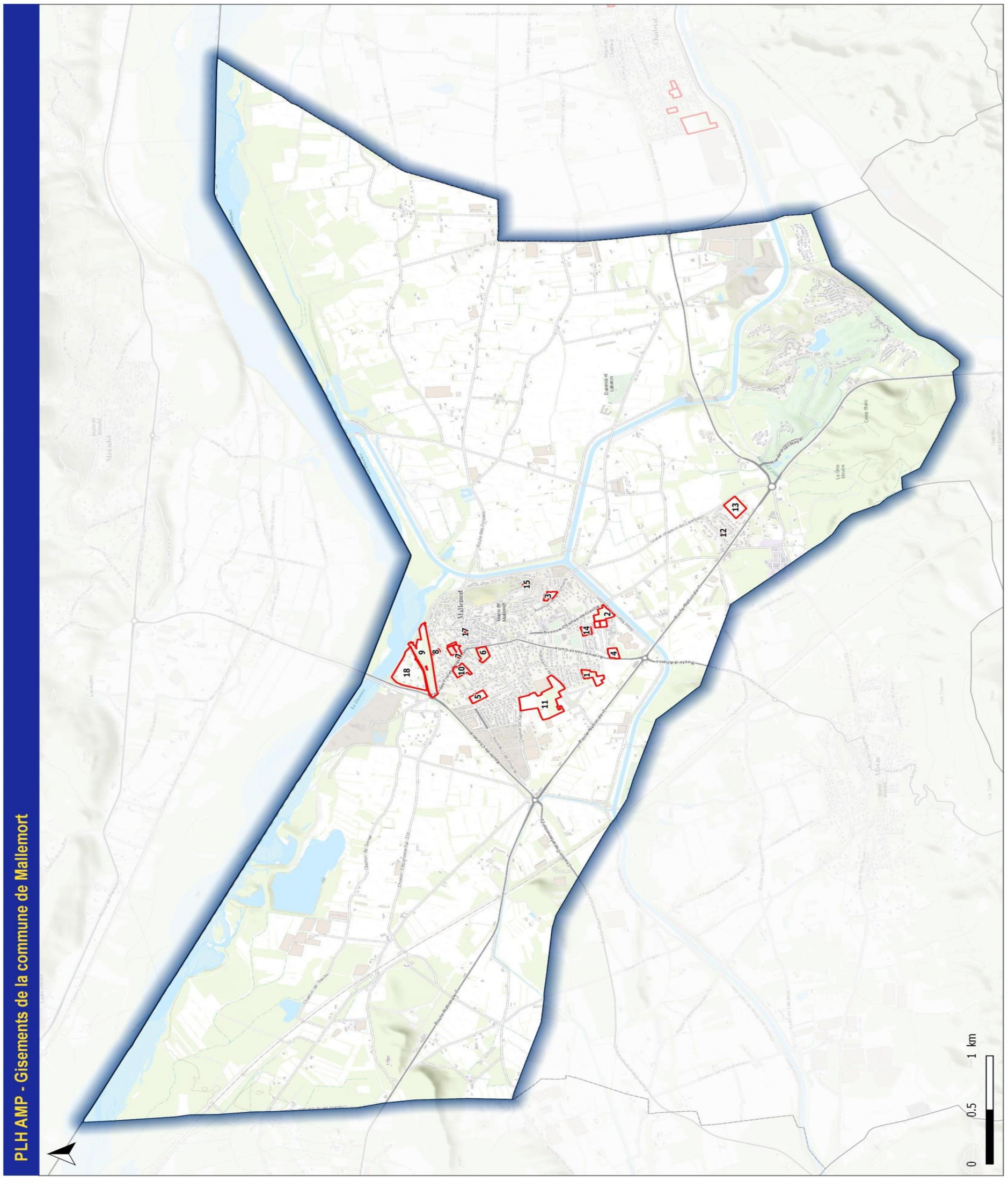
Commune	**Mallemort**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**47**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune **Mallemort**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune	**Mallemort**	Au 12 avril 2019



Commune **Mallemort**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

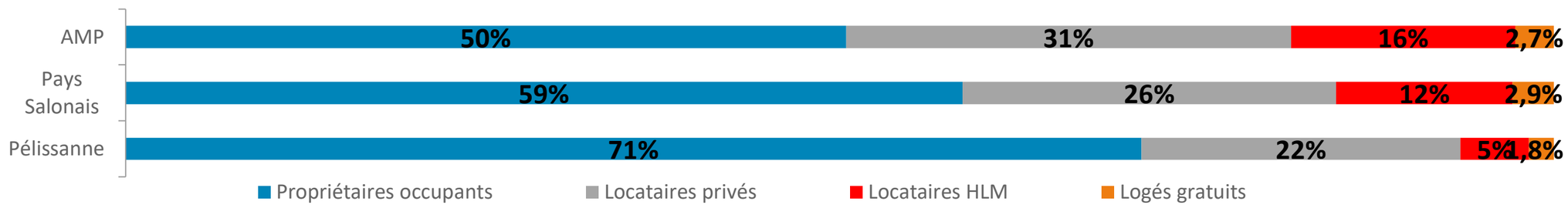
Gisements fonciers de la commune — Mallemort — Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1					OUI		35	0	0	0	
2					OUI		56	0	0	0	
3					OUI		15		0	0	
4					OUI		22		0	0	
5					OUI		20	0	0	0	
6					OUI		13		0	0	
7					OUI		28		0	0	
8					OUI		6		0	0	
9					OUI		30		0	0	
10					OUI		50		0	0	
11					OUI		0		0	0	2AU
12						CT	6	6			Terrain préempté EPF / Travail en cours avec le bailleur / PC déposé 2019 / Livraison fin 2020 déb 2021
13	OAP n°6				OUI		15	6			50% logements / 50 LLS
14							23	2			Terrains communaux / PC déposés septembre 2018
15							17	1			Rue Mistral
17	Rue de Lamanon						10	1			Foncier communal / Famille et provence
18											Gisement foncier dispoible au dela du PLH / Zone 2AU

Commune **Pélissanne**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

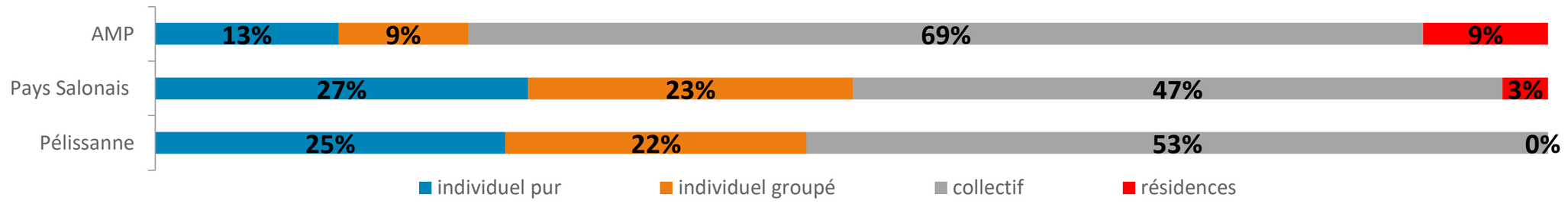
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Pélissanne	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	10055	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,10%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,34%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,76%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,38	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Pélissanne	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	4491	66705	922485
Part des résidences principales	93%	89%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Pélissanne	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	214	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	4,8%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	228		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Pélissanne	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	54	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	102	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Pélissanne	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**100**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**2**	32	1000

Commune Pélissanne

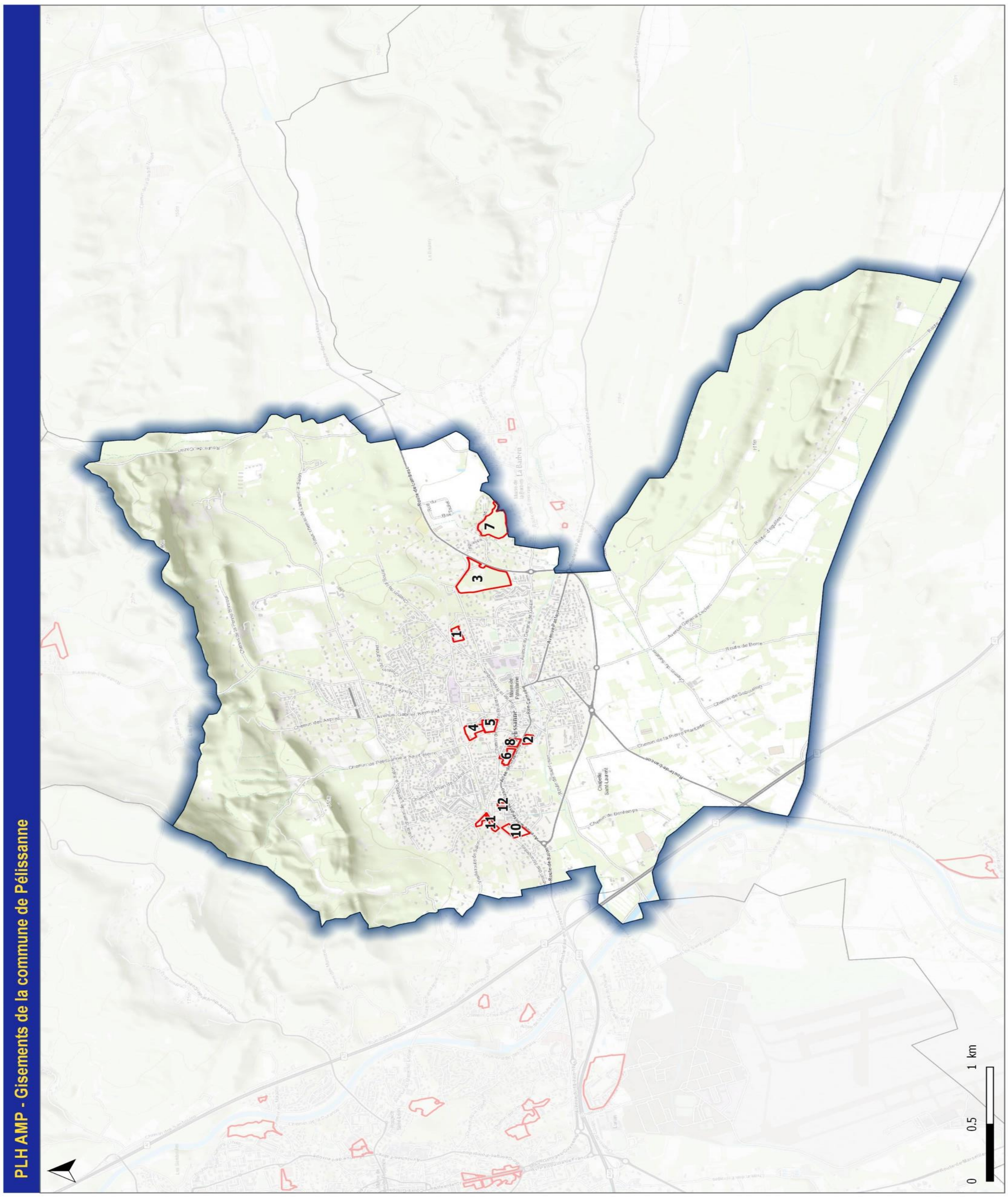
Conseil de territoire Pays Salonais

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	Commune	Conseil de territoire	Métropole
En construction neuve par an (3)	76	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	3	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	1	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	2	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune **Pélissanne**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune	**Pélissanne**	Au 12 avril 2019



Commune **Pélissanne**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

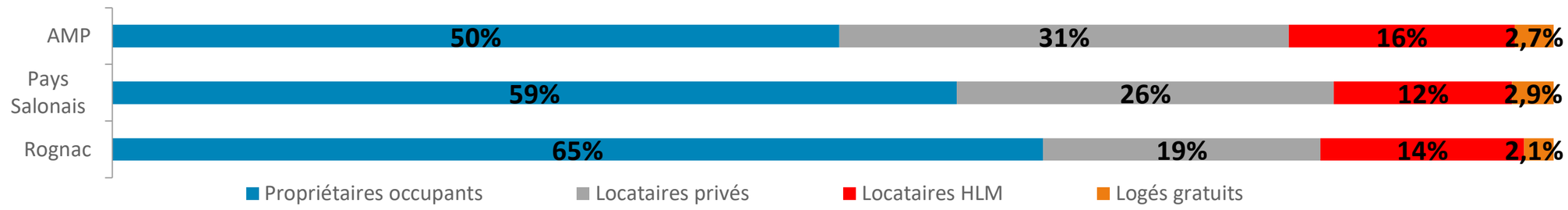
Gisements fonciers de la commune **Pélissanne** **Au 12 avril 2019**

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	SAINT JOSEPH	OUI				CT	30	10			avant projet 30% LLS
2	GALLOIS MONTBRUN	NON				CT	12	12			LIVRAISON PREVISIONNELLE 2021 - EPF PACA
3	CASSADES	OUI		OUI		LT	200	100	0		PAS DE MAITRISE / EPF DETIENT UNE PARTIE DU FONCIER
4	DRAISINE / CONSTANT	OUI		OUI		CT	100	50	0		NEGOCIATIONS AVEC EPF EN COURS EN 2018
5	LA PETITE BRULIERE	OUI		OUI		CT	96	38	0	0	PROJET EN APPEL / SURSIS A STATUER POUR MODIFICATIF / DECANTERA A PARTIR DE 2020
6	GARNERO	OUI				CT	27	11	0	0	
7	L'ENSOLEILLE	OUI		OUI		LT	200	100	0	0	APRES 2020 - ACHAT EPF
8	LE MAZET	OUI				CT	20	6			PERMIS DEPOSE / CONSTRUCTION DEBUT 2019 / LIVRAISON 2020 / PERMIS DELIVRE - CONSTRUCTION EN COURS
9	PROJET LES VIOUGUES - MARINO	OUI		OUI		CT	26	13			DEBUT TRAVAUX 2019 -LIVRAISON 2020 - PERMIS DELIVRE - CONSTRUCTION EN COURS
10	CERBOTANI	OUI		OUI		CT	100	50			
11	MARINO	OUI		OUI		CT	20	10			
12	LE KOST	OUI				CT	65	26			LIVRAISON 2020

Commune Rognac
Conseil de territoire Pays Salonais

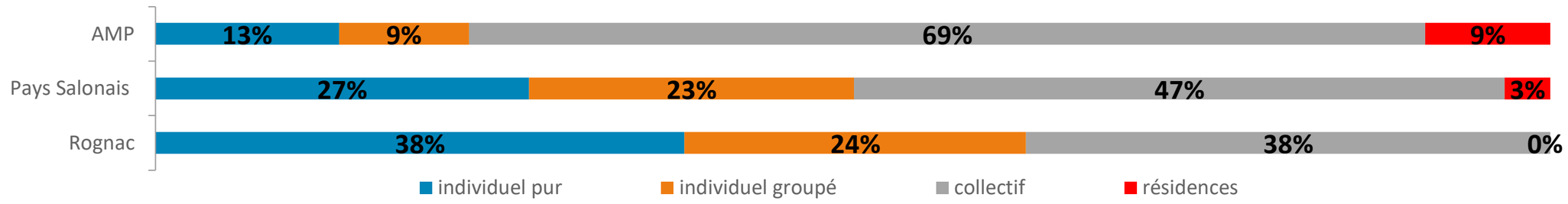
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Rognac	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	11870	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,17%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,58%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,41%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,48	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Rognac	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	4986	66705	922485
Part des résidences principales	95%	89%	89%
Part des résidences secondaires	0%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Rognac	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	532	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	10,2%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	163		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Rognac	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	41	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	58	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Rognac	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**80**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	32	1000

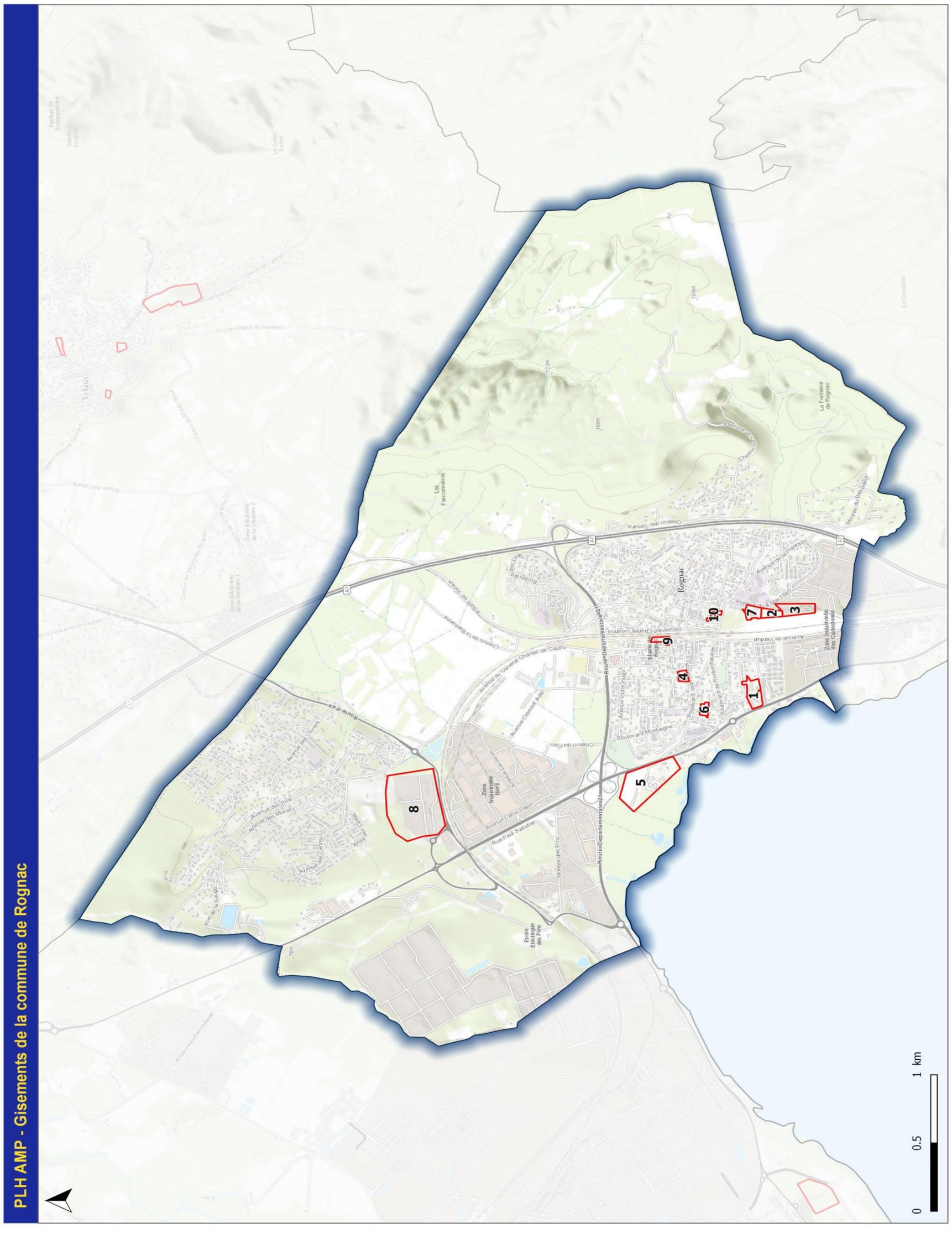
Commune	**Rognac**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**40**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**2**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**3**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune **Rognac**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune	**Rognac**	Au 12 avril 2019



Gisements fonciers de la commune

Rognac

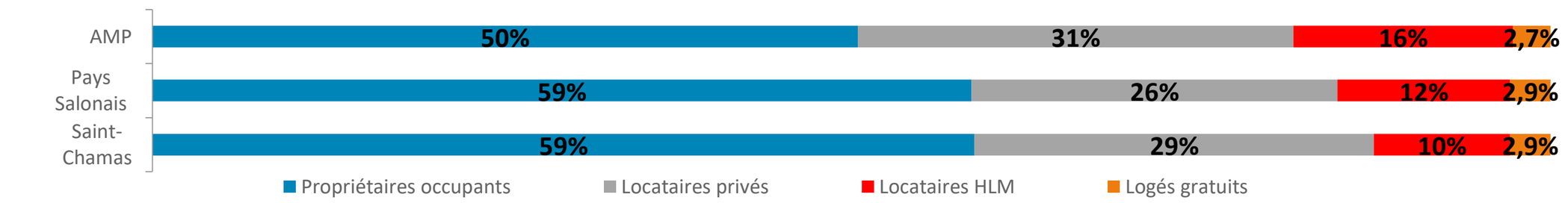
Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	LA PLAGE			OUI		MT	70	70	0	0	PAS DE MAITRISE FONCIERE
2	OAP QUARTIER GARE 2				OUI	MT	90				PAS DE MAITRISE FONCIERE
3	CENTRE DE TRI POSTAL					LT					
4	ANCIENNE GENDARMERIE					MT	10	10			
5	ENTREE DE VILLE					LT					
6	BORYS			OUI		CT	30	30	0	0	LIVRAISON DEC 2018
7	OAP QUARTIER GARE			OUI	OUI	CT	89	89			RESIDENCE SENIOR LABELLISATION MAISON MARIANNE
8	NOUVEAU QUARTIER				OUI	LT	0		0	0	VOLONTE MAIRE-23HA-POLE FERME PETROCHIMIE
9	CHARLES DE GAULLE			OUI		CT	33	33	0	0	
10	LAMARTINE			OUI		MT	23	11	0	0	

Commune Saint-Chamas
Conseil de territoire Pays Salonais

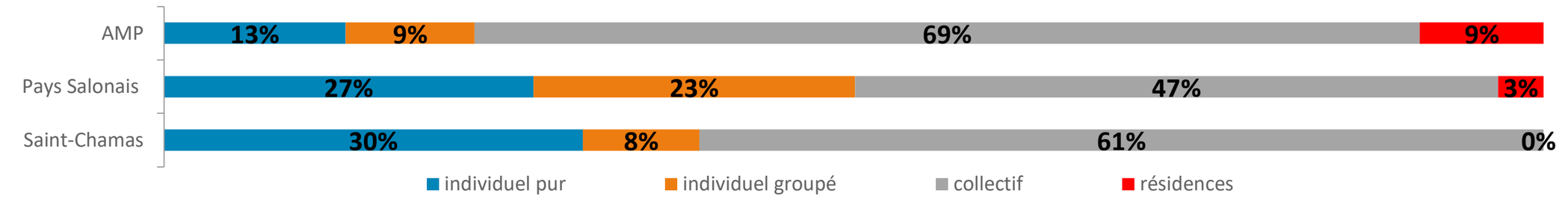
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Saint-Chamas**	**Pays Salonais**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	8302	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,31%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,42%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,89%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,29	2,37	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Saint-Chamas**	**Pays Salonais**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	4008	66705	922485
Part des résidences principales	89%	89%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	10%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Saint-Chamas**	**Pays Salonais**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	537	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	14,1%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Saint-Chamas**	**Pays Salonais**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	40	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	40	993	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Saint-Chamas	**Pays Salonais**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**65**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**2**	32	1000

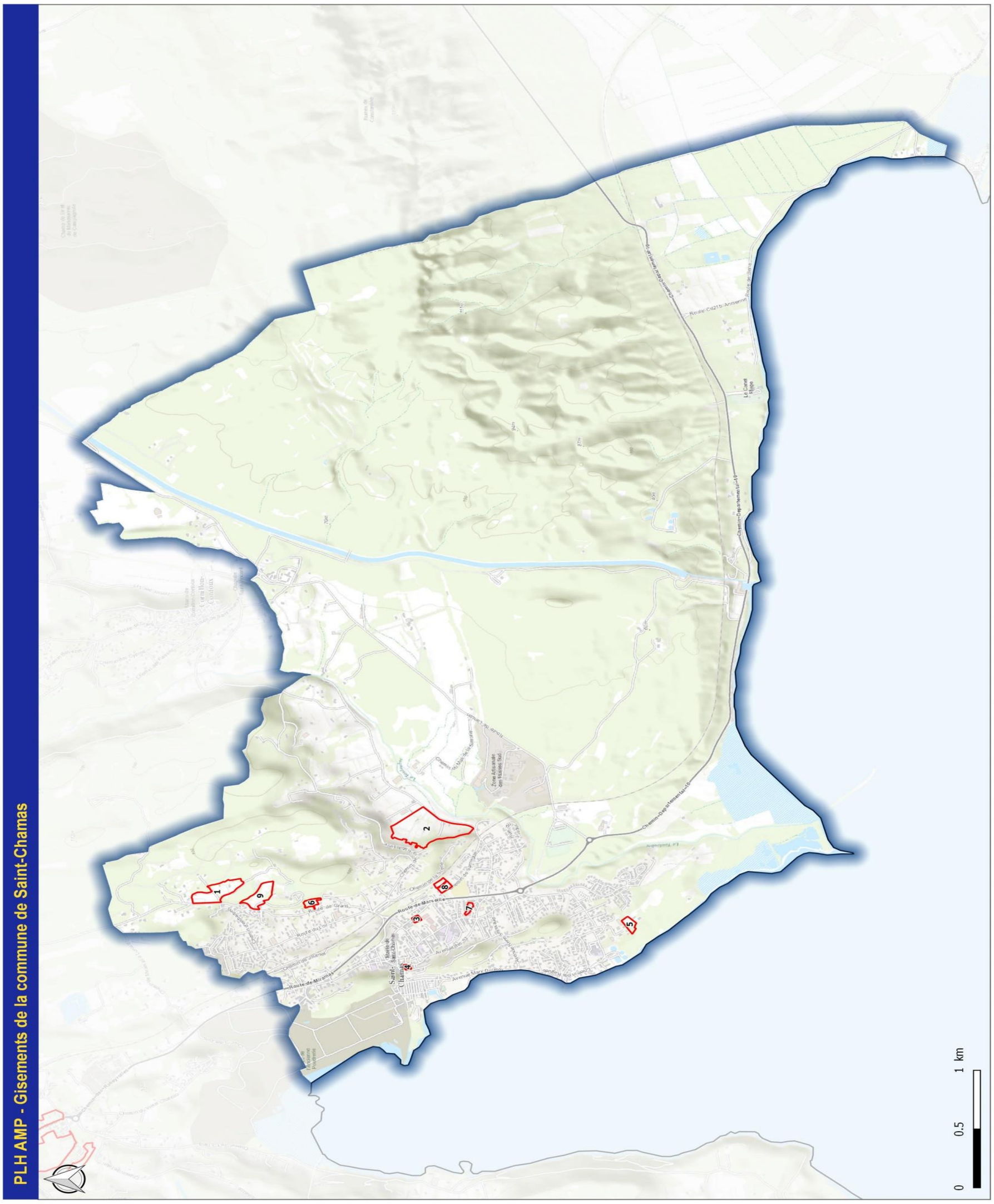
Commune	**Saint-Chamas**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**15**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Saint-Chamas**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune	**Saint-Chamas**	**Au 12 avril 2019**



Gisements fonciers de la commune

Saint-Chamas

Au 12 avril 2019

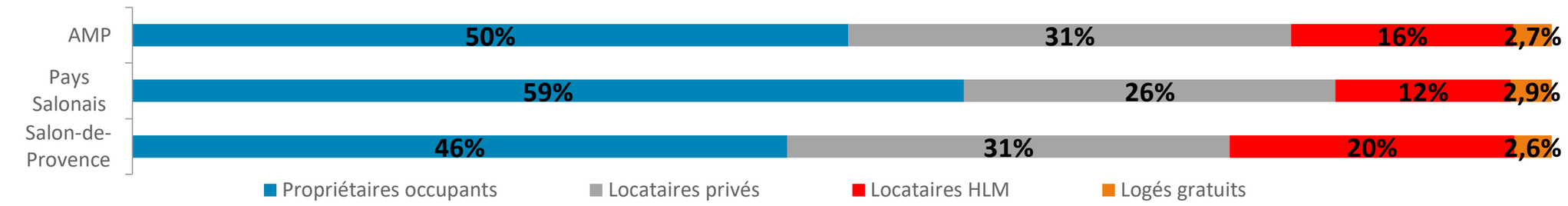
PLH AMP - Gisements de la commune de Saint-Chamas

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1					OUI	LT	0	0	0	0		
2	2AUH					LT	0	0	0	0		PB RESEAUX ET FONCIER
3						CT	25	25				RESIDENCE PERSONNES AGEES PRIVEES
4	CENTRE ANCIEN					CT	12	8				7/8 LOGEMENTS CONVENTIONNES
5	MARITON					CT	12	12	0	0		
6						MT	40	0	0	0		pb acces RD
7						CT	12	0	0	0		VILLAS PRIVE
8	SARNEGUE					CT	49	49	0	0		DEBUT TRAVAUX SEPTEMBRE 2018
9					OUI	LT	0	0	0	0		

Commune Salon-de-Provence
Conseil de territoire Pays Salonais

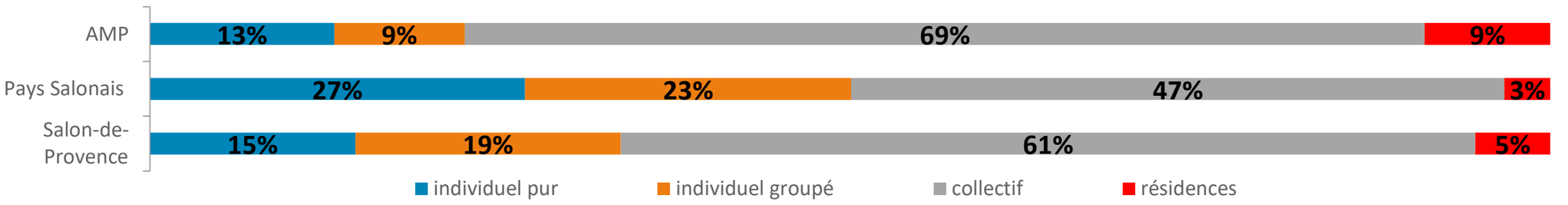
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Salon-de-Provence	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	44836	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,77%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,64%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,13%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,22	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Salon-de-Provence	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	21642	66705	922485
Part des résidences principales	89%	89%	89%
Part des résidences secondaires	1%	4%	4%
Part des logements vacants	10%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Salon-de-Provence	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	4787	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	23,4%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Salon-de-Provence	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	240	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	324	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Salon-de-Provence	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**180**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**17**	32	1000

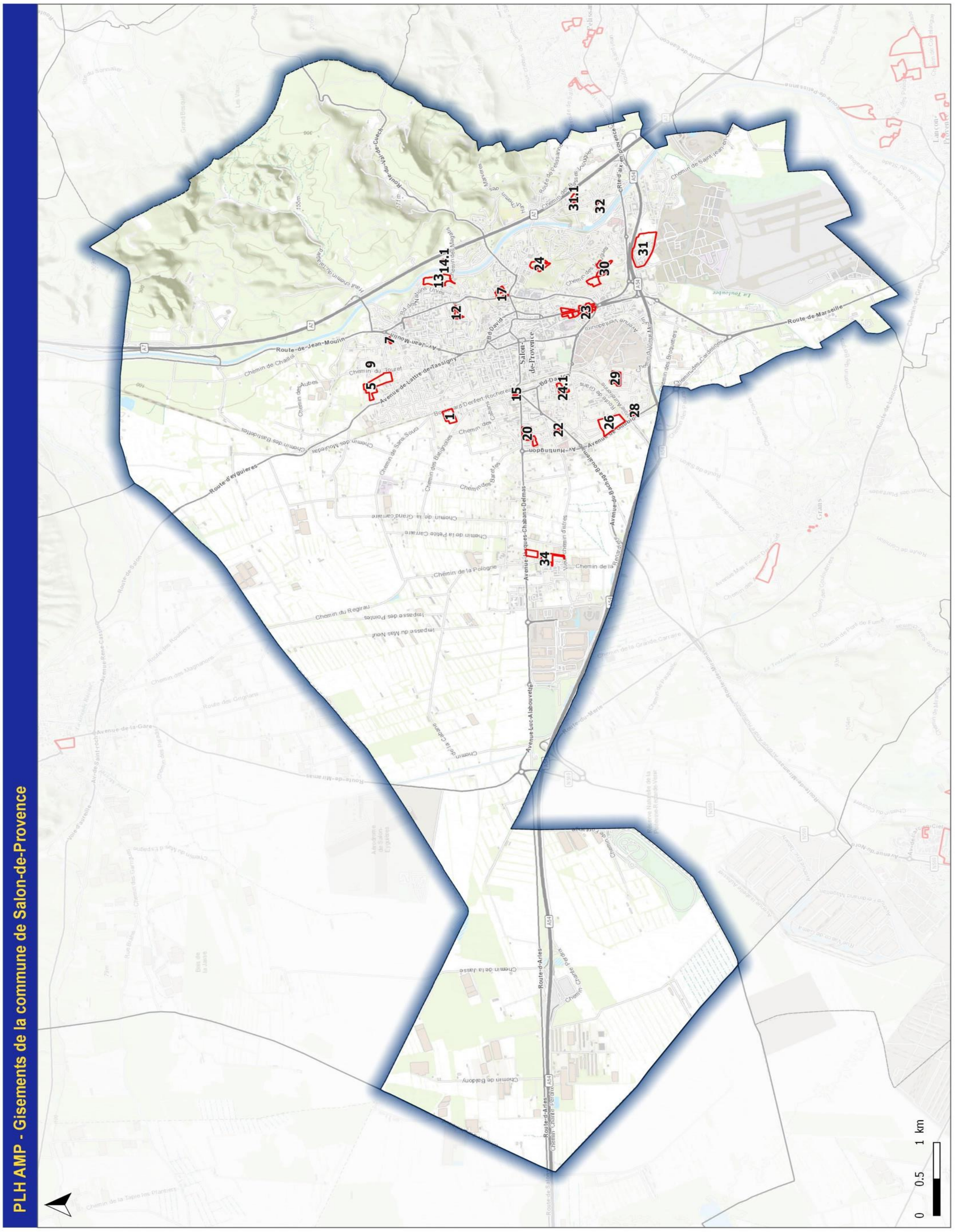
Commune	**Salon-de-Provence**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**37**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**11**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**5**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**8**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Salon-de-Provence**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune	**Salon-de-Provence**	**Au 12 avril 2019**



Gisements fonciers de la commune

Salon-de-Provence

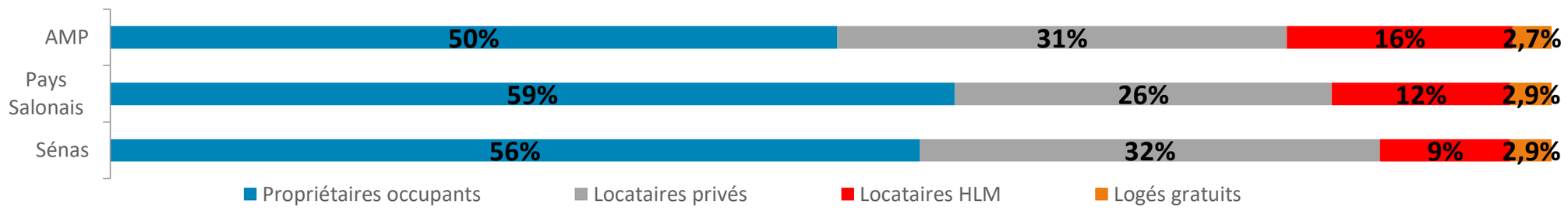
Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	DENFERT ROCHEREAU		OUI		OUI	CT	30	8	0	0	PA mis en oeuvre - PC en cours d'instruction
1 BIS	MOUDELAS SUD		OUI			MT	77	23			
12											
13	BELLEY				OUI	LT	80	0	0	0	secteur repere au SCoT - pas de projet
14.1	MAGATIS						11	0	0	0	3 LOTS+8MI
15	MICHELET		OUI			LT	40	40	0	0	SMS 8 - pas de projet precis
17	SAINT COME		OUI			LT	200	60	0	0	SMS 2 - pas de projet
20	BOREL		OUI			CT	163	46	0	0	Friche industrielle - convention EPF - projet AMETIS
201	ROUTE DE GRANS		OUI			MT	275	82			
21	MARTELINE		OUI			LT	45	14	0	0	SMS 10 - pas de projet
22	CALDERER					CT	4	0	0	0	4 MI
23	CRAPONNE		OUI			MT	200	60	0	0	SMS 1 - 1 PC delivre de 39LLS + residence senior 90 logs livre en 2016
24	LEOPOLD LAUGIER					LT	65		0	0	identifie SCoT - pas de projet
24.1	CARDONA		OUI			MT	52	16	0	0	projet en cours incluant un équipement de santé
26	DANESI		OUI			CT	110	33	0	0	SMS 7 - PC delivre POUR 10 lots et 112 logts collectifs dont 37 LLS=PC refusé
27	PASERO		OUI			LT	50	30	0	0	SMS 4 -pas de projet abouti
28	SAGNE		OUI			CT	45	14	0	0	SMS 14 - pas de projet
29	QUINTIN		OUI		OUI	LT	70	21	0	0	SMS 12
30	VIOUGUES PINS					LT	80	0	0	0	identifie au SCoT -
31	SNI LURIAN					CT	60	0	0	0	site SNI - demolitions reconstructions 429 logements contre 369 existants : +60 logements
31.1	CROIX BLANCHE					CT	4	0	0	0	PC depose en 2016 -4 maisons individuelles
32	CARRIERS					CT	48		0	0	
33	MICOCOULIERS				OUI	LT	0		0	0	terrain de football communal - projet de deplacement a moyen terme
34	JUSTES		OUI		OUI	MT	88	26	0	0	SMS 15 - terrain communal
5	1AU Le Touret		OUI		OUI	LT	113	34	0	0	Pas de projet affirmé au 15/10/18
7	SAULT					CT	3	0	0	0	maisons individuelles
9	MASSUGUETTE					CT	14	0	0	0	

Commune **Sénas**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

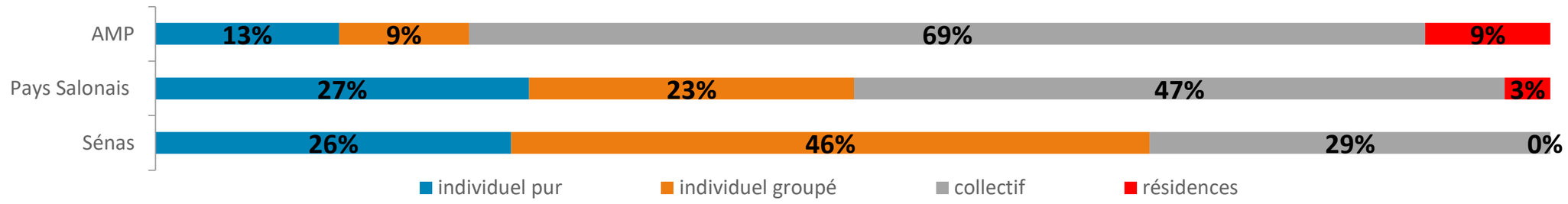
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Sénas	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	7022	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,43%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,49%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,94%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,46	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Sénas	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	3018	66705	922485
Part des résidences principales	93%	89%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Sénas	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	388	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	13,2%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	107		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Sénas	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	51	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	49	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Sénas	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**56**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**3**	32	1000

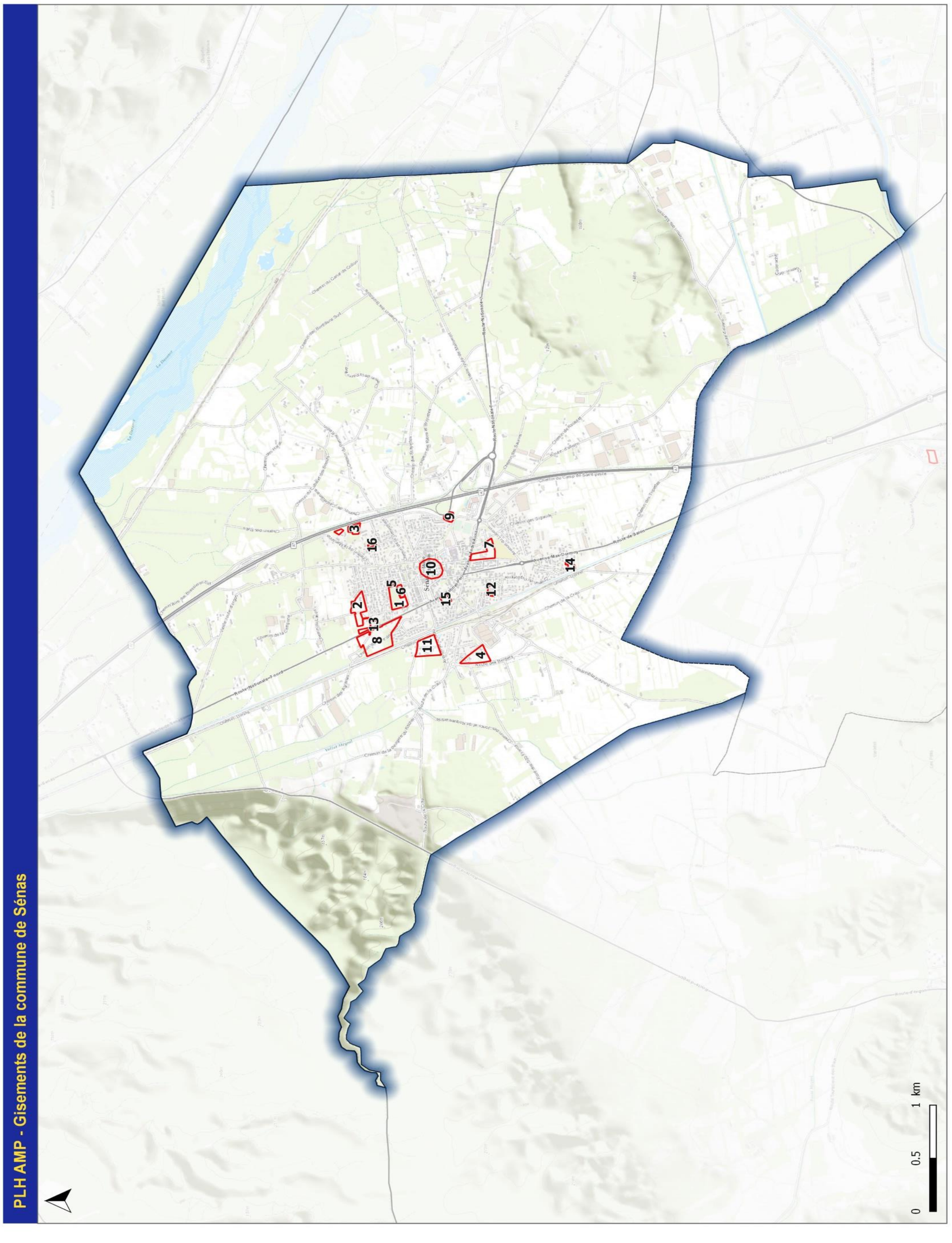
Commune	**Sénas**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**17**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**3**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**2**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune **Sénas**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune	**Sénas**	Au 12 avril 2019


PLH AMP - Gisements de la commune de Sénas
Route Nationale 7 nord
Route Nationale 7 sud
Chemin du Canal de Craponne
Chemin de Bonbourg Sud
Chemin de la Roubine
Chemin du Camp de Saint-Pierre
Chemin des Sigaux
Chemin de Roland
Route de Salon
Avenue Max Dormoy
Chemin de la Croupière du Rocher
Route de Grans
Chemin de la Plaine
Chemin de la Crau
Chemin de la Draille
Chemin de la Vallée Dorée
Chemin de la Vallée
Chemin de la Draille
Chemin de la Draille
Chemin de la Draille

Gisements fonciers de la commune

Sénas

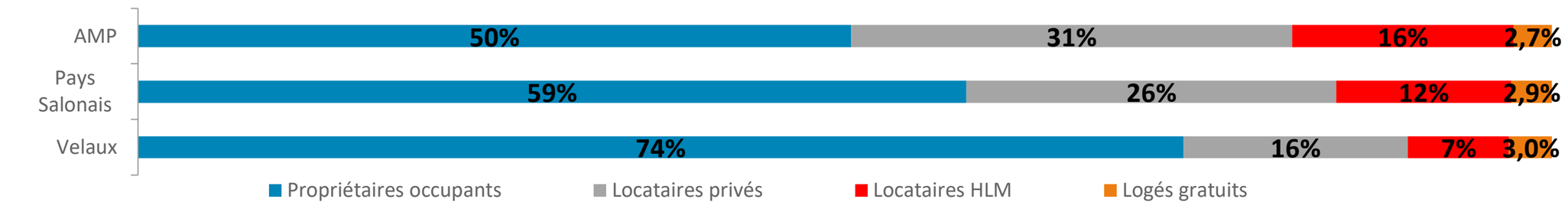
Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	LE PARC					CT	66	66	0	0	MAISON DE SANTE ET GROUPE SCOLAIRE
2	GALAZON 2	OUI			OUI	MT	70	28	0	0	
3	QUARTIER MARIANNE					MT	0	0	30	0	
4	MON PLAISIR	OUI			OUI	CT	21	6	0	0	CONVENTION EPF
5	LE PARC - TENNIS					MT	16				DEPLACEMENT DES TENNIS / TERRAIN COMMUNAL
6	LE PARC - ECOLE					MT	50	15			DEPLACEMENT DE L'ECOLE/ TERRAIN COMMUNAL
7	OAP LE VILLAGE	OUI			OUI	MT	92	36			DEPART ENTREPRISE
8	PONT DE L'AUTURE	OUI			OUI	MT	160	56	0	0	
9	MAS LA CAPELETTE					CT	60	20			FONCIER COMMUNAL
10	CENTRE VILLAGE					LT	20				VOLONTE OPAH HABITAT INDIGNE
11	GRAND VIOLLET				OUI	MT	24	0	0	0	SORTIE
12	LE PIGEONNIER					MT	26				OPERATION TIRROIR AVEC EPF - RELOCALISATION ENTREPRISE
13	ILOT POURCELLE					MT	11	4	0	0	
14							0	0	0	0	REFERENTIEL FONCIER
15	G. PERE	OUI				CT	33	33	0	0	
16							0	0	0	0	REFERENTIEL FONCIER

Commune Velaux
Conseil de territoire Pays Salonais

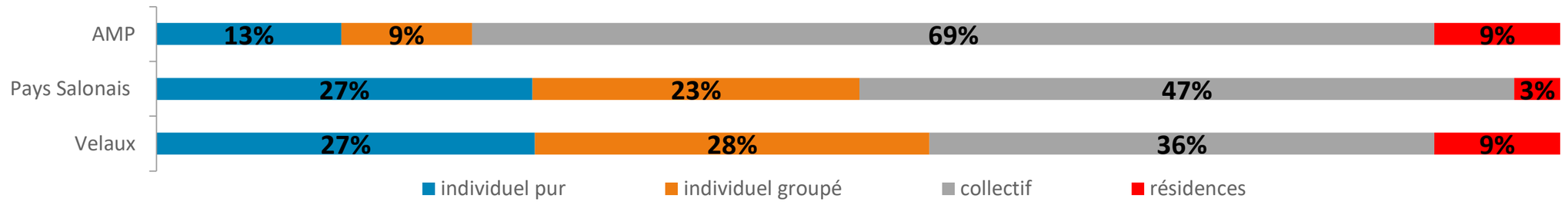
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Velaux	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	8876	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,83%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,26%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,58%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,45	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Velaux	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	3779	66705	922485
Part des résidences principales	94%	89%	89%
Part des résidences secondaires	2%	4%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Velaux	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	258	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	7,0%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	86		
Objectif CMS 2017-2019	80		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Velaux	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	15	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	35	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Velaux	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**128**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	32	1000

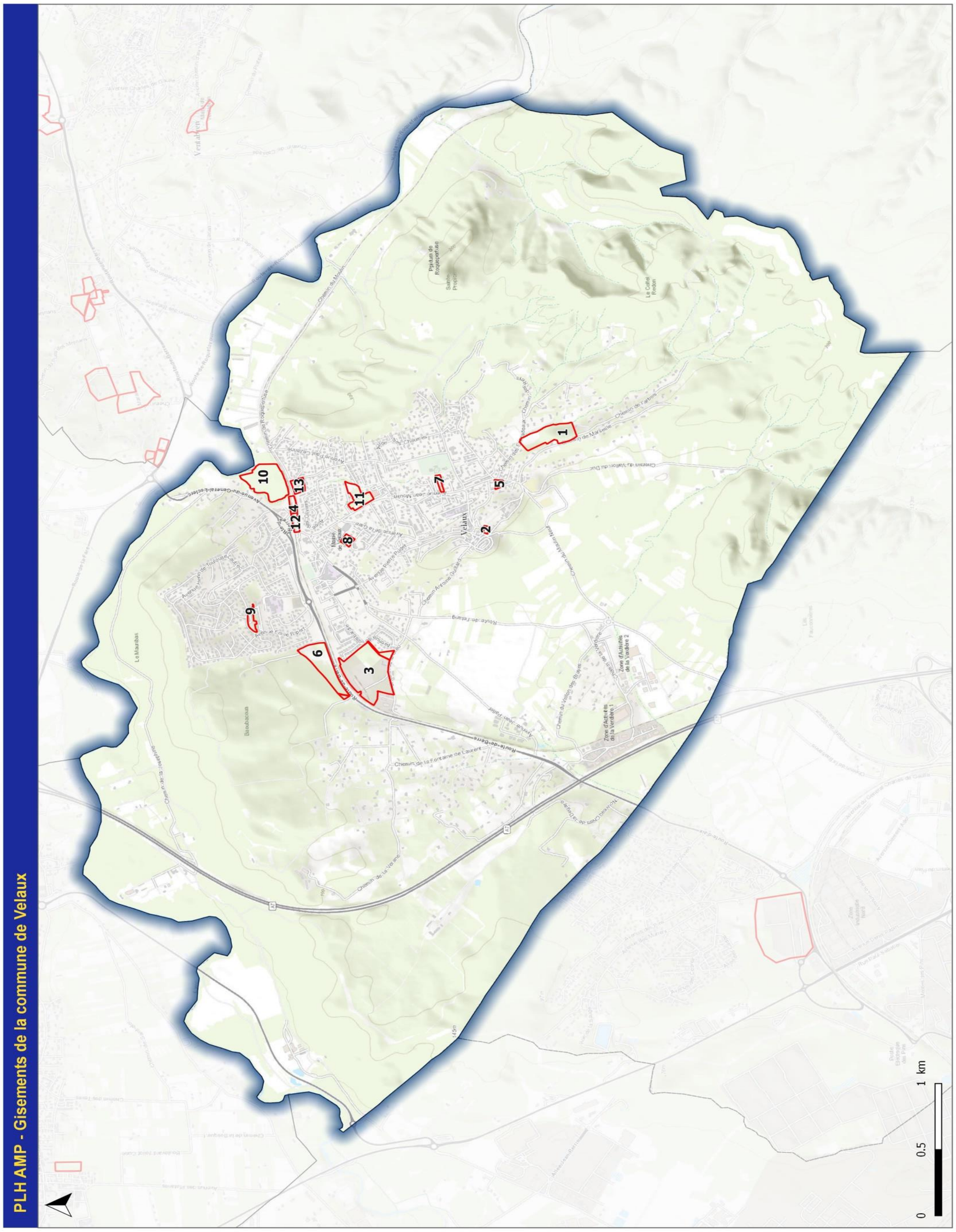
Commune	**Velaux**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**71**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**1**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**5**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune Velaux
Conseil de territoire Pays Salonais

Gisements fonciers de la commune	**Velaux**	Au 12 avril 2019



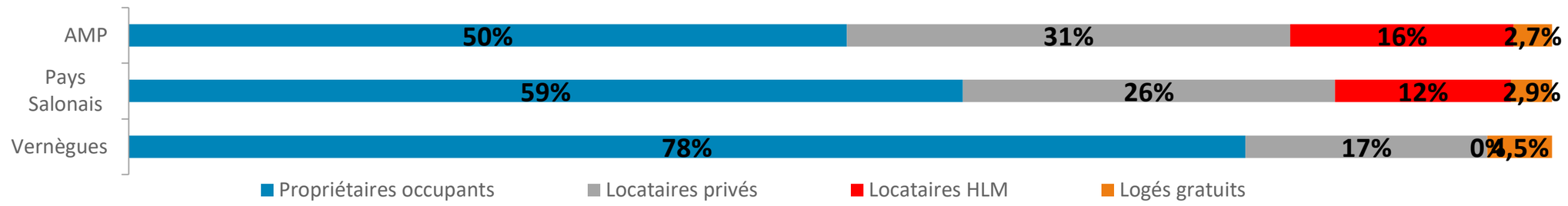
Gisements fonciers de la commune

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	LES ESPADREAUX	OUI	OUI			CT	84	42	0	0	
2	PARISIS					MT	6	6			
3	SIFF	OUI				CT	240	144	0	0	
4	MIDIFER GARE	OUI	OUI			MT	11	9	0	0	PART DES LLS FIXEE A 80% SUCEPTIBLE D'EVOLUER
5	L2 OCELLI	OUI				MT	6	3	0	0	
6	BAOUBACOUA	OUI				CT	50	25	0	0	
7	DALMASSO	OUI				LT	6	3	0	0	
8	AUDRAN	OUI	OUI			MT	40	20	0	0	
9	BASTIDE BERTIN	OUI	OUI			CT	22	22	0	0	
10	COLLET DE L'AIGLE	OUI				MT	120	60	0	0	
11	CLOS DU FELIBRE	OUI	OUI			CT	104	52	0	0	
12	ANCIENNE GARE	OUI	OUI			MT	11	9			PART DE LLS FIXEE A 80% SUSCEPTIBLE D'EVOLUER
13	CLOS DU PRESSOIR	OUI	OUI			CT	63	32			

Commune Vernègues
Conseil de territoire Pays Salonais

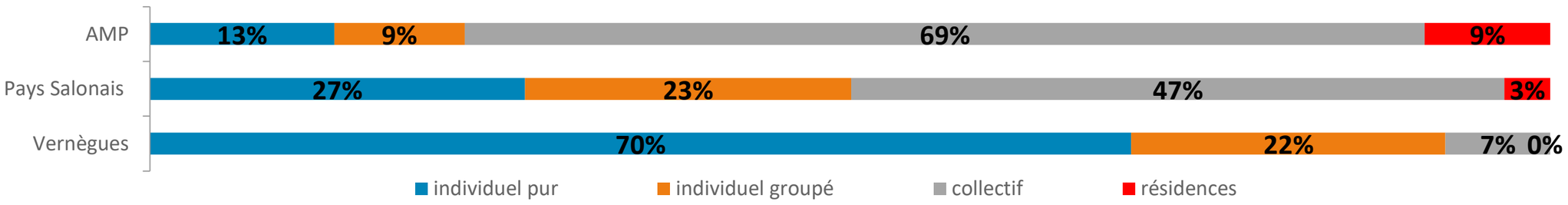
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Vernègues	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	1701	144526	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	3,43%	0,96%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,79%	0,55%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	2,64%	0,41%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,76	2,37	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Vernègues	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	677	66705	922485
Part des résidences principales	91%	89%	89%
Part des résidences secondaires	4%	4%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Vernègues	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	9215	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	14,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Vernègues	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	21	663	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	29	993	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements) Commune Vernègues	Conseil de territoire Pays Salonais	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**0**	978	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	32	1000

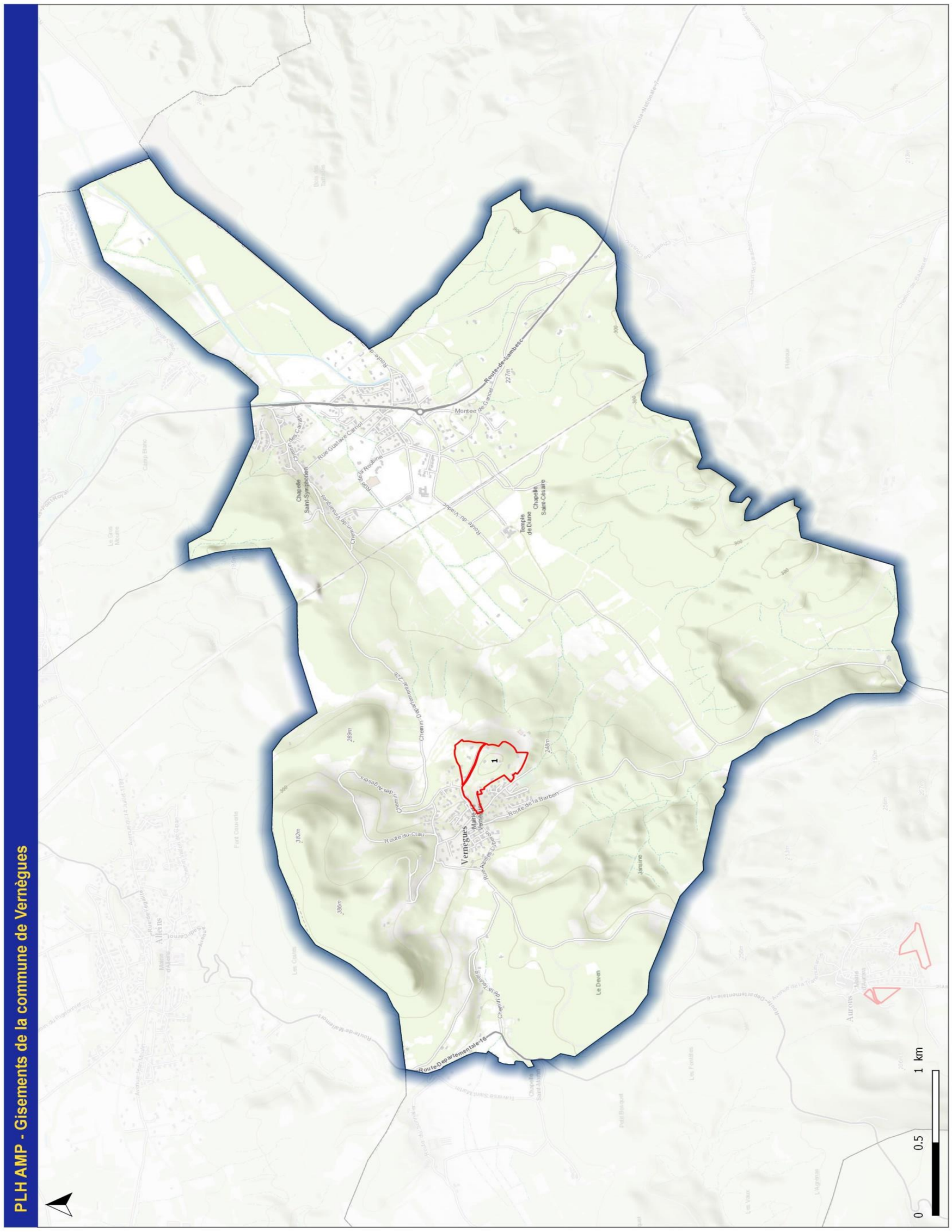
Commune	**Vernègues**
Conseil de territoire	**Pays Salonais**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	417	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	34	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	31	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	31	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune **Vernègues**
Conseil de territoire **Pays Salonais**

Gisements fonciers de la commune	**Vernègues**	Au 12 avril 2019



Commune Vernègues
Conseil de territoire Pays Salonais

Gisements fonciers de la commune — Vernègues — Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	montplaisir					CT	30	6	0	0	convention EPF

Pays d'Aubagne et de l'Etoile

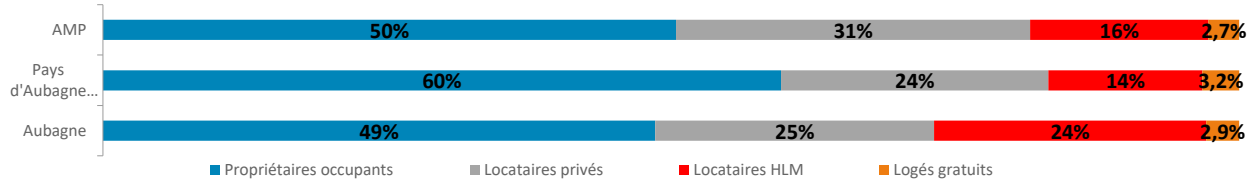
Aubagne
Auriol
Belcodène
Cadolive
Cuges-les-Pins
La Bouilladisse
La Destrousse
La Penne-sur-Huveaune
Peypin
Roquevaire
Saint-Savournin
Saint-Zacharie

Commune Aubagne

Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

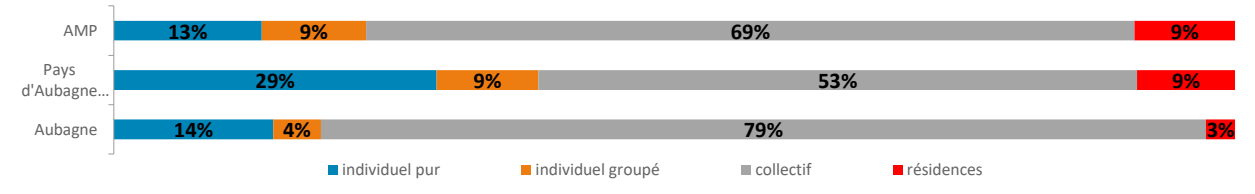
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune Aubagne	Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	45410	104964	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,44%	0,12%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,14%	0,25%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,58%	-0,13%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,30	2,38	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune Aubagne	Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	21108	47229	922485
Part des résidences principales	90%	91%	89%
Part des résidences secondaires	2%	2%	4%
Part des logements vacants	9%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune Aubagne	Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	5712	7411	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	27,9%	16,0%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune Aubagne	Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	197	431	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	253	595	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune Aubagne	Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**210**	624	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**8**	19	1000

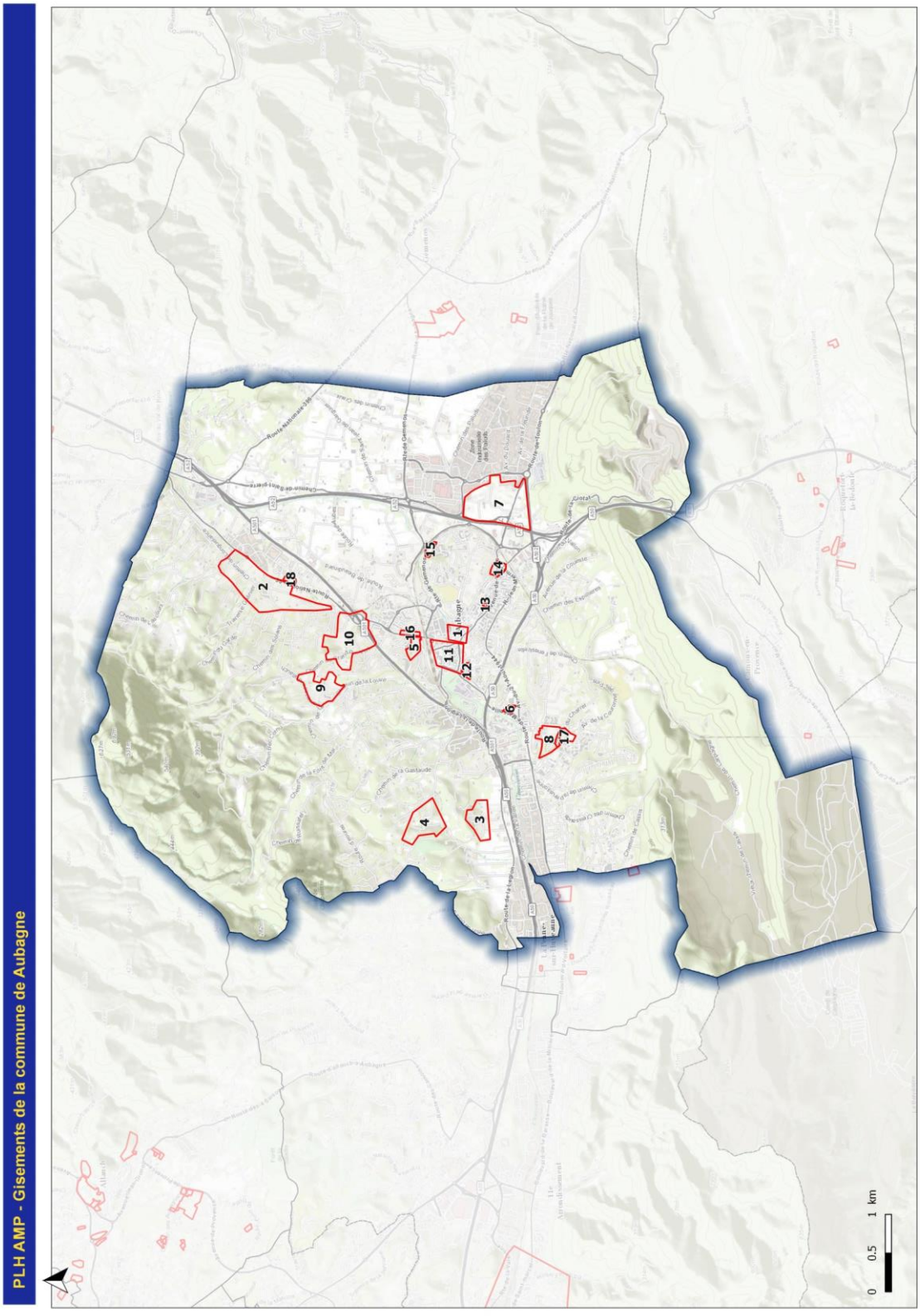
Commune	**Aubagne**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**50**	256	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**5**	24	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**5**	17	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**10**	22	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Aubagne**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

Gisements fonciers de la commune	**Aubagne**	**Au 12 avril 2019**



Commune Aubagne
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Gisements fonciers de la commune	Aubagne	Au 12 avril 2019

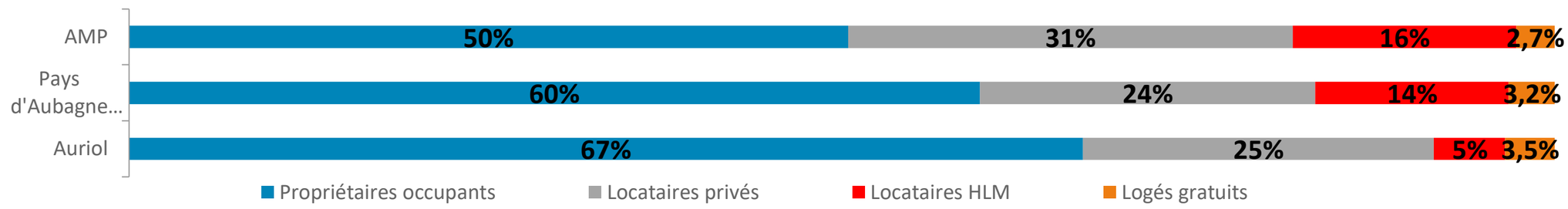
PLH AMP - Gisements de la commune de Aubagne

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements		Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	observ
1	PERIMETRE CENTRE VILLE ANCIEN / RH PARC EXISTANT					LT	150	150				
10	LE PIN VERT				OUI	LT	0		0	0	0	ZONE A URBANISER / PERIMETRE ?
11	PERIMETRE CENTRE VILLE / PRODUCTION NEUVE					LT	150					
12	SECTEUR HOPITAL					LT			80		100	
13	QUARTIER PALISSY					MT			30		40	
14	QUARTIER MERMOZ					MT			80		100	
15	BERLIOUX					MT			80		100	
16	AV SALENGRO					MT			60			
17	QUARTIER CHARREL				OUI	MT			80		100	
18	HAMEAU NAPOLLON					MT			60		80	
2	OAP NAPOLLON				OUI	LT	1000	250	0	0	0	SECTEUR HABITAT DE L - OAP - PLU - PERIMETRE ?
3	OAP CAMP MAJOR				OUI	LT	0		0	0	0	SECTEUR HABITAT OAP - PLU
4	OAP THUILIERE				OUI	LT	0		60	60	70	OAP DU PLU - PERIMETRE ?
5	TERRAIN BETTINI			OUI		LT	0	0	0	0	0	ZONE URBAINE AVEC UN PERIMETRE DEFINI POTENTIEL THEORIQUE
6	CAMPAGNE ROUX					LT			40	40	60	
7	ZAC LES GARGUES					LT	800	560	0	0	0	ZONE A URBANISER
8	CHARREL - TOURTELLE					LT	0		0	0	0	ZONE A URBANISER - PBM POUR DEVELOPPEMENT A COURT TERME (PBM DE MOBILITE - VOIRIE SATURE AVEC TRAM+OPERATION ROUSSELOT) / PERIMETRE ?
9	LA LOUVE					LT	0			0	0	ZONE A URBANISER - PBM D-ACCESSIBILITE / PERIMETRE ?

Commune Auriol
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

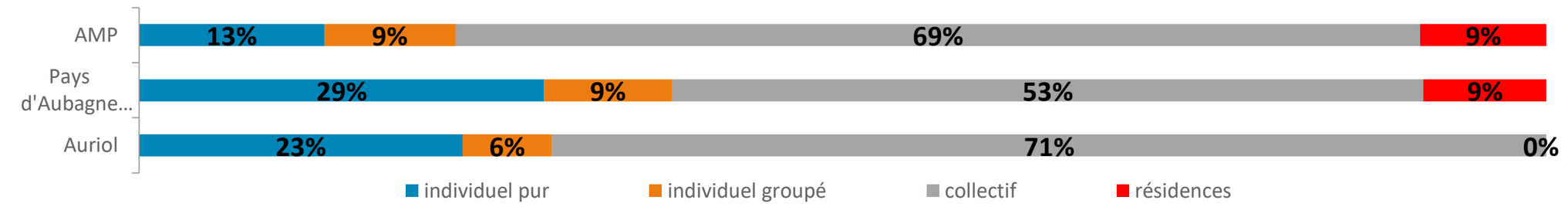
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Auriol	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	11538	104964	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,39%	0,12%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,35%	0,25%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,74%	-0,13%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,45	2,38	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Auriol	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	5153	47229	922485
Part des résidences principales	90%	91%	89%
Part des résidences secondaires	5%	2%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Auriol	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	416	7411	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	8,1%	16,0%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	114		
Objectif CMS 2017-2019	115		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Auriol	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	77	431	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	94	595	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Auriol	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**73**	624	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**3**	19	1000

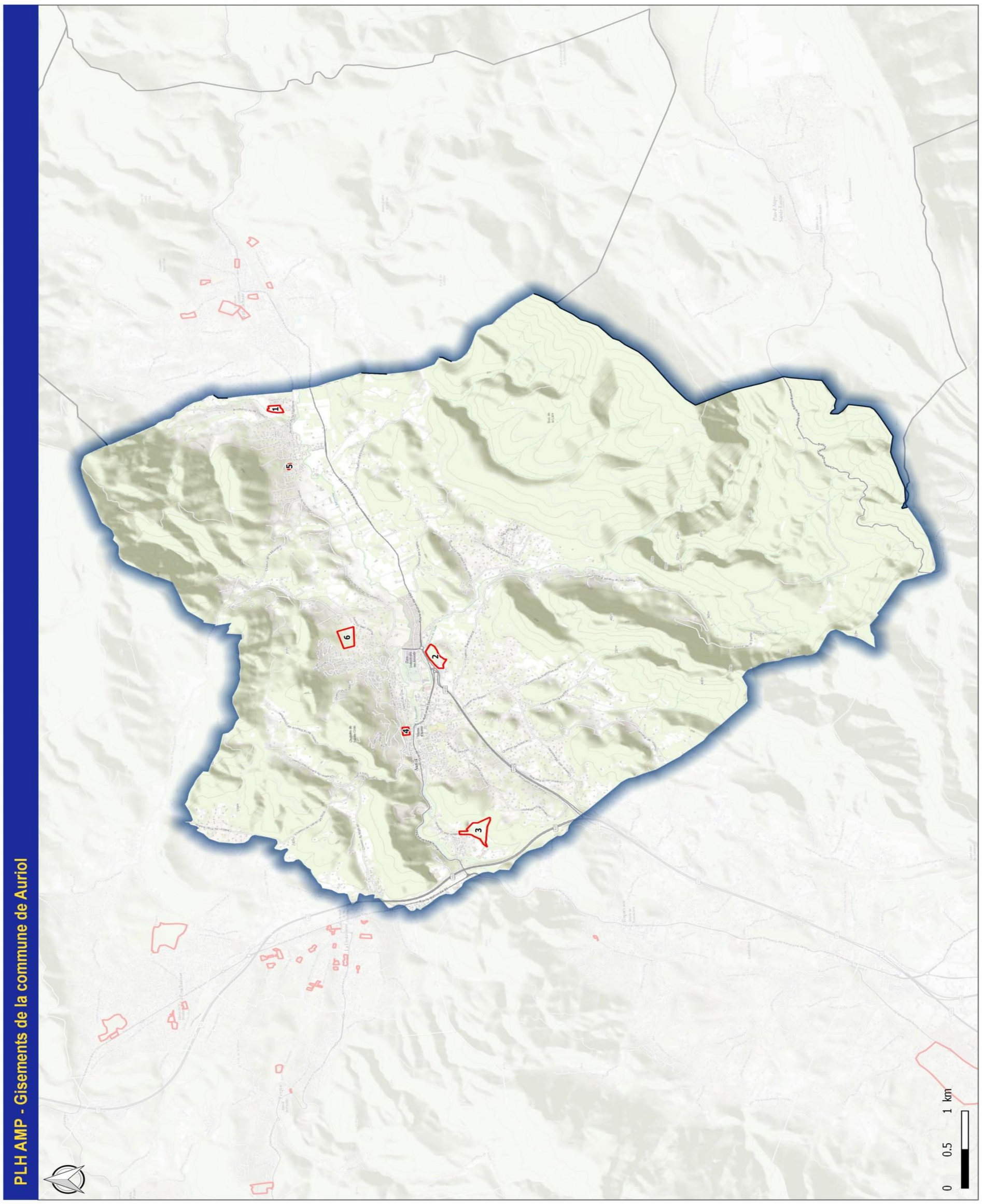
Commune	**Auriol**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**35**	256	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**3**	24	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	17	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**2**	22	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune **Auriol**
Conseil de territoire **Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

Gisements fonciers de la commune	**Auriol**	Au 12 avril 2019



Gisements fonciers de la commune

Auriol

Au 12 avril 2019

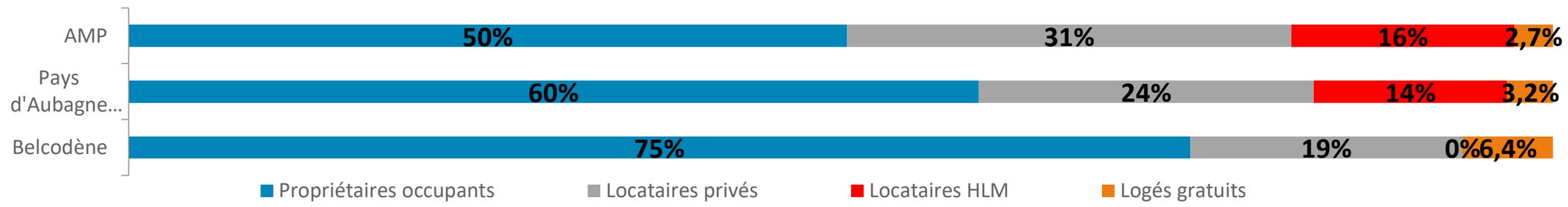
PLH AMP - Gisements de la commune de Auriol

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	Hameau de Redon					MT	6		4	6		RESERVE FONCIERE DEPUIS LONGTEMPS / PB ACCES
2		OUI				CT	28	10	0	0		
3	AU	OUI				CT	200		0	0		PC EN COURS D'INSTRUCTION / CHANTIER 2019 LIVRAISON 2020
4	ANCIENNE CAVE COOPERATIVE					CT	67	39				TRAVAUX COMMENCES / LIVRAISON FIN 2019 DEB 2020
5		OUI				CT	110	55	0	0		PC EN PHASE FINALISATION / LIVRAISON 2020
6	GISEMENT					LT						GISEMENT AU DELA DU PLH / PAS DE PREVISION A CE JOUR

Commune Belcodène
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

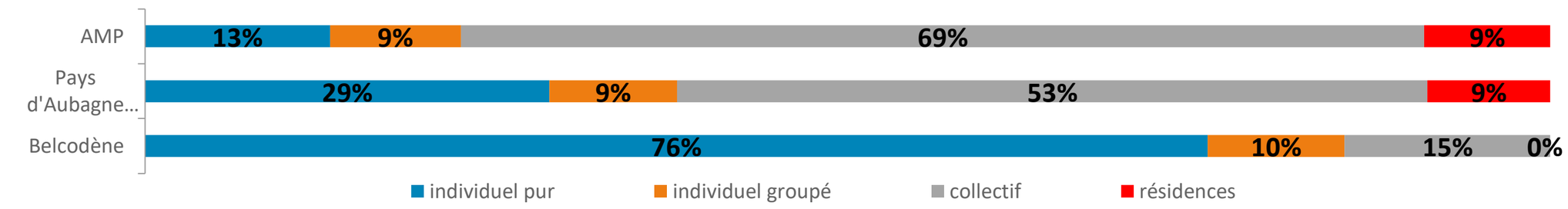
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Belcodène	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	1906	104964	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,16%	0,12%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,36%	0,25%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,80%	-0,13%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,56	2,38	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Belcodène	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	769	47229	922485
Part des résidences principales	92%	91%	89%
Part des résidences secondaires	4%	2%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Belcodène	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	7411	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	16,0%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Belcodène	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	6	431	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	8	595	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Belcodène	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**10**	624	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	19	1000

Commune Belcodène

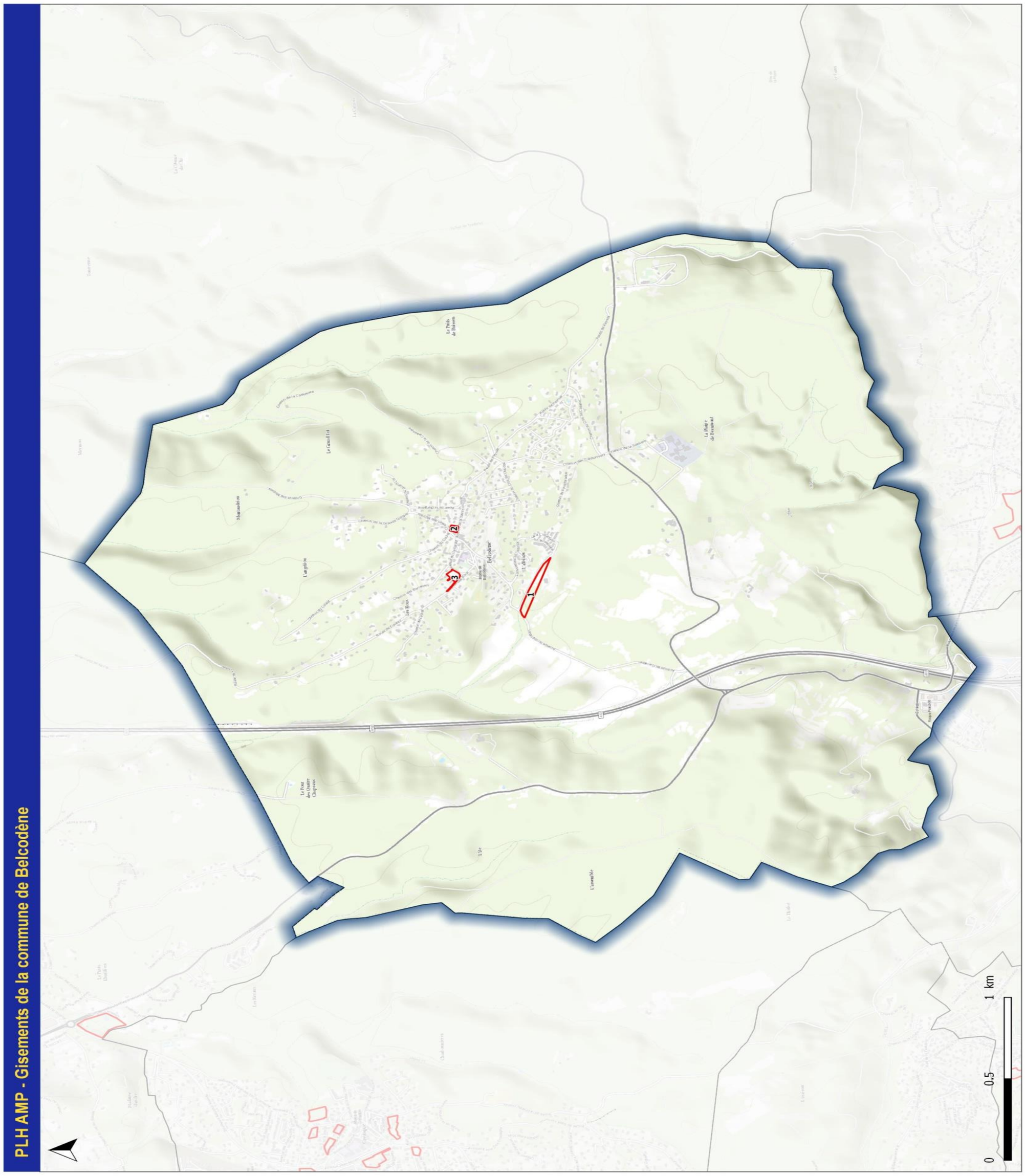
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	Commune	Conseil de territoire	Métropole
En construction neuve par an (3)	0	256	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	0	24	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	0	17	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	0	22	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune Belcodène
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Gisements fonciers de la commune	**Belcodène**	Au 12 avril 2019



Commune **Belcodène**
Conseil de territoire **Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

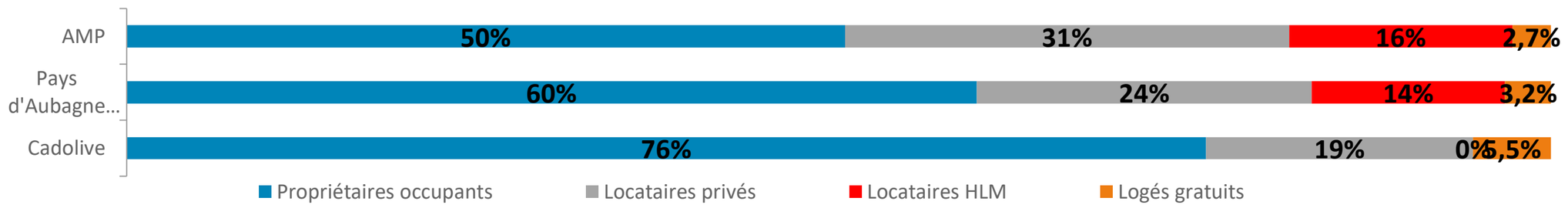
Gisements fonciers de la commune — Belcodène — Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1					OUI		30		0	0	OAP ZONE UB
2							0		0	0	VILLA ACQUISE A VOCATION DE PROJETS LLS
3					OUI		0		0	0	

Commune Cadolive
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

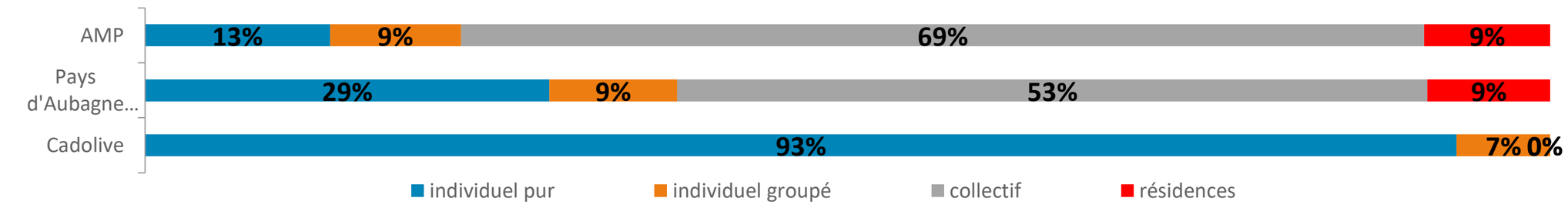
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Cadolive	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	2158	104964	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,32%	0,12%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,68%	0,25%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,36%	-0,13%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,41	2,38	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Cadolive	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	990	47229	922485
Part des résidences principales	90%	91%	89%
Part des résidences secondaires	2%	2%	4%
Part des logements vacants	7%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Cadolive	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	7411	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	16,0%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Cadolive	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	3	431	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	6	595	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Cadolive	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**8**	624	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	19	1000

Commune Cadolive

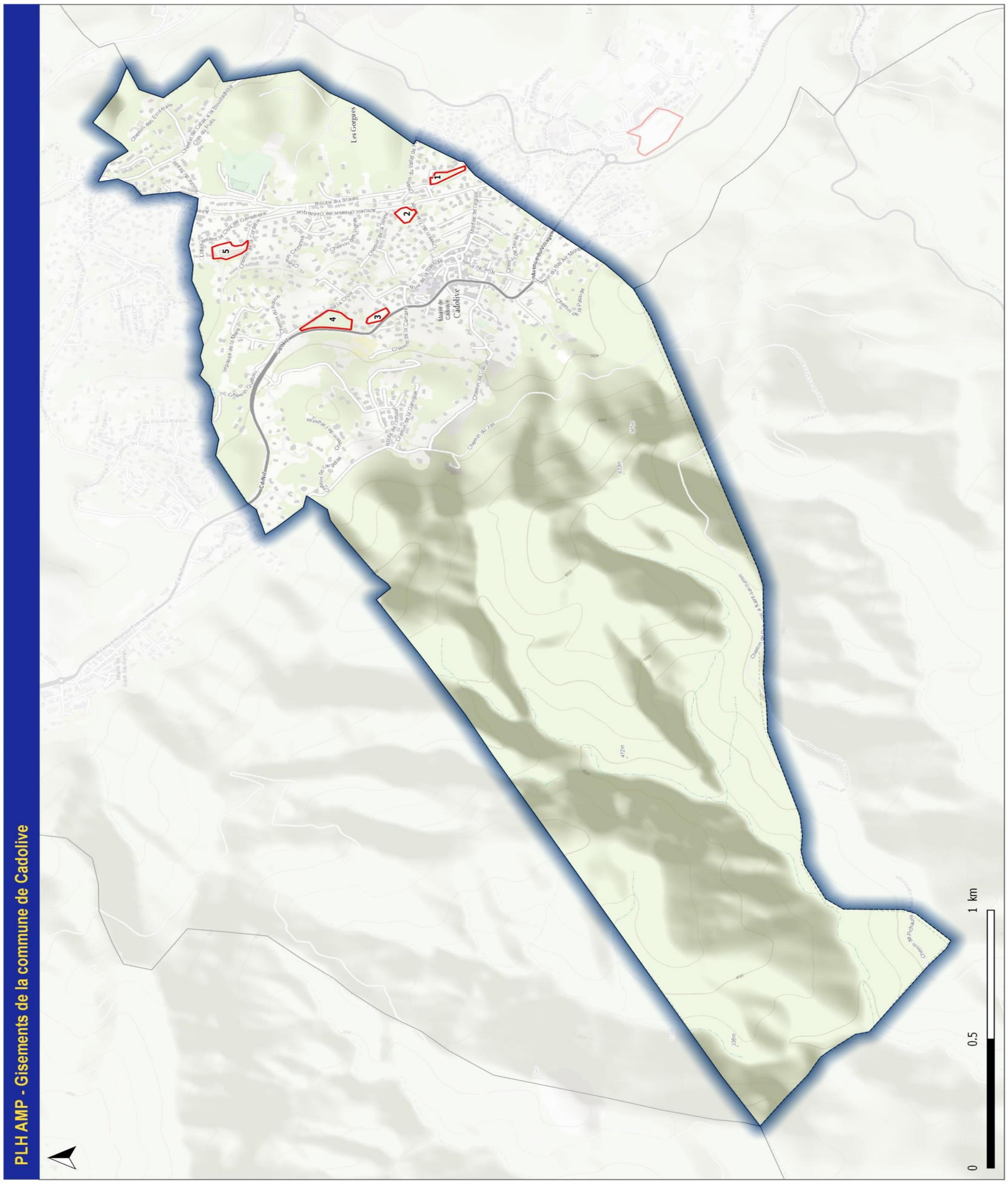
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	Commune	Conseil de territoire	Métropole
En construction neuve par an (3)	0	256	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	1	24	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	0	17	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	0	22	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Cadolive**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

Gisements fonciers de la commune	**Cadolive**	**Au 12 avril 2019**



Commune Cadolive
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

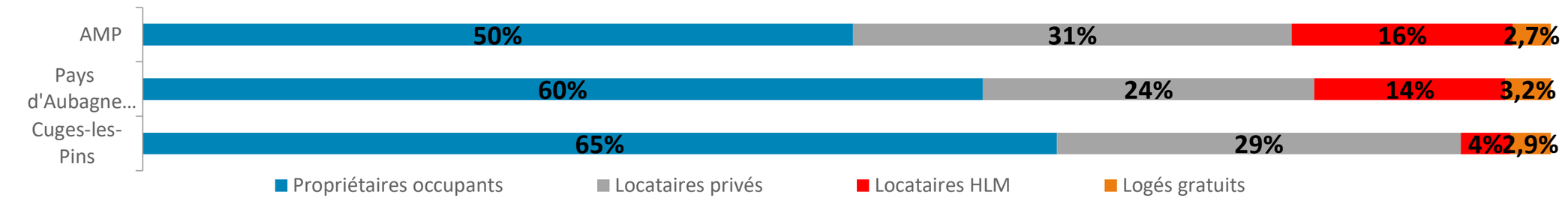
Gisements fonciers de la commune — Cadolive — Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	LA MEYNE					LT	8		0	0	ER
2						MT	0		0	0	MT ACQUIS
3							0		0	0	PAS DE PROJET DEFINIT
4							0	0	0	0	
5						MT	0		0	0	RECONVERSION ANCIENNE ZA, EN VUE ACQUISITION

Commune Cuges-les-Pins
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

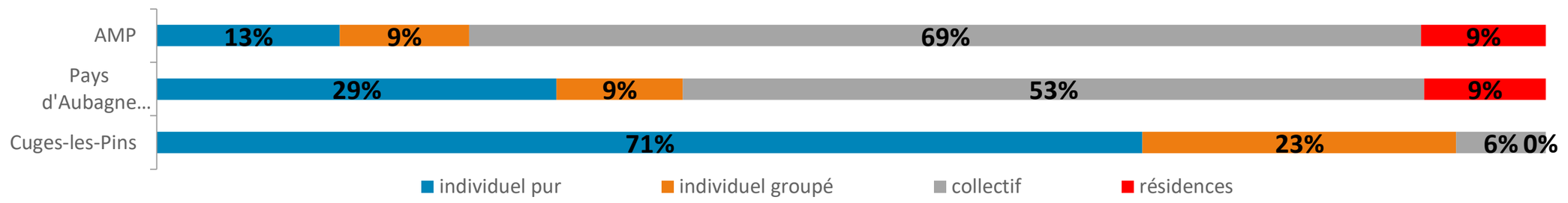
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Cuges-les-Pins	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	5007	104964	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,54%	0,12%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,63%	0,25%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,09%	-0,13%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,54	2,38	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Cuges-les-Pins	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	2161	47229	922485
Part des résidences principales	91%	91%	89%
Part des résidences secondaires	3%	2%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Cuges-les-Pins	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	82	7411	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	3,9%	16,0%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	147		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Cuges-les-Pins	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	3	431	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	10	595	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Cuges-les-Pins	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**57**	624	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	19	1000

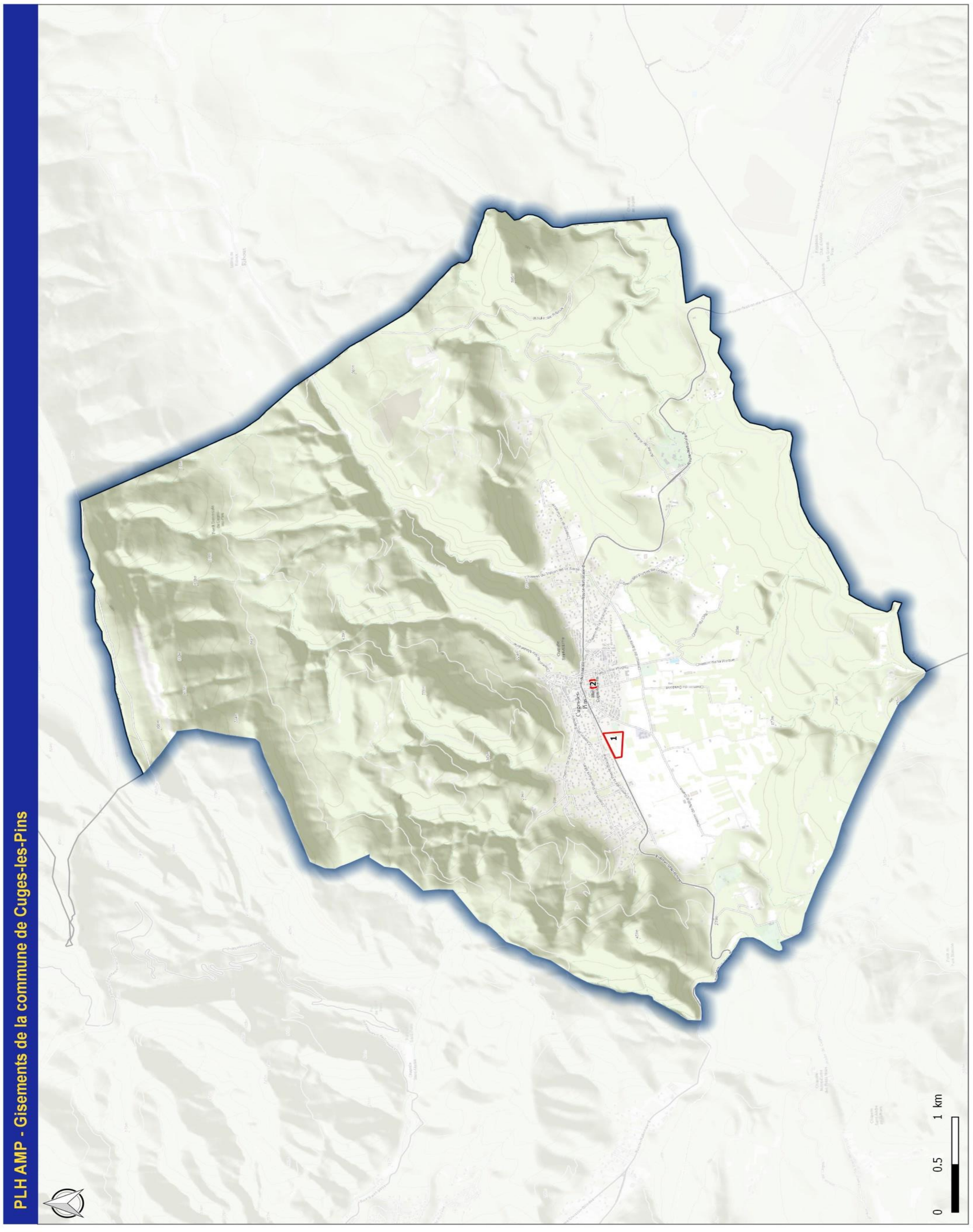
Commune	**Cuges-les-Pins**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**30**	256	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	24	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	17	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	22	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Cuges-les-Pins**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

Gisements fonciers de la commune	**Cuges-les-Pins**	**Au 12 avril 2019**



Commune
Conseil de territoire

Cuges-les-Pins
Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Gisements fonciers de la commune

Cuges-les-Pins

Au 12 avril 2019

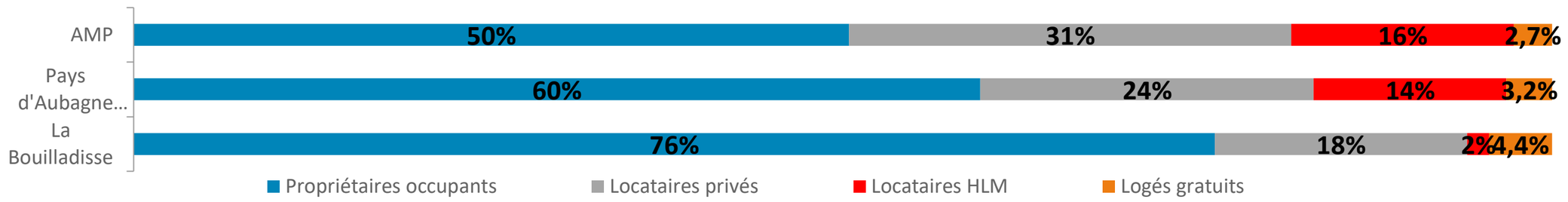
PLH AMP - Gisements de la commune de Cuges-les-Pins

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	ZAC DES VIGNEAUX					CT	318	158				
2	COEUR VILLAGE					MT	21	21				

Commune La Bouilladisse
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

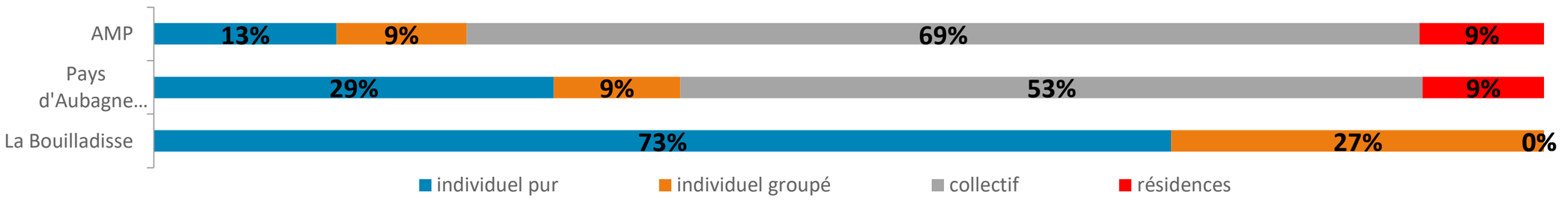
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune La Bouilladisse	Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	6079	104964	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,30%	0,12%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,04%	0,25%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,25%	-0,13%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,53	2,38	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune La Bouilladisse	Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	2530	47229	922485
Part des résidences principales	92%	91%	89%
Part des résidences secondaires	3%	2%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune La Bouilladisse	Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	67	7411	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	2,7%	16,0%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	48		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune La Bouilladisse	Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	10	431	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	17	595	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune La Bouilladisse	Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**98**	624	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	19	1000

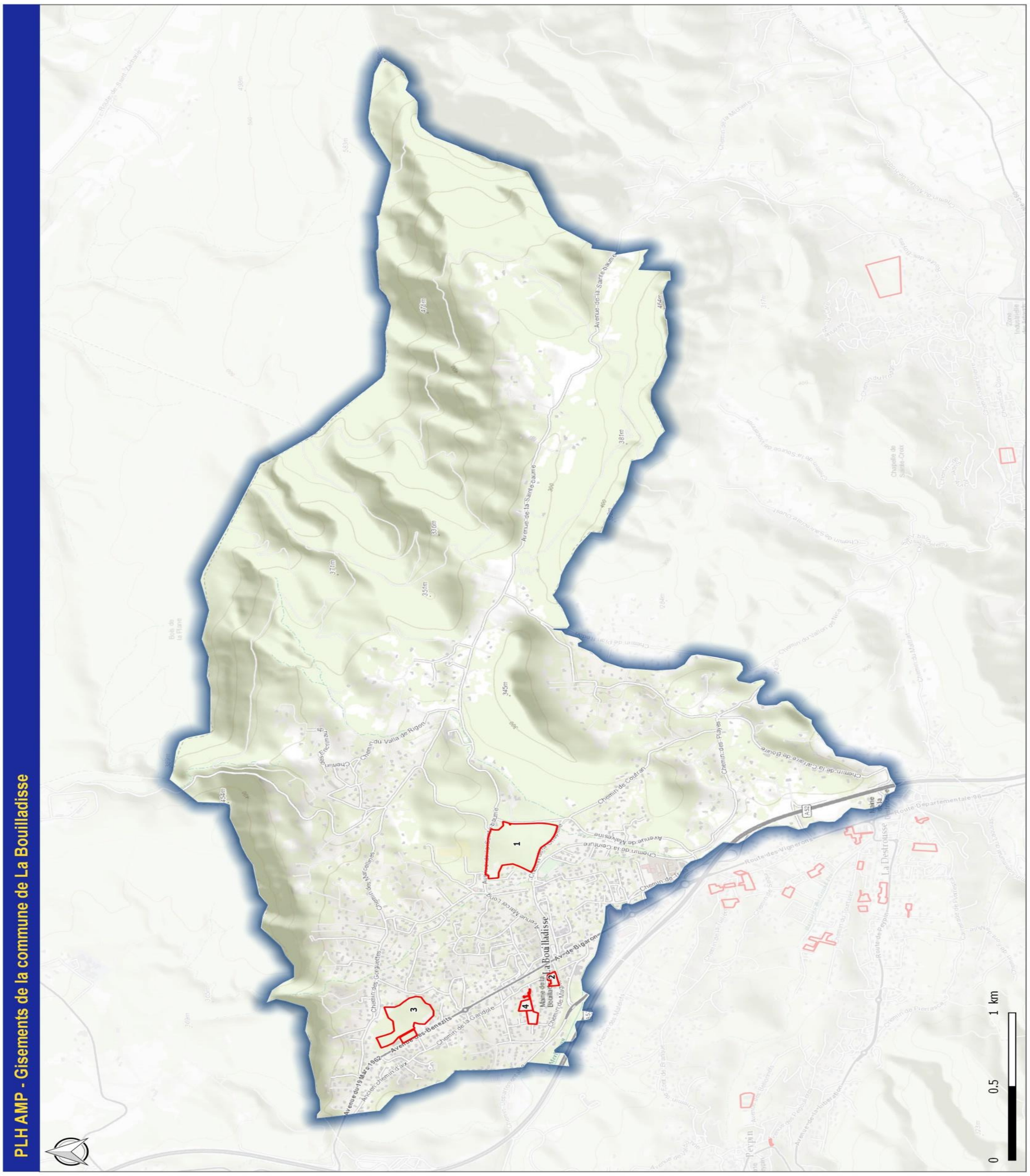
Commune	**La Bouilladisse**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**59**	256	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	24	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	17	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**4**	22	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**La Bouilladisse**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

Gisements fonciers de la commune	**La Bouilladisse**	**Au 12 avril 2019**


PLH AMP - Gisements de la commune de La Bouilladisse
1
2
3
4
Avenue-de-la-Sainte-baume
Avenue-de-la-Sainte-baume
Avenue-de-la-Sainte-baume
Avenue Marcel Long
Av. de Bigaron
Avenue du 19 Mars 1962
Avenue des Benezits
Chemin de la Gandole
Ancien chemin d'aix
Chemin des Gargalettes
Chemin des Narcisses
Chemin du Valla de Rigon
Chemin de Coutran
Chemin de la Carraire de Bouis
Route Départementale 96
Route des Vignerons
Route de Peypin
Chemin de la Sainte Croix
Chemin du Rigon
Chemin de la Mûre
Chemin de la Mûre
Chemin de la Mûre

Commune La Bouilladisse
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Gisements fonciers de la commune La Bouilladisse

Au 12 avril 2019

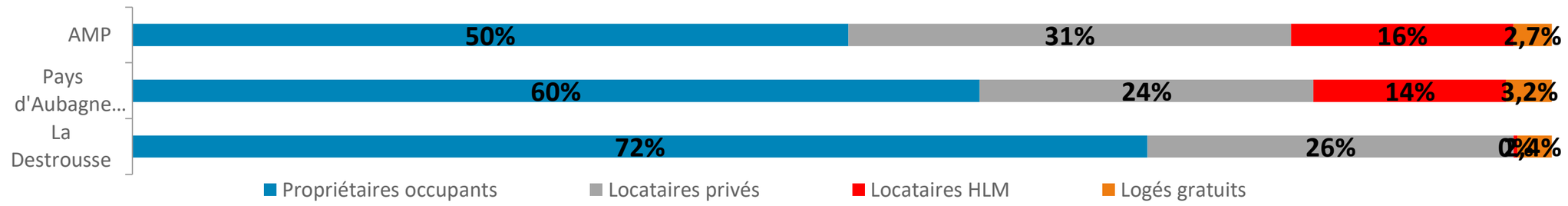
PLHA AMP - Gisements de la commune de La Bouilladisse

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	ZAC La Chapelle	OUI	OUI		OUI		350		0	0		eco quatier + lycee
2		OUI	OUI		OUI	CT	65	41	0	0		PC ACCORDE
3		OUI	OUI		OUI		100	0	0	0		Megere OAP
4			OUI		OUI		70	0	0	0		equipementss publics et logements propriete communale

Commune La Destrousse
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune: La Destrousse	Conseil de territoire: Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole: Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	3381	104964	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	2,74%	0,12%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,46%	0,25%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	2,29%	-0,13%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,34	2,38	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune: La Destrousse	Conseil de territoire: Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole: Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	1423	47229	922485
Part des résidences principales	95%	91%	89%
Part des résidences secondaires	2%	2%	4%
Part des logements vacants	4%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune: La Destrousse	Conseil de territoire: Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole: Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	7411	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	16,0%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune: La Destrousse	Conseil de territoire: Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole: Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	36	431	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	48	595	13450

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	La Destrousse	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**33**	624	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	19	1000

Commune	**La Destrousse**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

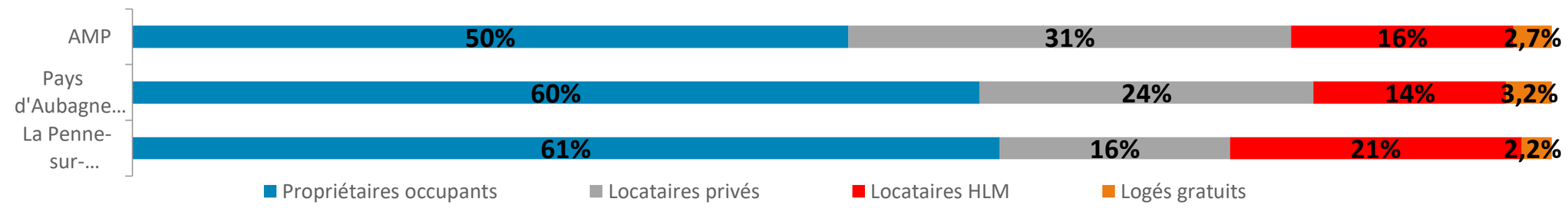
PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**1**	256	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	24	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	17	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	22	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune La Penne-sur-Huveaune
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

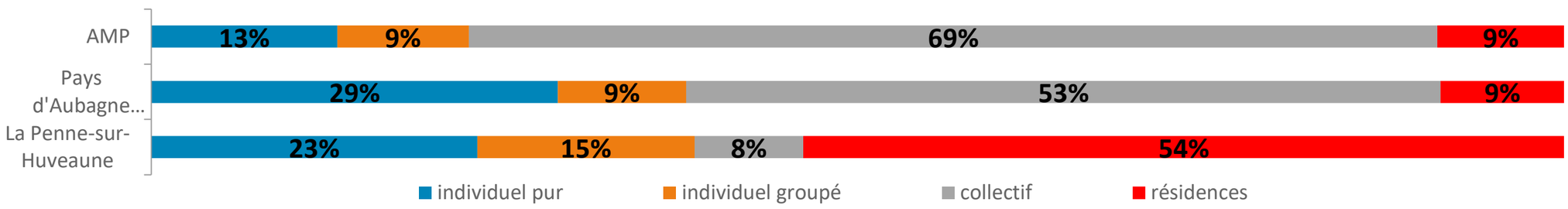
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune: La Penne-sur-Huveaune	Conseil de territoire: Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole: Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	6385	104964	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,15%	0,12%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	-0,14%	0,25%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,30%	-0,13%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,39	2,38	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune: La Penne-sur-Huveaune	Conseil de territoire: Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole: Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	2694	47229	922485
Part des résidences principales	95%	91%	89%
Part des résidences secondaires	1%	2%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune: La Penne-sur-Huveaune	Conseil de territoire: Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole: Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	543	7411	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	20,7%	16,0%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune: La Penne-sur-Huveaune	Conseil de territoire: Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole: Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	7	431	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	16	595	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune: La Penne-sur-Huveaune	Conseil de territoire: Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Métropole: Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**30**	624	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	19	1000

Commune La Penne-sur-Huveaune

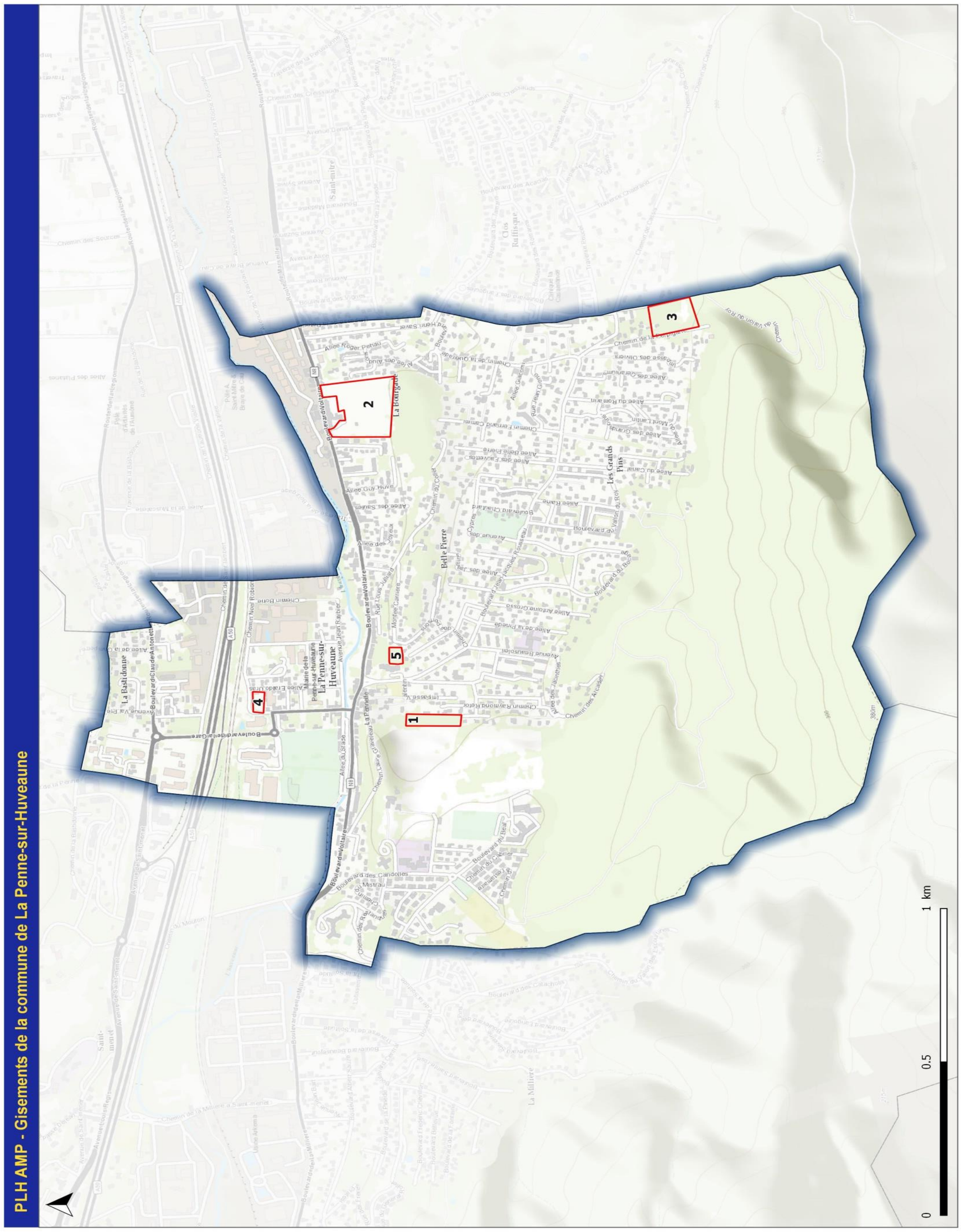
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	Commune	Conseil de territoire	Métropole
En construction neuve par an (3)	14	256	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	2	24	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	1	17	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	1	22	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**La Penne-sur-Huveaune**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

Gisements fonciers de la commune	**La Penne-sur-Huveaune**	**Au 12 avril 2019**



Commune La Penne-sur-Huveaune
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

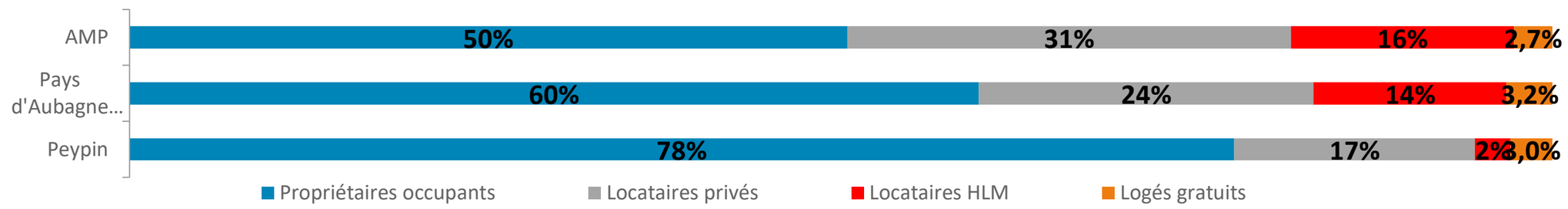
Gisements fonciers de la commune **La Penne-sur-** **Au 12 avril 2019**

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	CANOPIA					CT	109	34			En cours de réalisation
2	PINEDE					CT	90	37	0	0	En cours de réalisation
3	CASSAR					LT	15				OAP - 3e AU2 (fermée)
4	FACETTA					CT	45	17			OAP - PC déposé en cours d'instruction
5						LT	42	12			OAP - cinema + logements livrés bd Voltaire

Commune Peypin
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

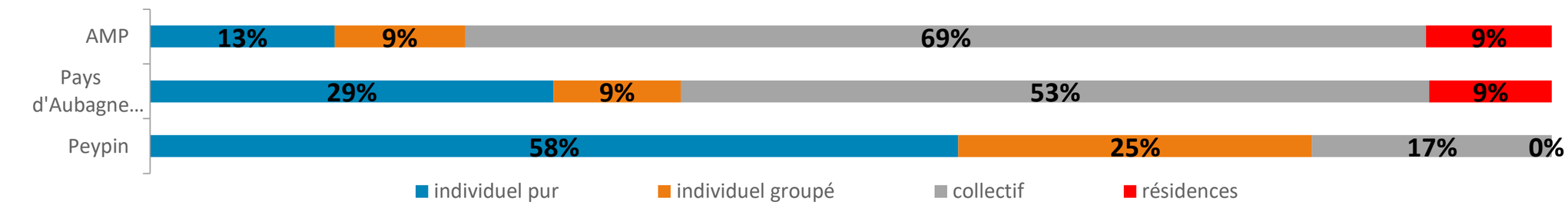
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Peypin**	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	5454	104964	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,26%	0,12%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,48%	0,25%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,22%	-0,13%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,47	2,38	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Peypin**	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2344	47229	922485
Part des résidences principales	92%	91%	89%
Part des résidences secondaires	1%	2%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Peypin**	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	85	7411	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	3,5%	16,0%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	68		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Peypin**	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	36	431	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	22	595	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Peypin	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**20**	624	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	19	1000

Commune Peypin

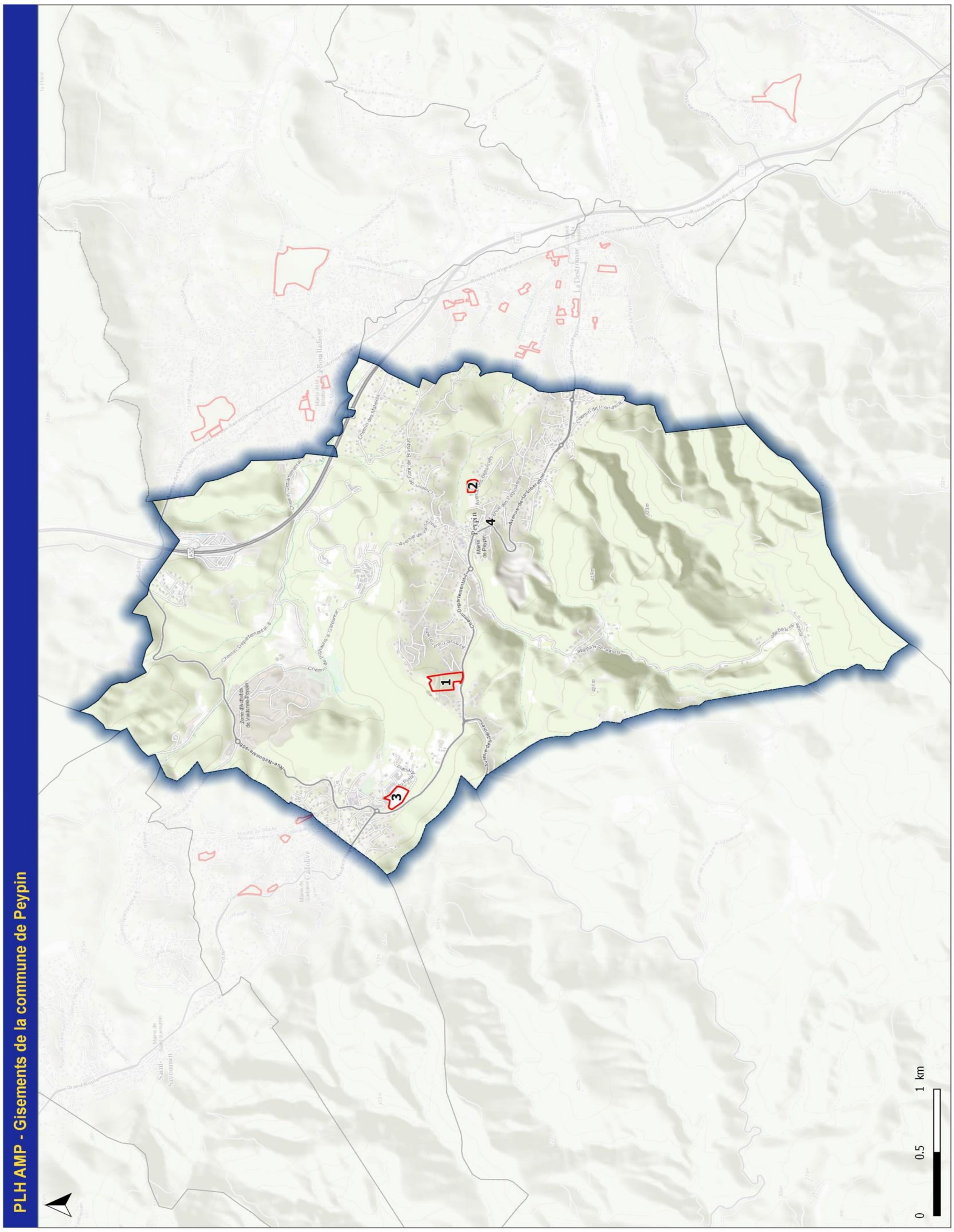
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	Commune	Conseil de territoire	Métropole
En construction neuve par an (3)	16	256	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	2	24	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	3	17	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	1	22	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

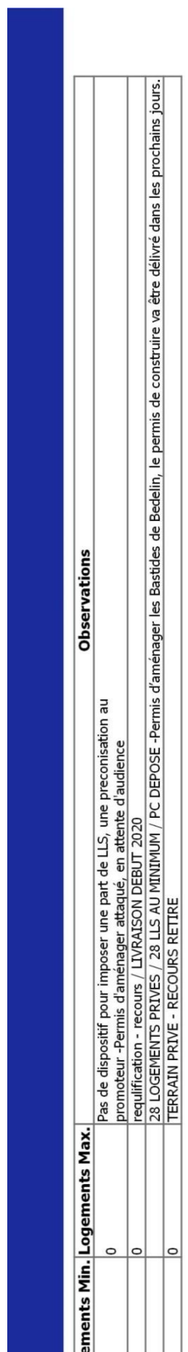
Commune **Peypin**
Conseil de territoire **Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

Gisements fonciers de la commune	**Peypin**	Au 12 avril 2019



Commune **Peypin**
Conseil de territoire **Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

Gisements fonciers de la commune	**Peypin**	Au 12 avril 2019

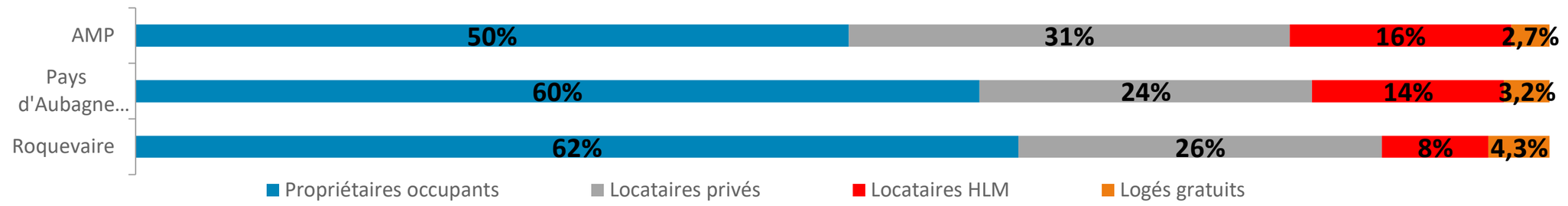


Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1						CT	24	15	0	0	Pas de dispositif pour imposer une part de LLS, une preconisation au promoteur -Permis d'aménager attaqué, en attente d'audience
2	COLOMBIER	OUI				CT	60	32	0	0	requlification - recours / LIVRAISON DEBUT 2020
3							56	42			28 LOGEMENTS PRIVES / 28 LLS AU MINIMUM / PC DEPOSE -Permis d'aménager les Bastides de Bedelin, le permis de construire va être délivré dans les prochains jours.
4						CT	15	7	0	0	TERRAIN PRIVE - RECOURS RETIRE

Commune Roquevaire
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

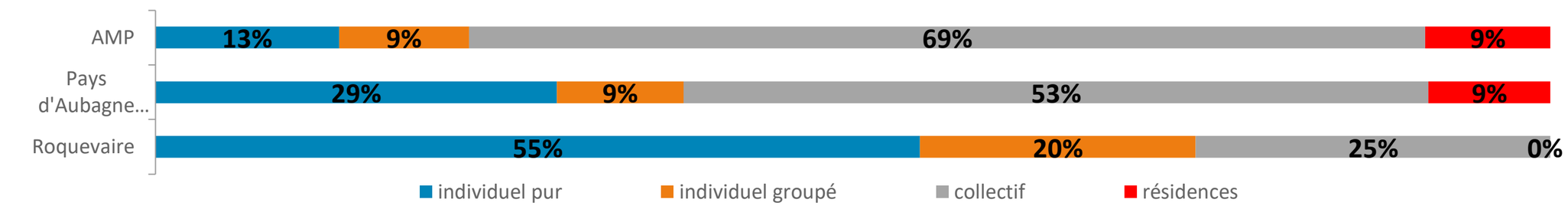
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Roquevaire	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	8939	104964	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,90%	0,12%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,42%	0,25%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,47%	-0,13%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,38	2,38	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Roquevaire	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	4200	47229	922485
Part des résidences principales	88%	91%	89%
Part des résidences secondaires	4%	2%	4%
Part des logements vacants	8%	7%	7%



Situation du parc locatif social	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Roquevaire	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	338	7411	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	8,2%	16,0%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	113		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Roquevaire	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	21	431	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	35	595	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Roquevaire	Pays d'Aubagne et de l'Etoile	Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**63**	624	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**3**	19	1000

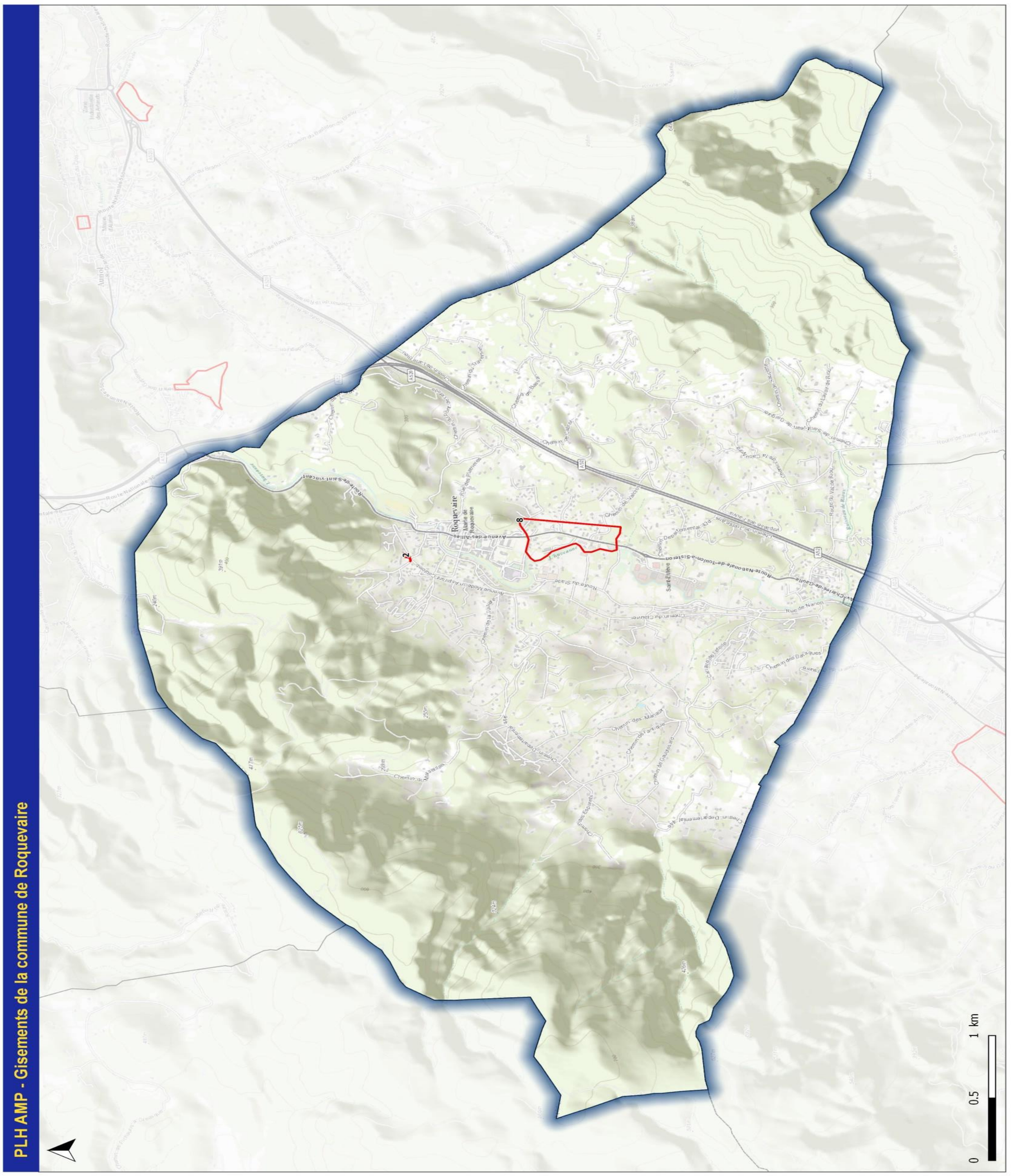
Commune	**Roquevaire**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**29**	256	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**3**	24	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	17	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	22	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune Roquevaire
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Gisements fonciers de la commune	**Roquevaire**	Au 12 avril 2019



Commune **Roquevaire**
Conseil de territoire **Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

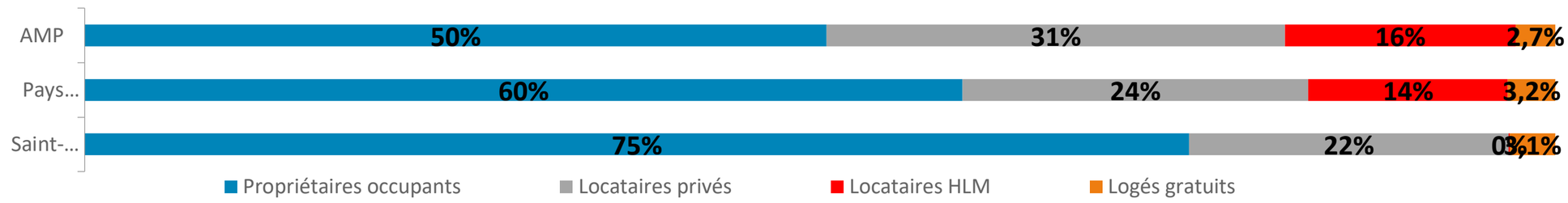
Gisements fonciers de la commune **Roquevaire** **Au 12 avril 2019**

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
2							15	15	0	0	
3	TANNERIE	OUI			OUI	CT	96	40			Logis méditerranée / Livraison 2020 / VEFA
4	URBAT	OUI			OUI	CT	42	14			Nouveaux constructeurs / UNCIL
5					OUI	CT	50	17			BOUYGUES / COTES COLLINES
6	PEDRI	OUI			OUI	CT	60	20			VINCI / UNICIL
7		OUI			OUI	LT	135	48			VINCI / Projet en reflexion
8					OUI	CT	66	22			Nouveaux constructeurs / UNICIL
9	CENTRE-VILLE				OUI	CT	48	48			PC DEPOSES PROJET EN REFLEXION 100% Social + commerces RDC

Commune Saint-Savournin
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

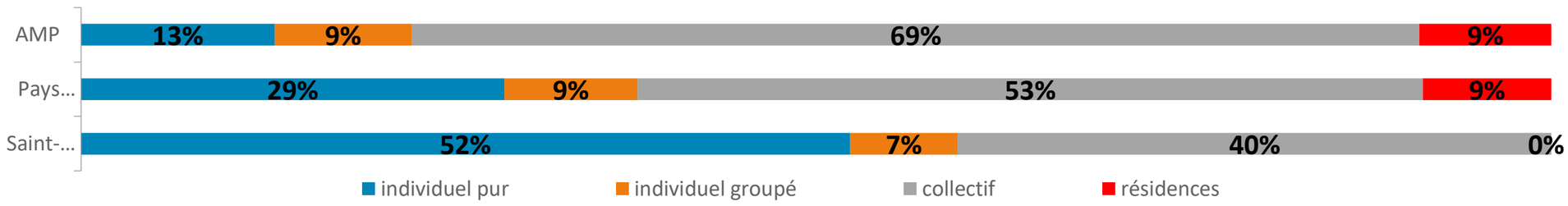
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Saint-Savournin**	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	3315	104964	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,46%	0,12%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,71%	0,25%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,24%	-0,13%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,51	2,38	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Saint-Savournin**	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	1414	47229	922485
Part des résidences principales	93%	91%	89%
Part des résidences secondaires	1%	2%	4%
Part des logements vacants	6%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Saint-Savournin**	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	NC	7411	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,0%	16,0%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Saint-Savournin**	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	15	431	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	22	595	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Saint-Savournin	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**0**	624	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	19	1000

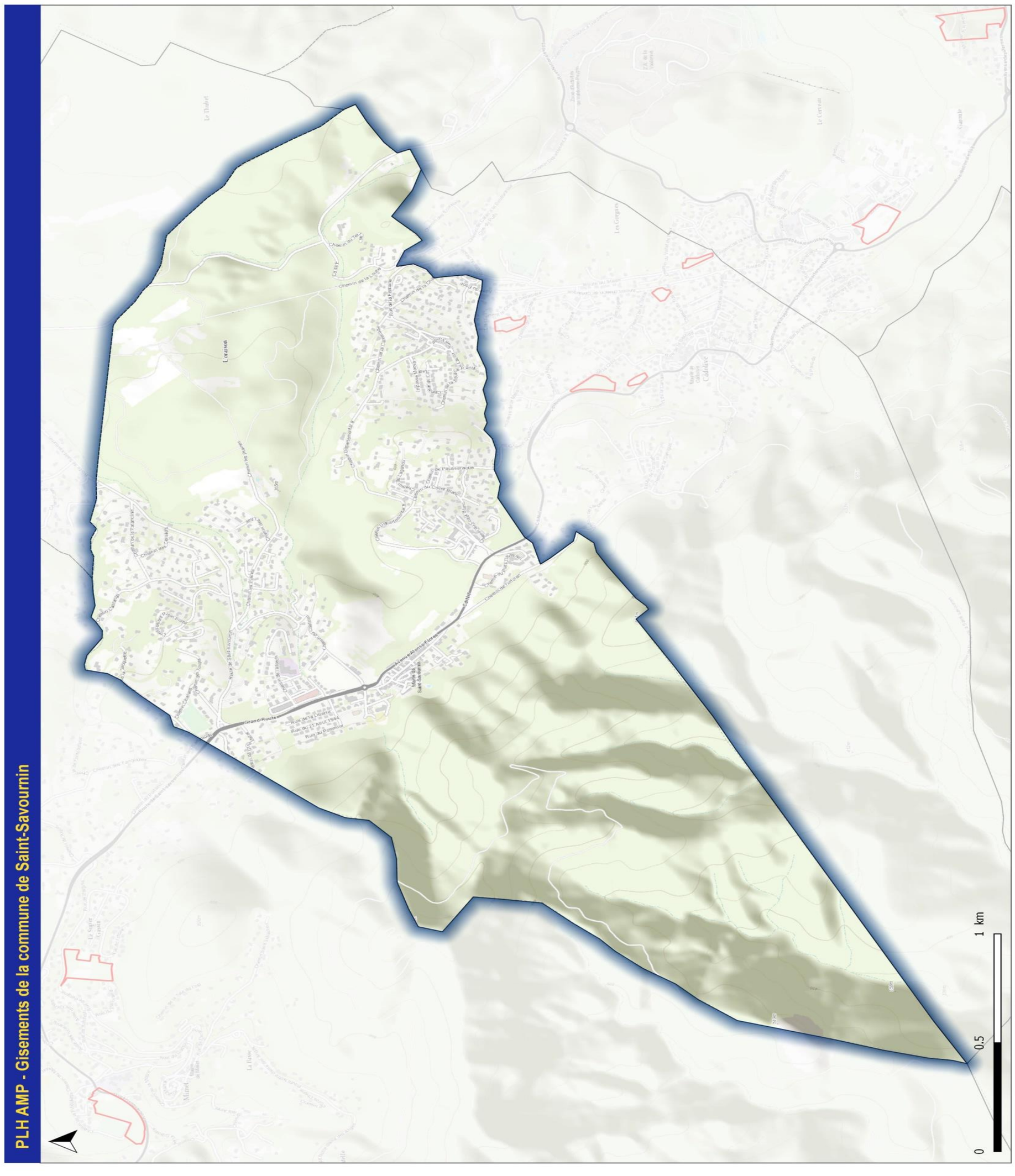
Commune	**Saint-Savournin**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**3**	256	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**1**	24	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**0**	17	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	22	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Saint-Savournin**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

Gisements fonciers de la commune	**Saint-Savournin**	**Au 12 avril 2019**



Commune Saint-Savournin
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Gisements fonciers de la commune **Saint-** **Au 12 avril 2019**

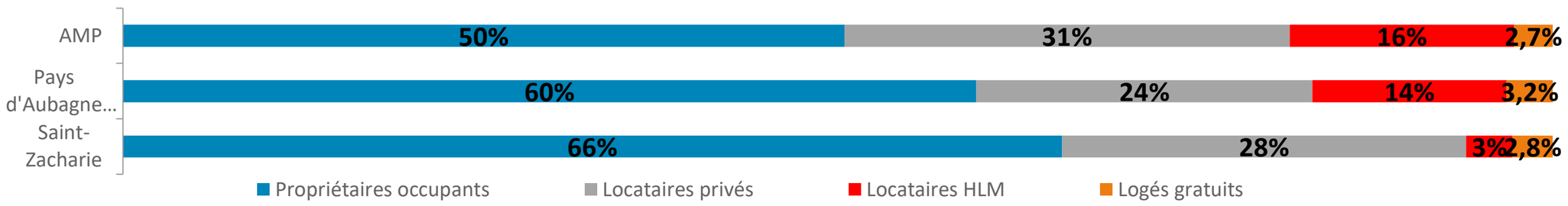
PLH AMP - Gisements de la commune de Saint-Savournin

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations

Commune Saint-Zacharie
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

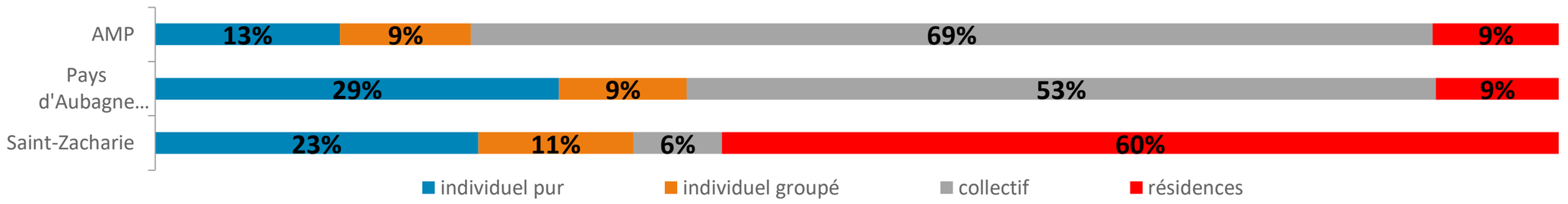
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Saint-Zacharie**	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	5392	104964	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,87%	0,12%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,19%	0,25%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,69%	-0,13%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,39	2,38	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Saint-Zacharie**	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2442	47229	922485
Part des résidences principales	91%	91%	89%
Part des résidences secondaires	4%	2%	4%
Part des logements vacants	5%	7%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Saint-Zacharie**	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	168	7411	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	6,8%	16,0%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Saint-Zacharie**	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	21	431	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	63	595	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Saint-Zacharie	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**23**	624	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	19	1000

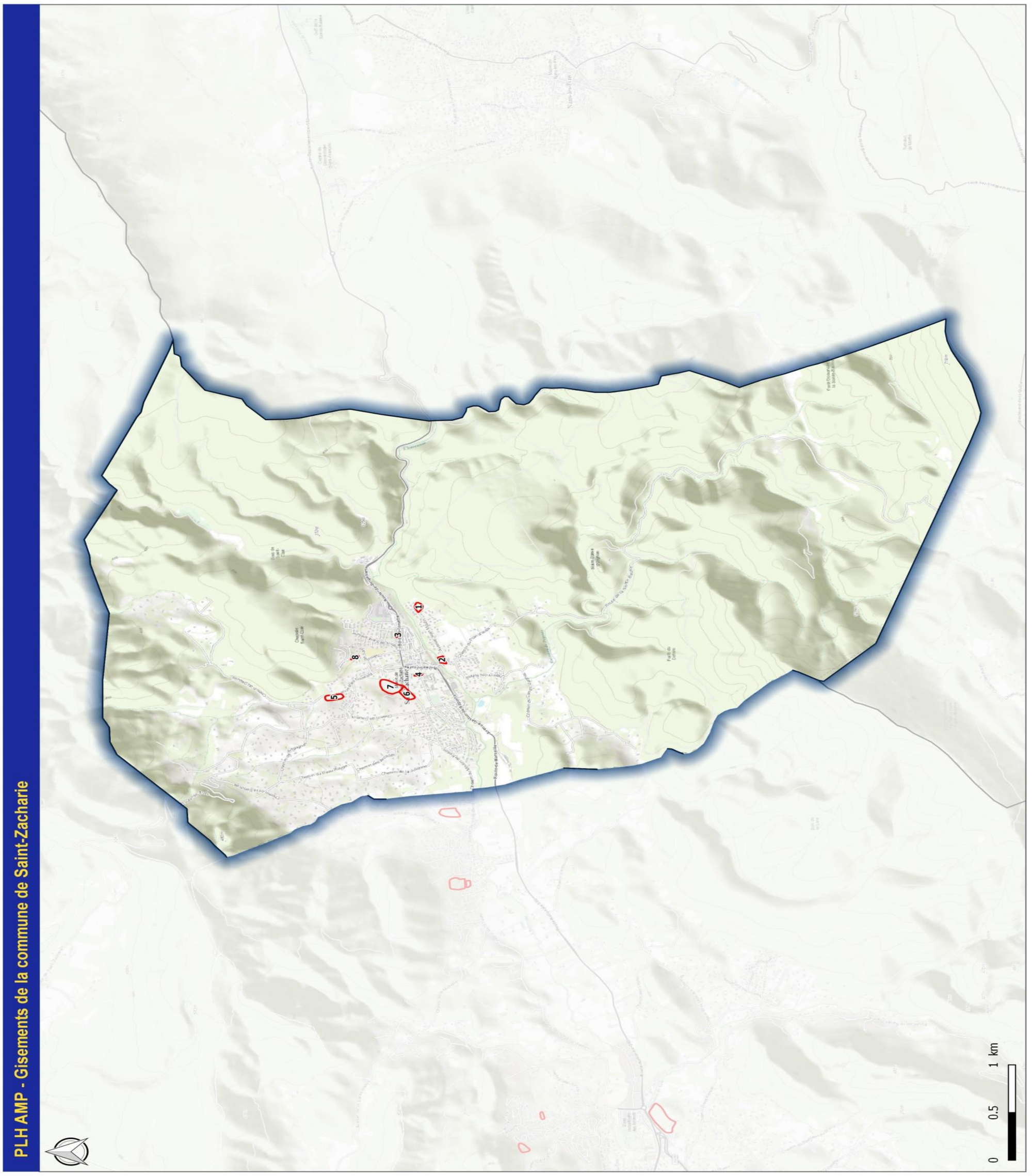
Commune	**Saint-Zacharie**
Conseil de territoire	**Pays d'Aubagne et de l'Etoile**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**19**	256	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	24	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**3**	17	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	22	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune Saint-Zacharie
Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Gisements fonciers de la commune	Saint-Zacharie	Au 12 avril 2019



Gisements fonciers de la commune

Saint- Au 12 avril 2019

PLH AMP - Gisements de la commune de Saint-Zacharie

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1	LES ESPLANTADES					MT	0		0	0	EPF / PROJET EN SOMMEIL
2							30	15	0	0	AMENAGEUR ET DDTM EN DEBATS POUR CONTRAINTES
3			OUI	OUI			10	10		15	TERRAIN EPF POUR LLS / FACONEO ETUDE POUR ETRE AMENAGEUR ET BAILLEUR
4			OUI	OUI							ER TERRAIN PRIVE / STATIONNEMENT ET LLS / REFLEXIONS EN COURS
5	1AU4					MT	30	30	0	0	EPF / CENTRE POUR AUTISTES / UNE TRENTAINE DE LITS / AU STADE DE REFLEXION
6	1AU3		OUI				30	9	0	0	AMENAGEUR EN COURS D'ETUDES POUR ACQUISITION TERRAIN / COLLECTIF INDIV /
7	1AU2		OUI				0	0	0	0	TERRAIN PRIVE / PAS DE PROJETS ACTUELLEMENT / 30% LLS SUR TOUTE OPERATION
8	PEIGROS					CT	35	35	0	0	EPF / PERMIS QUI DEVRAIT ETRE DEPOSE 2019 / BAILLEUR LOGEO AMENAGEUR MAISON FAMILIAL DE PROVENCE

Istres-Ouest-Provence

Cornillon-Confoux

Fos-sur-Mer

Grans

Istres

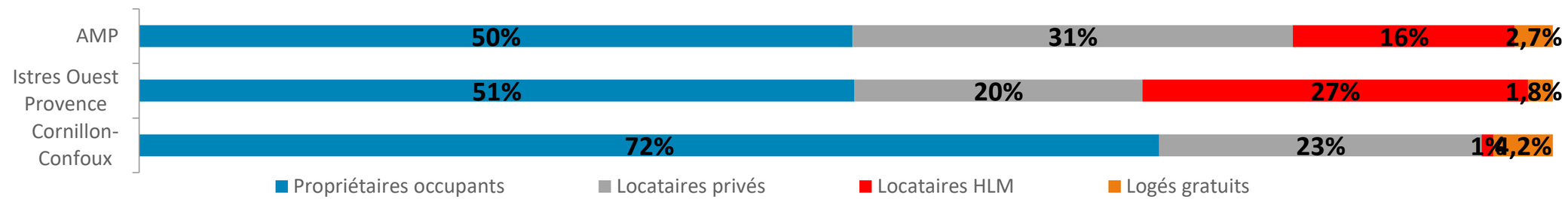
Miramas

Port-Saint-Louis-du-Rhône

Commune Cornillon-Confoux
Conseil de territoire Istres Ouest Provence

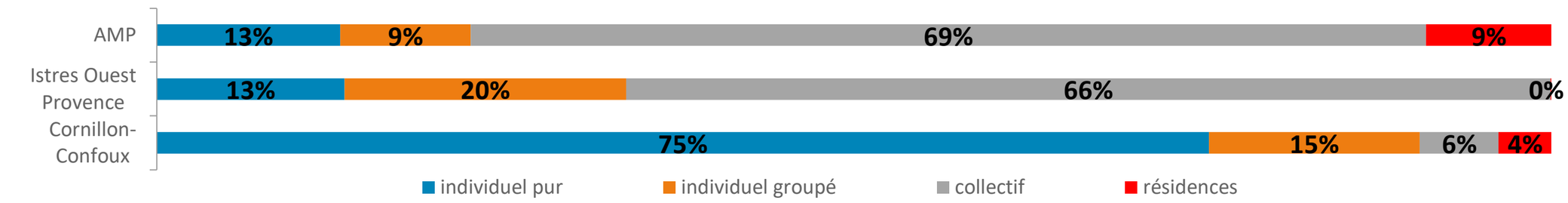
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Cornillon-Confoux**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	1371	99218	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,50%	0,35%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,33%	0,56%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,18%	-0,21%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,30	2,34	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Cornillon-Confoux**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	682	45222	922485
Part des résidences principales	87%	92%	89%
Part des résidences secondaires	7%	2%	4%
Part des logements vacants	6%	6%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Cornillon-Confoux**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	5	13268	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	0,9%	30,9%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Cornillon-Confoux**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	7	674	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	11	855	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Cornillon-Confoux	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**8**	981	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	13	1000

Commune Cornillon-Confoux

Conseil de territoire Istres Ouest Provence

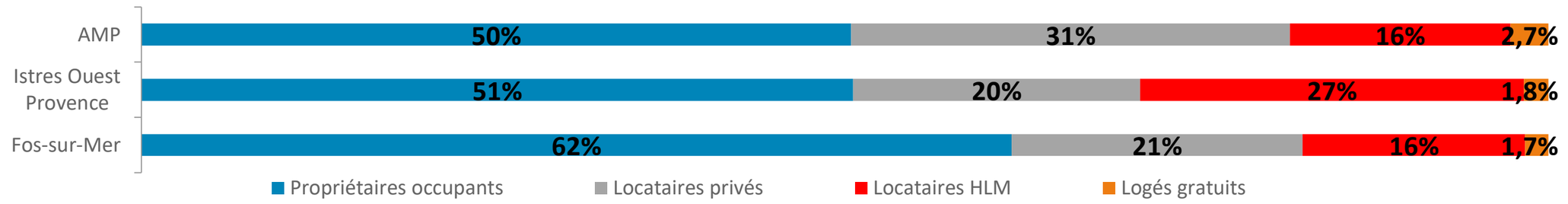
PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	Commune	Conseil de territoire	Métropole
En construction neuve par an (3)	0	224	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	0	12	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	1	22	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	0	39	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune **Fos-sur-Mer**
Conseil de territoire **Istres Ouest Provence**

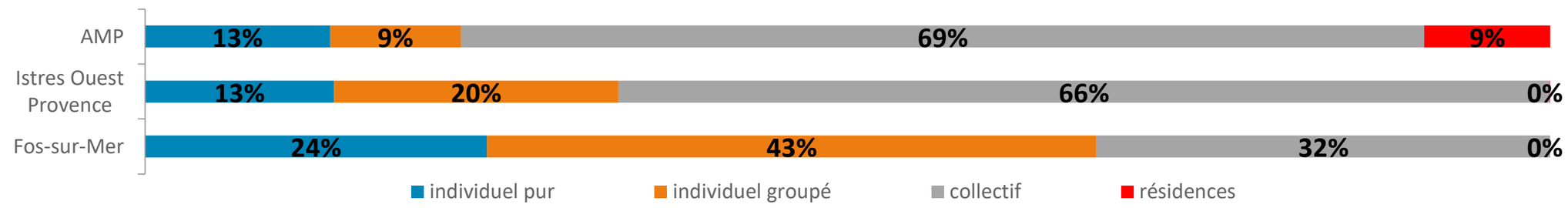
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Fos-sur-Mer**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	15831	99218	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,61%	0,35%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,71%	0,56%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,10%	-0,21%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,46	2,34	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Fos-sur-Mer**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	6930	45222	922485
Part des résidences principales	92%	92%	89%
Part des résidences secondaires	3%	2%	4%
Part des logements vacants	5%	6%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Fos-sur-Mer**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	1324	13268	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	19,8%	30,9%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Fos-sur-Mer**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	95	674	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	90	855	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Fos-sur-Mer	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**2**	981	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	13	1000

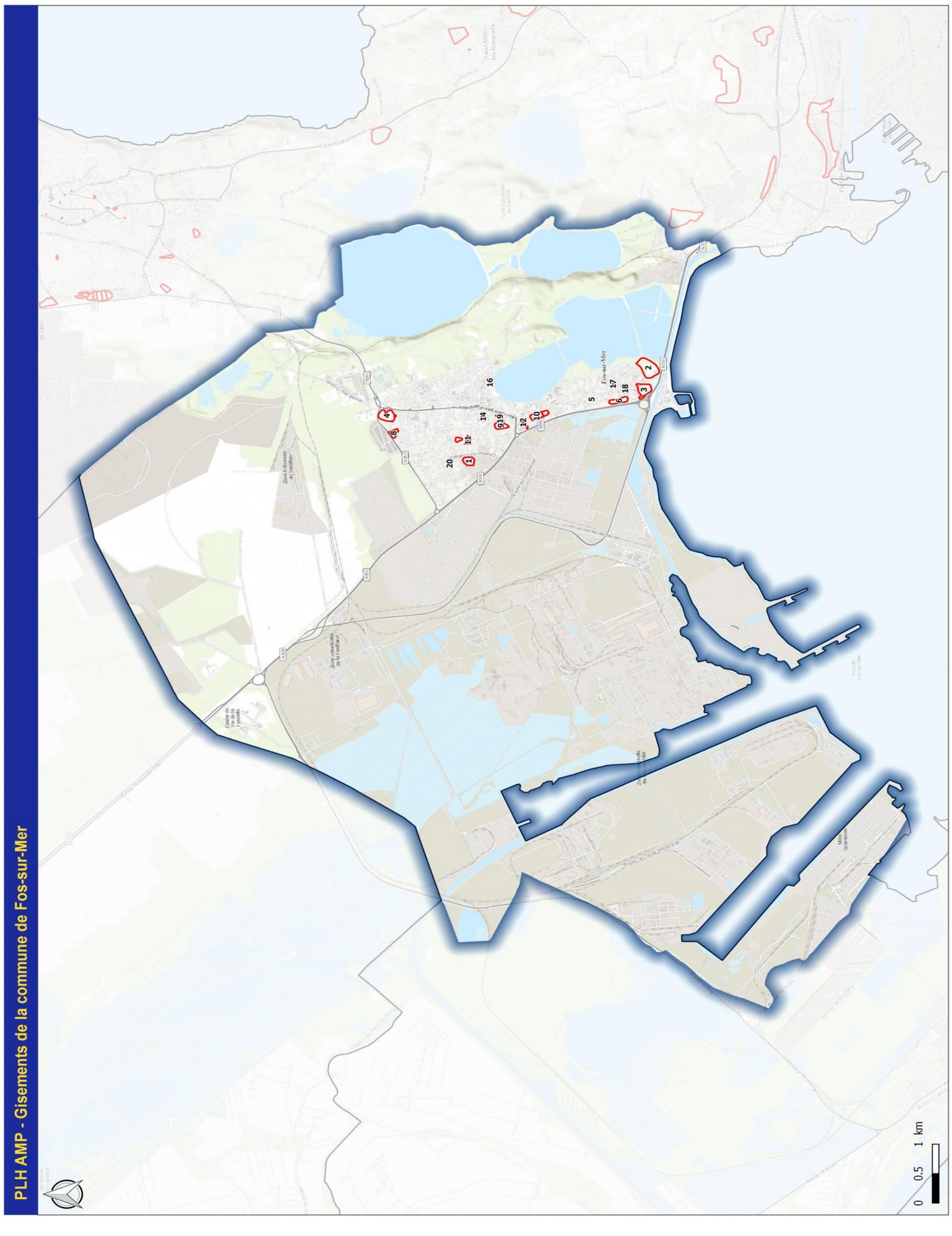
Commune	**Fos-sur-Mer**
Conseil de territoire	**Istres Ouest Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**2**	224	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	12	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**3**	22	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**0**	39	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune **Fos-sur-Mer**
Conseil de territoire **Istres Ouest Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Fos-sur-Mer**	Au 12 avril 2019



Gisements fonciers de la commune

Fos-sur-Mer

Au 12 avril 2019

PLH AMP - Gisements de la commune de Fos-sur-Mer

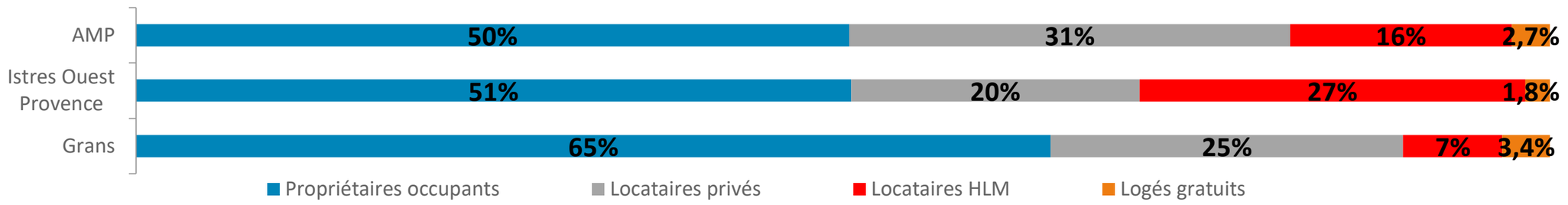
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
.	PLAINE RONDE					LT	90	27	0	0	TERRAIN AMP : HABITAT/VIABILISATION/VOIRIE
2	LA MARRONEDE					LT	245	84	0	0	TRAVAUX DE RTE (ENFOUISSEMENT LIGNE ELECTRIQUE) FAITS
3	PORTES DE LA MER					LT	102	31	0	0	
4	FANFARIGOULE					LT	173	40	0	0	
5	PANICHI					MT	4	4	0	0	
6	VILLAGE ESSO					LT	30	18	0	0	RENOUVELLEMENT URBAIN / CONSTRUCTIONS NOUVELLES / OUEST PROVENCE HABITAT
7	MURIERS					MT	26	12	0	0	RENOUVELLEMENT URBAIN / PROJET DENSIFICATION / MAX 17 LOG
8	BOS					CT	37	16	0	0	SAS ENTRE OPH ET PROMOTEUR
9	PHION TAVANT					CT	43	13	0	0	
10	THYUAT					LT	10		0	0	OUEST PROVENCE HABITAT
11	CARABINS PIVIER					LT	4		0	0	PRIVE
12	ALLEES DES PINS					CT	6	1	0	0	
13	FONTAINE DE GUIGUE					MT	6	1	0	0	DEMOLITION / RECONSTRUCTION
14	CANTEGRILLET					CT	5	1	0	0	
15	CARABINS					CT	25	18	0	0	
16	AEVF LOU SOULEIDO					CT	1	1	0	0	RENOUVELLEMENT URBAIN
17	TRAVERSE DE L-ESPERANCE					CT	1	1	0	0	RENOUVELLEMENT URBAIN
18	MAISON BLEUE					CT	0		6	7	RENOUVELLEMENT URBAIN
19	PHION CARABINS					CT	16	5	0	0	
20	PINEDE					MT	10	3	0	0	

Commune
Conseil de territoire

Grans
Istres Ouest Provence

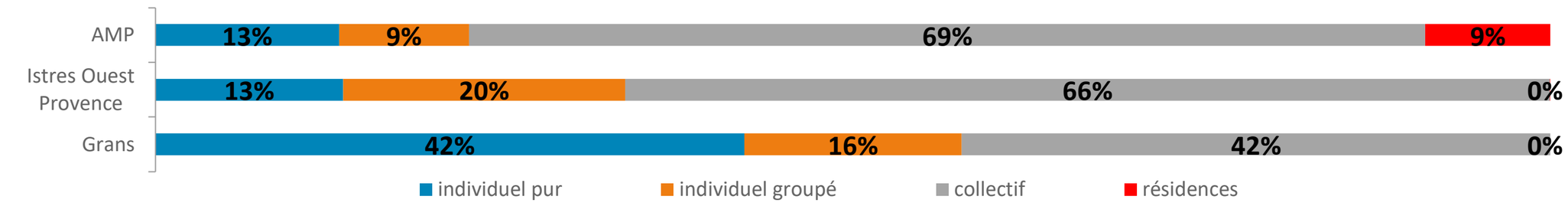
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Grans**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	4703	99218	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	2,07%	0,35%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,09%	0,56%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,98%	-0,21%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,29	2,34	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Grans**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	2220	45222	922485
Part des résidences principales	91%	92%	89%
Part des résidences secondaires	2%	2%	4%
Part des logements vacants	7%	6%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Grans**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	203	13268	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	9,3%	30,9%	19,0%
Contrat de mixité sociale	oui		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	114		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Grans**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	35	674	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	31	855	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Grans	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**40**	981	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	13	1000

Commune **Grans**

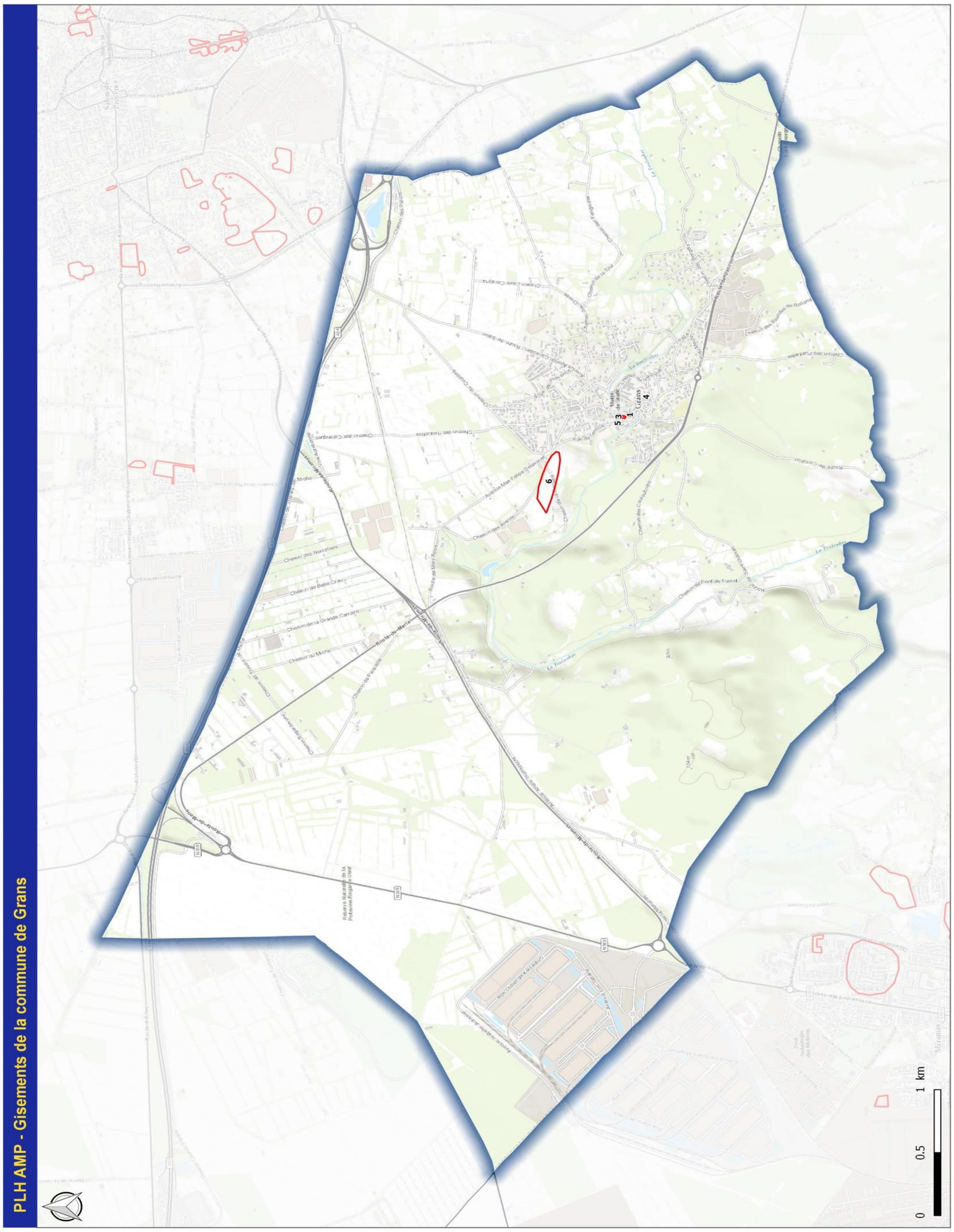
Conseil de territoire **Istres Ouest Provence**

PLH 2020-2025	Objectif annuel de production de logements sociaux		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	Commune	Conseil de territoire	Métropole
En construction neuve par an (3)	18	224	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	2	12	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	1	22	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	1	39	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune Grans
Conseil de territoire Istres Ouest Provence

Gisements fonciers de la commune	**Grans**	Au 12 avril 2019



Gisements fonciers de la commune

Grans

Au 12 avril 2019

PLH AMP - Gisements de la commune de Grans

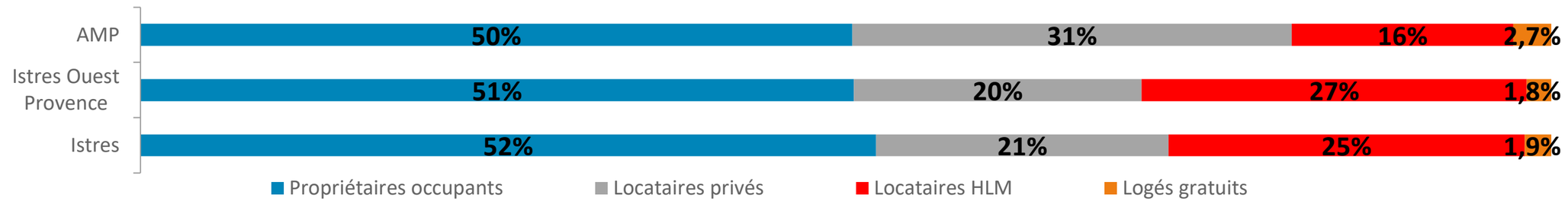
Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	Observation
1	1 RUE PASTEUR	OUI				CT	2	2	0	0	REHABILITATION
2	5 IMPASSE PASTEUR	OUI				CT	2	2	0	0	ACQUISITION AMELIORATION
3	10 IMPASSE PASTEUR	OUI				CT	2	2	0	0	CONSTRUCTION NEUVE
4	100, 102 COURS CAMILLE PELLETAN	OUI				CT	3	3			REHABILITATION
5	1 RUE DE L'ENCLOS	OUI				CT	1	1	0	0	ACQUISITION AMELIORATION
6	ZONE AUA	OUI			OUI	CT	192	96	0	0	CONSTRUCTION NEUVE

Commune
Conseil de territoire

Istres
Istres Ouest Provence

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Istres**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	43086	99218	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,25%	0,35%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,54%	0,56%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,29%	-0,21%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,33	2,34	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Istres**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	19322	45222	922485
Part des résidences principales	93%	92%	89%
Part des résidences secondaires	2%	2%	4%
Part des logements vacants	6%	6%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Istres**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	5406	13268	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	29,0%	30,9%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Istres**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	334	674	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	491	855	13450

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Istres	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**555**	981	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**6**	13	1000

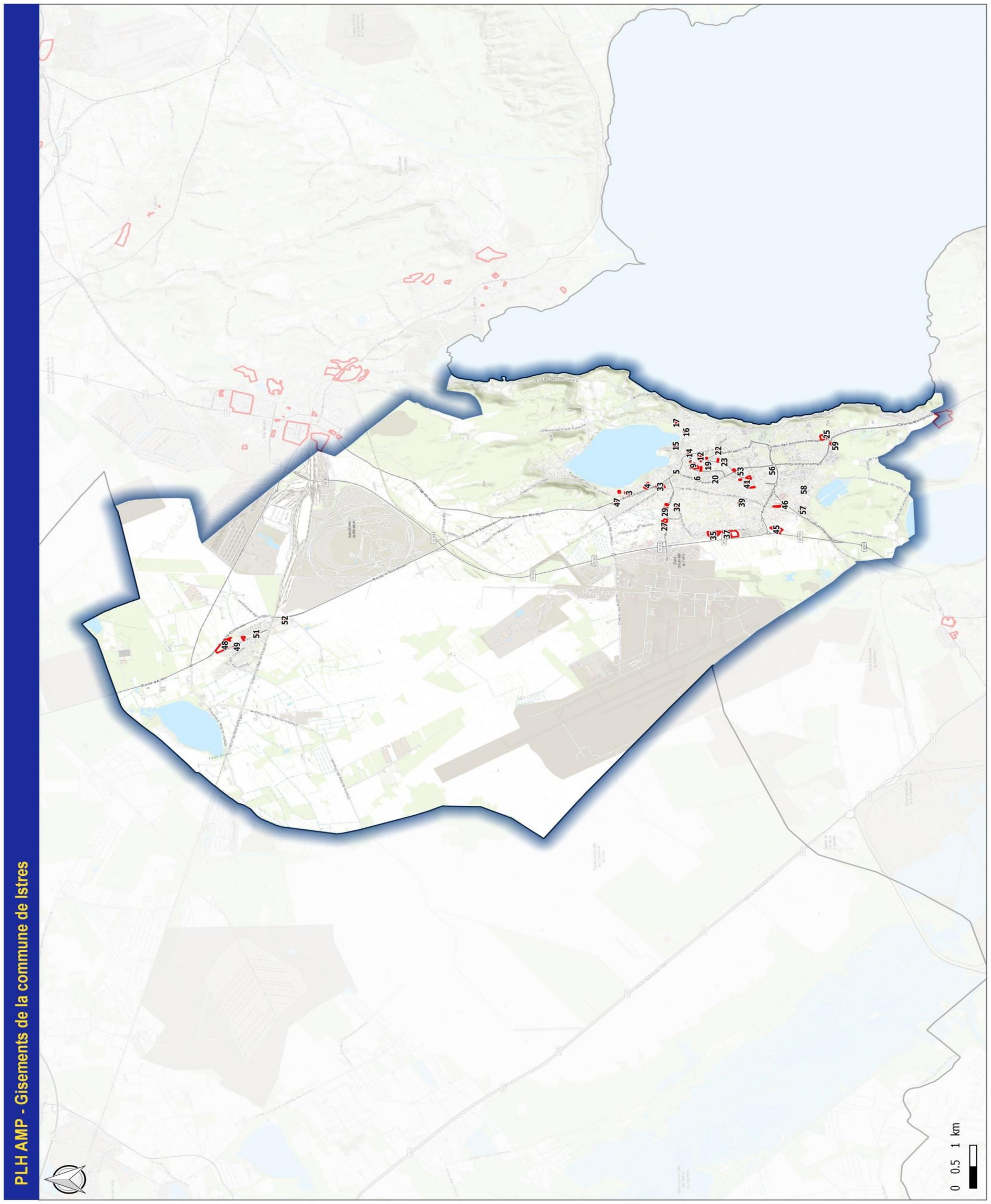
Commune	**Istres**
Conseil de territoire	**Istres Ouest Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**139**	224	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**4**	12	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**4**	22	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**22**	39	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune Istres
Conseil de territoire Istres Ouest Provence

Gisements fonciers de la commune	**Istres**	Au 12 avril 2019



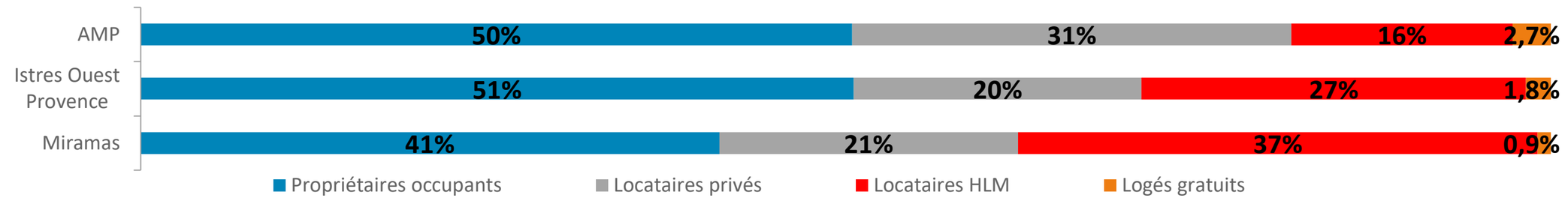
PLH AMP - Gisements de la commune de Istres

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements MIN	Logements MAX	nb_acc_soc	Observation
1	CODINA						1					Mr. et Mme. CODINA Robert et Andrée
2	SCARLETTE						4					SCI SCARLETTE
3	MENOURET						5					SARL THETIS
4	LE CLOS D-ENGHUN					CT	57	28				OP : SNI / COLLECTIF
5	ZITTA						3					ZITTA Stéphan
6	CHATEAU DES BAUMES					CT	28					OP : ? / COLLECTIF / POSITIONNEMENT
7	MONTE VERDI						36					SARL NOUVEL HABITAT Promotion
8	RESIDENCE SENIORS FORUM DES CARMES					CT	120					OP : FRANCE SENIORS-logts public SPECIFIQUE / COLL
9	FORUM DES CARMES					CT	120					OP : KAUFMAN ET BROAD / COLL / POSITIONNEMENT ?
10	GIUSTINIANI						3					M. GIUSTINIANI Jérôme
11	HOTEL DE FRANCE					CT	8					OP : PACT 13 / COLL
12	LE MOULIN DE CRAPONNE BAT B						14					SA SEGI
13	LE MOULIN DE CRAPONNE BAT A						26					SARL LE MOULIN DE CRAPONNE
14	ISTRES VILLAGE						45					SCICV LES ARNAVAUX-GROUPE TERLAT (Initial)
15	QUAI CASTELLAN LE CASTELAN - KAUFMAN					CT	44					
16	LE MÉRIDIA						54					SNC KAUFMAN & BROAD Promotion3
17	DTE						3					SCI DTE
18	SAS GEM					CT	26					OP : SAS GEM / COLL
19	RIVARENA						39					SCCV L'EMPERI
20	SCI ISTRES					CT	71					OP : SCI ISTRES FELIX GOUIN / COLL
21	LE CLOS DES ARÈNES						5					SARL LES ARENES
22	LE PALATINIUM						109					COMPAGNIE IMMOBILIERE MEDITERRANEE
23	LA SYMPHONIE						45	12				KAUFMAN & BROAD Méditerranée
24	AZUREA					CT	60					OP : URBAT / COLL
25	AGD						13					AGD INVESTISSEMENTS
26	FERNANDEZ						3					FERNANDEZ Jean Sébastien
27	LES TERRASSES DU SOLEIL FERTA PROMOTION					CT	34					OP : FERTA PROMOTION / COLLECTIF
28	LOU MISTRAOU						26					BOUYGUES IMMOBILIERS
29	LES SALINES BOUYGUES AV GUYNEMER					CT	32					
30	LE DOMAINE DE JULIE						14					SCCV LE DOMAINE DE JULIE
31	LAS ROSAS						4					SCCV LAS ROSAS
32	L'ESCADRON						22					SC PAMINA
33	LE CLOS DE CRAON					CT	92					OP : SNI / COLL
34	TRIGANCE ILOT B 2 - LE MAYA					CT	22					OP: SCICV LE MAYA-PROMOTEURS REUNIS /COLLECTIF
35	TRIGANCE ILOT B 1 BLOU CANTE					CT	88					OP : OUEST PROVENCE HABITAT / COLL
36	SCICV TRIGANCIA TRIGANCE ILOT B 3					CT	35					OP : PROMOTEURS REUNIS-OPH / INDIVIDUEL
37	ESPRIT TRIGANCE A2 SCCV ISTRES TRIGANCE ILOT A2					CT	118	24				OP: PITCH PROMOTION-SNI /COLL/POSITIONNEMENT ?
38	ESPRIT TRIGANCE ILOT A1					CT	113	45				SCCV CAP AU SUD 2015
39	LES JARDINS D'ATHENA						10					SARL LE CLOS DES COCCINELLES
40	LA PYRAMIDE						15					SAS HELIOS
41	LE PRÉ CASTEL						83					SAS AMETIS PACA
42	PLEIN SUD						19					SAS HELIOS
43	LAVIALLE						5					LAVIALLE Pierre
44	YSTREA BOUYGUES TRIGANCE ISTREA					CT	67					OP: BOUYGUES / COLL / POSIT?
45	LYLO						65					BOUYGUES IMMOBILIER
46	ZAC COGNETS					CT	85					OP : AMETIS - OUEST PROVENCE HABITAT / 12 INDV - 73 COLL
47	CAMPAGNE CONTE						6					SCCV CAMPAGNE CONTE
48	DOMAINE DU VERT PRE					CT	52					OUEST PROVENCE HABITAT
50	LE CLOS DE L'ANE BLANC					CT	47					OP : FAMILLE ET PROVENCE / COLL / POSIT?
51	JOEY						8					SCI JOEY ENTRESSEN
52	HBI						3					SCI HBI
53	LES TERRASSES DE RIMBAUD					CT	59					OP : URBAT /COLLEC
54	BEL OMBRE 2					CT	17					OP : AMETIS - 13 HABITAT / COLL
55	LE BEL OMBRE						68					SAS AMETIS PACA
56	GRF						7					SCCV GRF Promotion
57	LA COUPOLE						71					ASD LA COUPOLE
58	LA CAPELETTE					CT	55	27				OP : ARVEST IMMOBILIER - OUEST PROVENCE HABITAT
59	LA ROSELIÈRE						77					SCCV LA ROSELIERE

Commune Miramas
Conseil de territoire Istres Ouest Provence

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Miramas**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	25639	99218	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,21%	0,35%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,75%	0,56%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,53%	-0,21%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,39	2,34	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Miramas**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	11417	45222	922485
Part des résidences principales	92%	92%	89%
Part des résidences secondaires	1%	2%	4%
Part des logements vacants	7%	6%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Miramas**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	4428	13268	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	40,7%	30,9%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Miramas**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	163	674	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	184	855	13450

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Miramas	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**262**	981	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**6**	13	1000

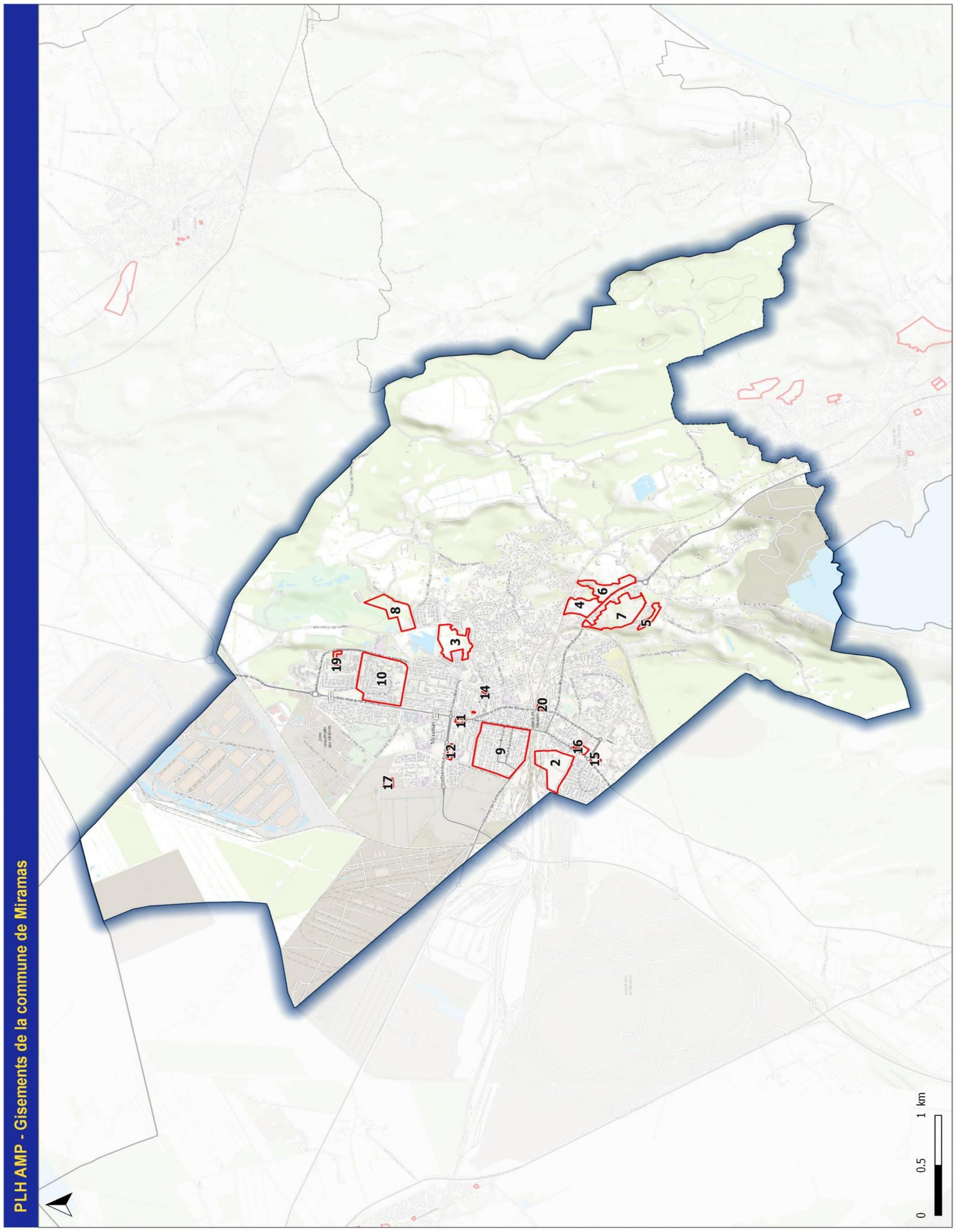
Commune	**Miramas**
Conseil de territoire	**Istres Ouest Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**65**	224	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**4**	12	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**11**	22	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**11**	39	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune **Miramas**
Conseil de territoire **Istres Ouest Provence**

Gisements fonciers de la commune	**Miramas**	Au 12 avril 2019



Gisements fonciers de la commune

Miramas

Au 12 avril 2019

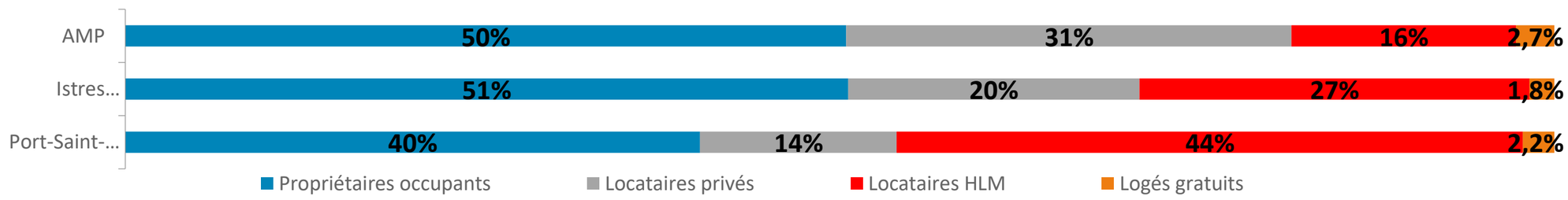
PLH AMP - Gisements de la commune de Miramas

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	MIRAMAS A					CT	100	80	0	0	13H
2	QUARTIER OASIS		OUI			MT	350	80			
3	SUD LAC		OUI			MT	350	18	0	0	
4	Baume de Vacquier Nord		OUI		OUI	LT	150	15	0	0	
5	Garouvin sud				OUI	CT	20		0	0	
6	Baume de Vacquier Sud 2AU		OUI		OUI	LT	80		0	0	
7	Garouvin 2AU		OUI			LT	0		0	0	INONDABILITE POTENTIELLE
8	Moure Blanc sud		OUI		OUI	MT	150	15	0	0	
9	Centre ville				OUI	LT	400	40	0	0	
10	NPNRU					LT	250				
11	RESIDENCE LES ALPILLES (ANIEN GARAGE RENAULT)					CT	44				EN COURS DE REALISATION
12	CITE SNCF					MT	38	38			
13	RESIDENCE ARMAND					CT	11				EN COURS DE REALISATION
14	PILOTIMMO (MEDIATHEQUE)					CT	45				
15	MIRASUD					CT	82	82	0	0	OPH / HABITAT PLURIEL (HABITAT SENIORS-HANDIAPEES)
16	MIRAMAS A (PARTIE PROMOTION PRIVEE)					MT	20				
17	ALLEES DE LA PERONNE					CT	53		0	0	EN OURS DE REALISATION
18	LE BRIAND					CT	26				EN COURS DE REALISATION
19	LES ALLIZES (MAILLE II)					CT	116		0	0	
20	BD ARISTIDE BRIAND - BD ROGER LAZARD				OUI	CT	67	67			NEXITY / EN COURS DE RALISATION

Commune Port-Saint-Louis-du-Rhône
Conseil de territoire Istres Ouest Provence

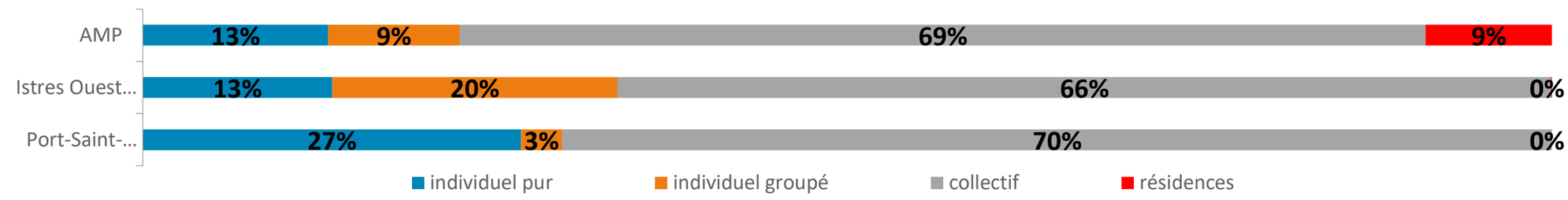
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Port-Saint-Louis-du-Rhône**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	8588	99218	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,12%	0,35%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,14%	0,56%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,26%	-0,21%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,15	2,34	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Port-Saint-Louis-du-Rhône**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	4651	45222	922485
Part des résidences principales	85%	92%	89%
Part des résidences secondaires	6%	2%	4%
Part des logements vacants	9%	6%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Port-Saint-Louis-du-Rhône**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	1907	13268	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	47,3%	30,9%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Port-Saint-Louis-du-Rhône**	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	41	674	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	49	855	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Port-Saint-Louis-du-Rhône	**Istres Ouest Provence**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**114**	981	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**0**	13	1000

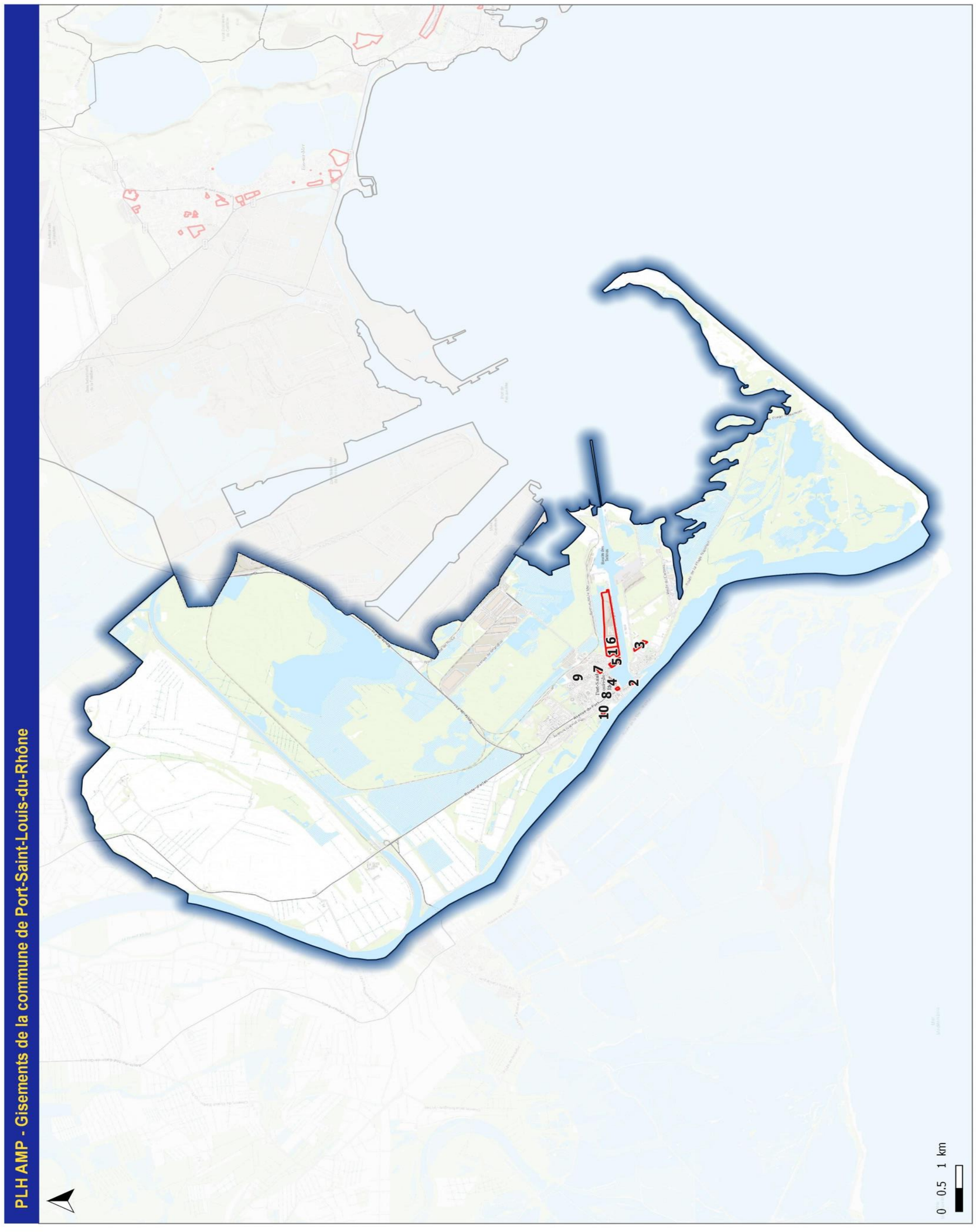
Commune	**Port-Saint-Louis-du-Rhône**
Conseil de territoire	**Istres Ouest Provence**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**0**	224	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**0**	12	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**2**	22	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**5**	39	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune Port-Saint-Louis-du-Rhône
Conseil de territoire Istres Ouest Provence

Gisements fonciers de la commune	Port-Saint-Louis-du-	Au 12 avril 2019



Commune **Port-Saint-Louis-du-Rhône**
Conseil de territoire **Istres Ouest Provence**

Gisements fonciers de la commune **Port-Saint-Louis-du-** **Au 12 avril 2019**

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	Terrain Frahuile				OUI	MT	400		0	0	Dont 1 résidence seniors
2	Serris				OUI	LT	30		0	0	
3	Terrain CCI				OUI	MT	10		0	0	CCI
4	Terrain Monceau				OUI	LT	40	0	0	0	
5					OUI	MT	150		0	0	terrain communal
6					OUI	LT	300		0	0	terrain Shell 2030
7					OUI	LT	80		0	0	RFF / ACQUISITION FONCIERE SNCF A FAIRE
8						MT	20				CŒUR DE VILLE / VERRYE
9						MT	25				VILLAS ACCESSION A LA PROPRIETE / COMMUNE PROPRIETAIRE DU FONCIER
10				40 LITS		MT	40				EHPAD

Pays de Martigues

Martigues

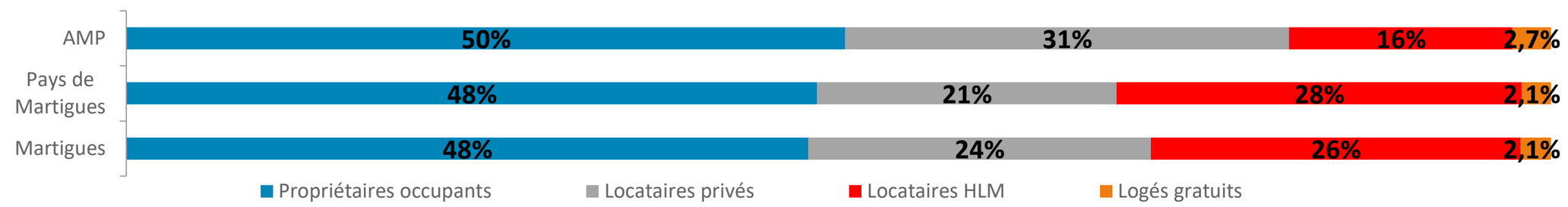
Port-de-Bouc

Saint-Mitre-les-Remparts

Commune Martigues
Conseil de territoire Pays de Martigues

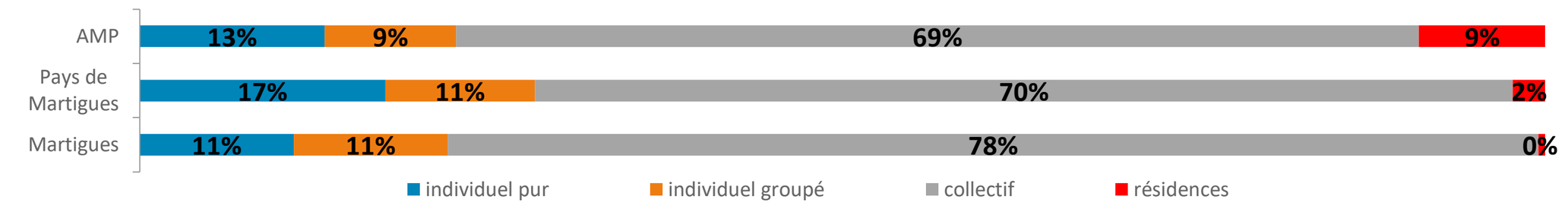
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Martigues	Pays de Martigues	Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	49403	72405	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	0,77%	0,62%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,44%	0,48%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	0,33%	0,14%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,20	2,24	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Martigues	Pays de Martigues	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	24979	35384	922485
Part des résidences principales	89%	90%	89%
Part des résidences secondaires	6%	5%	4%
Part des logements vacants	5%	6%	7%



Situation du parc locatif social	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Martigues	Pays de Martigues	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	6821	10197	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	30,4%	31,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Martigues	Pays de Martigues	Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	238	329	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	307	395	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Martigues	Pays de Martigues	Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**250**	373	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**11**	15	1000

Commune	**Martigues**
Conseil de territoire	**Pays de Martigues**

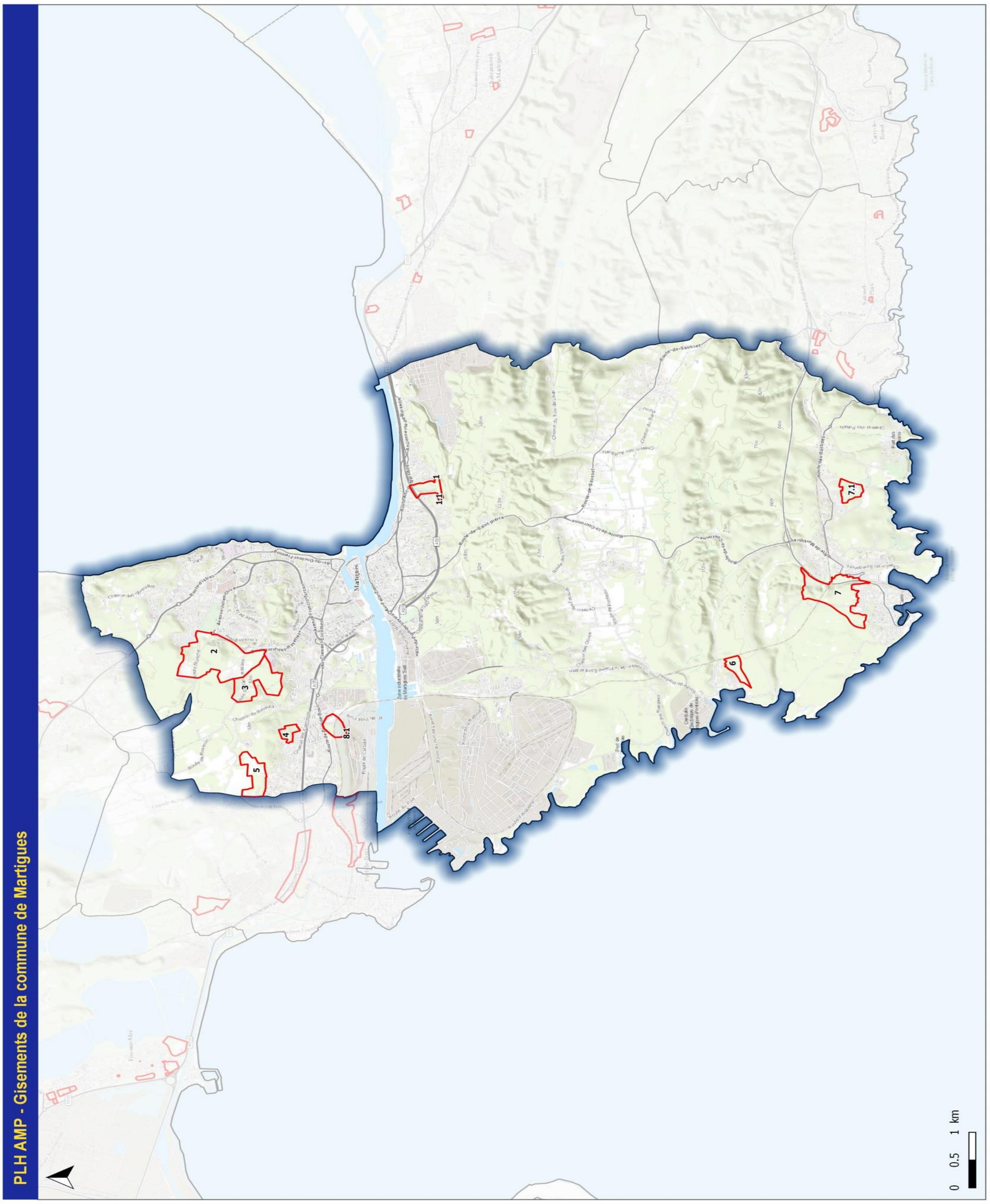
PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**63**	95	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**6**	11	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**6**	9	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**10**	15	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune
Conseil de territoire

Martigues
Pays de Martigues

Gisements fonciers de la commune	**Martigues**	Au 12 avril 2019



Commune Martigues
Conseil de territoire Pays de Martigues

Gisements fonciers de la commune — Martigues

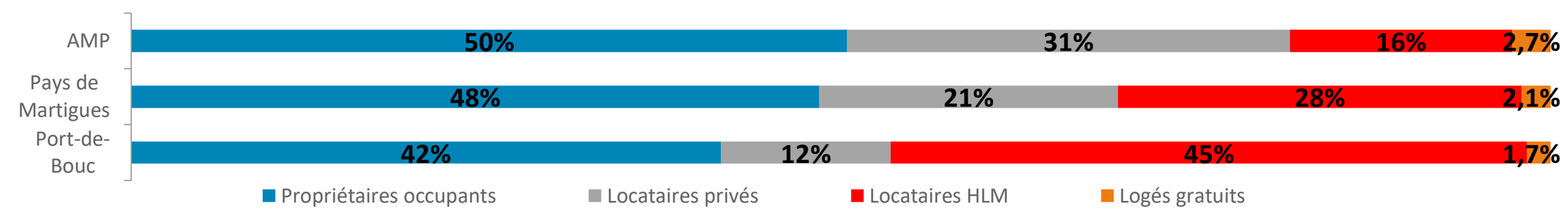
Au 12 avril 2019

Numero du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Echeance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
	Quartier gare à Croix Sainte					CT	230				
	Quartier gare à Croix Sainte					LT	400	0	0	0	OAP
1	saint lazare					CT	40	0	0	0	OAP - ppt en revision prealable a l ouverture de 50 l
1	saint lazare					LT	50				OAP - 21 ha HABITAT
2	CHENAL DE CARONTE							0	0	0	OAP - 100 log/an 2018-2027 - 30 ha pour habitat
2	Route blanche						900	0	0	0	OAP 100 log/an
3	Saint Macaire					LT	450	0	0	0	
4						MT	0				
5	Saint Jean					MT	0	0	300	350	OAP - 2018 - 2025
6	les laurons					LT	30	0	0	0	OAP - 9 ha
7	Arqueirons					LT	180	0	0	0	OAP 2025-2027 - accession et locatif
7	les bastides - la couronne					LT	50		0	0	OAP - maisons individuelles

Commune **Port-de-Bouc**
Conseil de territoire **Pays de Martigues**

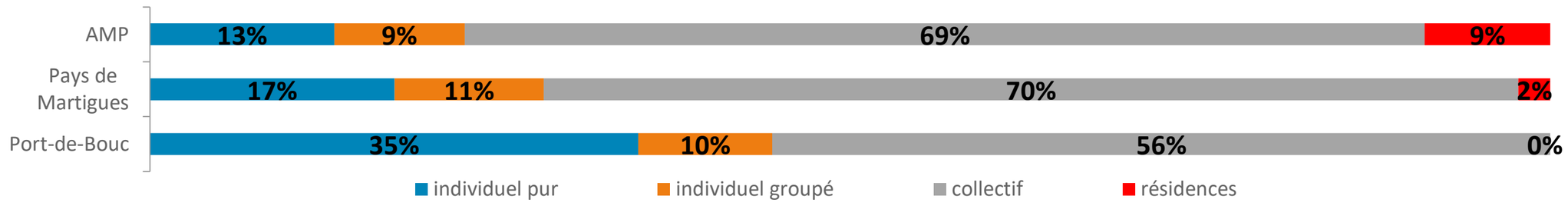
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	**Port-de-Bouc**	**Pays de Martigues**	**Aix-Marseille Provence**
Population municipale 2015	17090	72405	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	-0,15%	0,62%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,66%	0,48%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	-0,81%	0,14%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,34	2,24	2,22

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du logement (Insee 2015) (a)	**Port-de-Bouc**	**Pays de Martigues**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements en 2015	7648	35384	922485
Part des résidences principales	93%	90%	89%
Part des résidences secondaires	1%	5%	4%
Part des logements vacants	6%	6%	7%



	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Situation du parc locatif social	**Port-de-Bouc**	**Pays de Martigues**	**Aix-Marseille Provence**
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	3230	10197	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	44,2%	31,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

	Commune	Conseil de territoire	Métropole
Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	**Port-de-Bouc**	**Pays de Martigues**	**Aix-Marseille Provence**
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	48	329	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	65	395	13450



PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production (tout type logements)**		
	Commune	**Conseil de territoire**	**Métropole**
	Port-de-Bouc	**Pays de Martigues**	**Aix-Marseille Provence**
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**85**	373	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**3**	15	1000

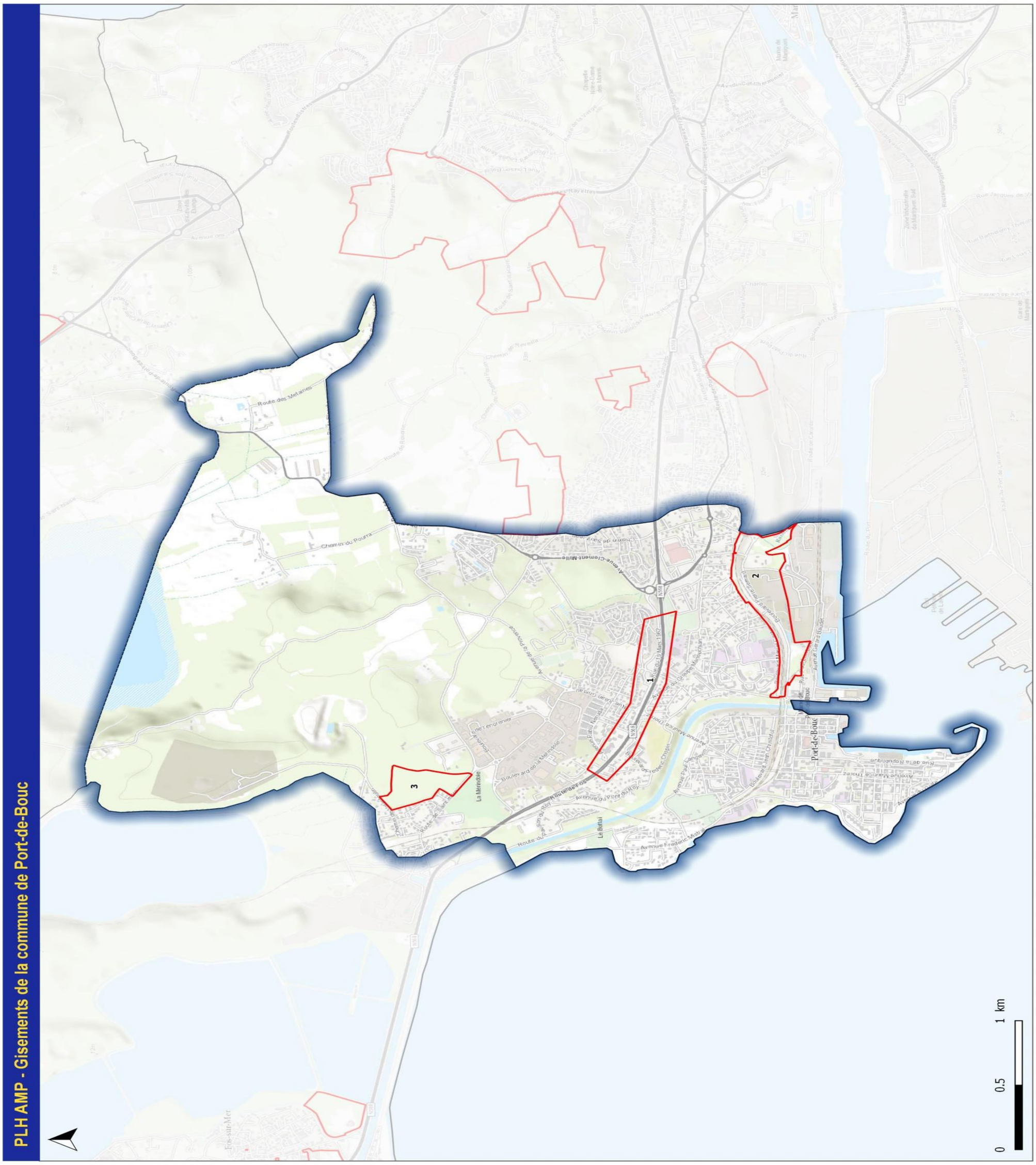
Commune	**Port-de-Bouc**
Conseil de territoire	**Pays de Martigues**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**17**	95	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**3**	11	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**2**	9	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**4**	15	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune Port-de-Bouc
Conseil de territoire Pays de Martigues

Gisements fonciers de la commune	**Port-de-Bouc**	Au 12 avril 2019



Commune **Port-de-Bouc**
Conseil de territoire **Pays de Martigues**

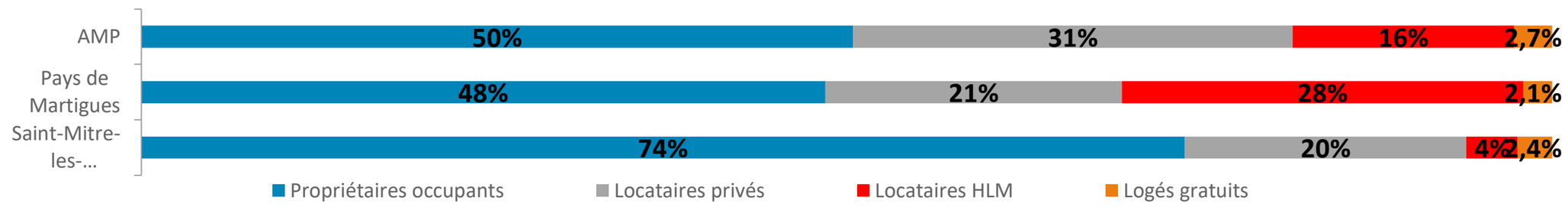
Gisements fonciers de la commune **Port-de-** **Au 12 avril 2019**

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	BOULEVARD URBAIN - REQUALIFICATION RN568					LT	800				OAP OULERVARD URBAIN
2	CHENAL DE CARONTE										OAP - 21 ha HABITAT
3	LA MERINDOLE - LES PLAGESS					MT					OAP - 5ha NON URBANISE

Commune Saint-Mitre-les-Remparts
Conseil de territoire Pays de Martigues

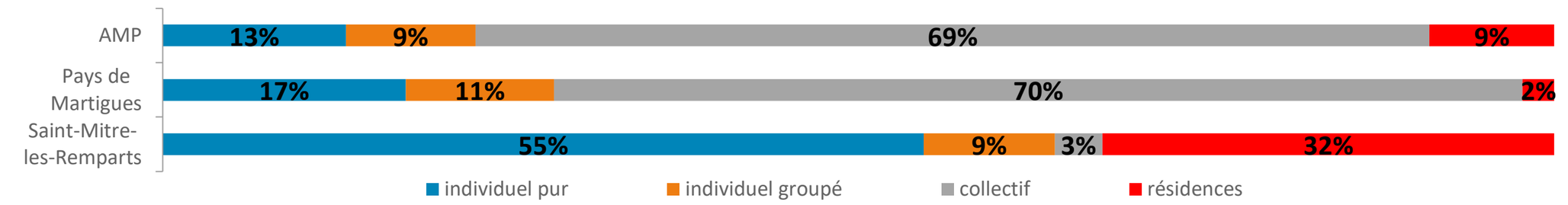
Caractéristiques de la commune Insee 2015 (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Saint-Mitre-les-Remparts	Pays de Martigues	Aix-Marseille Provence
Population municipale 2015	5912	72405	1869055
Taux de croissance annuel moyen 2010-2015	1,72%	0,62%	0,41%
Taux de croissance dû au solde naturel	0,29%	0,48%	0,50%
Taux de croissance dû au solde migratoire	1,43%	0,14%	-0,09%
Taille moyenne des ménages	2,33	2,24	2,22

Situation du logement (Insee 2015) (a)	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Saint-Mitre-les-Remparts	Pays de Martigues	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements en 2015	2756	35384	922485
Part des résidences principales	91%	90%	89%
Part des résidences secondaires	2%	5%	4%
Part des logements vacants	7%	6%	7%



Situation du parc locatif social	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Saint-Mitre-les-Remparts	Pays de Martigues	Aix-Marseille Provence
Nombre de logements locatifs sociaux (Inventaire SRU au 1.01.2018)	146	10197	162577
Taux de logements locatifs sociaux 2018 (b)	5,5%	31,5%	19,0%
Contrat de mixité sociale	non		
Objectif CMS 2014-2016	0		
Objectif CMS 2017-2019	0		

Développement de l'habitat sur la période récente Sit@del	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Saint-Mitre-les-Remparts	Pays de Martigues	Aix-Marseille Provence
Logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	43	329	9948
Logements autorisés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016	23	395	13450



PLH 2020-2025	Objectif annuel de production (tout type logements)		
	Commune	Conseil de territoire	Métropole
	Saint-Mitre-les-Remparts	Pays de Martigues	Aix-Marseille Provence
Objectif de production de logements neufs par an (tout type de logements) (1)	**38**	373	11300
Objectif de reconquête de logements vacants par an (2)	**1**	15	1000

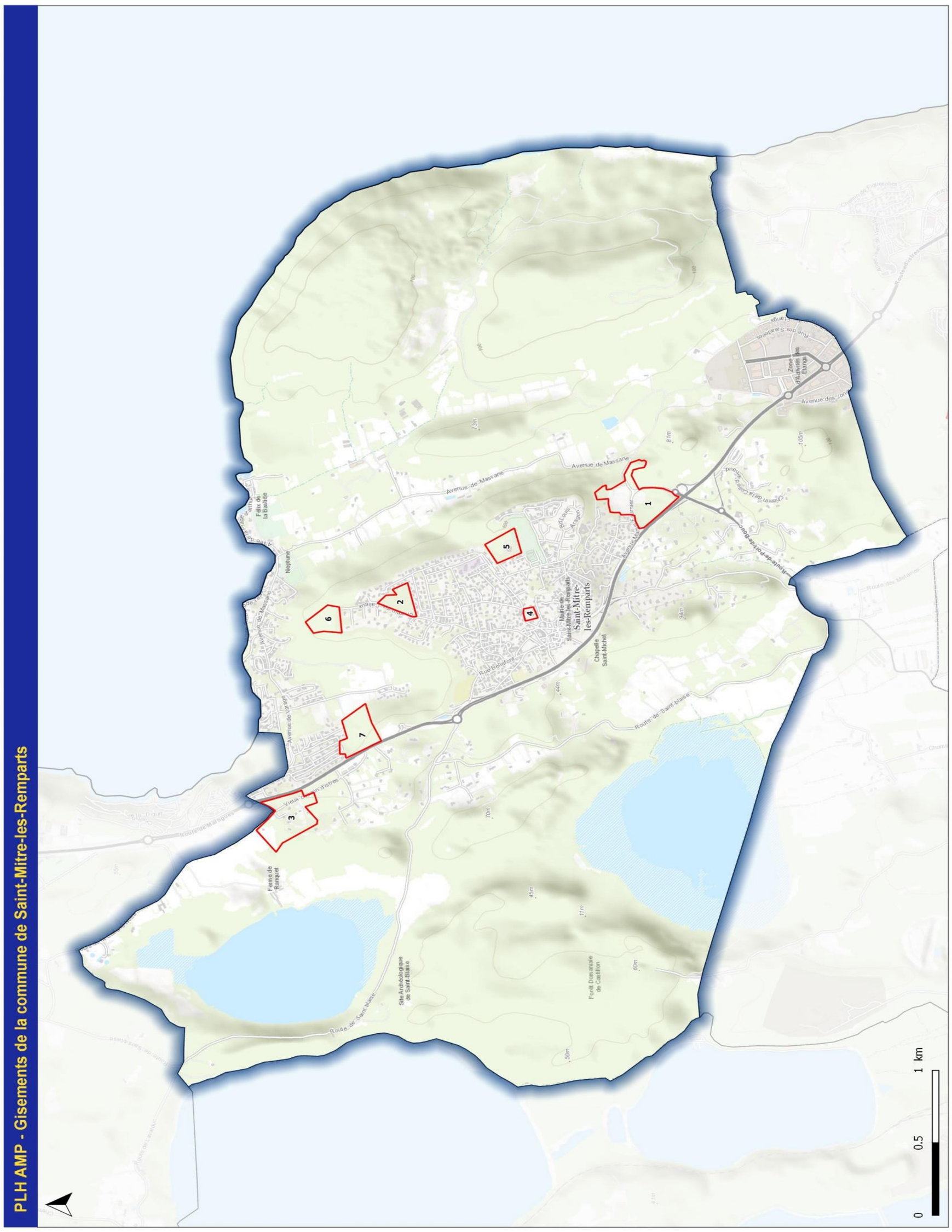
Commune	**Saint-Mitre-les-Remparts**
Conseil de territoire	**Pays de Martigues**

PLH 2020-2025	**Objectif annuel de production de logements sociaux**		
Logements locatifs en production neuve déclarés par les communes	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
En construction neuve par an (3)	**15**	95	3320
Autres modes de production de logements locatifs sociaux	**Commune**	**Conseil de territoire**	**Métropole**
Logements locatifs sociaux en acquisition amélioration par an (4)	**2**	11	950
Logements locatifs privés conventionnés par an (5) (avec ou sans travaux)	**1**	9	570
En accession sociale (intégrés à l'inventaire SRU)			
Logements en accession sociale par an (PSLA, BRS) (6)	**1**	15	540

(a) Insee 2015	Dernier recensement détaillé disponible
(b) Taux de logements locatifs sociaux	Pour les communes soumises à la loi SRU : nombre de LLS issus de l'inventaire SRU rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018 Pour les communes non soumises à la loi SRU : nombre de LLS transmis par la commune rapportés au nombre de résidences principales recensées selon la taxe d'habitation 2018
(1) Objectif de production de logements neufs	Objectif de production neuve déclaré par la commune par an sur la période du PLH
(2) Objectif de reconquête de logements vacant	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(3) Objectif de logements locatifs sociaux en construction neuve	Objectif déclaré par la commune en termes de production neuve à l'appui des projets qu'elle a identifiés et des outils d'urbanisme qu'elle a mis en place ou qu'elle pourra mettre en place
(4) Objectif de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée au prorata du poids des logements vacants de plus d'un an de qualité passable à dégradée selon la source fiscale.
(5) Objectif de logements privés conventionnés	Un objectif global a été fixé à l'échelle d'AMP. La répartition communale a été fixée en tenant compte du poids du parc locatif privé sur la commune et des outils d'intervention sur le parc privé mobilisés
(6) Objectif de logements en accession sociale intégrée à l'inventaire SRU (PSLA, BRS)	Un objectif global a été retenu à l'échelle d'AMP avec un effort ciblé sur les pôles urbains majeurs (Aix-en-Provence, Marseille, et villes moyennes). PSLA : Prêt Social Locatif Aidé BRS : Bail Réel Solidaire

Commune	**Saint-Mitre-les-Remparts**
Conseil de territoire	**Pays de Martigues**

Gisements fonciers de la commune	**Saint-Mitre-les-Remparts**	**Au 12 avril 2019**



Commune
Conseil de territoire

Saint-Mitre-les-Remparts
Pays de Martigues

Gisements fonciers de la commune

Saint-Mitre-les-Remparts

Au 12 avril 2019

Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	L-ANGLON			OUI	OUI	LT	300	90	0	0	OAP - ZAC ECOQUARTIER
2	Plateau de Calieu			OUI	OUI	LT	80	24	0	0	Densification urbaine
3	LES EMPLANIERS				OUI	CT	60		0	0	OAP , CONFLIT AVEC TEXTE D-OAP CAR SECTEUR DEDIEE AU LLS SUR LA RD / PERIMETRE EXCLUSIF HABITAT
4	FONTAINE AUX LOUPS					CT	12	12	0	0	Fontaine du loup
5	Sainte-Victoire				OUI	CT	70	23			Opération VEFA Bouygues Erilia
6	Balcon de Calieu				OUI	MT	80	24			Extension urbaine
7	Hauts de Varage				OUI	LT	150	45			Extension urbaine

Programme Local de l'Habitat 2020-2025

Partie 5
Eclairages complémentaires

AGIR POUR NOTRE HABITAT

SOMMAIRE

Volet « Parc privé ancien »

1. STRUCTURE ET CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS PRIVES 1

1.1 Pour rappel : structure globale du parc de logements total (privés et publics) 1

1.2 Le parc de résidences secondaires 3
1.2.1 Des résidences secondaires plus concentrées sur la façade littorale et dans certaines communes du Pays d'Aix et du Salonais. 3
1.2.2 Des résidences secondaires légèrement plus anciennes que le reste du parc 4
1.2.3 A l'image de l'ensemble du parc, des résidences secondaires au 2/3 collectives 5
1.2.4 Des résidences secondaires plus petites que le reste du parc de logements 6

1.3 Le parc de logements vacants 7
1.3.1 Une vacance dans le parc de logements, en particulier « structurelle », légèrement plus importante que dans le reste de la Région PACA, et très concentrée à Marseille et dans certains centres anciens 7
1.3.2 Des logements vacants plus anciens que le reste du parc 9
1.3.3 Une surreprésentation des logements collectifs parmi les logements vacants ..10
1.3.4 .. par conséquent des logements vacants aux surfaces légèrement plus réduites que l'ensemble du parc 11
1.3.5 Des logements vacants potentiellement plus dégradés que le reste du parc 12

1.4 Les résidences principales privées 14
1.4.1 Une majorité de logements collectifs, mais une forte spécialisation des espaces dans ce domaine 14
1.4.2 Des typologies « petites » et « moyennes » à développer au regard du profil de la population 15
1.4.3 Deux tiers des logements ont été construits avant les règlementations thermiques 16
1.4.4 50% de propriétaires occupants et 31 % de logements locatifs privés 17
1.4.5 Des taux de logements potentiellement indignes (PPPI) significatifs au sein d'AMP et particulièrement élevés à Marseille 18

2. LES OCCUPANTS DU PARC DE LOGEMENTS PRIVES 19

2.1 Les propriétaires occupants 19
2.1.1 50% de propriétaires occupants, à la géographie plus périurbaine 19
2.1.2 Ici comme ailleurs, le revenu médian des propriétaires occupants tourne autour de 60 ans 20
2.1.3 Chez les « PO », une proportion relativement importante de logements sous-occupés 20
2.1.4 Des revenus plus élevés qu'à l'échelle nationale, mais disparates 21
2.1.5 Un taux de ménages éligibles à l'Anah globalement plus faible qu'au niveau national, mais avec de fortes disparités au sein des communes d'AMP 22

2.2 Les locataires du parc privé 23
2.2.1 A l'inverse des propriétaires occupants, un parc locatif privé concentré dans les pôles urbains 23
2.2.2 Un parc locatif privé qui loge une grande partie des jeunes ménages 23
2.2.3 Un parc locatif privé composé de logements plus petits et plus anciens 24
2.2.4 Un parc locatif privé fréquemment « à occupation sociale de fait » 25

2.2.5 Un taux d'effort très (trop) important pour de nombreux ménages du parc locatif privé 26

3. FOCUS SUR LES PRINCIPAUX ENJEUX DE L'INTERVENTION PUBLIQUE SUR LE PARC PRIVE EXISTANT 27

3.1 Réhabiliter le parc dégradé 27

3.2 Contribuer à la redynamisation des centres-anciens fragilisés 30
3.2.1 La présence de centres anciens fragilisés démographiquement, socialement et en termes d'état des logements, à enjeu de redynamisation 30
3.2.2 Le présent diagnostic complémentaire : l'occasion d'une hiérarchisation des centres anciens en termes d'enjeux de « redynamisation » 31
3.2.3 Une analyse qui confirme la fragilité de certains centres anciens 35

3.3 Accompagner les copropriétés dégradées et fragiles, et mieux les identifier 37
3.3.1 Un parc de logements constitué à 50% de copropriété 37
3.3.2 Selon la méthode de l'ANAH, un nombre important de copropriétés potentiellement fragiles 38
3.3.3 En matière d'accompagnement des copropriétés en difficultés ou fragiles, un enjeu fort de poursuite des actions entreprises à Marseille et, sur le reste du territoire, d'amélioration de la connaissance et de mise en place d'un accompagnement adapté 40

3.4 Lutter contre la précarité énergétique et, plus généralement, massifier la rénovation énergétique du parc 42

3.5 Adapter le parc ancien aux besoins liés à l'âge 44

4. BILAN DES DISPOSITIFS PROGRAMMES RECENTS D'AMELIORATION DE L'HABITAT 45

4.1.1 Des dispositifs publics qui se sont succédés sur l'ensemble des Conseils de territoires 45
4.1.2 Bilan quantitatif des dispositifs 47

Volet « Panorama des gisements fonciers »

5. INTRODUCTION ET METHODES 50

5.1 L'accès au foncier, enjeu majeur métropolitain et du PLH 50

5.2 Aspects méthodologiques 50

5.3 Livrables 52

6. GISEMENTS FONCIERS ET LEUR POTENTIEL DE LOGEMENTS 53

6.1 Potentiel total identifié 53

6.2 Potentiel de logements selon l'échéance identifiée sur les gisements fonciers 56
6.2.1 Potentiel de logements mobilisables dans la durée du PLH 56

6.2.2 Localisation du potentiel de logements dans la durée du PLH 57

6.3 Un potentiel de logements en phase avec les projets métropolitains 61

6.4 Gisements fonciers mobilisés par l'EPF PACA et leur potentiel de logements 63

7. ETAT DES LIEUX DU FONCIER AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME 64

8. TAILLE DES OPERATIONS 66

9. ANNEXE 68

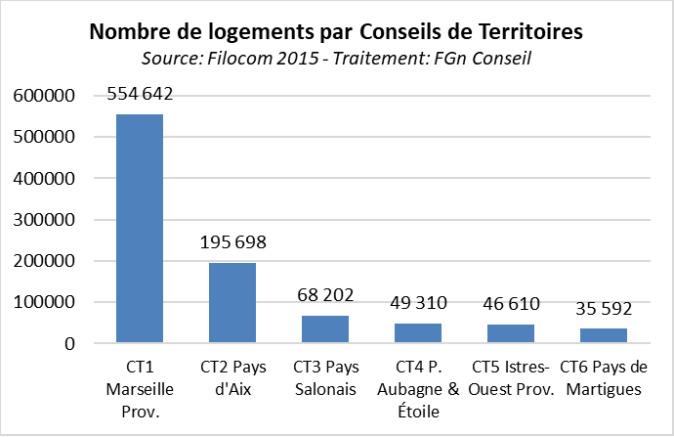
Programme Local de l'Habitat 2020-2025

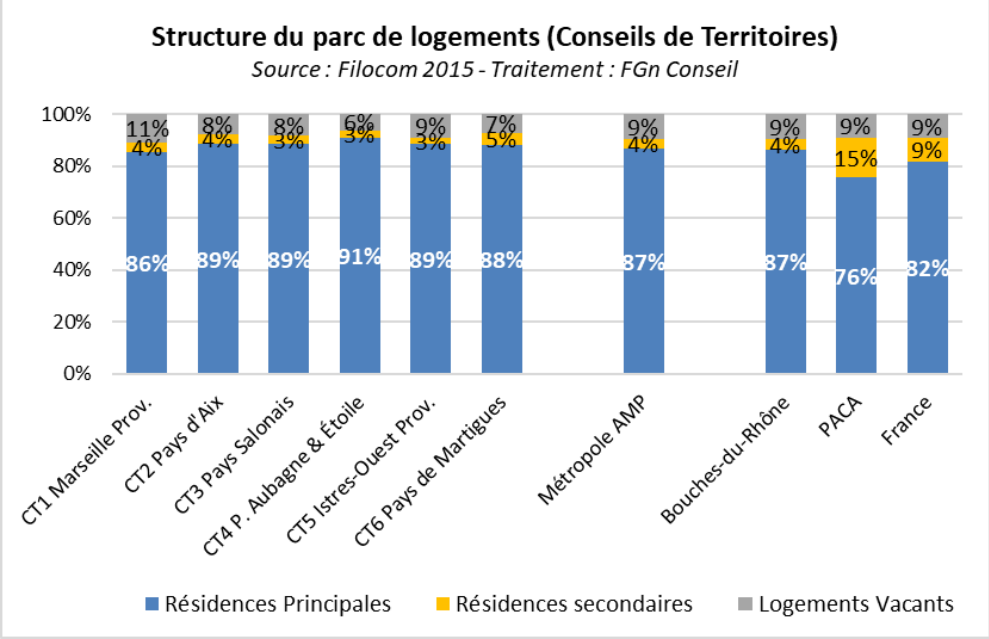
Partie 5
Eclairages complémentaires
Volet « Parc privé ancien »

1. Structure et caractéristiques du parc de logements privés

1.1 Pour rappel : structure globale du parc de logements total (privés et publics)

Selon les données fiscales (source Filocom), la Métropole Aix-Marseille-Provence comptait plus de 950.000 logements (privés et publics) en 2015. **Plus de la moitié de ces logements étaient situés dans le Conseil de Territoire de Marseille Provence** (555.000 logements), dont une grande majorité dans la commune de Marseille (452.000 logements).





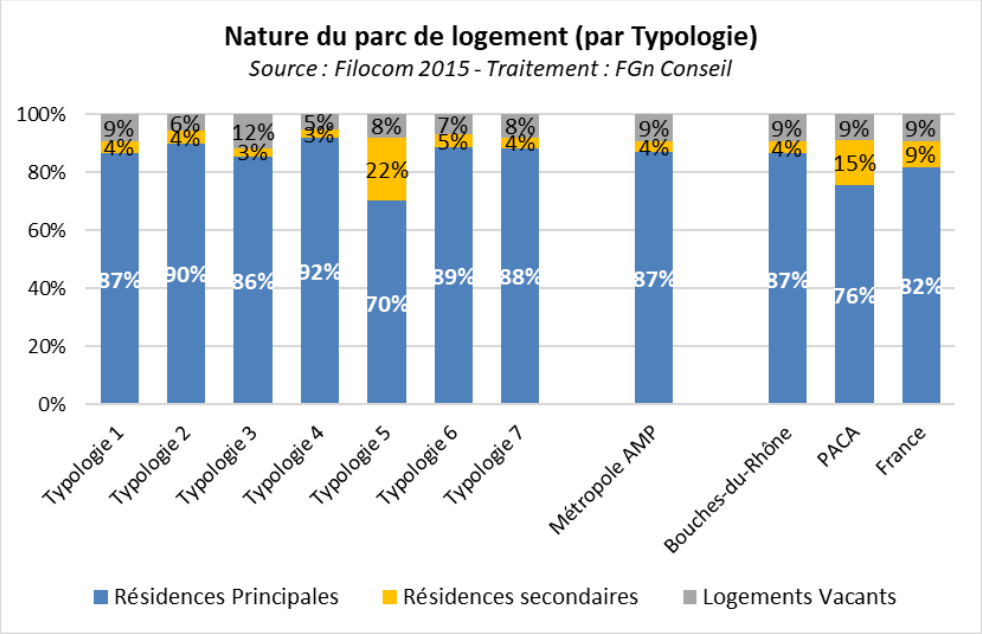
Au sein du parc de logements, on comptait :

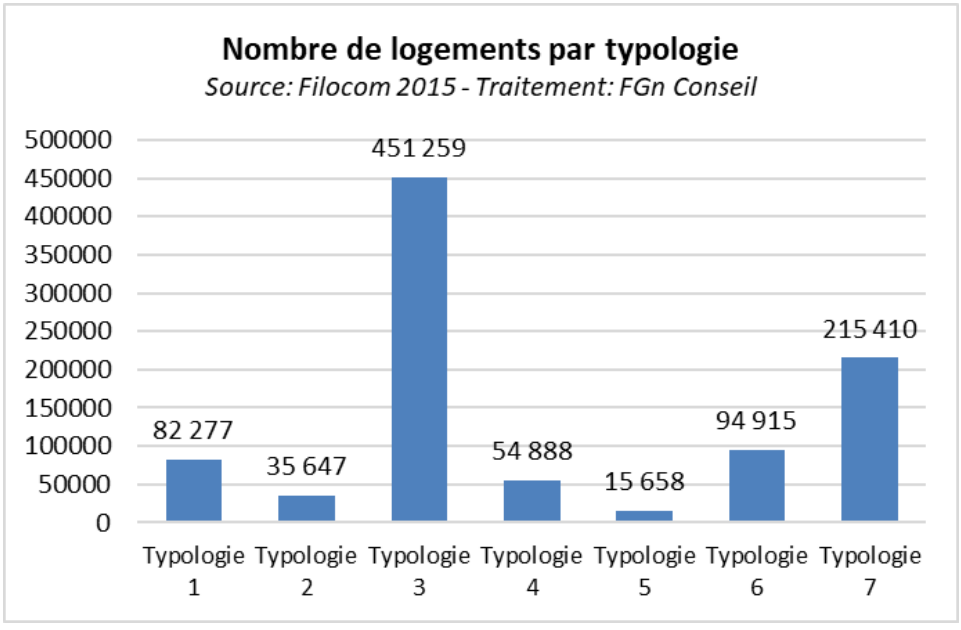
- 87% de résidences principales (soit 826.000 logements) ;
- 4% de résidences secondaires (35.000 logements), soit un taux beaucoup plus faible que les moyennes régionales (15%) et nationales (9%) ;
- 9% de logements vacants (environ 89.000 logements), avec de fortes disparités selon les Conseils de Territoires : entre seulement 6% de logements vacants dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile et 11% à Marseille Provence.

En reprenant le découpage territorial « profils » proposé par les agences d'urbanisme (cf annexes) :

- Le profil 5 (Beaurecueil, Cassis, Carry-le-Rouet, Saint-Antonin-sur-Bayon, Sausset-les-Pins), conformément à sa dominante résidentielle et touristique, se distingue par une très forte présence des résidences secondaires ;

- la commune de Marseille (profil 3) est celle qui présente le taux le plus élevé de logements vacants (52.400 logements, soit 12% du parc phocéen[1]).





[1] On précisera que la source Filocom tend à surestimer l'ampleur réelle de la vacance.

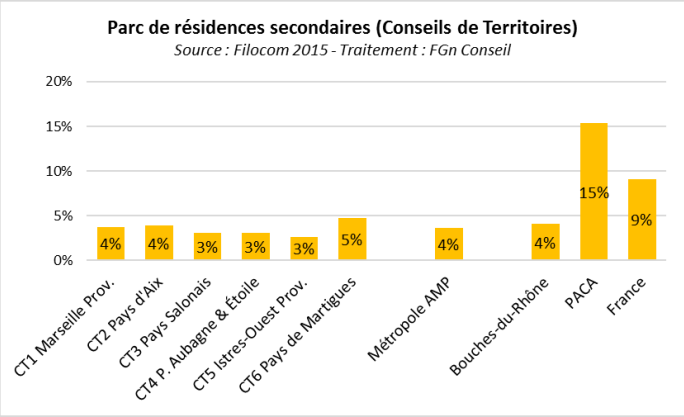
1.2 Le parc de résidences secondaires

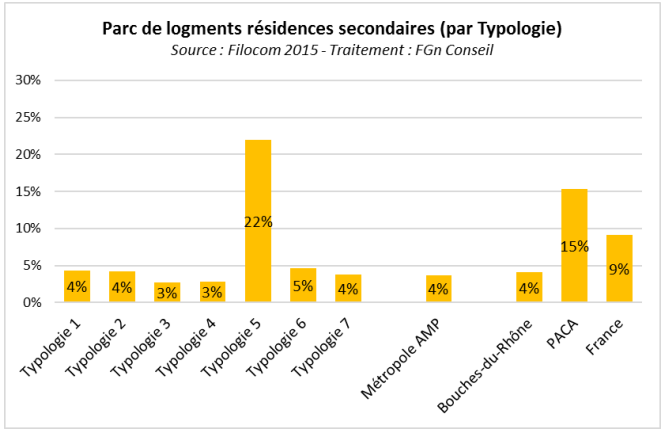
1.2.1 Des résidences secondaires plus concentrées sur la façade littorale et dans certaines communes du Pays d'Aix et du Salonais.

A l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence, le parc de résidences secondaires représente 4% des logements, soit un taux beaucoup plus faible que les moyennes régionales (15%) et nationales (9%) comme cela a été mentionné précédemment.

La carte suivante confirme pour ce parc une géographie :

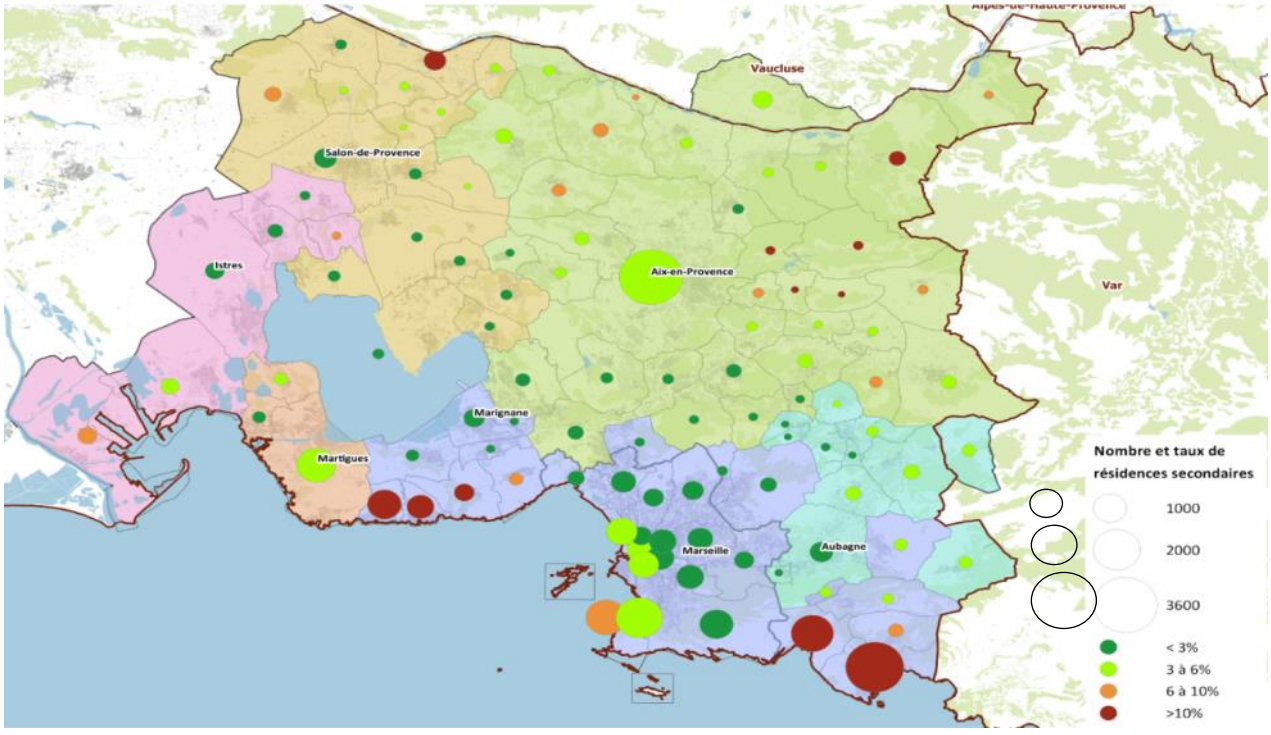
- Très littorale ;
- Mais également, à leur échelle, d'autres communes, telles Mallemort ou du Pays d'Aix (Vauvenargues, Jouques,...) notamment.



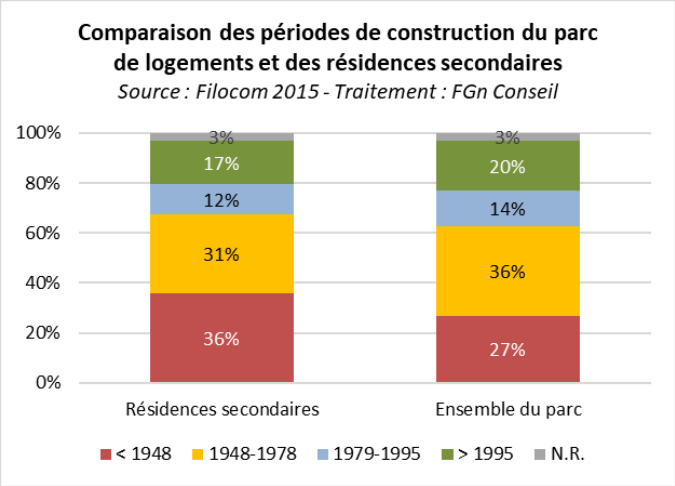


Nombre et Taux de résidences secondaires dans les communes d'Aix-Marseille

Source : Filocom 2015 - Traitement : FGn Conseil



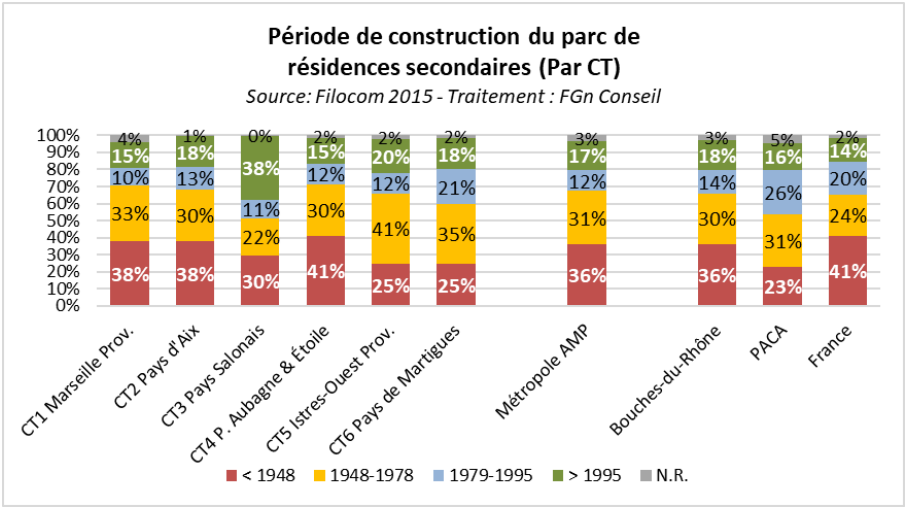
1.2.2 Des résidences secondaires légèrement plus anciennes que le reste du parc

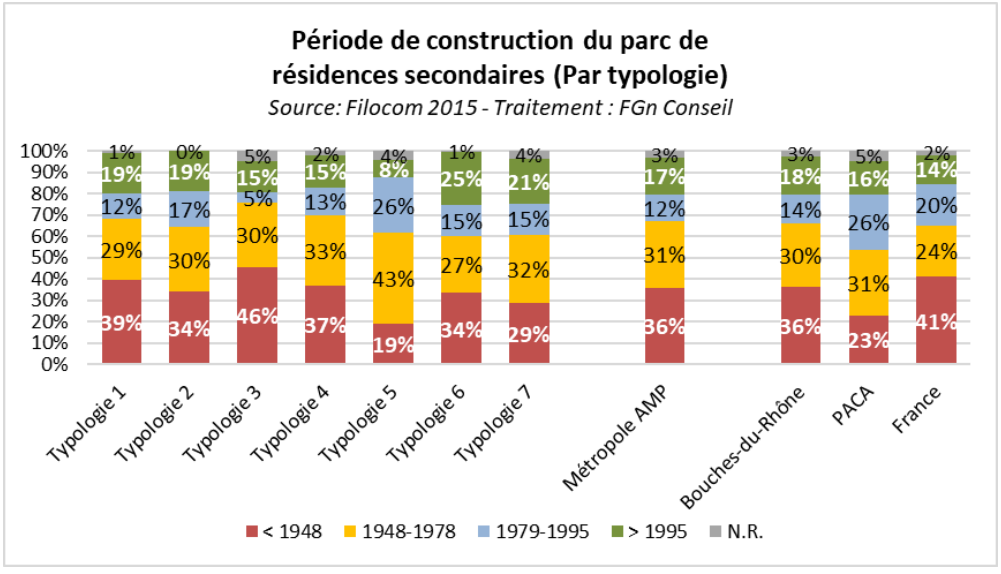


A l'échelle de la Métropole AMP, les résidences secondaires sont plus anciennes que les résidences principales. 36% des résidences secondaires ont été construites avant 1948, période de construction qui concerne seulement 27% du parc de logements d'Aix-Marseille-Provence.

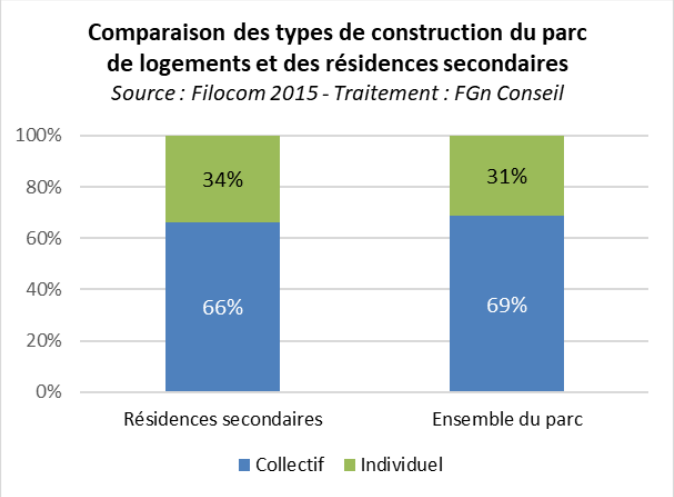
On note des dispartités concernant l'âge des résidences secondaires selon les territoires :

- Ce parc est plus récent sur le littoral, notamment dans les Conseils de territoires d'Istres Ouest Provence et du Pays de Martigues, témoignant d'une demande soutenue qui entre en concurrence avec les résidences principales y compris dans la construction ;
- Et plus ancien dans les autres communes notamment du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.





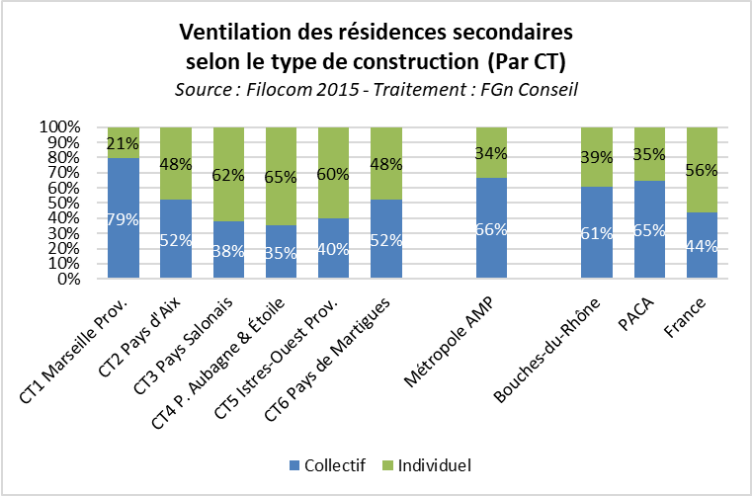
1.2.3 A l'image de l'ensemble du parc, des résidences secondaires au 2/3 collectives

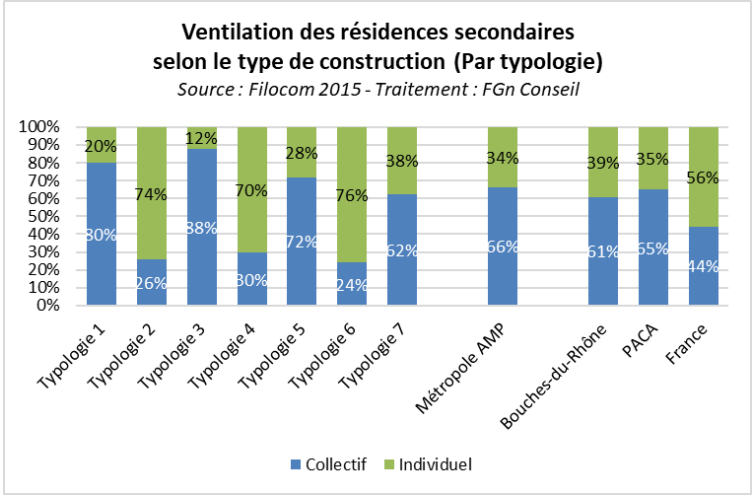


En comparaison de l'ensemble du parc, les logements individuels sont très légèrement sur-représentés parmi les résidences secondaires. Cependant, la grande majorité (66%) des résidences secondaires sont des appartements dans la Métropole Aix-Marseille-Provence.

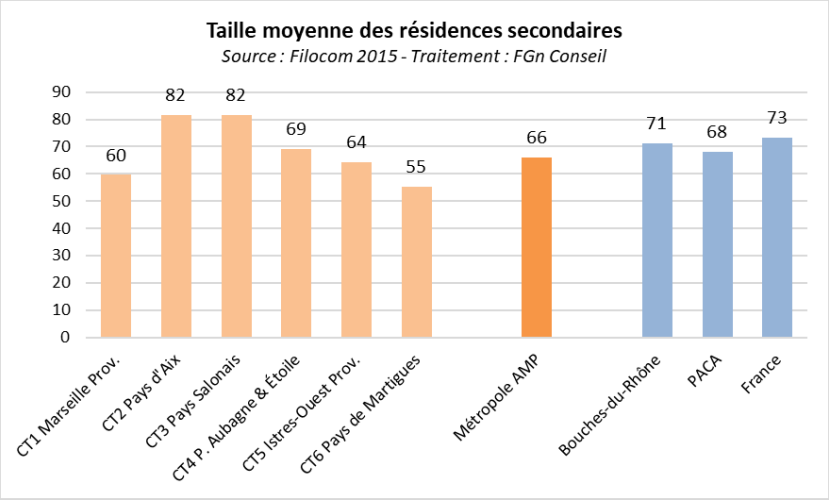
Bien entendu, la ventilation « individuel/collectif » des résidences secondaires varie fortement selon le secteur géographique :

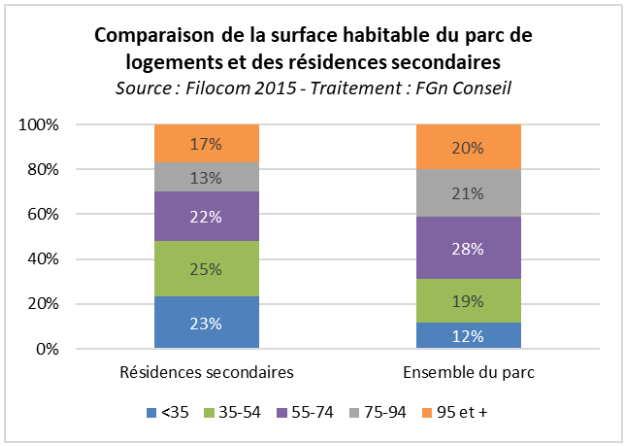
- au sein des villes centres et des communes plus fortement tournées vers le tourisme (profil 1, 3 et 5), la part du collectif est majoritaire ;
- les autres communes disposent d'une part beaucoup plus forte de maisons individuelles.





1.2.4 Des résidences secondaires plus petites que le reste du parc de logements

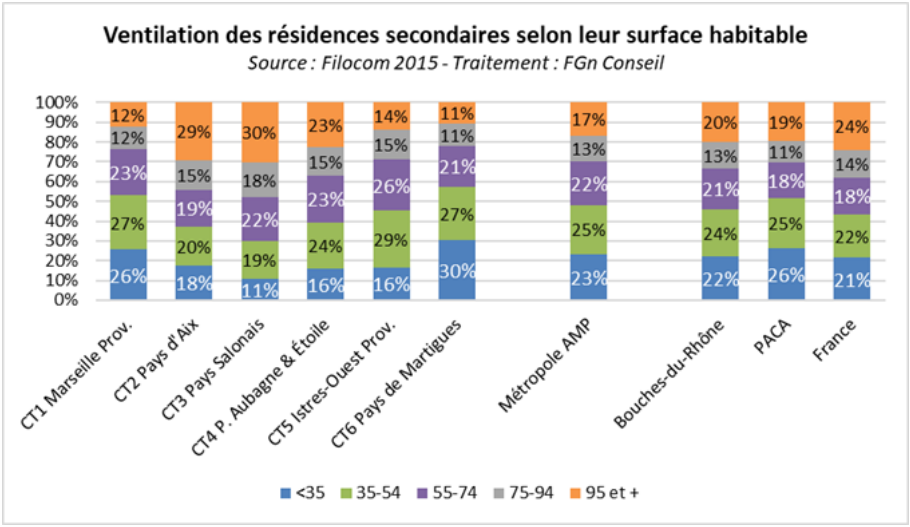




Dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, les logements en résidences secondaires (66m²) présentent des surfaces habitables plus petites que le reste du parc (72m²).

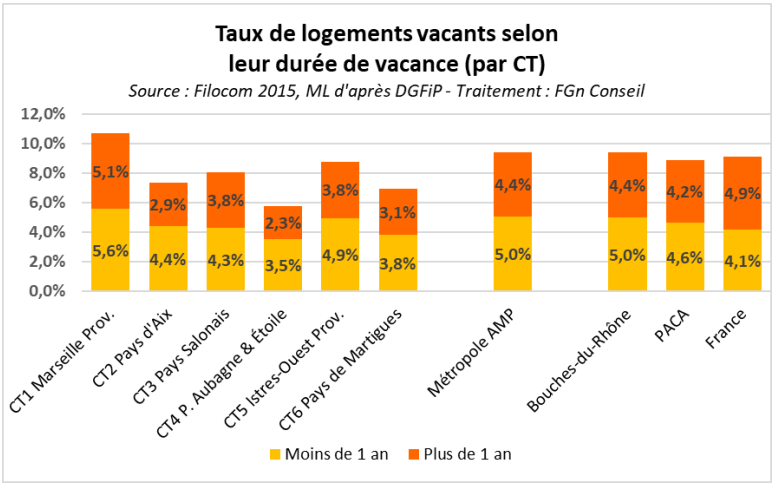
48% des résidences secondaires présentent des surfaces habitables inférieures à 55m², contre 31% des logements du parc d'AMP.

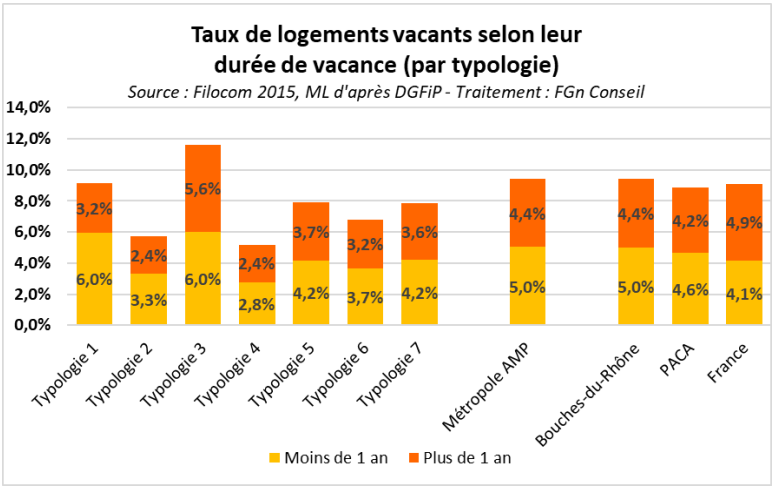
Les petites typologies de logements sont particulièrement surreprésentées dans les résidences secondaires proches du littoral (Marseille Provence, Pays de Martigues, cf. graphique ci-dessous).



1.3 Le parc de logements vacants

1.3.1 Une vacance dans le parc de logements, en particulier « structurelle », légèrement plus importante que dans le reste de la Région PACA, et très concentrée à Marseille et dans certains centres anciens



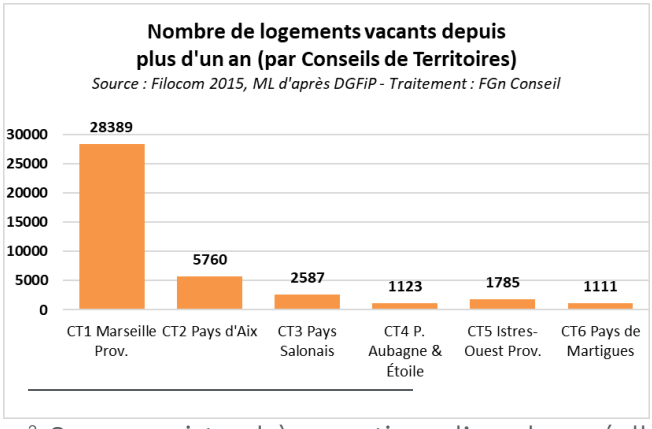


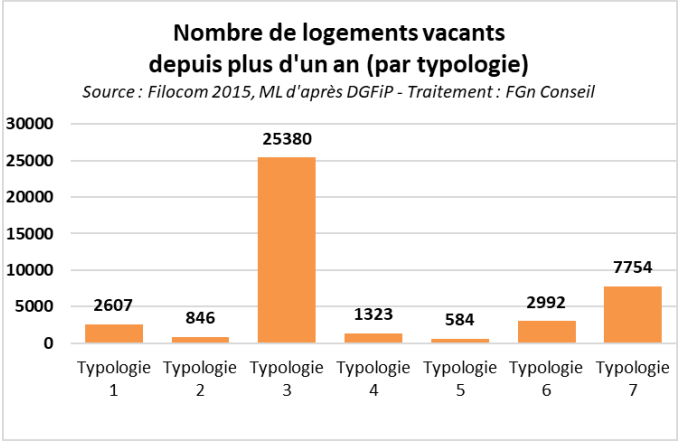
Selon la source fiscale Filocom[2], le taux de vacance globale au sein du parc de logements au sein d'AMP (9.4%, soit 89.400 logements) est légèrement supérieur à celui régional (8,8%). Il en est de même pour la vacance « structurelle » (de plus d'un an) qui, avec 4.4% du parc total de logements, concernait 41.500 logements en 2015.

Ce taux de vacance structurelle est hétérogène selon les territoires : en 2015, il allait respectivement de 2.3% et 2.9% dans les CT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et dans le Pays d'Aix (soit respectivement 1.100 et 5.700 logements) **à plus de 5.6 % dans le CT de Marseille Provence, soit plus de 28.000 logements**.

Au regard des graphiques ci-contre et de la carte suivante, sont plus fortement concernées :

- les communes du CT1 (Marseille Provence) et plus particulièrement les arrondissements centraux et Nord de Marseille,
- ainsi que certaines villes d'Istres-Ouest Provence et du Pays Salonais (Port-Saint-Louis, Salon-de-Provence, Miramas, Sénas...).

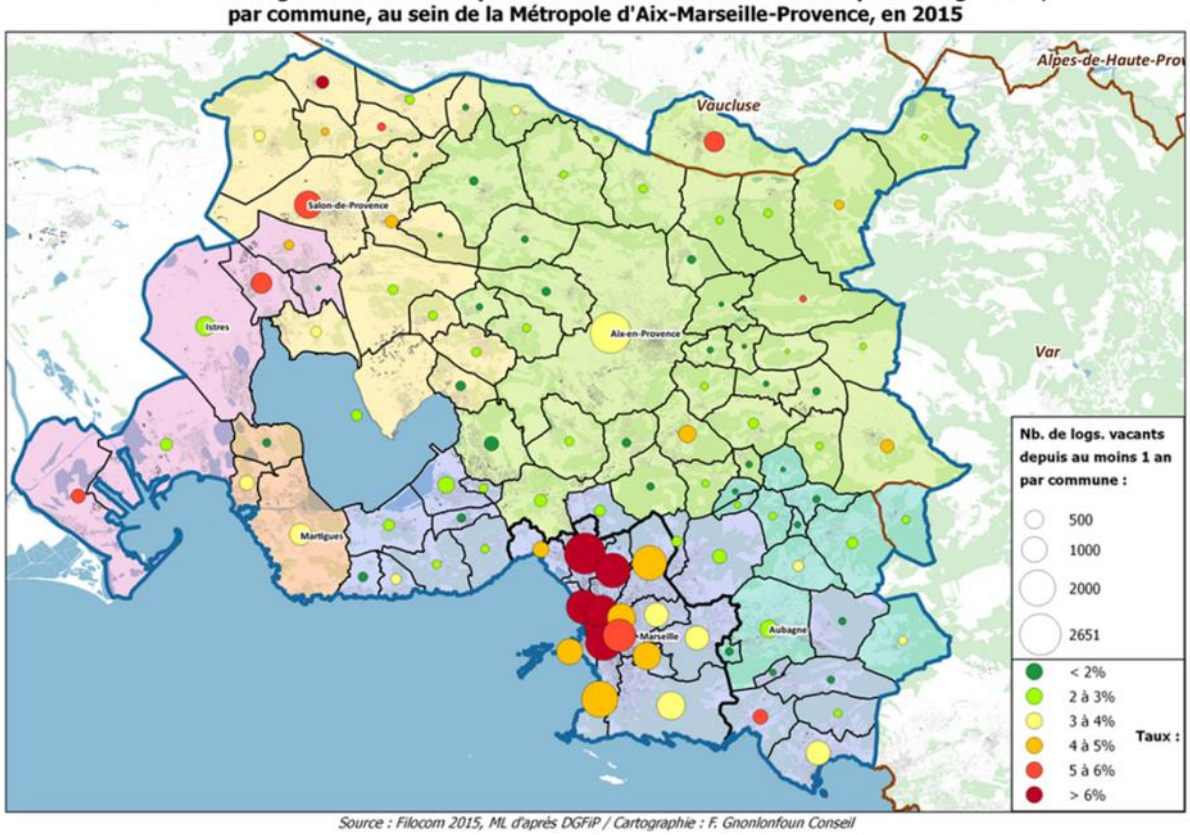




[2] Source qui tend à surestimer l'ampleur réelle de la vacance, mais offre l'avantage de pouvoir distinguer la vacance conjoncturelle et de celle de longue durée.

Cartographie de la vacance structurelle (> 1 an) en 2015, par commune puis par sections cadastrales

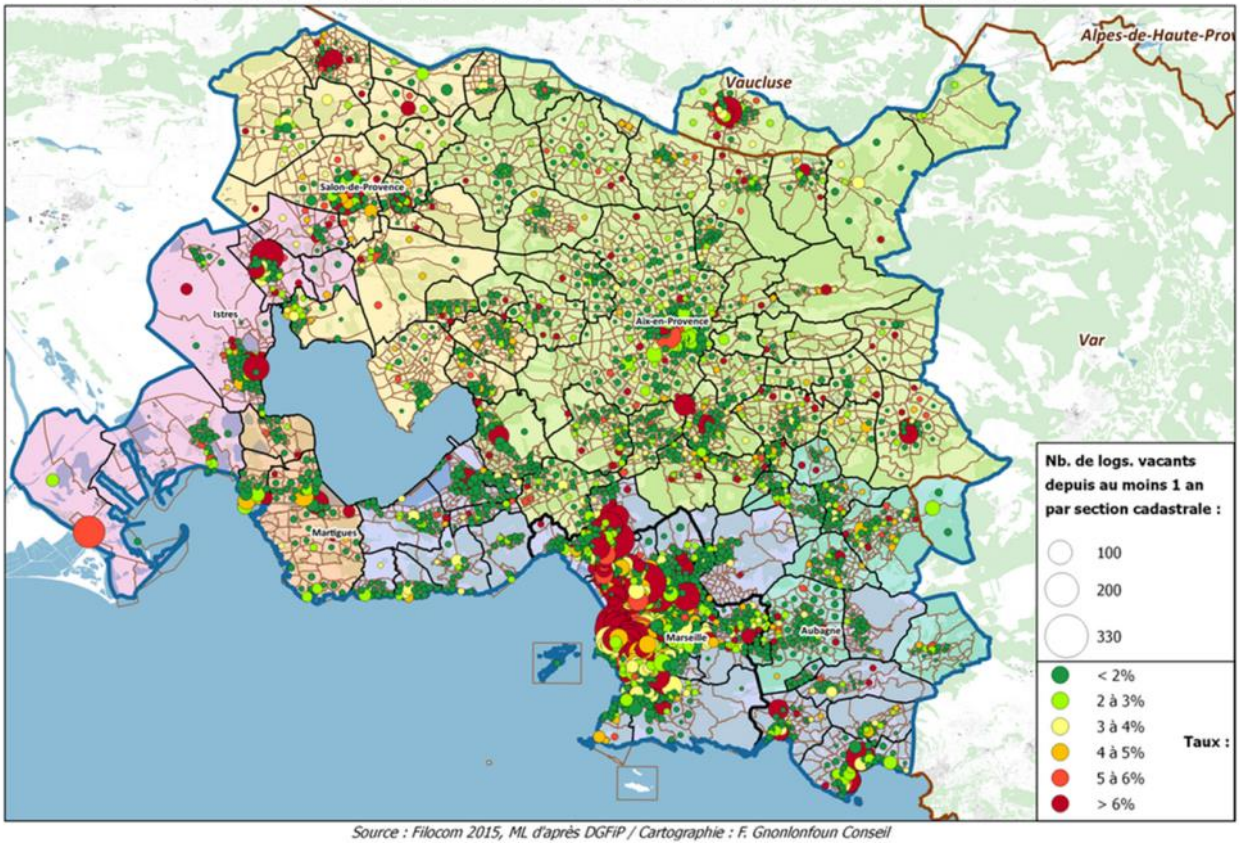
Nombre de logements vacants depuis au moins 1 an et taux au sein du parc de logements, par commune, au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, en 2015



Source : Filocom 2015, ML d'après DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

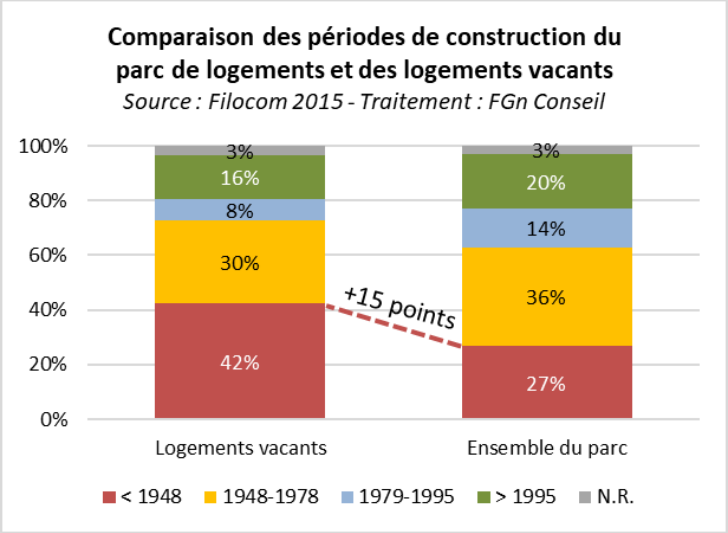
La carte suivante, par sections cadastrales, met en évidence une intensification de la vacance structurelle dans les centres-anciens de certaines communes, avec un enjeu de redynamisation développé plus loin.

Nombre de logements vacants depuis au moins 1 an et taux au sein du parc de logements, par section cadastrale, au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, en 2015



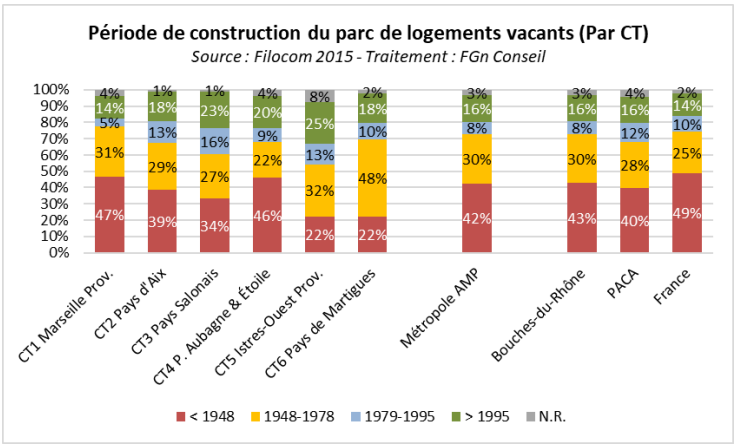
Source : Filocom 2015, ML d'après DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

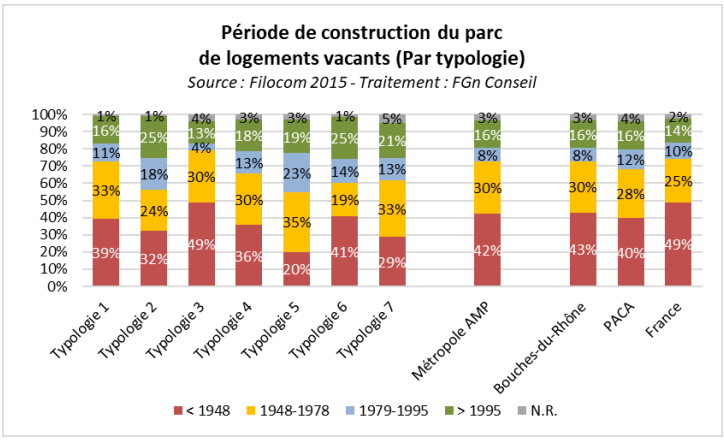
1.3.2 Des logements vacants plus anciens que le reste du parc



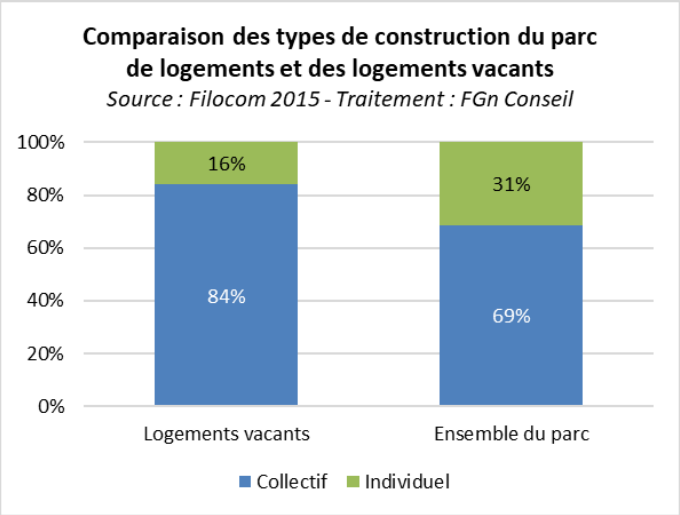
Les logements vacants de la Métropole Aix-Marseille-Provence sont plus anciens que le reste du parc de logements : 42 % ont été construits avant 1948 contre 27% à l'échelle de la Métropole.

Cela traduit notamment la surreprésentation de la vacance dans les centres anciens.



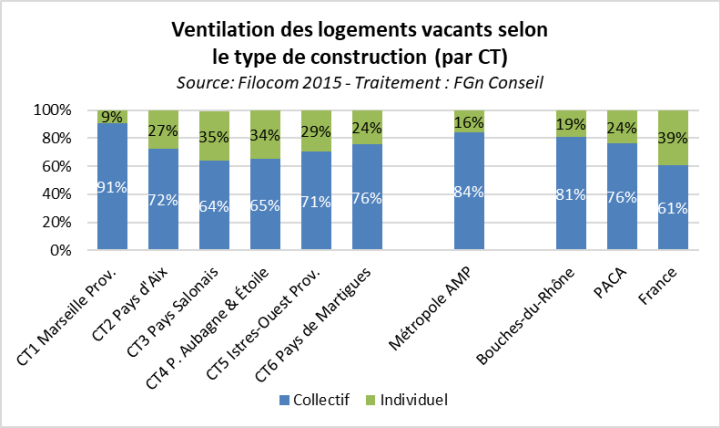


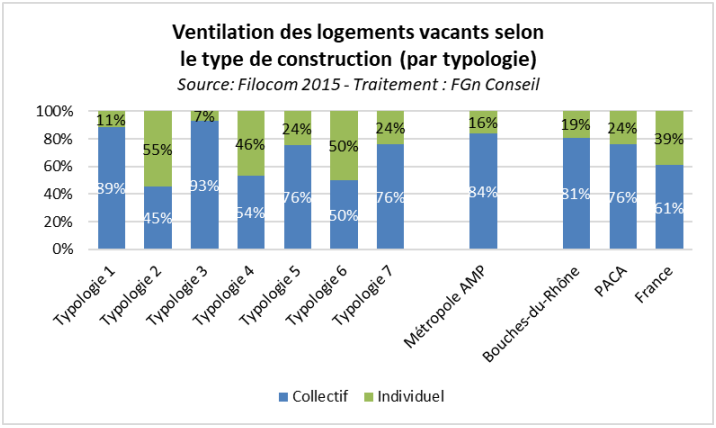
1.3.3 Une surreprésentation des logements collectifs parmi les logements vacants ..



Notamment parce que principalement localisés dans les centralités, les logements vacants sont très majoritairement collectifs.

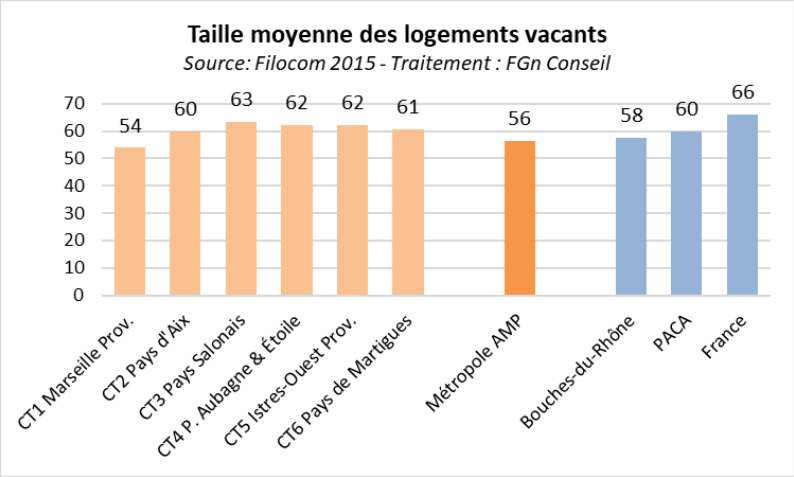
C'est particulièrement le cas sur le CT de Marseille (9 logements sur 10) et dans une moindre mesure dans les CT des Pays d'Aix et de Martigues.

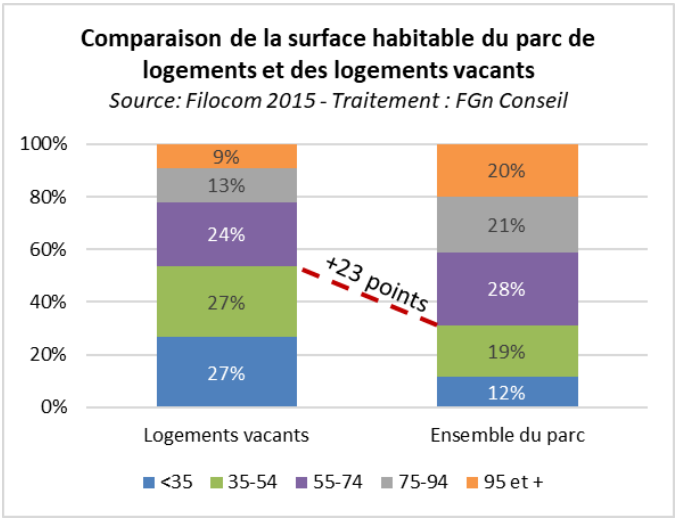




1.3.4 .. par conséquent des logements vacants aux surfaces légèrement plus réduites que l'ensemble du parc

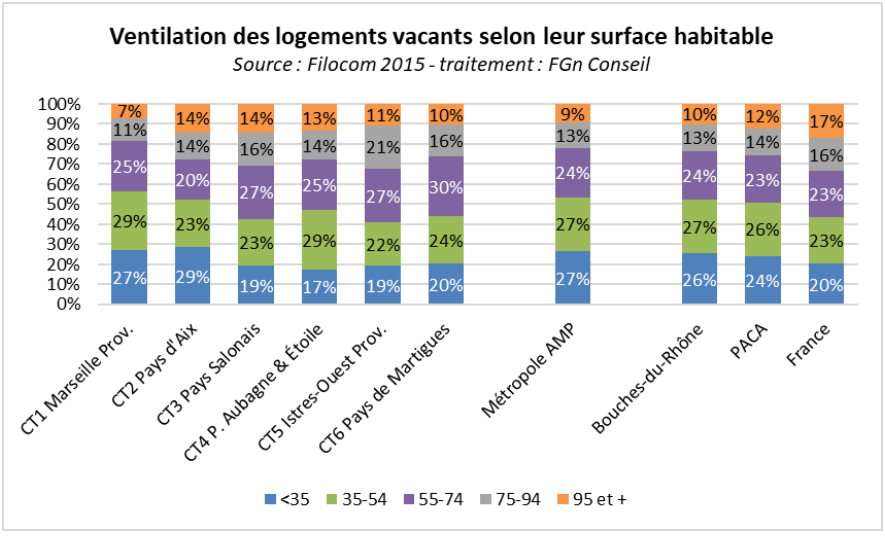
A l'échelle de la Métropole Aix-Marseille Provence, la surface habitable des logements vacants est de 56m², soit 16m² de moins que la taille moyenne de l'ensemble des logements de la Métropole.





Le graphique ci-contre montre que plus de la moitié (54%) des logements vacants, soit 48.000 logements, présente une surface habitable de moins de 55 %, contre 31% des logements métropolitains.

Cela traduit bien la prépondérance du logement collectif dans le parc vacant (84 % des LV), logement collectif dont les surfaces et typologies sont bien entendu inférieures, en moyenne, aux logements individuels. On notera néanmoins que près d'un logement vacant sur deux a une surface supérieure à 55 m².



Les logements vacants d'AMP présentent une surface habitable réduite au regard du reste du parc métropolitain, mais également au regard du parc vacant des différents référents (département, région et France).
Cela tient à la prégnance du phénomène dans les centres anciens, où les typologies sont plus réduites.

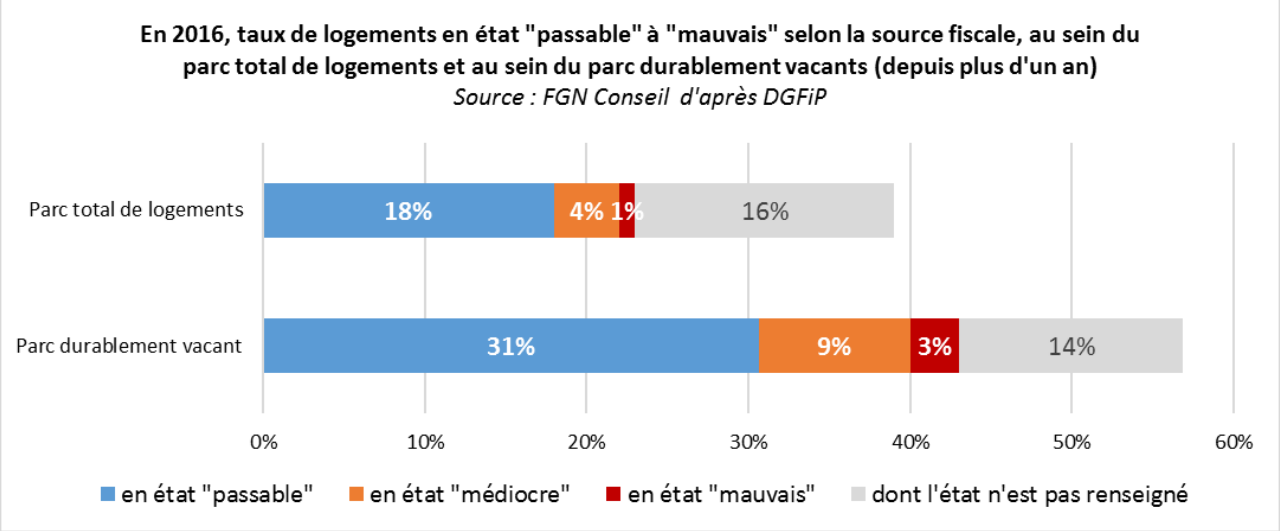
1.3.5 Des logements vacants potentiellement plus dégradés que le reste du parc

Selon la source fiscale, en 2016, au moins 43 % des logements structurellement vacants étaient dans un état d'entretien « passable à mauvais », dont 9 % en état « médiocre » et 3 % en état « mauvais » :

Territoire	Nb total de logements	En 2016, nb de log. vacants depuis au moins 2014	Ventilation des logements vacants depuis au moins 2014					
			en état "bon"	en état "assez bon"	en état "passable"	en état "médiocre"	en état "mauvais"	dont l'état n'est pas renseigné
CT1	576 382	31 274	21%	21%	35%	11%	3%	9%
CT2	204 249	6 140	32%	18%	24%	6%	3%	17%
CT3	71 884	2 496	26%	13%	18%	6%	4%	32%
CT4	51 991	1 184	24%	17%	30%	11%	4%	13%
CT5	48 046	1 416	25%	11%	10%	3%	1%	49%
CT6	37 054	1 581	28%	16%	14%	4%	2%	36%
AMP	**989 606**	**44 091**	**23%**	**20%**	**31%**	**9%**	**3%**	**14%**

Source : FGN Conseil d'après différents fichiers fiscaux de 2016

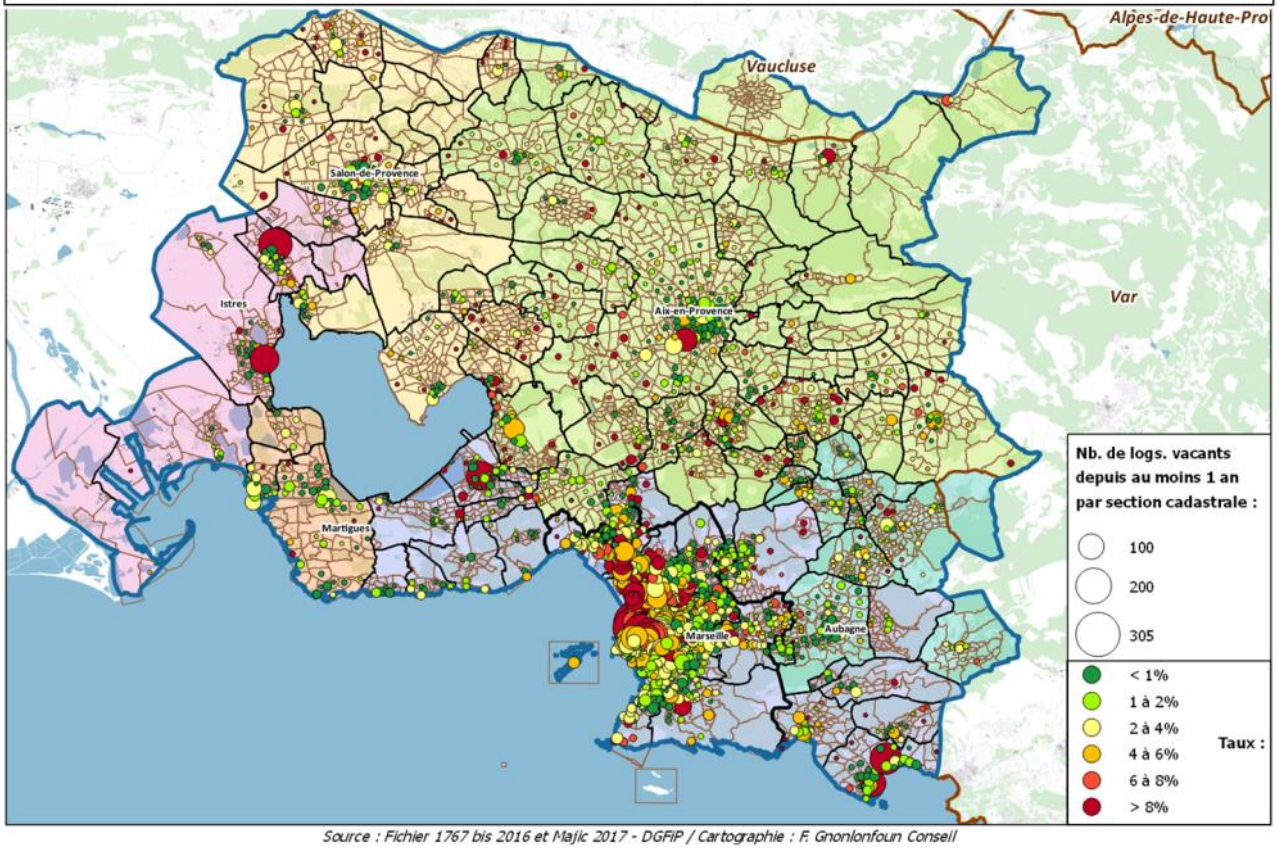
Ces taux de « mauvais entretien » au sein du parc durablement vacant sont nettement plus élevés que dans le reste du parc :



La cartographie ci-dessous témoigne que les logements vacants et dégradés sont concentrés dans certains quartiers de Marseille et dans plusieurs centres-anciens.

En 2016, nombre de logements vacants depuis plus d'un an et en état potentiellement « passable » à « mauvais » selon la source fiscale, et taux au sein de chaque section cadastrale

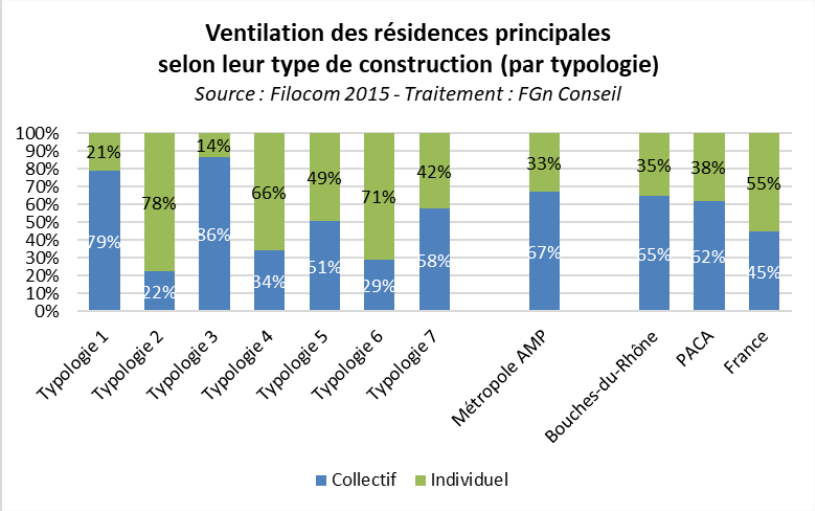
Source : FGN Conseil d'après DGFiP



Source : Fichier 1767 bis 2016 et Majic 2017 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

1.4 Les résidences principales privées

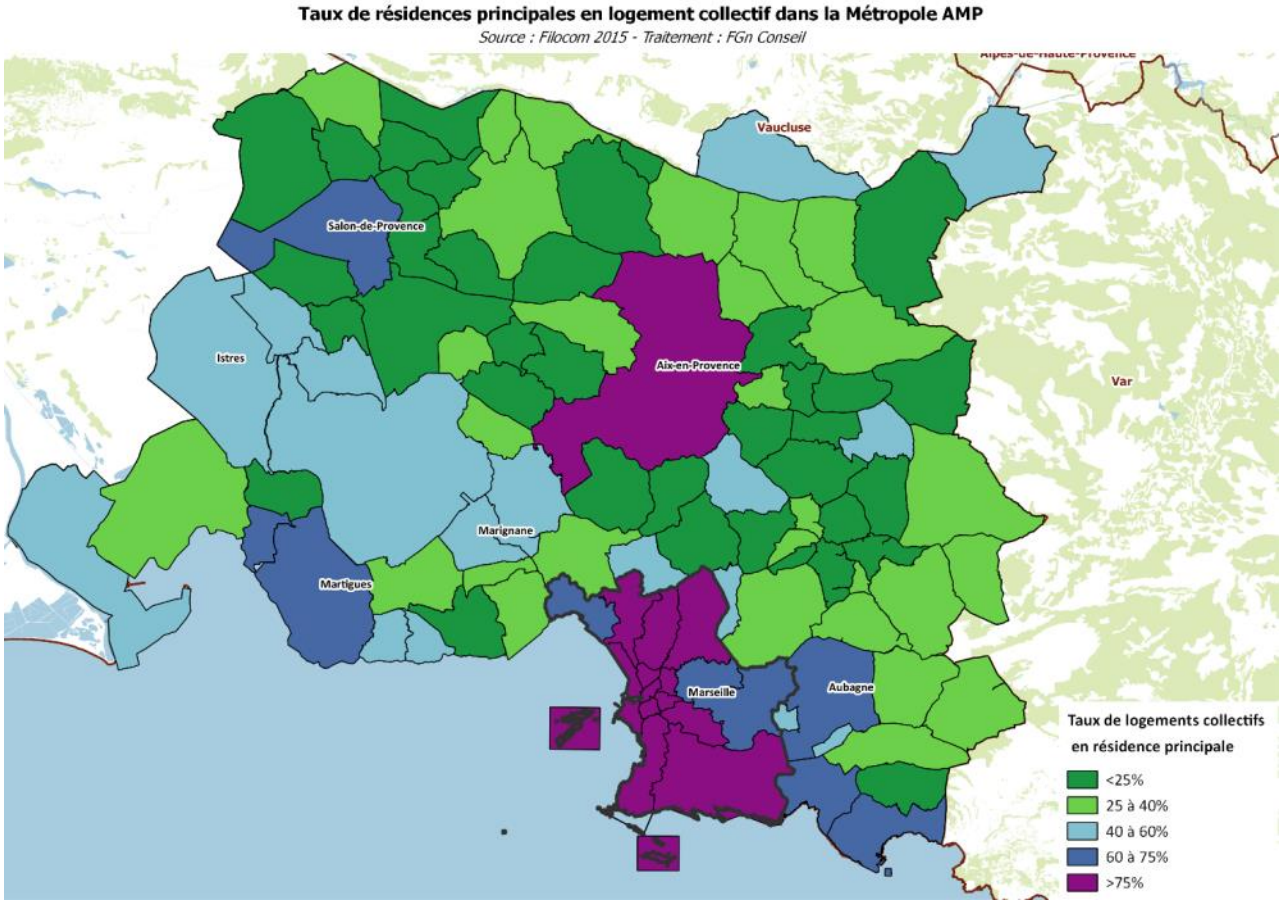
1.4.1 Une majorité de logements collectifs, mais une forte spécialisation des espaces dans ce domaine



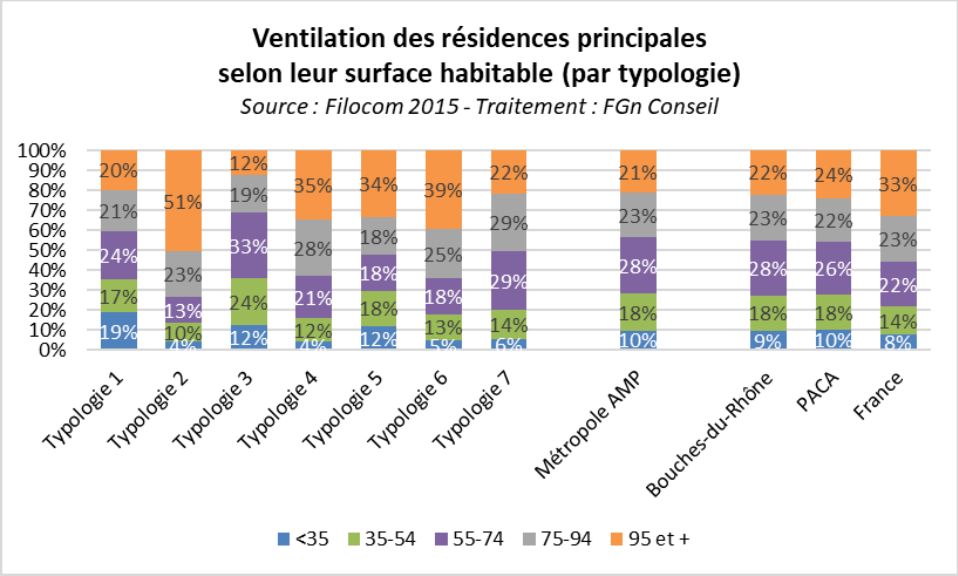
Le graphique ci-contre ainsi que la carte ci-dessous montre une forte spécialisation des communes entre logements collectifs et maisons individuelles. Ainsi, classiquement mais de manière très prononcée dans la métropole :

- les communes centres de manière prépondérante dotées de logements collectifs,
- les couronnes périurbaines à très forte vocation de maisons individuelles, ce qui est particulièrement visible autour d'Aix en Provence.

Les communes qui bordent l'étang de Berre proposent quant à elles un équilibre entre logements individuels et collectifs.



1.4.2 Des typologies « petites » et « moyennes » à développer au regard du profil de la population

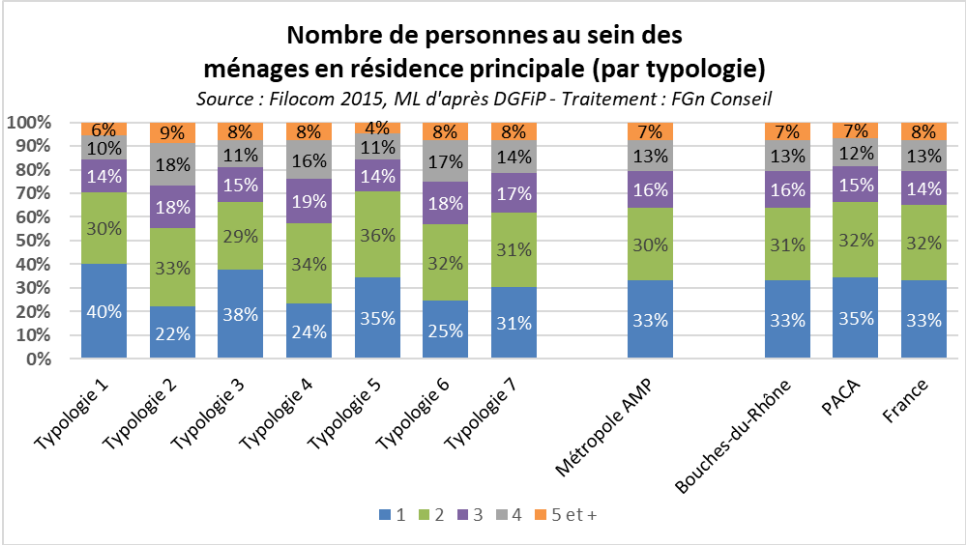


A l'image de l'ensemble des territoires de référence, la Métropole Aix-Marseille Provence compte environ ¼ de logements » de surface inférieure à 55 m².

Les logements de petites et moyennes typologies sont logiquement plus présents dans les communes centres, ainsi que dans les communes plus « touristiques » (profil 5).

En comparant la typologie des logements avec le nombre moyen de personnes par ménage, on constate une certaine inadéquation entre l'offre en logements et la composition des ménages. A l'échelle métropolitaine, 33% des ménages sont composés d'une seule personne alors les logements de moins de 54 m² ne représentent que 28% de l'offre présente.

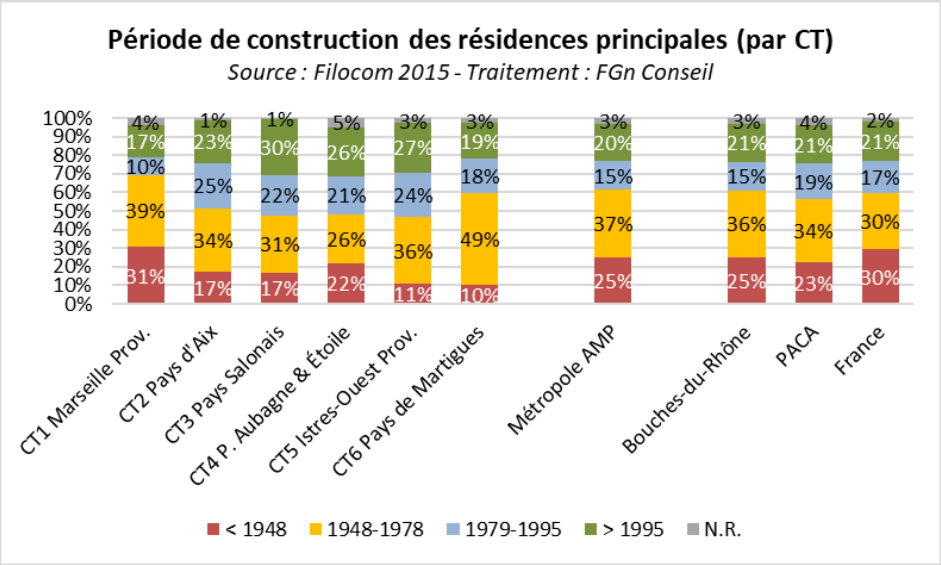
Le diagnostic réalisé par les agences d'urbanisme propose une déclinaison de cette adéquation « taille des logements / taille des ménages » par statut d'occupation qui montre une sous-occupation des logements des propriétaires occupants, principalement dans les communes péri-urbaines.

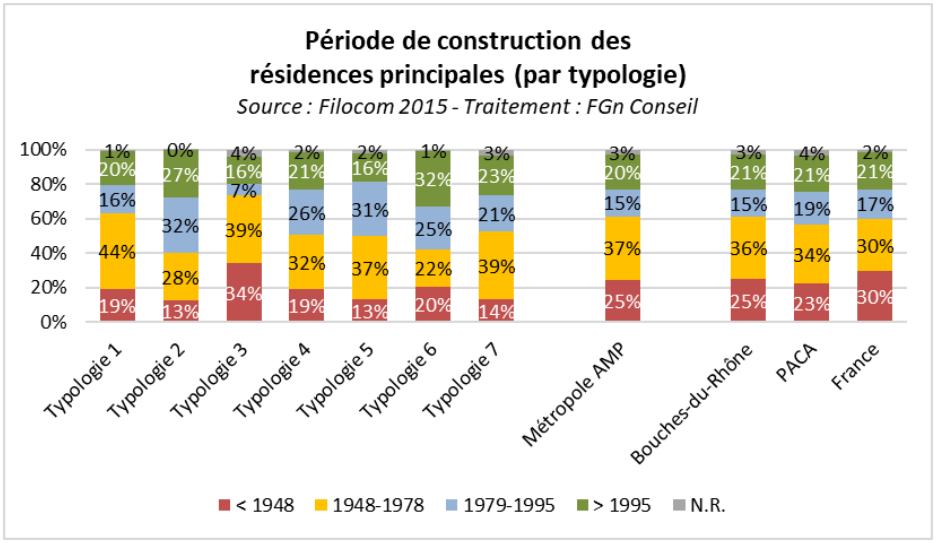


1.4.3 Deux tiers des logements ont été construits avant les règlementations thermiques

A l'échelle Métropolitaine, 62% des logements (510.000 logements) ont été construits avant 1978 et les 1ères règlementations thermiques.

Les CT de Marseille et du Pays de Martigues sont les territoires qui présentent les plus forts taux de logements construits avant 1978 : 70% du parc de résidences principales à Marseille Provence et 59% dans le Pays de Martigues.

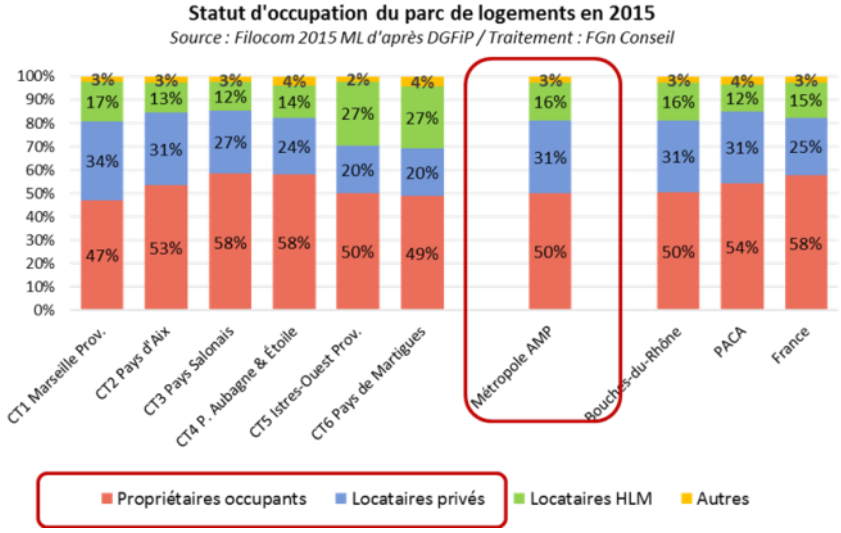


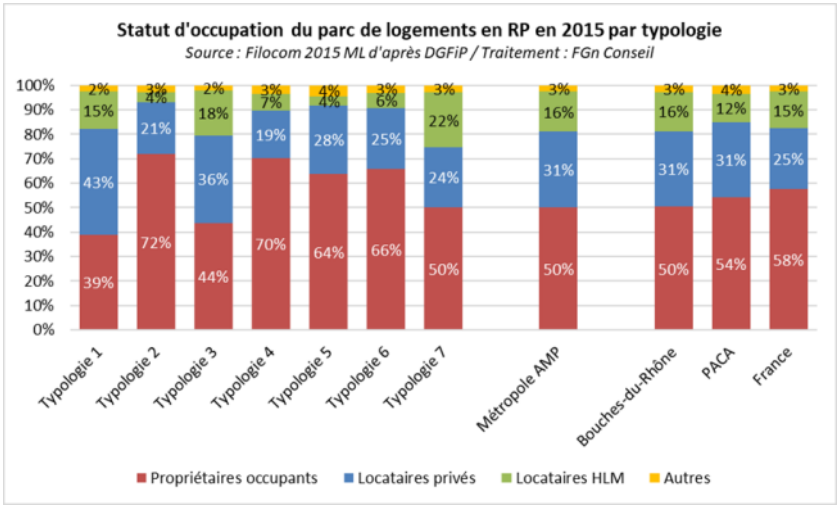


1.4.4 50% de propriétaires occupants et 31 % de logements locatifs privés

Pour rappel, AMP compte plus de 825.000 résidences principales, soit 87% de son parc de logements.
A l'échelle de la Métropole, ces résidences principales se répartissent de la manière suivante selon la source fiscale :

- La moitié sont occupé par leur propriétaire (propriétaires occupants, PO), soit environ 418.000 logements ;
- 31% des logements sont loués par des bailleurs privés (256.000 logements) ;
- 16% des logements relèvent du parc locatif social (134.000 logements)[3] ;
- Enfin, 3% des logements sont occupés d'une autre manière (hébergement gratuit…)





On compte une part plus faible de propriétaires occupants :

- dans les communes centres, qui concentrent l'offre locative privée, notamment à d'Aix-en-Provence (43%), Marseille (36%[4]) ou encore Pertuis (37%) ;

- ainsi que dans les communes du profil 7, principalement localisées autour de l'étang de Berre et à proximité du littoral (Aubagne, la Ciotat, Port-Saint-Louis…), où l'offre locative sociale est plus prégnante plus prégnante.

[3] La source SRU comptabilisait en 2016 19% de logements sociaux, soit 155.400 logements sociaux, la source Filocom n'étant pas exhaustive en matière de recensement du parc locatif social.
[4] Certains arrondissements de Marseille (1er, 2ème,5ème…) disposent de plus de 50% de logements locatifs privés

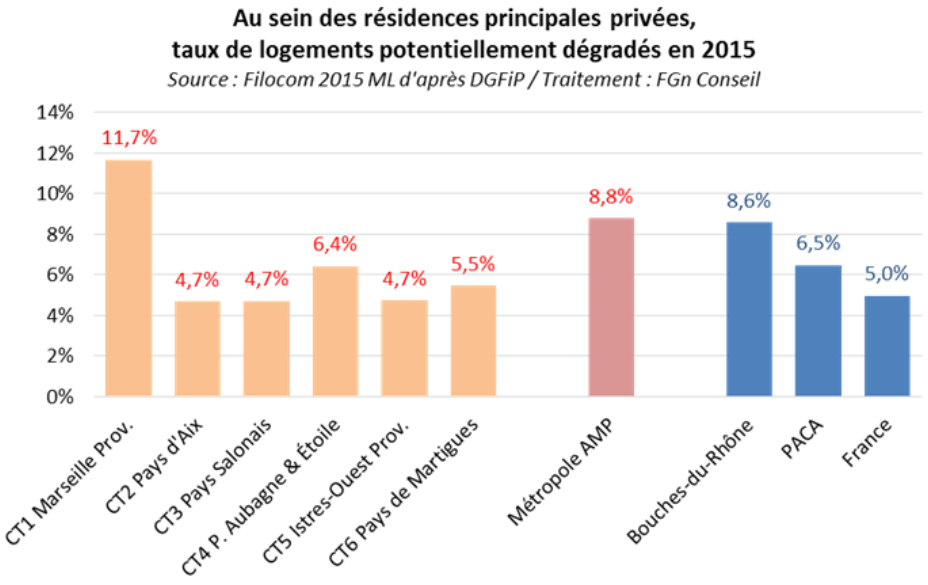
1.4.5 Des taux de logements potentiellement indignes (PPPI) significatifs au sein d'AMP et particulièrement élevés à Marseille

La méthode dite du « parc privé potentiellement indigne » (PPPI), mise au point par le Ministère du Logement, résulte du croisement entre :

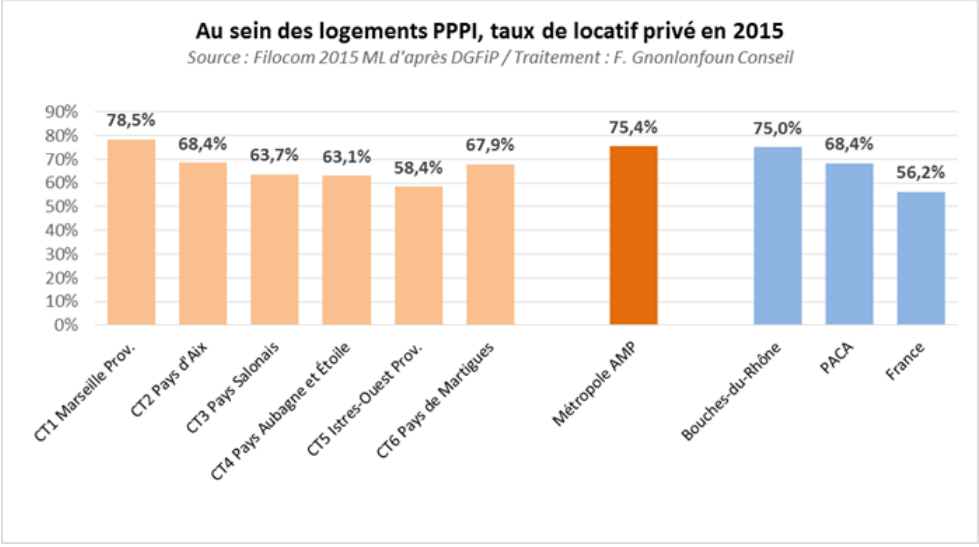
- le classement cadastral des logements : évaluation de la qualité initiale de la construction et de son niveau d'entretien. Mais cet indicateur souffre souvent de retards d'actualisation,
- et la faiblesse avérée des revenus des occupants.

Elle part du principe que les logements dont il est su qu'ils étaient en mauvais état il y a quelques années, et qu'ils sont aujourd'hui occupés par des ménages à faibles revenus, présentent un risque d'être toujours en état médiocre à mauvais. La méthode tend à surestimer l'ampleur réelle du phénomène mais présentent une bonne hiérarchie locale des territoires à risque.

Avec 8.8% de logements privés potentiellement indignes, la Métropole Aix-Marseille Provence présente un enjeu de lutte contre la dégradation bien plus élevé que le reste des territoires de référence, très concentré sur la Ville de Marseille qui représente les deux tiers des logements concernés (41 000 sur 61.000) et certains centres anciens qui seront listés plus loin dans la partie 3.



Le « parc privé potentiellement indigne » (PPPI) est principalement locatif (cf. graphique ci-dessous).

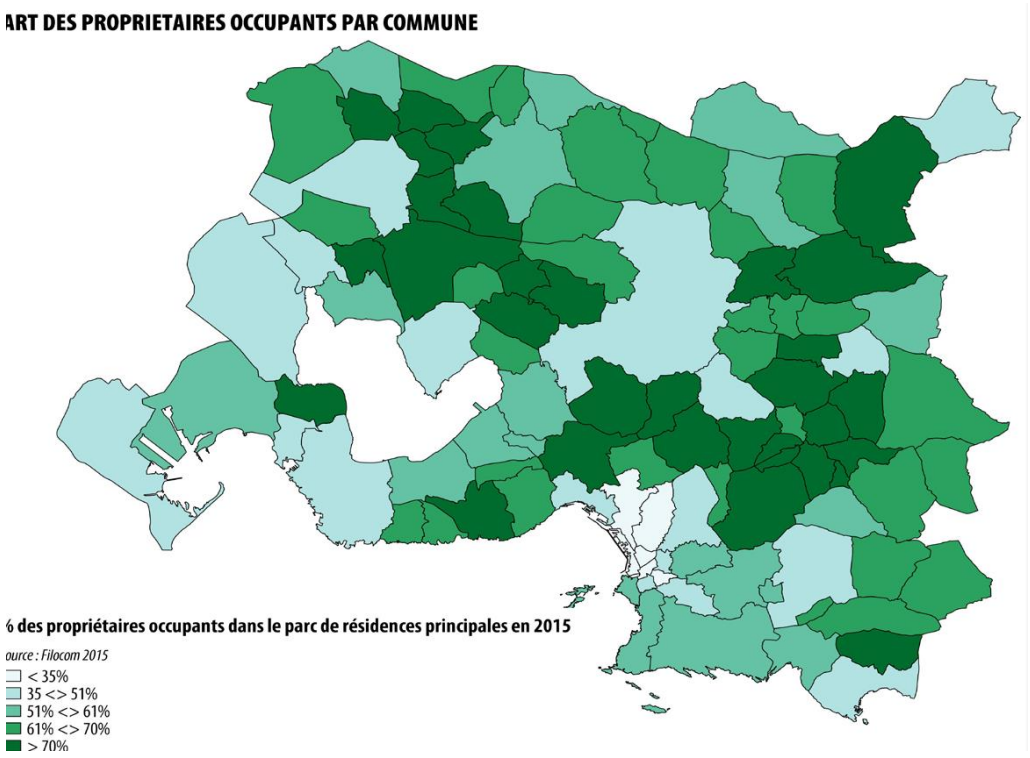


2.Les occupants du parc de logements privés

2.1 Les propriétaires occupants

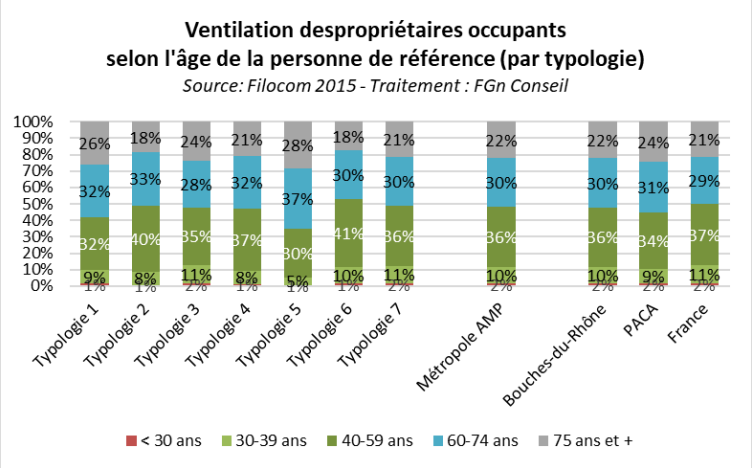
2.1.1 50% de propriétaires occupants, à la géographie plus périurbaine

La carte ci-dessous, issue du diagnostic des agences rappelle que les propriétaires occupants sont en proportion plus nombreux dans les communes dites « péri-urbaines ».



Source : Filocom 2015 – Réalisation :

2.1.2 Ici comme ailleurs, le revenu médian des propriétaires occupants tourne autour de 60 ans



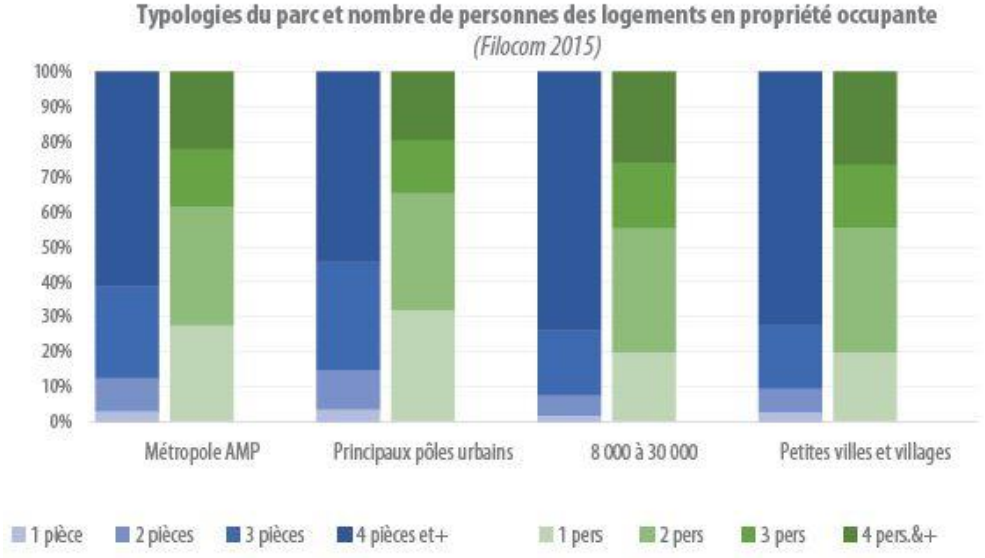
Les ménages de plus de 60 ans représentent la majorité (52%) des propriétaires occupants, ce qui est globalement conforme aux référents départemental, régional et national présentés.

Le diagnostic des agences montre que la part des jeunes ayant acquis un logement est restée relativement faible lors des dernières années (Cf. Chapitre 6), ce qui n'est pas de nature à faire évoluer significativement ce constat.

Cette part des « retraités » est plus marquée à Aix-en-Provence ainsi que dans certaines communes péri-urbaines et touristiques.

2.1.3 Chez les « PO », une proportion relativement importante de logements sous-occupés

Le graphique ci-dessous, issu du diagnostic des Agences, montre une surreprésentation des ménages de 1 près de 30 ù des PO) ou 2 personnes (plus de 30 % des PO) au regard de la faiblesse des petites typologies (13 % de T1-T2).



2.1.4 Des revenus plus élevés qu'à l'échelle nationale, mais disparates

Le revenu mensuel moyen par unité de consommation (cf. ci-dessous) des propriétaires occupants est d'environ 2260€ à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence, soit environ 500€ de plus que pour l'ensemble des ménages qui résident sur le territoire.

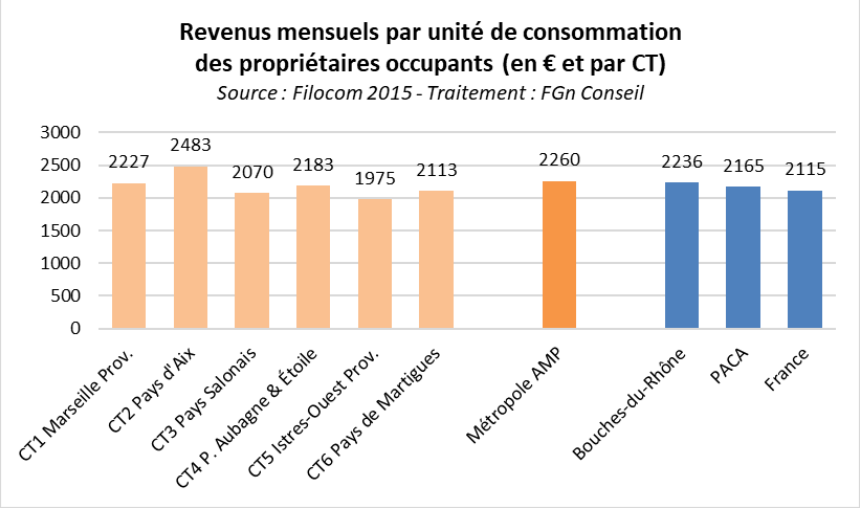
Unité de consommation (UC) : Pour rappel, le calcul du revenu par UC permet de comparer les situations économiques de ménages qui ne présentent pas la même composition familiale. Pour ce faire, un coefficient est attribué à chaque personne du ménage :

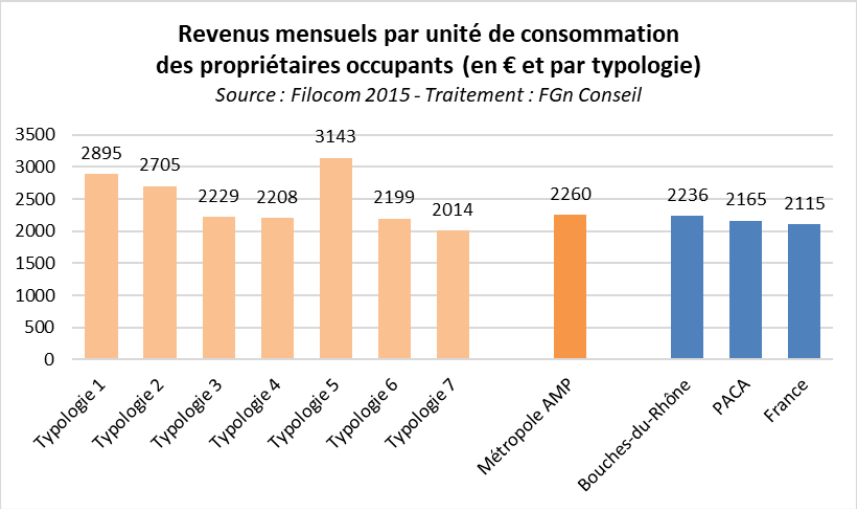
- *Le 1er adulte compte pour 1*
- *Toute personne de plus de 14 ans compte pour 0.5*
- *Tout enfant de moins de 14 ans compte pour 0.3*

Ainsi, un ménage composé de 2 adultes et d'un enfant de 8 ans bénéficiera de 1.8 unités de consommation. Si ce couple perçoit des revenus mensuels nets de 3.500€, leur revenu par unité de consommation sera de : 3500 / 1.8 = ***1945€***

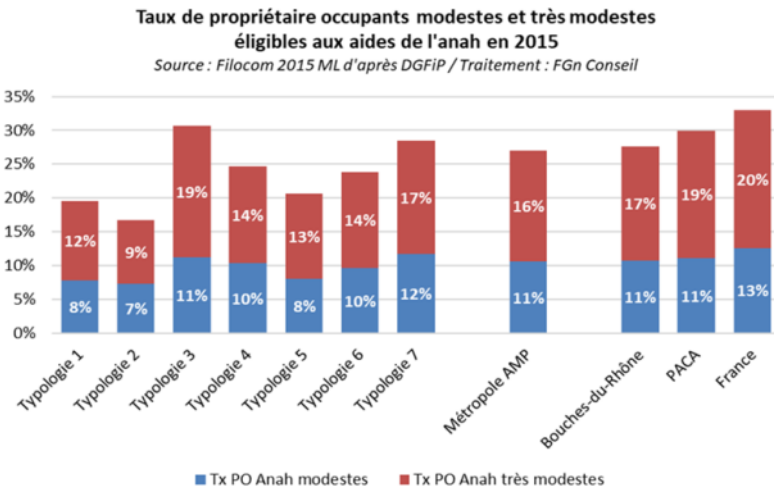
Les graphiques suivants permettent de constater de fortes disparités entre les différents territoires de la Métropole. Les propriétaires occupants d'Aix-en-Provence, et plus globalement du conseil de territoire du Pays d'Aix, présentent des niveaux de revenus relativement élevés, tout comme les communes du profil 5.

A l'inverse, les propriétaires occupants des communes de l'Ouest du territoire (Istres Ouest Provence, Pays Salonais) ainsi que des communes du profil 7 présentent des niveaux de revenus inférieurs aux référents locaux et nationaux.





2.1.5 Un taux de ménages éligibles à l'Anah globalement plus faible qu'au niveau national, mais avec de fortes disparités au sein des communes d'AMP



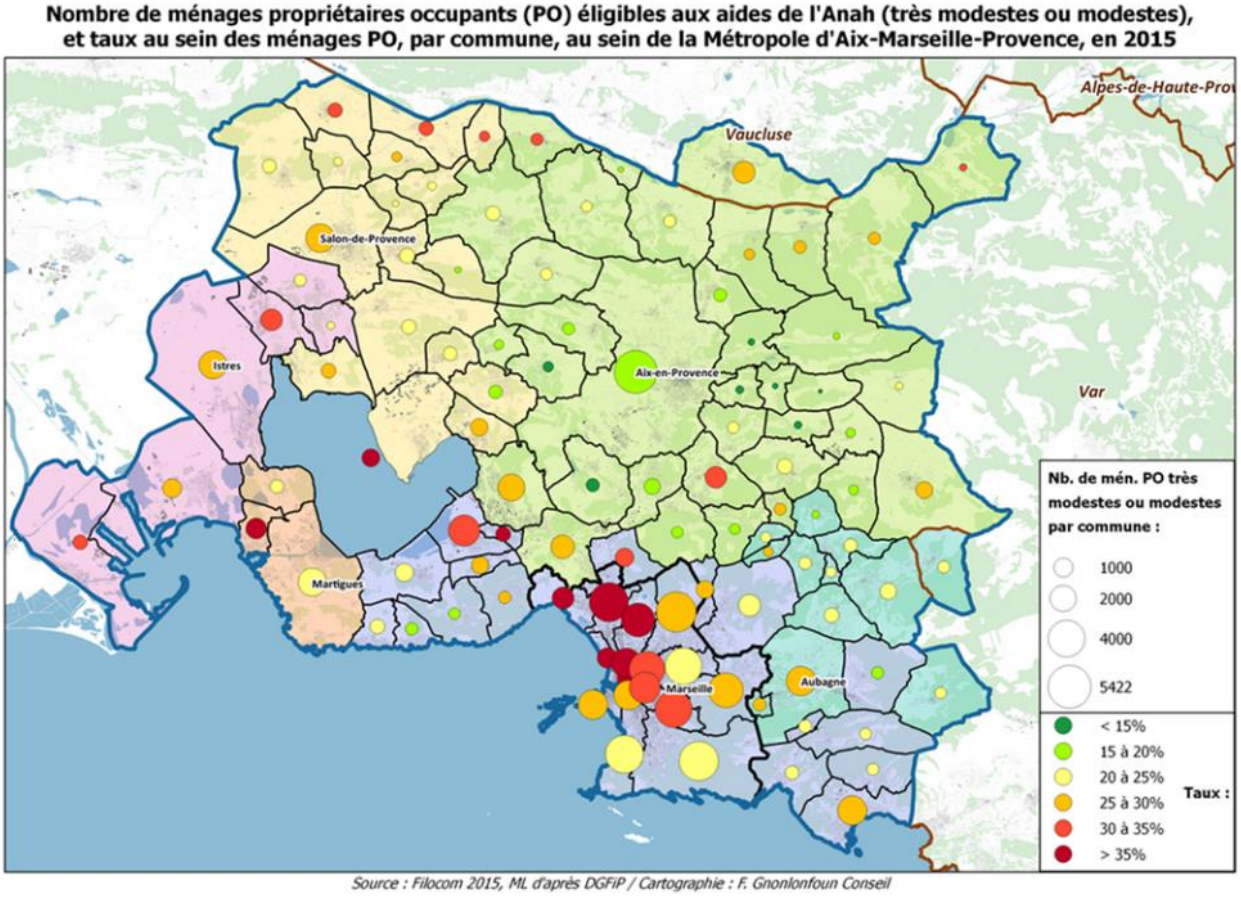
Compte tenu de leurs revenus, 27% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah, ce qui représente près de 112.000 ménages :

- 11% de ménages modestes – soit 43.600 propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs à 2.779€ par mois pour un couple avec 1enfant ;

- 16% de ménages très modestes – soit 68.000 ménages qui perçoivent moins de 2.168€ par mois pour un couple avec 1 enfant.

Le graphique met en évidence des taux de propriétaires occupants éligibles à l'Anah plus importants notamment :

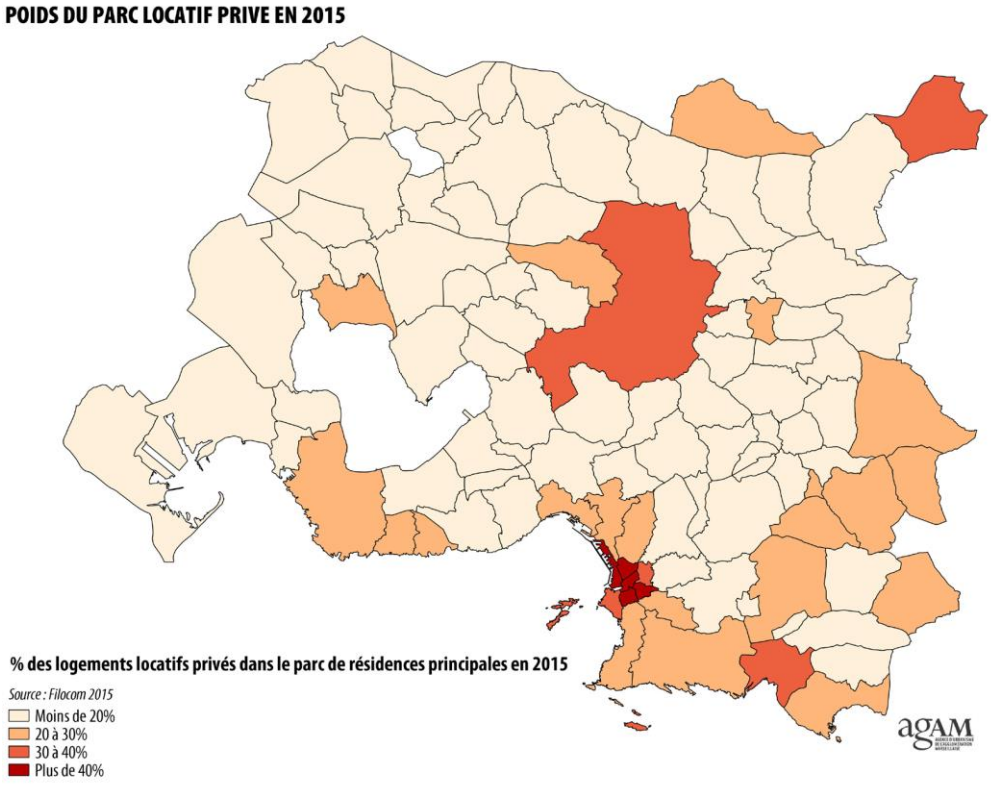
- à Marseille (46 %, soit 52.000 ménages « PO ») ;
- ainsi que dans les communes du profil 7 (Port-de-Bouc, Marignane, Berre l'étang…) : 24% des PO éligibles, soit 27.000 ménages.



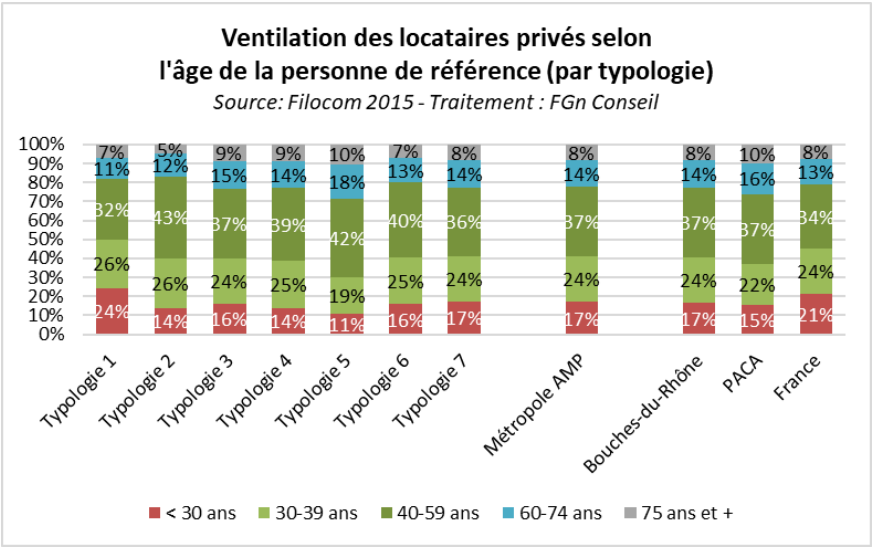
2.2 Les locataires du parc privé

2.2.1 A l'inverse des propriétaires occupants, un parc locatif privé concentré dans les pôles urbains

La carte ci-dessous permet de constater que le parc locatif privé est principalement concentré dans les grands centres urbains ou à proximité de ces derniers. Parmi les 256.000 ménages locataires du parc privé, 2/3 résidents à Marseille ou Aix en Provence.



2.2.2 Un parc locatif privé qui loge une grande partie des jeunes ménages

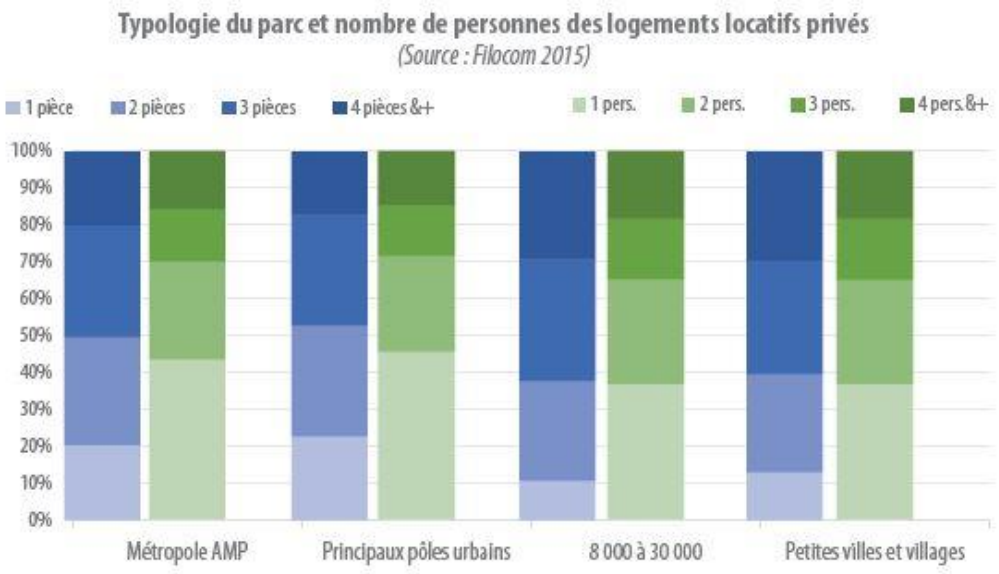


41% des ménages locataires du parc privé ont moins de 40 ans.

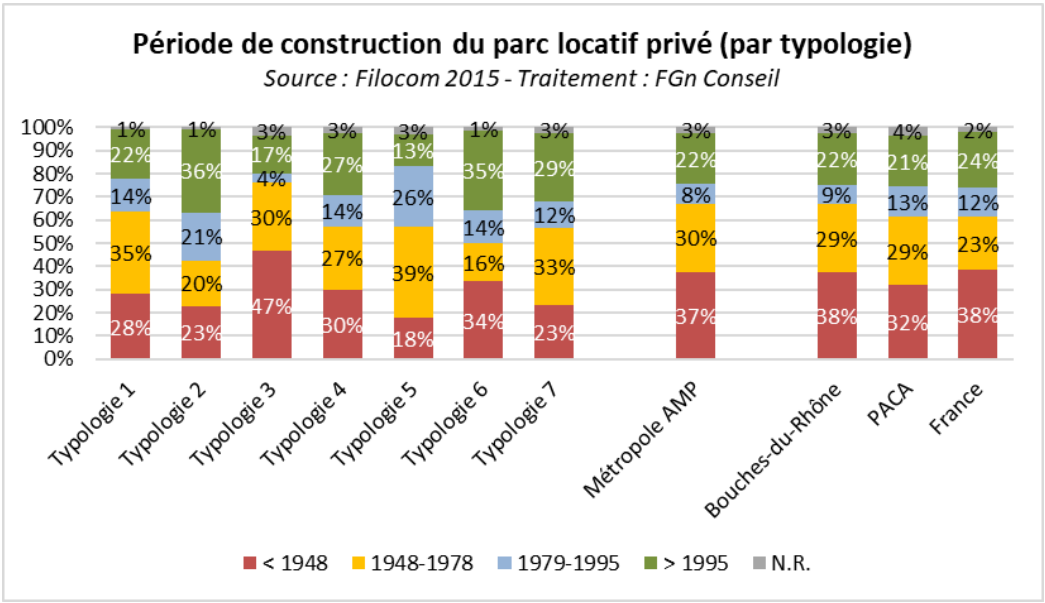
Le diagnostic des agences (p.126) montre que le parc locatif privé loge 74% des moins de 30 ans qui vivent en dehors du foyer familial.

2.2.3 Un parc locatif privé composé de logements plus petits et plus anciens

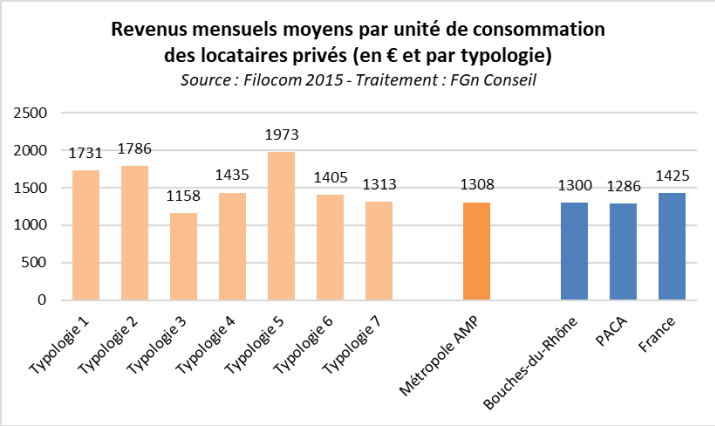
A l'inverse du parc en propriété occupante, composé principalement de grands logements et en partie sous occupés, le parc locatif privé se compose pour moitié de T1 et T2, en adéquation avec la taille des ménages qui compose ce parc.



Par ailleurs, principalement localisé dans les pôles urbains et les centres anciens, le parc locatif privé connait une surreprésentation des logements construits avant-guerre (37% contre 25% dans l'ensemble du parc).



2.2.4 Un parc locatif privé fréquemment « à occupation sociale de fait »

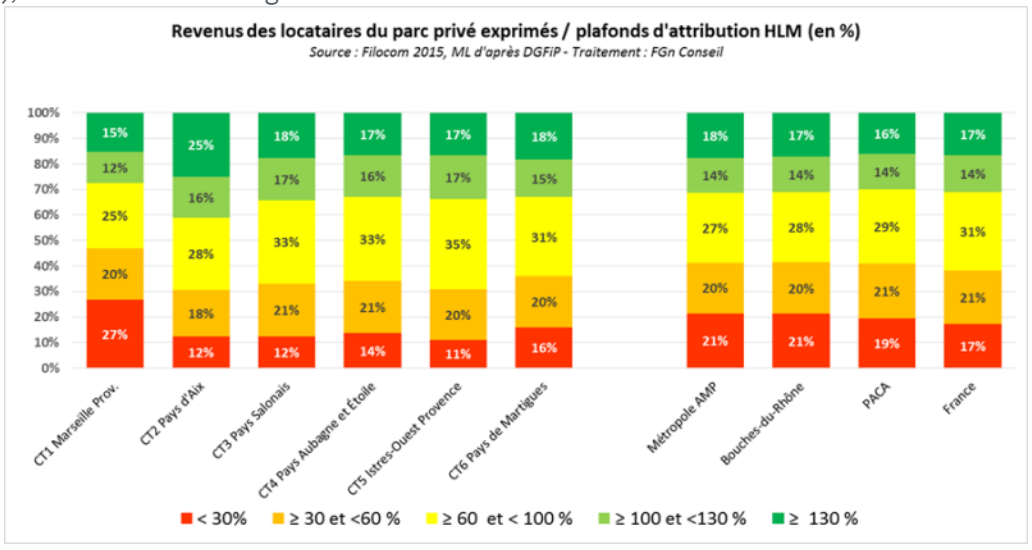


Comme partout, les locataires du parc privé disposent de ressources très inférieures à celles des propriétaires occupants (-952€ par mois, soit 42% de revenus en moins) et, à l'inverse de ces derniers, des revenus inférieurs à la moyenne nationale.

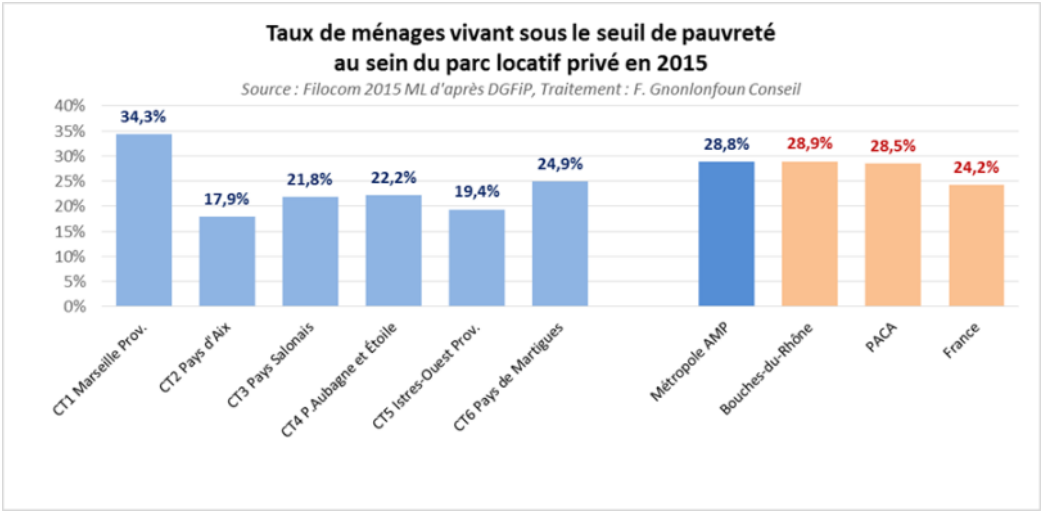
C'est à Marseille et dans les communes du profil 7 que les revenus moyens sont de loin les plus bas.

Ainsi :

- 68% des ménages locataires du parc privé sont éligibles à un logement HLM (PLUS ou PLAI), soit 174.000 ménages.



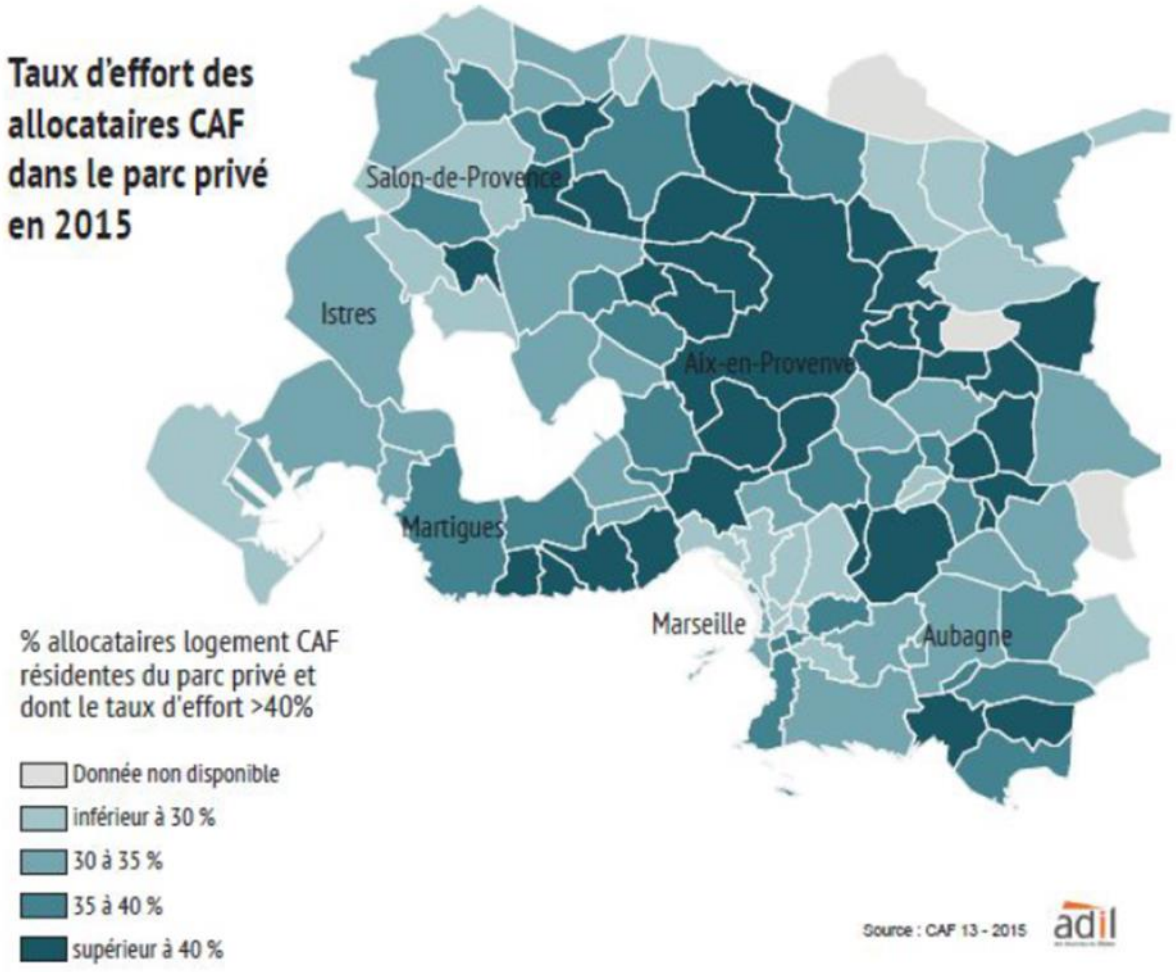
- 29% de ménages locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté, soit 1.026€ pour une personne seule et 1.847€ pour un couple avec 1 enfant.



Les ménages pauvres du territoire sont donc fréquemment logés dans le parc privé au gré de l'intensité du parc social.

2.2.5 Un taux d'effort très (trop) important pour de nombreux ménages du parc locatif privé

La carte ci-dessous issue des données CAF permet de connaitre l'intensité des taux d'effort des ménages locataires du parc privé qui bénéficient d'allocations de la CAF. Ainsi, dans beaucoup de communes, plus d'un tiers d'entre eux consacrent plus de 40 % de leurs revenus au paiement du loyer (hors charges). Les niveaux de loyers peuvent être connus à l'échelle de chaque commune grâce à l'observatoire des loyers (Cf. page 200 du diagnostic des agences).



Du fait de l'inadéquation entre leurs revenus et les niveaux de loyers demandés, certains ménages choisissent de louer des surfaces plus restreintes. De ce fait, les phénomènes de suroccupation sont bien plus présents dans le parc locatif privé (7%) que chez les propriétaires occupants (2%).

3. Focus sur les principaux enjeux de l'intervention publique sur le parc privé existant

3.1 Réhabiliter le parc dégradé

Malgré les actions publiques conduites depuis de nombreuses années, subsiste sur un parc très vétuste et dégradé, occupé par des ménages à revenus modestes. Ces situations perdurent notamment compte-tenu de la tension du marché immobilier et de l'insuffisance de l'offre locative à loyer modéré (HLM et Anah conventionnée). Elles s'expriment plus fréquemment (mais pas exclusivement) dans la frange la plus ancienne du parc, en particulier dans les centres anciens, comme cela sera démontré plus loin.

Les difficultés sont difficiles à chiffrer car :

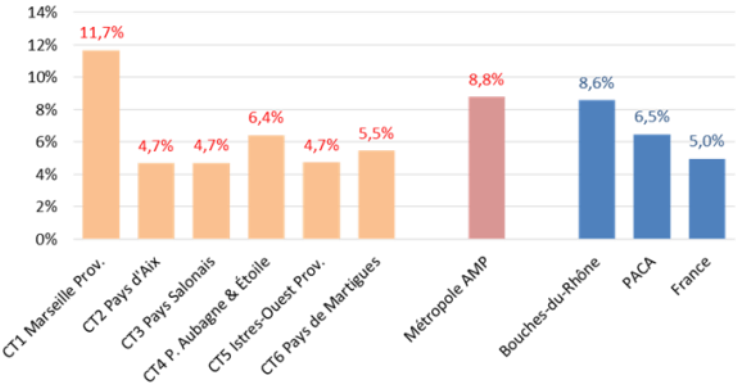
- les statistiques publiques sont peu précises en la matière, d'autant que la notion de dégradation est soumise à une part d'interprétation ;
- les logements en mauvais état, contrevenants au RSD ou insalubres, n'ont pas aujourd'hui fait l'objet d'un recensement public systématique et centralisé. Il reste donc un enjeu fort de meilleure connaissance des situations sur la Métropole.

Dans ce contexte, selon les chiffres fréquemment exprimés dans la Métropole qui s'appuient sur la méthode dite du « parc privé potentiellement indigne » (PPPI) présentées précédemment, **le parc en état médiocre à très dégradé pourrait atteindre 60 000 logements, dont les deux tiers dans la ville de Marseille, dont 20 % (12 000) appelleraient un traitement prioritaire.**

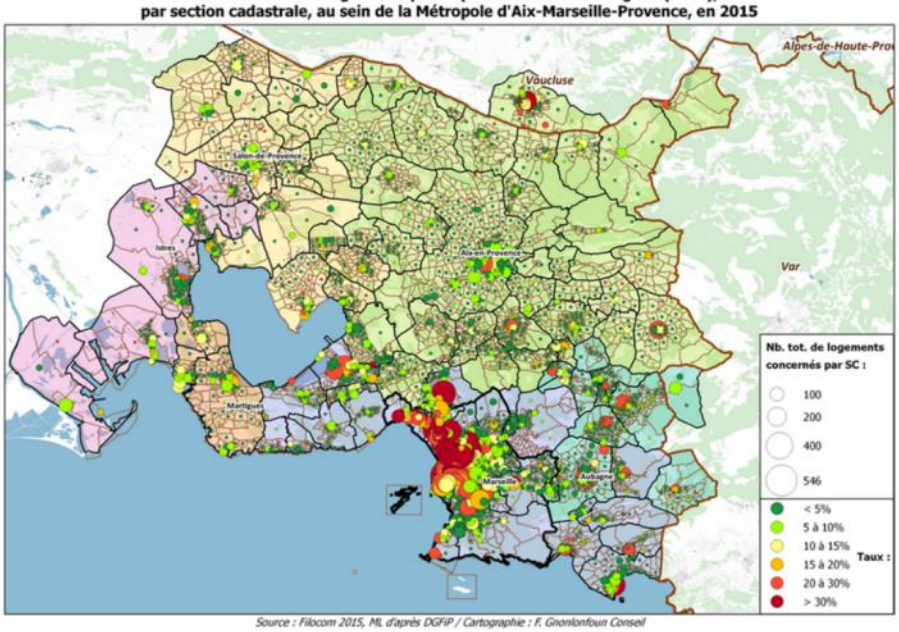
Pour rappel :

Au sein des résidences principales privées, taux de logements potentiellement dégradés en 2015

Source : Filocom 2015 ML d'après DGFiP / Traitement : FGn Conseil



Nombre et taux de logements privés potentiellements indignes (PPPI), par section cadastrale, au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, en 2015



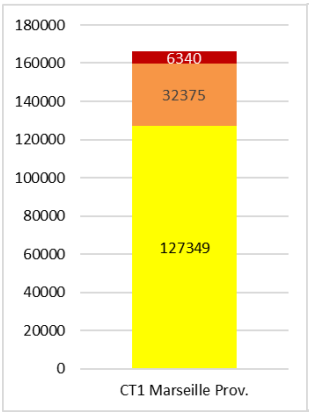
Source : Filocom 2015, ML d'après DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

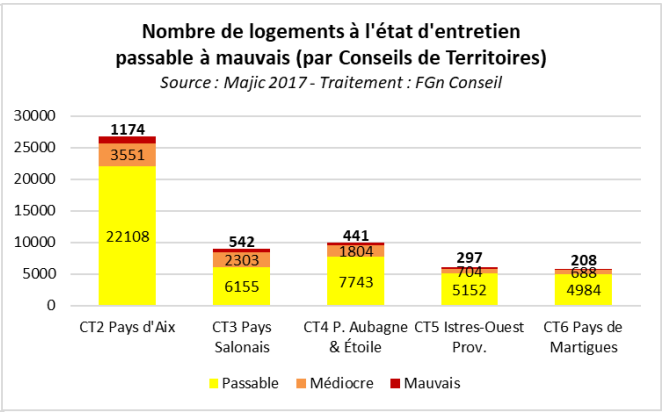
Une analyse quantitative complémentaire des enjeux en termes de logements dégradés est possible, à partir de la source fiscale, via l'indicateur « état d'entretien des logements ».

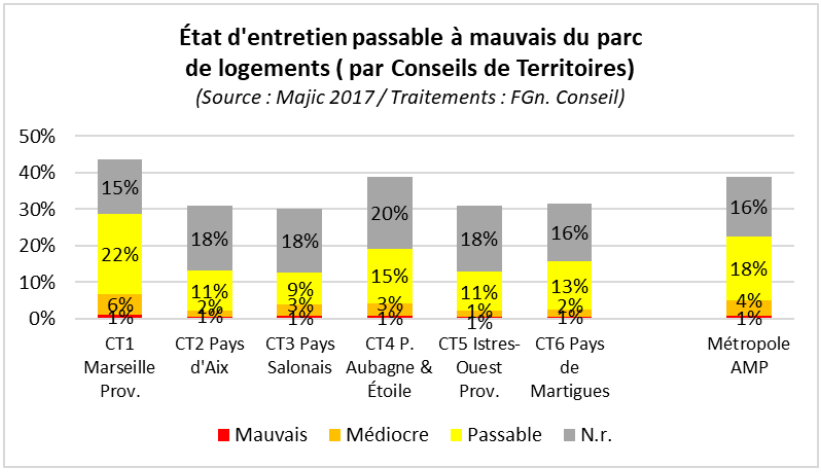
Cet indicateur confirme :

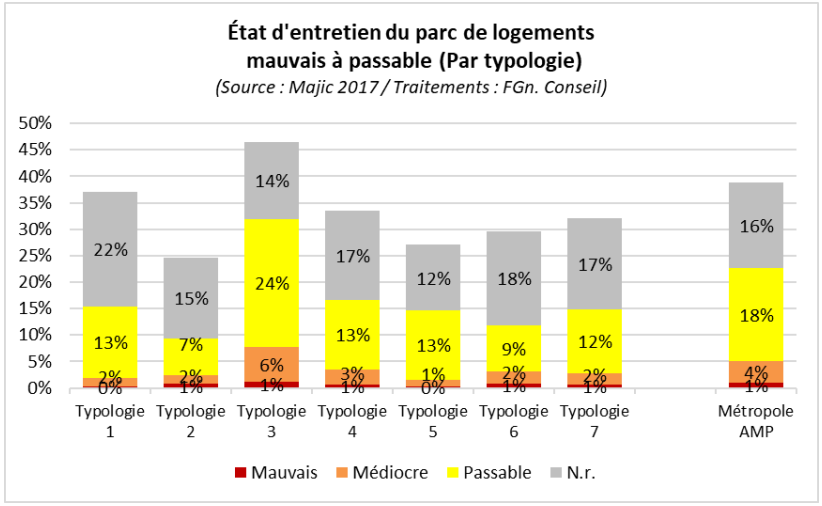
- **la prégnance de Marseille dans le parc en état « mauvais », « médiocre » et « passable » (cf. graphique et carte ci-dessous),**

- **mais également la présence d'une offre dégradée plus diffuse dans le reste du territoire, quoique concentrée dans certains centres-anciens.**



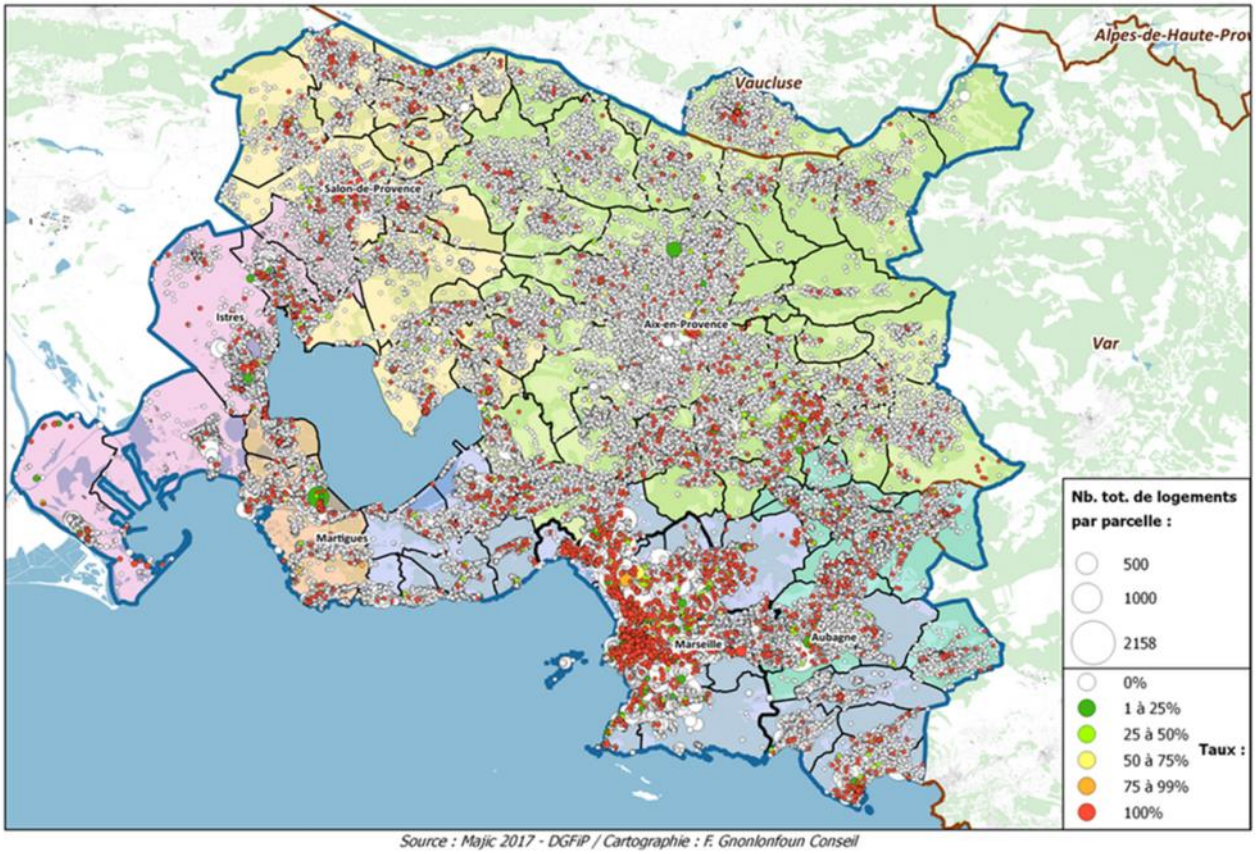






Ainsi, à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille Provence, la source fiscale recense 23% de logements (224.000 logements) dont l'état d'entretien est considéré comme « passable à mauvais », dont 4% considérés comme en état « médiocre à mauvais » (41.000 en état médiocre et 9.000 en mauvais état)

Nombre et taux de logements en mauvais état selon la source fiscale, par parcelle, en 2017



Source : Majic 2017 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

3.2 Contribuer à la redynamisation des centres-anciens fragilisés

3.2.1 La présence de centres anciens fragilisés démographiquement, socialement et en termes d'état des logements, à enjeu de redynamisation

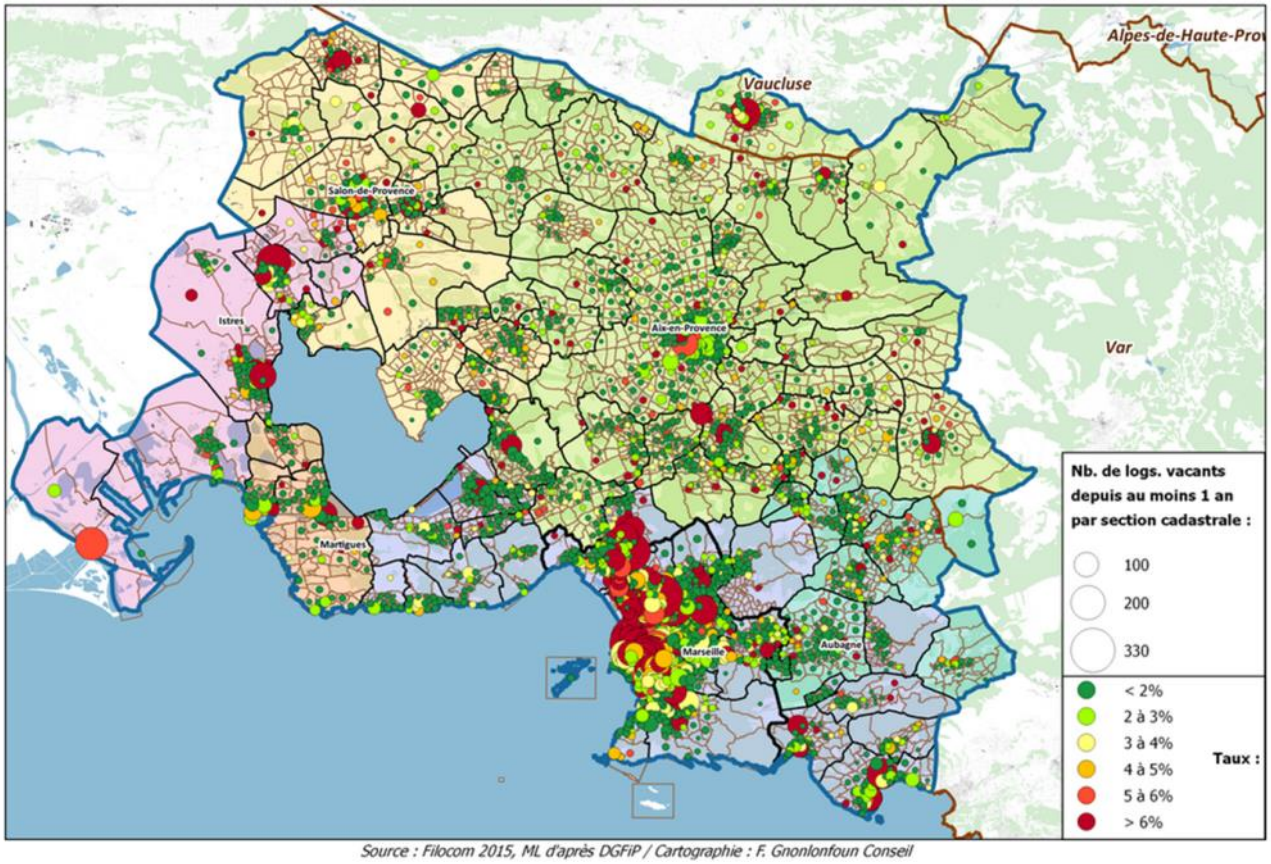
A l'instar de nombreux centres anciens du Midi de la France, certains centres anciens d'AMP souffrent encore aujourd'hui d'une dynamique de paupérisation, d'une désaffection démographique, et de l'existence d'habitat dégradé avec la présence de :

- Petits logements de qualité très médiocre, occupés par des ménages (locataires ou propriétaires occupants) à revenus très modestes ;
- Immeubles insalubres voire menaçant ruine, vacants mais hélas également souvent occupés ;
- Parcelles étroites, profondes et mono-orientées qui, structurellement, sont potentiellement sujettes à l'indignité.

Ce constat est très problématique, à au moins deux titres :

- Il est inacceptable de laisser perdurer ces situations de mal logement, potentiellement dangereuses pour les occupants ;
- Même vacants et rendus inaccessibles (murés), les immeubles très dégradés contribuent à une certaine dévalorisation de ces centralités,
- Ces centralités se doivent au contraire d'être confortées pour :
  - éviter les périurbanisations résidentielles (notamment le départ en périphérie des familles avec enfants) et commerciales, avec notamment pour corolaire un étalement urbain, l'affaiblissement de l'offre commerciale des centralités et l'utilisation massive de la voiture,
  - qu'elles remplissent à nouveau pleinement leurs fonctions de polarités structurantes et de « vitrines » des territoires.

Nombre de logements vacants depuis au moins 1 an et taux au sein du parc de logements, par section cadastrale, au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, en 2015



Source : Filocom 2015, ML d'après DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

3.2.2 Le présent diagnostic complémentaire : l'occasion d'une hiérarchisation des centres anciens en termes d'enjeux de « redynamisation »

Afin de repérer et hiérarchiser les centres anciens à enjeu d'intervention publique au titre de leur besoin en « redynamisation », FGn Conseil a développé dans le cadre du présent du PLH une méthode en deux temps :

1) ***Identification statistique des centres anciens selon le découpage des sections cadastrales :***

   A été **considérée en centre ancien une section cadastrale qui combine les éléments suivants** :

   - La densité de logements est importante : **La densité de logements est 1,7 fois supérieure à la moyenne des autres SC habitées de la commune**
   - Elle contient des logements anciens : **Plus de 30% de son parc de logements a été construit avant 1948**
   - Elle contient une part importante de logements collectifs et de petits logements : **Plus de 30% du parc de logements présente une surface habitable inférieure à 55m²**

Une validation au cas par cas a ensuite été réalisée pour maintenir la continuité territoriale des centres anciens et ajuster à la marge la géographie de ces derniers.

A l'échelle métropolitaine, 65 centres anciens ont ainsi pu être repérés et analysés :

Localisation des centres anciens identifiés selon la méthode (hors Marseille)

Source : Filocom 2015, ML d'après DGFiP – Réalisation : FGn Conseil

2) *Mise en place d'un indicateur composite de fragilité sociale et urbaine*

Afin de définir et comparer la fragilité potentielle des 65 centres anciens identifiés, un indicateur composite a été réalisé en combinant les indicateurs suivants, intégrant la situation socio-économique des ménages, la situation du bâti, et la situation du marché immobilier :

- Le taux de vacance (> 1 an) des logements situés en centre ancien (note sur 5)
- Le taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté (/5)
- Le taux de suroccupation légère (/3)
- Le taux de propriétés privés potentiellement dégradées (/5)
- L'écart des prix de vente au m² entre les centres anciens et les autres transactions réalisées dans la commune (/4)

Cet indicateur composite induit une notation sur 22 points. Plus la note est importante, plus le centre ancien cumule différentes difficultés.

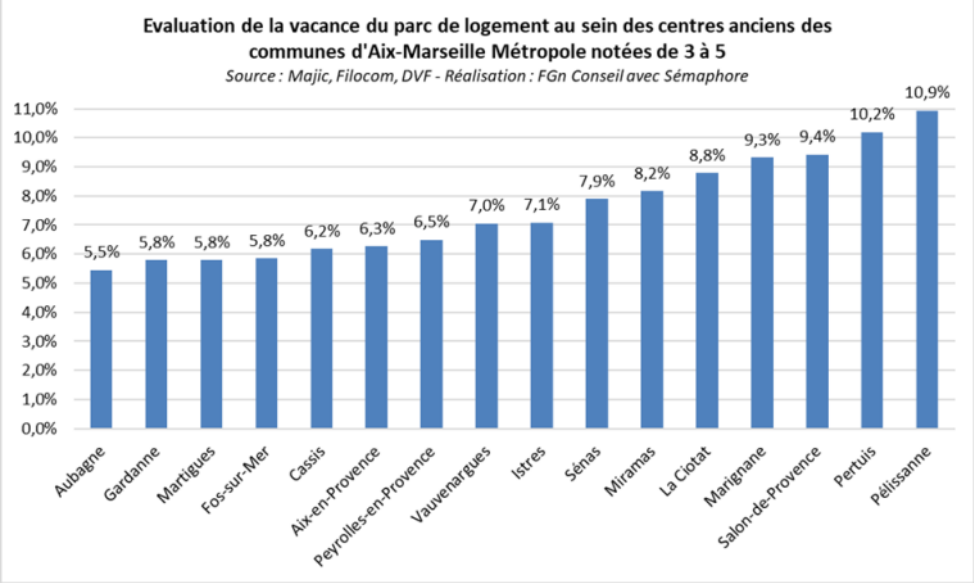
Le taux de vacance en centre ancien :

Le niveau de vacance de longue durée des logements en centre ancien est de 5,3%, contre 3,2% pour l'ensemble du territoire d'AMP (hors Marseille).

La cotation suivante a donc été établie afin de classer les différents centres anciens :

Inférieur à 2% = 0
Entre 2 et 3,5% = 1
Entre 3,5 et 5,3% = 2
Entre 5,3 et 7% = 3
Entre 7 et 8,5% = 4
Supérieur à 8,5% = 5

Ne pouvant pas faire figurer l'ensemble des centres anciens sur les graphiques ci-après, seuls les centres qui présentent un taux supérieur à la moyenne ont été retenus.



A noter : la source Filocom comptabilise plus de 16.000 logements vacants dans les 65 centres anciens identifiés (hors Marseille).

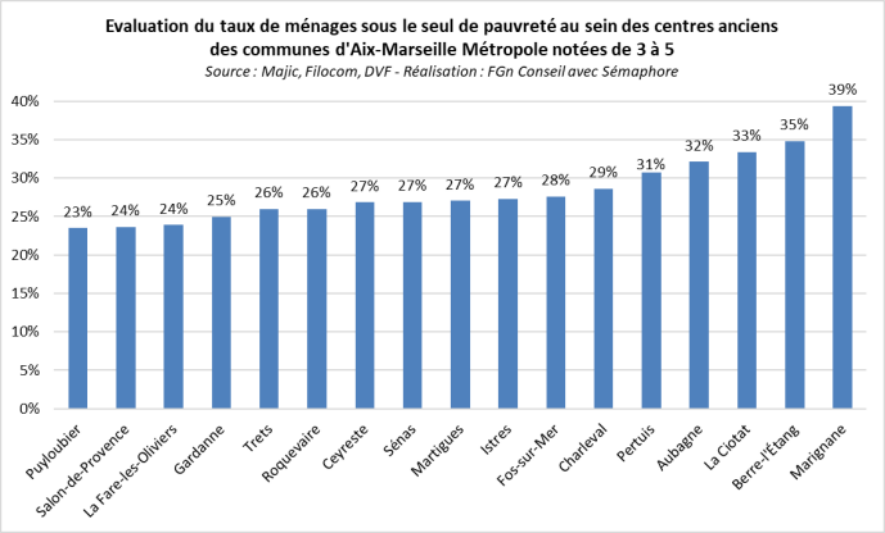
Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté en centre ancien :

23,8% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté dans les centres anciens d'Aix-Marseille Provence, contre 15% dans l'ensemble de la Métropole (hors Marseille).

La cotation suivante a donc été établie afin de classer les différents centres anciens :

Inférieur à 15% = 0
Entre 15 et 19% = 1
Entre 19 et 23% = 2
Entre 23 et 26% = 3
Entre 26 et 29% = 4
Supérieur à 29% = 5

On compte au total près de 10.600 ménages en centre ancien (hors Marseille) **qui déclarent des revenus inférieurs au seuil de pauvreté.**

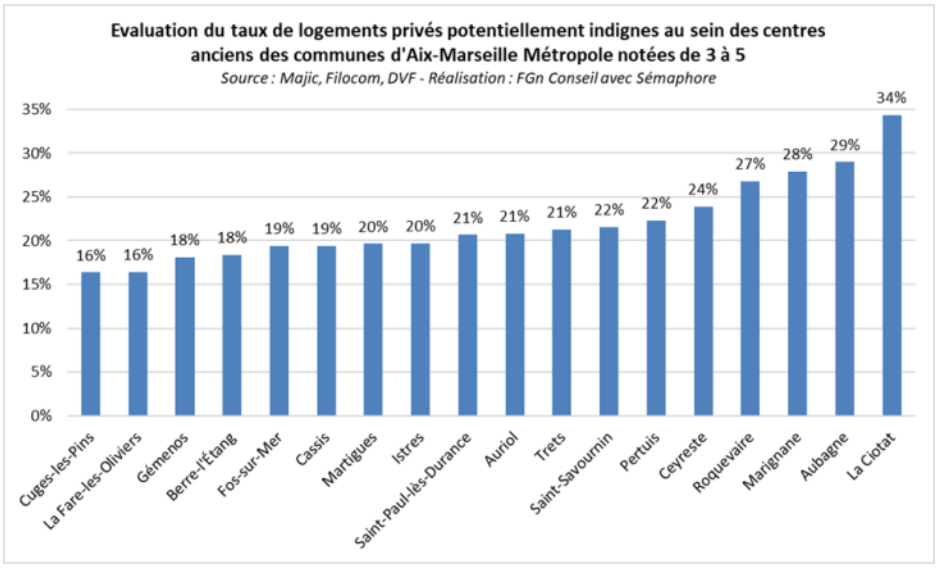


Le taux de propriétés privés potentiellement dégradées :

15,2% des logements du parc privé en centre ancien sont considérés comme potentiellement dégradés contre 5,2% dans la Métropole AMP (hors Marseille)

La cotation suivante a donc été établie afin de classer les différents centres anciens :

Inférieur à 8% = 0
Entre 8 et 12% = 1
Entre 12 et 16% = 2
Entre 16 et 20% = 3
Entre 20 et 24% = 4
Supérieur à 24% = 5



Les centres anciens de la Métropole comptent plus de 20.000 logements privés potentiellement dégradés selon la méthode employée par le ministère du logement (Cf. partie 1.4.4).

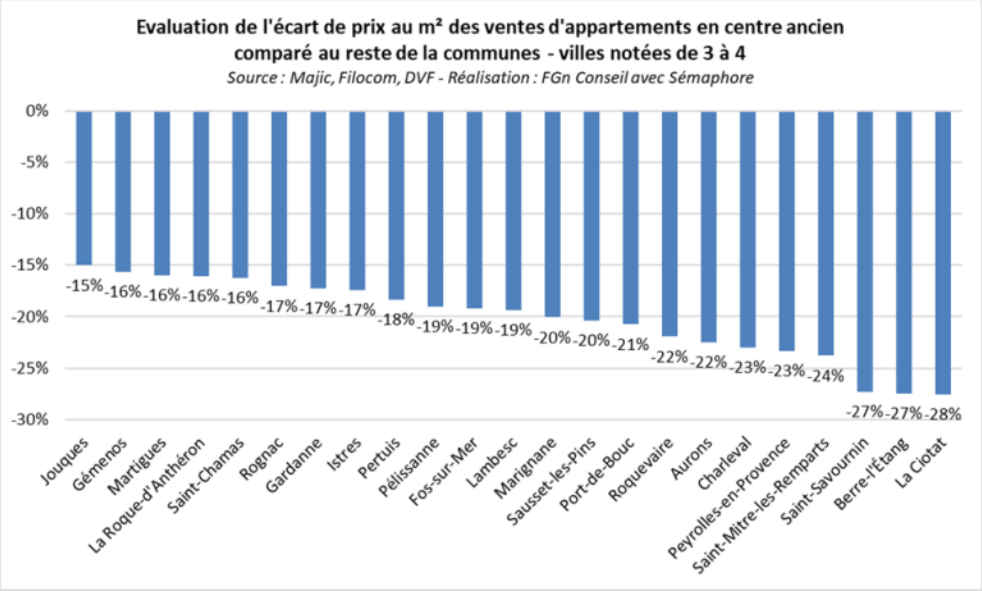
Le graphique ci-dessus recense les communes dont les centres anciens présentent un taux de logements potentiellement dégradés supérieurs à la moyenne.

Le décrochage des marchés immobiliers des centres anciens :

Les logements dans les 65 centres anciens identifiés (hors Marseille) de la Métropole AMP se vendent en moyenne 8,7% moins chers que dans le reste de la commune

La cotation suivante a donc été établie afin de classer les différents centres anciens :

Supérieur à -5% = 0
Entre -5 et -10% = 1
Entre -10 et -15% = 2
Entre -15 et -20 % = 3
Inférieur à -20% = 4



Hormis pour 7 communes, le prix de vente au m² des appartements est inférieur en centre ancien par rapport au reste de la commune.

Cela s'explique par le fait que les appartements neufs ou plus récents sont souvent plus spacieux, mieux distribués et équipés et souvent en meilleur état que les appartements anciens. Dans la commune d'Aix-en-Provence, les aménités urbaines offertes par le centre-ville permettent d'expliquer la forte valorisation des appartements en centre ancien.

La sur occupation (légère) des logements :

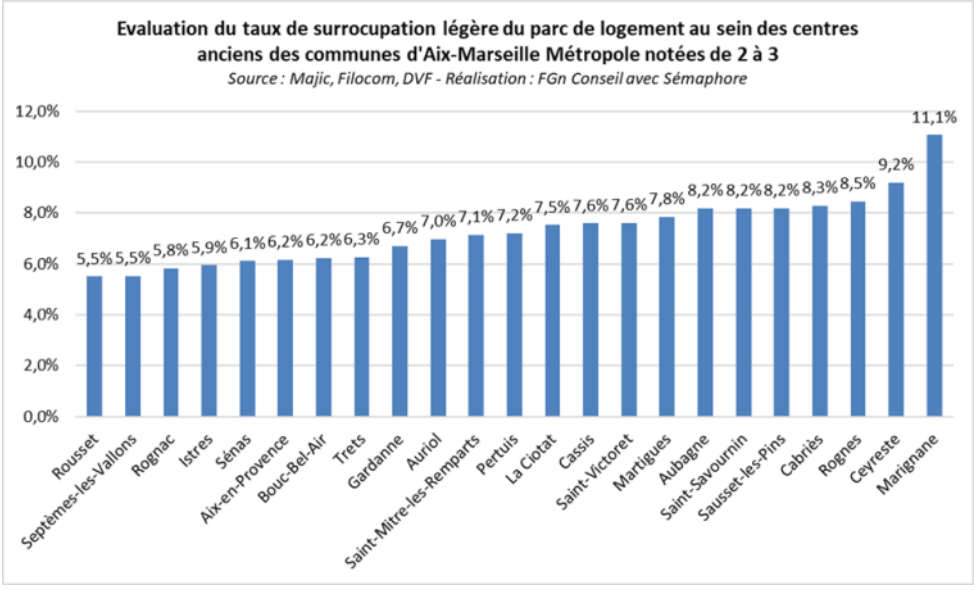
Les phénomènes de sur occupation lourdes ne sont pas présents sur l'ensemble du territoire et font l'objet d'un secret statistique. Afin de pouvoir comparer l'ensemble des territoires de la Métropole, la variable de sur occupation légère a donc été choisie et pondérée de manière plus faible.

A l'échelle des centres anciens, 5,8% des logements font l'objet d'une sur occupation légère, contre 2,7% dans l'ensemble de la Métropole (hors Marseille).

La cotation suivante a donc été établie afin de classer les différents centres anciens :

Inférieur à 3% = 0
Entre 3 à 5,5 % = 1
Entre 5,5 et 8% = 2
Supérieur à 8% = 3

Les centres anciens d'Aix-Marseille Provence comptent environ 2.600 familles en situation de sur occupation légère.



3.2.3 Une analyse qui confirme la fragilité de certains centres anciens

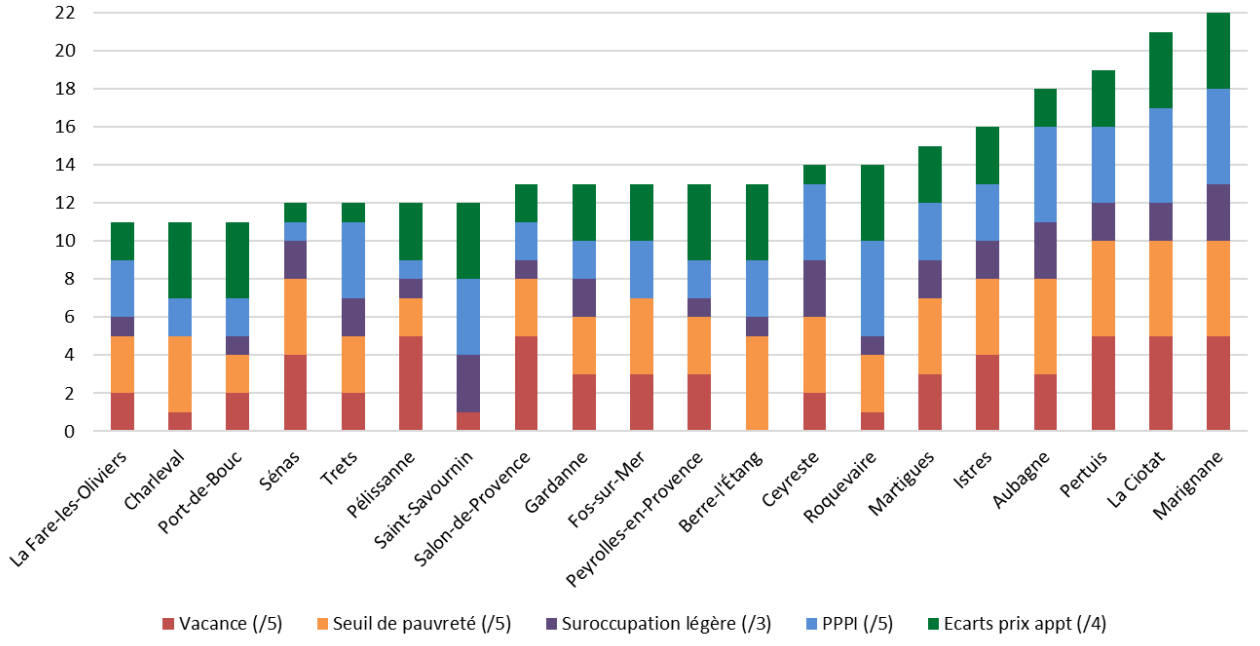
La compilation des différents indicateurs relatifs à la situation socio-économique des ménages, du bâti et du marché immobilier a permis de dresser une première hiérarchie de la fragilité des centres anciens en termes d'habitat.

Cette analyse est complémentaire et n'a pas vocation à se substituer à celle réalisée par la DREAL à l'échelle des communes de la région PACA. L'Atlas 2017 des centres prend en compte l'ensemble des fonctions remplies par les centres et détermine la fragilité de ces derniers selon la situation de l'habitat, mais également des commerces et des services (santé, sport, culture...).

L'approche de la fragilité des centres anciens réalisée ici par le prisme de l'habitat permet de compléter l'étude DREAL et concerne l'ensemble des communes pour lesquelles un centre ancien a été repéré. A l'échelle de la Métropole AMP, les centres anciens qui apparaissent comme étant le plus en difficulté sont ceux de Marignane, La Ciotat, Pertuis, Aubagne ou encore Istres et Martigues. Les graphiques ci-après permettent de définir la fragilité des centres anciens ainsi que certaines explications de cette fragilité.

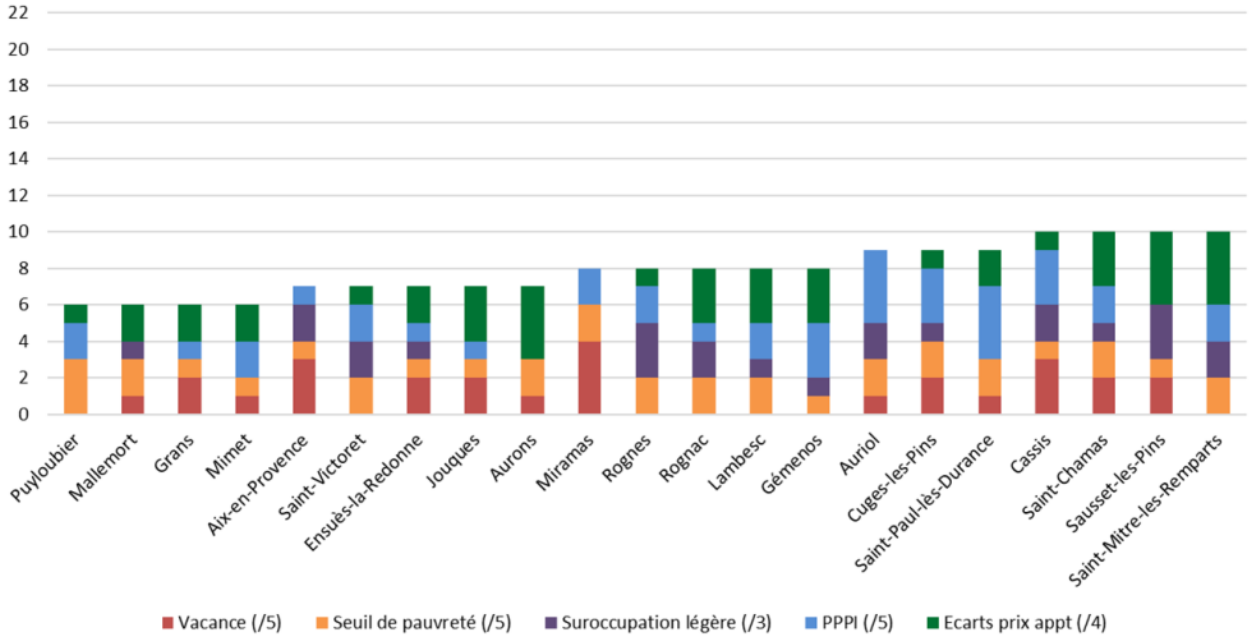
Evaluation de la situation du parc de logement au sein des centres anciens des communes d'Aix-Marseille Métropole - synthèse des indicateurs (de 11 à 22)

Source : Majic, Filocom, DVF - Réalisation : FGn Conseil avec Sémaphore



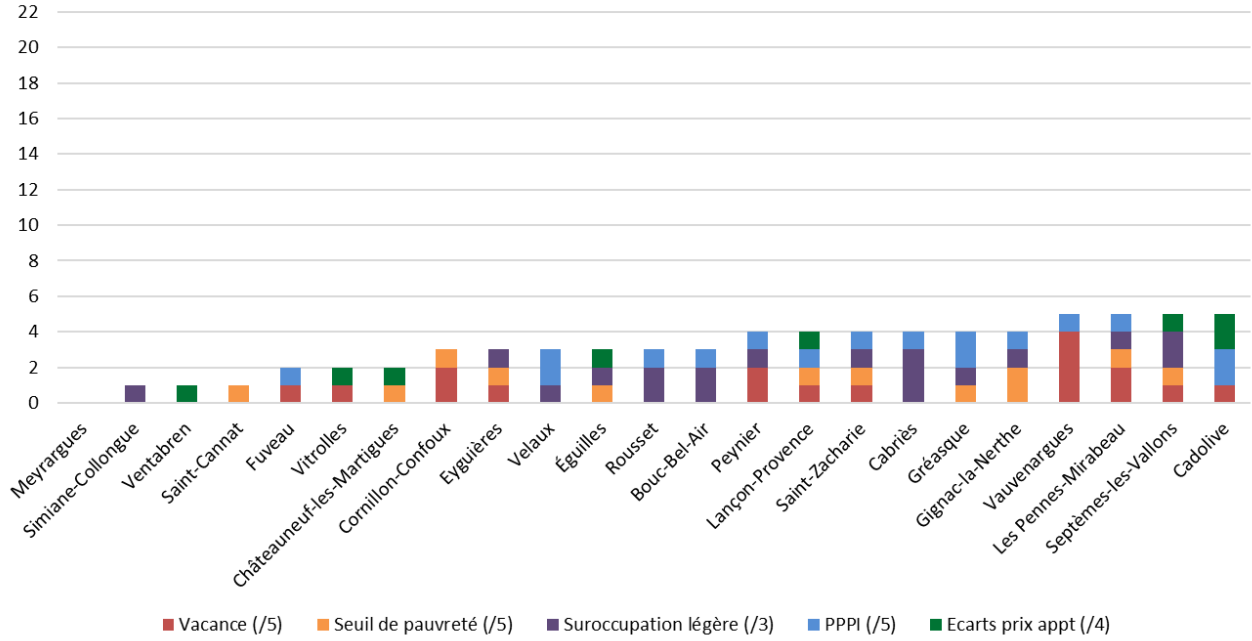
Evaluation de la situation du parc de logement au sein des centres anciens des communes d'Aix-Marseille Métropole - synthèse des indicateurs (de 6 à 10)

Source : Majic, Filocom, DVF - Réalisation : FGn Conseil avec Sémaphore



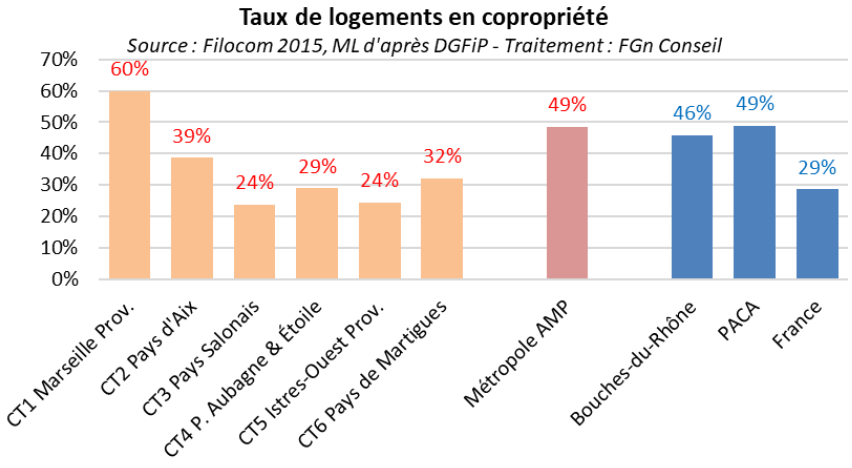
Approche des la fragilité des centres anciens des communes d'Aix-Marseille Métropole - synthèse des indicateurs sociaux et habitat (de 0 à 5)

Source : Majic, Filocom, DVF - Réalisation : FGn Conseil



3.3 Accompagner les copropriétés dégradées et fragiles, et mieux les identifier

3.3.1 Un parc de logements constitué à 50% de copropriété

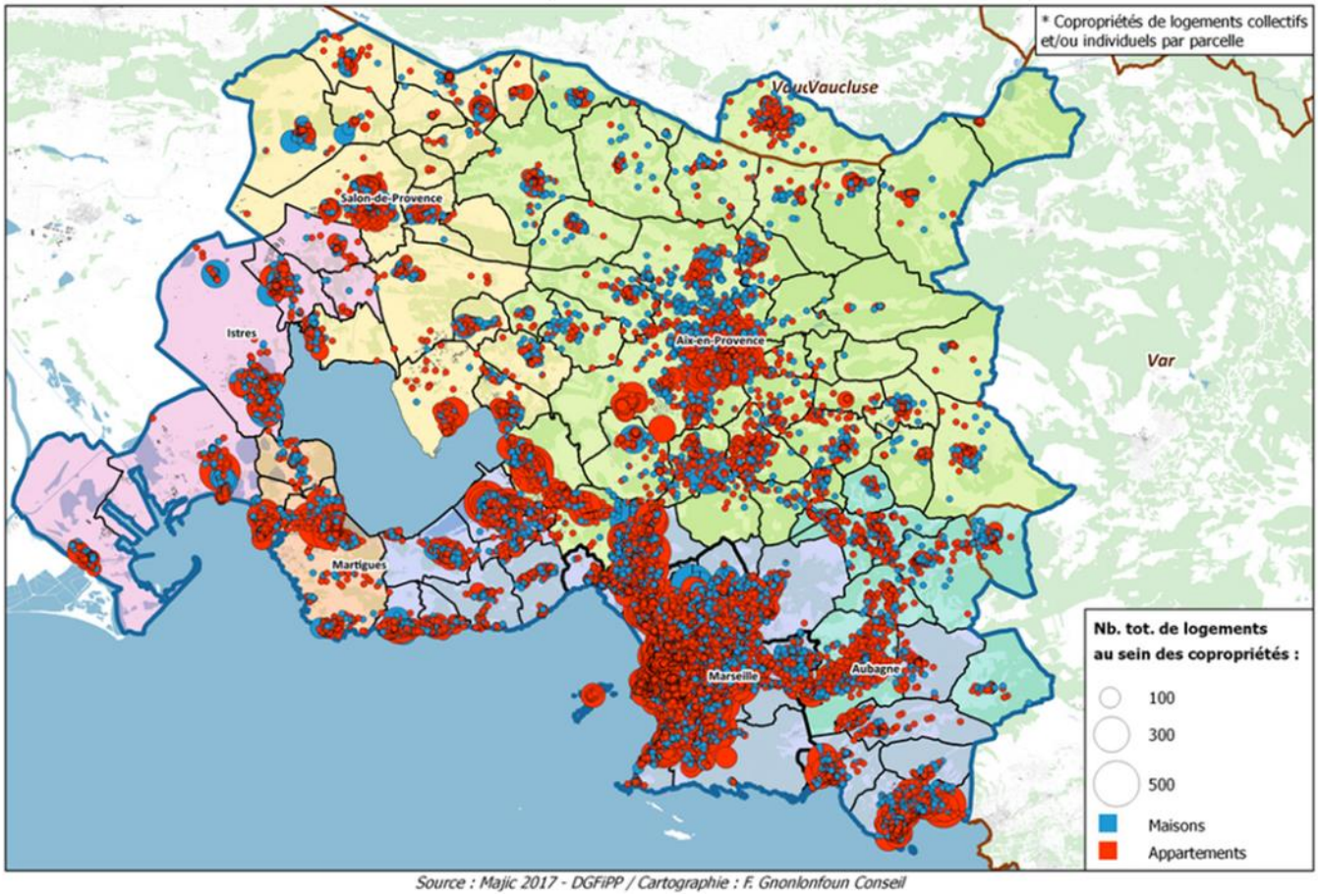


La Métropole d'Aix-Marseille Provence dispose d'environ 461.000 logements en copropriété, soit près d'un logement sur 2. Ces logements sont répartis dans près de 39.000 copropriétés pour une taille moyenne de 12 logements par copropriété

Certaines communes comme Marseille, Aix-en Provence ou encore Cassis présentent un parc constitué pour plus de moitié de copropriétés. Ce taux monte à près de 80% pour certains arrondissements marseillais (2ème, 5ème, 6ème).

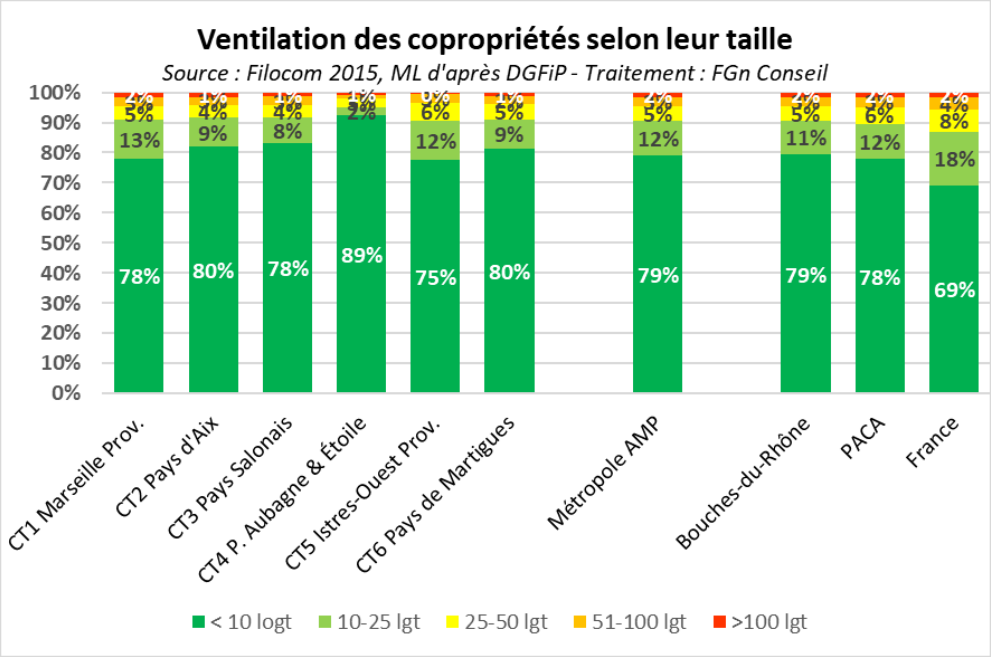
La carte ci-dessous permet de localiser les copropriétés du territoire ainsi que la taille de celles-ci en termes de nombre de logements :

Localisation du parc de logements en copropriété*, au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, en 2017



Source : Majic 2017 - DGFiPP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Les exemples de copropriétés fragiles ou dégradés de certains quartiers de la Métropole AMP tels que Kalliste à Marseille ou encore La Mariélie à Berre l'Etang induisent l'image d'un parc de grandes copropriétés. Cependant, la grande majorité (79%) des copropriétés sont des bâtiments de moins de 10 logements. Ces copropriétés de petite taille sont assez souvent « désorganisées », et il est même fréquent que les propriétaires ignorent le statut de copropriété pour celles très anciennes.



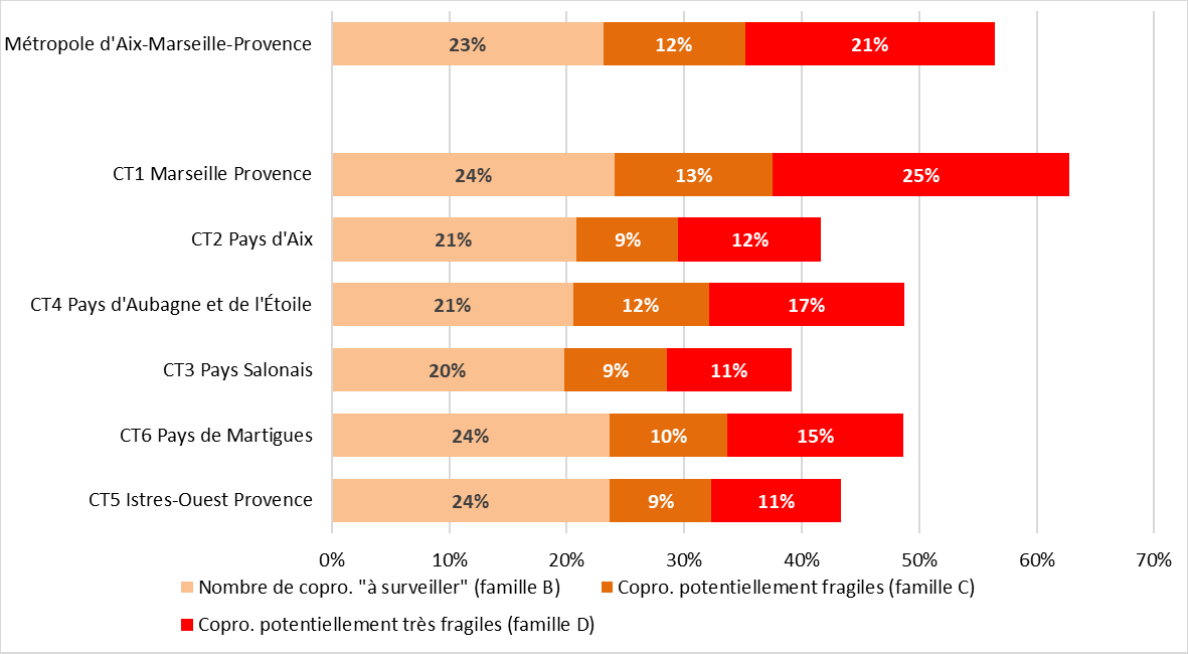
3.3.2 Selon la méthode de l'ANAH, un nombre important de copropriétés potentiellement fragiles

Depuis quelques années, l'Anah a mis en place une méthode de pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles, méthode qui combine différents indicateurs : état du bâti (niveau d'entretien) et occupation de la copropriété (niveau de revenus des occupants, présence de nombreux propriétaires bailleurs...). Les copropriétés sont ensuite réparties en 4 classes :

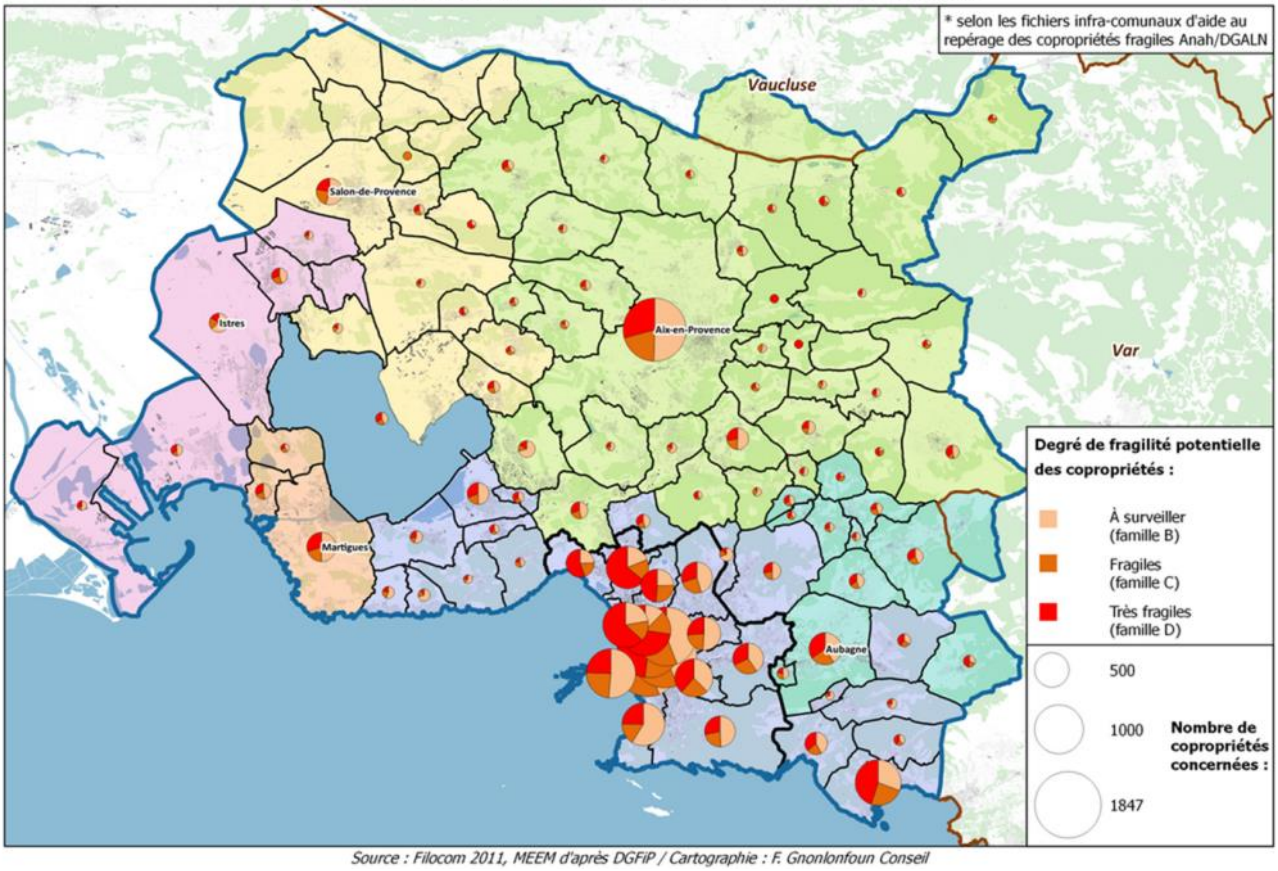
- Catégorie A : pas de fragilité
- Catégorie B : A surveiller
- Catégorie C : Potentiellement fragile
- Catégorie D : potentiellement très fragile

Sur le territoire d'Aix-Marseille Provence, 56% des copropriétés apparaissent en catégorie B à D, avec une acuité des difficultés particulière (et connue) sur Marseille. 21% des copropriétés ressortent comme potentiellement très fragiles, soit près de 8.300 copropriétés.

D'une manière générale, il convient néanmoins de noter que la méthode Anah tend à surestimer fortement la fragilité réelle des copropriétés.



Nombre de copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles ou à surveiller (classées B, C ou D)*, par commune, au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence



Source : Filocom 2011, MEEM d'après DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

3.3.3 En matière d'accompagnement des copropriétés en difficultés ou fragiles, un enjeu fort de poursuite des actions entreprises à Marseille et, sur le reste du territoire, d'amélioration de la connaissance et de mise en place d'un accompagnement adapté

En termes d'acuité des enjeux, il convient de distinguer la situation phocéenne, très fortement concernée et aux actions anciennes, à poursuivre et amplifier, du reste du territoire d'AMP. Plus précisément :

➢ **Sur Marseille, récemment :**

En 2014, dans le contexte du vote de la loi ALUR, l'ANAH a lancé une étude statistique sur le repérage des copropriétés dégradées. Elle a identifié **environ 6000 copropriétés potentiellement fragiles sur la Ville.**

En mars 2015, la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité a confié à Christian Nicol une mission pour préparer un programme d'actions sur la thématique de l'habitat dégradé. Son rapport a alimenté les engagements de l'État en la matière annoncés lors du comité interministériel du 29 mai 2015 par le Premier ministre.

Un **Accord Partenarial pour une Stratégie d'Intervention sur les Copropriétés Dégradées** a été établi pour traduire ces orientations de manière opérationnelle et territoriale et poser les jalons d'une stratégie d'intervention pluriannuelle sur les copropriétés dégradées de Marseille**.**

Cet accord formalise les conditions d'intervention et le rôle de chacun des partenaires : la métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille, l'Etat, l'ANAH, le GIP MRU, l'AGAM, l'ADIL, l'établissement public foncier PACA, l'EPA Euroméditerranée, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil Régional PACA et le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône.

Le recensement des copropriétés à enjeux sur Marseille a conduit à identifier 3 cercles d'interventions pour lesquels une stratégie est en cours de finalisation et de mise en œuvre :

- **cercle n° 1** : les 10 copropriétés suivantes : Kallisté (15ème arrondissement) ; Parc Corot (13ème) ; Plombières (3ème) ; Les Rosiers (14ème) ; Le Mail (dont le Mail G) (14ème) ; La Maurelette (15ème) ; Consolat (15ème) ; Bellevue (3ème) ; Bel Horizon (3ème) ; Maison Blanche (14ème).
- **cercle n°2** : les 50 autres copropriétés issues du travail d'observation réalisé par l'AGAM.
- **cercle n°3 :** les autres copropriétés dont la situation est connue par d'autres moyens (notamment via la mise en place d'un dispositif de Veille et observation des copropriétés (VOC).

➢ **Sur le reste de la Métropole :**

La méthode de pré repérage de l'Anah , le diagnostic établi dans le cadre du présent PLH ainsi que les services des villes et opérateurs confirment **la présence de copropriétés fragiles et/ou inorganisées.** Elles ont donné lieu à des interventions ponctuelles (Plans de Sauvegarde (PDS) « La Mariélie » à Berre l'Etang), PDS « Facultés » à Aix-en-Provence, ….) mais, globalement :

- Le parc des copropriétés n'a pas fait l'objet d'une étude exhaustive de recensement et de pré repérage des difficultés potentielles ;
- les enjeux quantitatifs et qualitatifs d'intervention publique sont encore mal connus.

Au-delà du nécessaire accompagnement des copropriétés d'ores et déjà en difficulté, il y a nécessité d'intervenir le plus en amont possible pour éviter les actions lourdes et couteuses.
Dans ce contexte :

- **un second dispositif de « Veille et observation des copropriétés (VOC) a été récemment lancé pour concerner les 91 communes hors Marseille,** en partenariat avec les deux

agences d'urbanisme (AGAM – AUPA) et l'ADIL

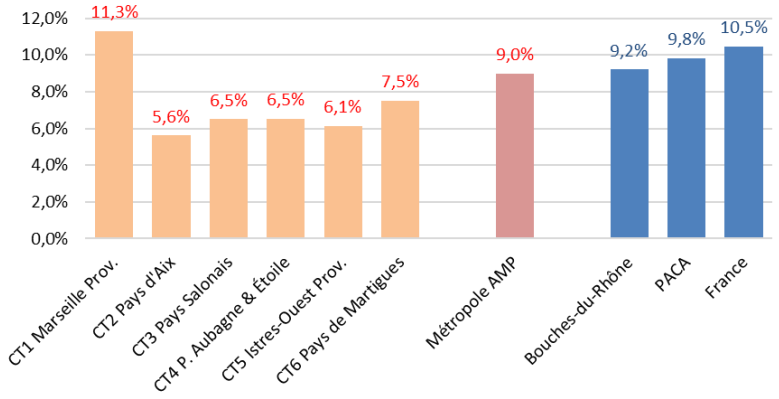
- **des Programmes opérationnels préventifs d'accompagnement des copropriétés (POPAC) seront lancés sur les secteurs à enjeux identifiés.**

3.4 Lutter contre la précarité énergétique et, plus généralement, massifier la rénovation énergétique du parc

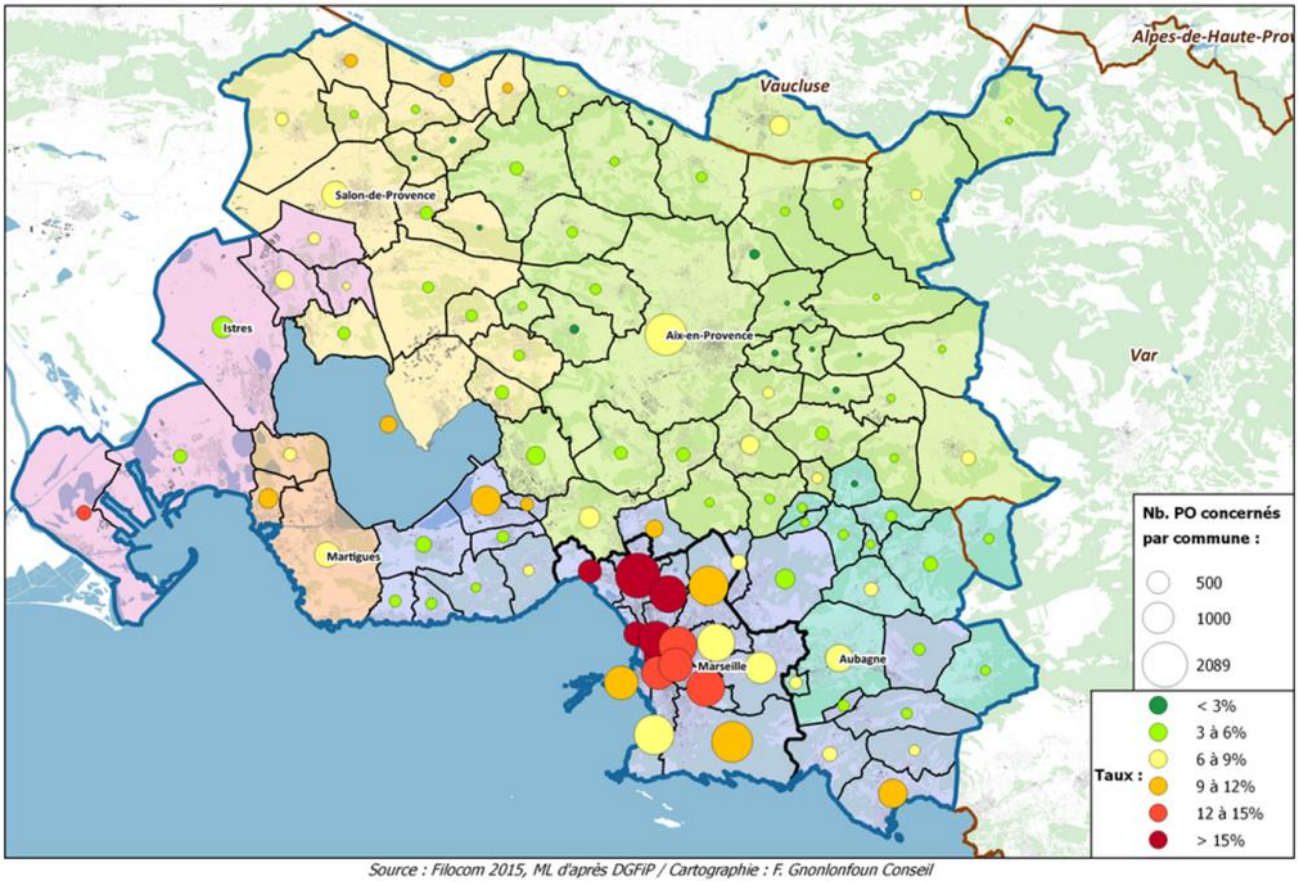
Sur AMP, on note une forte proportion de logements anciens, potentiellement énergivores, occupé par des ménages à faibles revenus, potentiellement sujets à la précarité énergétique. Ainsi, par exemple, 9 % des propriétaires occupants (PO) vivent dans un logement construit avant 1978 et toute réglementation thermique, tout en ayant des revenus relevant des plafonds HLM PLAI (soit 60 % des plafonds PLUS, cf. graphique ci-dessous).

PO un logements d'avant 1978 et ayant un revenu <60% du plafond d'attribution HLM parmi l'ensemble des PO

Source : Filocom 2015 ML d'après DGFiP / Traitement : FGn Conseil



Taux de ménages propriétaires occupants (PO) résidant dans un logement construit avant 1979 et disposant d'un revenu inférieur à 60% du plafond HLM, par commune, au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, en 2015



Source : Filocom 2015, ML d'après DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Au-delà des ménages propriétaires occupants, ce sont près de 100.000 foyers qui bénéficiaient des tarifs sociaux de l'électricité et du gaz en 2016.
Depuis plusieurs années, la lutte contre la précarité énergétique constitue une priorité de l'Anah qui souhaite développer fortement son activité dans ce domaine.
Avec 250 PO aidés au titre de l'énergie en moyenne chaque année depuis 2012 ainsi qu'une centaine de logements locatifs conventionnés notamment avec des travaux énergétiques (cf. infra), cette activité est significative sur AMP, mais il conviendra d'amplifier encore ces résultats.

Plus généralement, les logements, gros consommateurs d'énergie, sont un des principaux responsables des émissions de gaz à effet de serre et donc du réchauffement climatique. C'est pourquoi, la loi de Transition Energétique pour une Croissance Verte (LTECV) de 2015, dans la lignée des lois dites « Grenelle 1 et 2 » de 2009 et 2010, fixe notamment pour objectif de rénover entièrement le parc existant au niveau BBC à l'horizon 2050.

S'inscrivant pleinement dans ces objectifs de développement durable et de préservation de la planète, la Métropole finalise actuellement son Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM), et souhaite massifier la rénovation énergétique du parc de logements notamment en généralisant sur l'ensemble du territoire son Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat. Ce service s'appuie en particulier sur la mise en œuvre de plateformes de rénovation énergétique.

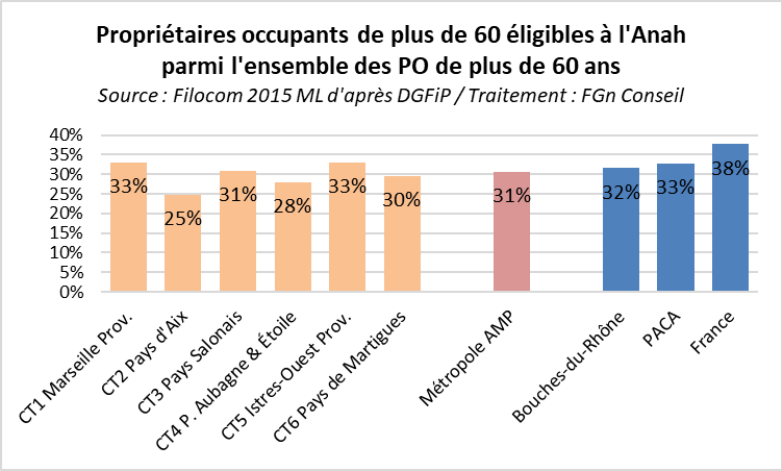
D'ores et déjà, deux plateformes de rénovation énergétique sont opérationnelles (sur les CT d'Aix et de Marseille), et une troisième est en cours. Elles apportent un service de conseil à l'ensemble des propriétaires (qu'ils soient ou non éligibles à l'Anah).

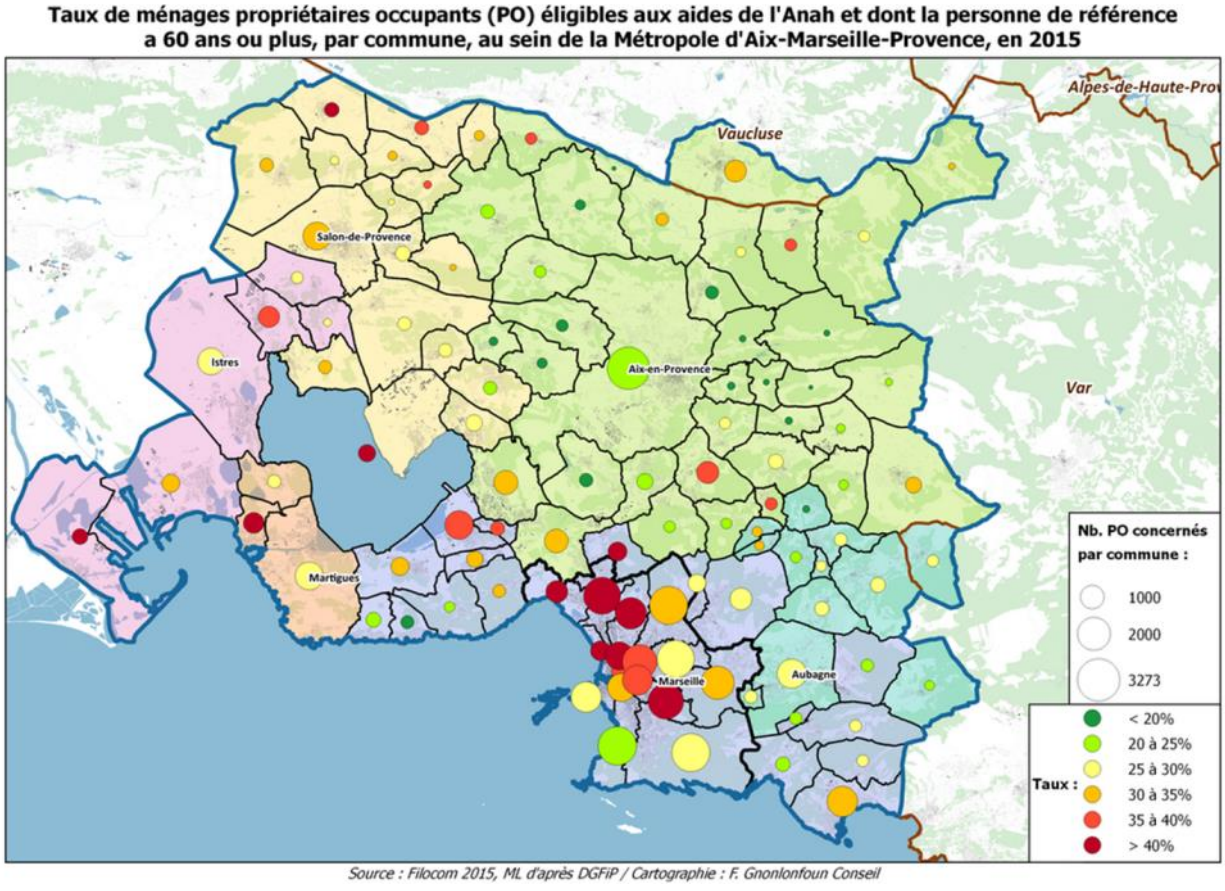
3.5 Adapter le parc ancien aux besoins liés à l'âge

Compte-tenu de l'allongement de la durée de la vie, il est attendu une forte augmentation du nombre de ménages de plus de 75 ans ces prochaines années, sur AMP comme sur le reste du territoire métropolitain

Le souhait de ces ménages âgés est fréquemment de rester le plus longtemps possible à domicile, ce qui nécessite des travaux d'adaptation des logements liée à la perte progressive d'autonomie (salle de bain adapté, monte-escalier...). Cet enjeu concerne les propriétaires occupants comme les locataires.

Concernant les propriétaires occupants (PO), 31% des plus de 60 ans sont aujourd'hui éligibles aux aides de l'Anah au regard de leurs revenus, ce qui représente plus de 65.000 ménages.

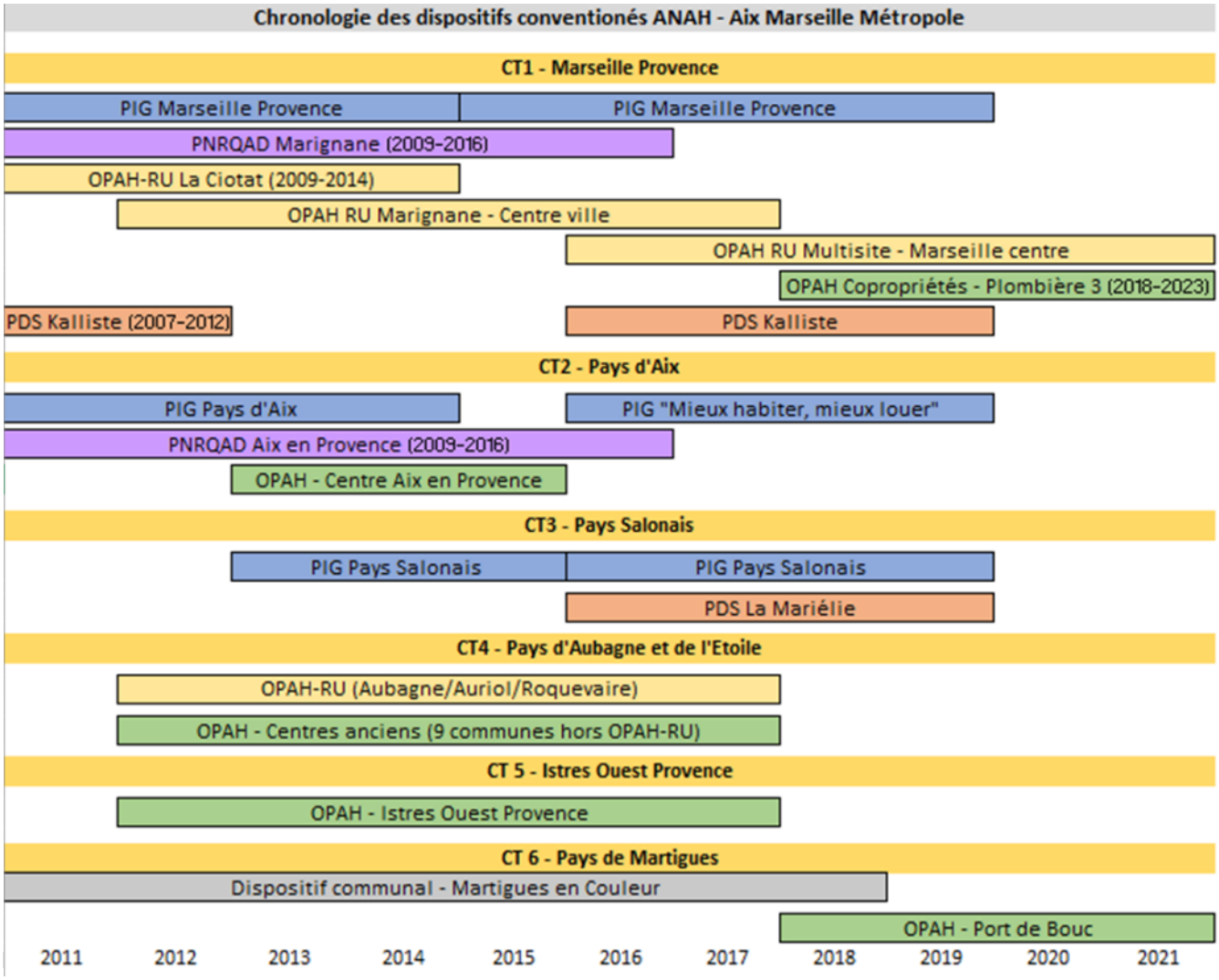




4. Bilan des dispositifs programmés récents d'amélioration de l'habitat

4.1.1 Des dispositifs publics qui se sont succédés sur l'ensemble des Conseils de territoires

Ces dernières années notamment, différents dispositifs d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain ont été mis en place.
Le tableau ci-dessous issu des informations de l'infocentre Anah (hors VOC et POPAC) montre que l'ensemble des conseils de territoires ont déployés des dispositifs d'amélioration de l'habitat afin de mobiliser et d'accompagner les propriétaires occupants, comme bailleurs, dans leurs projets de réhabilitation :



Les PIG, tels que ceux de Marseille Provence, du Pays d'Aix ou encore du Pays salonais ont permis d'accompagner certains propriétaires et bailleurs privés dans la réalisation de travaux. Il s'agit toutefois d'une intervention qui ne concerne pas uniquement les centres anciens et qui reste incitative (aide financière).

Les OPAH, qui peuvent être centrées sur certains quartiers tels que les centres anciens, permettent d'intervenir de manière plus ciblée sur certaines problématiques liées à l'habitat (résorption de la vacance, lutte contre l'habitat dégradé…). Il s'agit encore une fois d'actions incitatives qui encouragent les propriétaires à réaliser des travaux en les accompagnant dans le montage de leur projet aussi bien via une aide administrative et logistique que financière.

Plusieurs OPAH dont centres anciens ont été lancées par le passé comme celles des Pays d'Aubagne et de l'étoile ou encore d'Istres Ouest Provence. Une nouvelle OPAH a récemment débuté dans la commune de Port-de-Bouc.

Les OPAH-RU et PNRQAD, qui permettent d'intervenir de manière ciblée sur des quartiers ciblés, sont souvent dotés d'outils plus coercitifs (DUP Travaux, Opérations de Restauration Immobilière (ORI), voire RHI (cf. ci-dessous)) pour imposer la réalisation de travaux sur certains immeubles.
L'OPAH RU constitue ainsi le volet « réhabilitation du parc ancien » de projets urbains plus globaux.
Le PNRQAD permet également d'intervenir sur les espaces publics et les commerces afin de redynamiser l'ensemble d'un quartier. A l'échelle de la Métropole, des PNRQAD ont été menés à Marignane et Aix en Provence et des OPAH-RU à Marseille, Aubagne, Auriol ou encore Roquevaire et La Ciotat.

Les opérations les plus coercitives telles que **les RHI** (Résorption de l'Habitat Insalubre), ou encore le **Bail à Réhabilitation** permettent de prendre le contrôle du foncier et faire du recyclage immobilier par un opérateur choisi par les pouvoirs publics. Des opérations de ce type ont déjà été menées à Marseille, Martigues ou encore La Ciotat dans le cadre de la RHI et à Aix-en-Provence ou encore Rognac pour le Bail à Réhabilitation.

Les OPAH « Copropriétés » et les « Plan de sauvegarde » (PDS) permettent un accompagnement technique, juridique et financier aux copropriétés rencontrant des difficultés pour réaliser un programme de travaux.

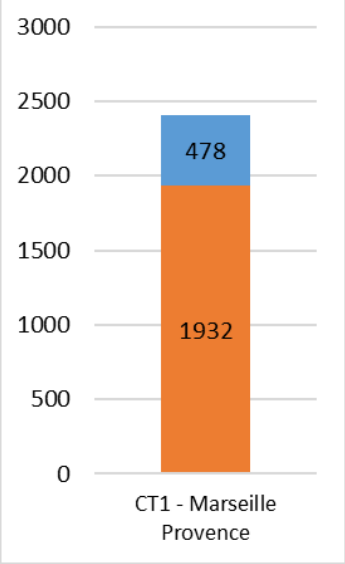
Depuis quelques années, l'Anah a complété ses interventions sur les copropriétés afin de prévenir leur dégradation des copropriétés, notamment via deux outils **: la Veille et observation des copropriétés (Voc) et le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac).** Leur mise en place permet dans certains cas de réduire la mise en oeuvre de dispositifs d'intervention lourds.
Un premier dispositif VOC a été mis en place sur Marseille, et un second est en cours de lancement pour concerner les 91 communes hors Marseille, en partenariat avec les deux agences d'urbanisme (AGAM – AUPA) et l'ADIL. Par ailleurs, des Programmes opérationnels préventifs d'accompagnement des copropriétés (POPAC) sont en cours et seront lancés durant le PLH sur les secteurs à enjeux identifiés.

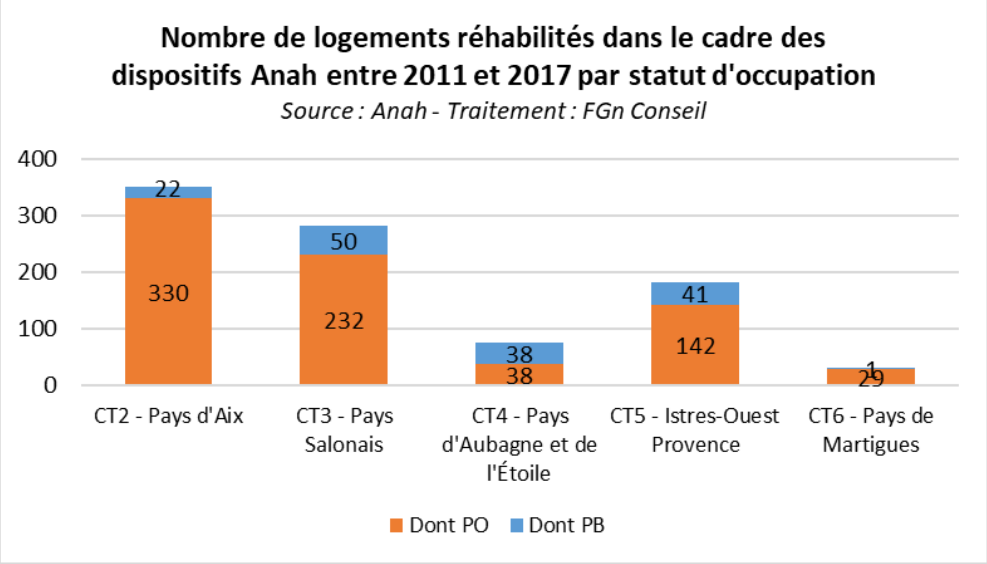
4.1.2 Bilan quantitatif des dispositifs

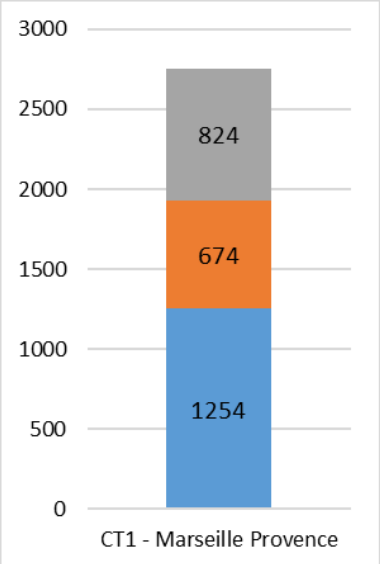
A l'échelle de la Métropole Aix-Marseille Provence, ces dispositifs (hors plan de sauvegarde et PNRQAD) ont permis de réhabiliter près de 3.500 logements au cours des 7 dernières années, dont :

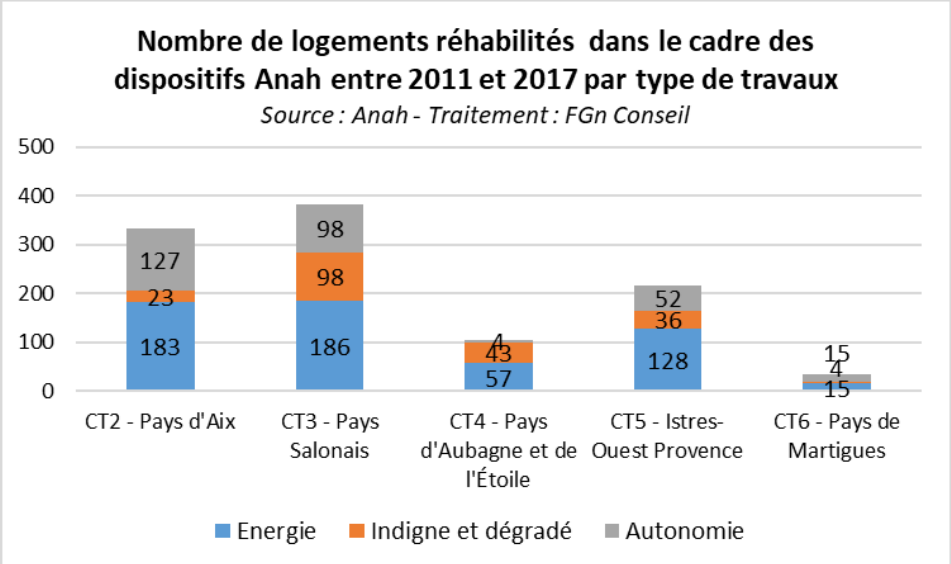
- Plus de 2.700 logements de propriétaires occupants
    - Dont 1.500 logements au titre de réhabilitations énergétiques
    - Plus de 1.100 logements au titre de l'adaptation des logements
    - Près de 300 logements au titre de la lutte contre l'habitat insalubre et très dégradé
- Plus de 700 logements de propriétaires bailleurs
    - Dont environ 200 logements conventionnés « très social »
    - 380 logements conventionnés « social »
    - 150 logements en logements intermédiaire

A l'échelle des différents Conseils de territoires et compte tenu de l'acuité quantitative particulière des enjeux de réhabilitation, le CT1, et plus particulièrement la commune de Marseille, présentent le plus grand nombre de logements réhabilités, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs.









Programme Local de l'Habitat

Partie 5
Eclairages complémentaires
Volet « Panorama des gisements fonciers »

5.Introduction et méthodes

5.1 L'accès au foncier, enjeu majeur métropolitain et du PLH

Présentes dans les PLH depuis l'origine, l'article 102 de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a renforcé la portée et clarifié les obligations concernant le volet foncier du PLH. Une maîtrise des enjeux fonciers du territoire facilite, en effet, la mise en place d'une réelle stratégie foncière permettant de répondre aux objectifs du PLH en termes de nombre, de localisation, de nature ou de prix des logements.

Si la maîtrise foncière nécessite des moyens d'ingénierie importants, une bonne connaissance du contexte foncier est également indispensable.

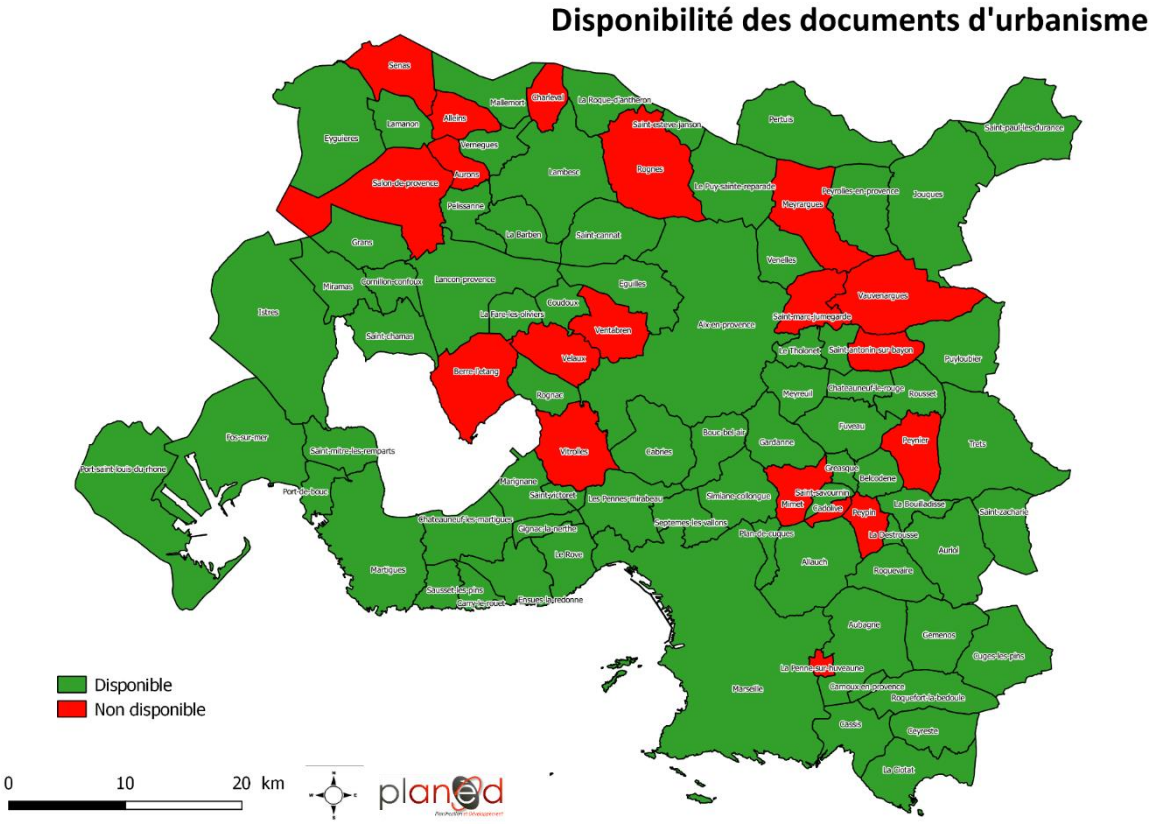
5.2 Aspects méthodologiques

Ce panorama des gisements fonciers s'appuie sur les projets recensés lors de deux séries d'entretiens conduits avec les communes de manière individuelle en automne 2017 et automne 2018. Les informations recueillies au cours de ces entretiens sont :

- les noms des gisements fonciers ;
- l'échéance de la réalisation des projets identifiés sur ces gisements (le court terme correspond à la période 2020-2023, le moyen terme à 2023-2025, et le long terme à une période post 2025) ;
- le nombre de logements, dont celui des logements locatifs sociaux, prévus au sein de ces projets ;
- la présence ou non de contrat de mixité sociale sur chaque commune ;
- l'utilisation d'outils de planification spécifique (OAP, Emplacement réservé de mixité sociale ou Servitude de mixité sociale)
- la surface concernée (en ha)

Cette méthode dont la base est déclarative implique une qualité d'informations hétérogène. Des compléments ont ainsi été faits à l'aide des documents d'urbanisme disponibles.

Ces analyses sur les gisements ont été complétés avec des séries de données disponibles : documents d'urbanisme, site EPF (propriété, site en cours, ...), les typologies des communes du diagnostic des agences et les typologies d'enjeux des communes (enjeux de mobilité, enjeux de développement économique, ...).



- Le territoire est composé de 92 communes correspondant à six conseils de territoire, formés des six anciennes intercommunalités du territoire.

Conseil de territoire	
1	Marseille Provence
2	Pays d'Aix
3	Pays salonais
4	Pays d'Aubagne et de l'Etoile
5	Istres-Ouest Provence
6	Pays de Martigues

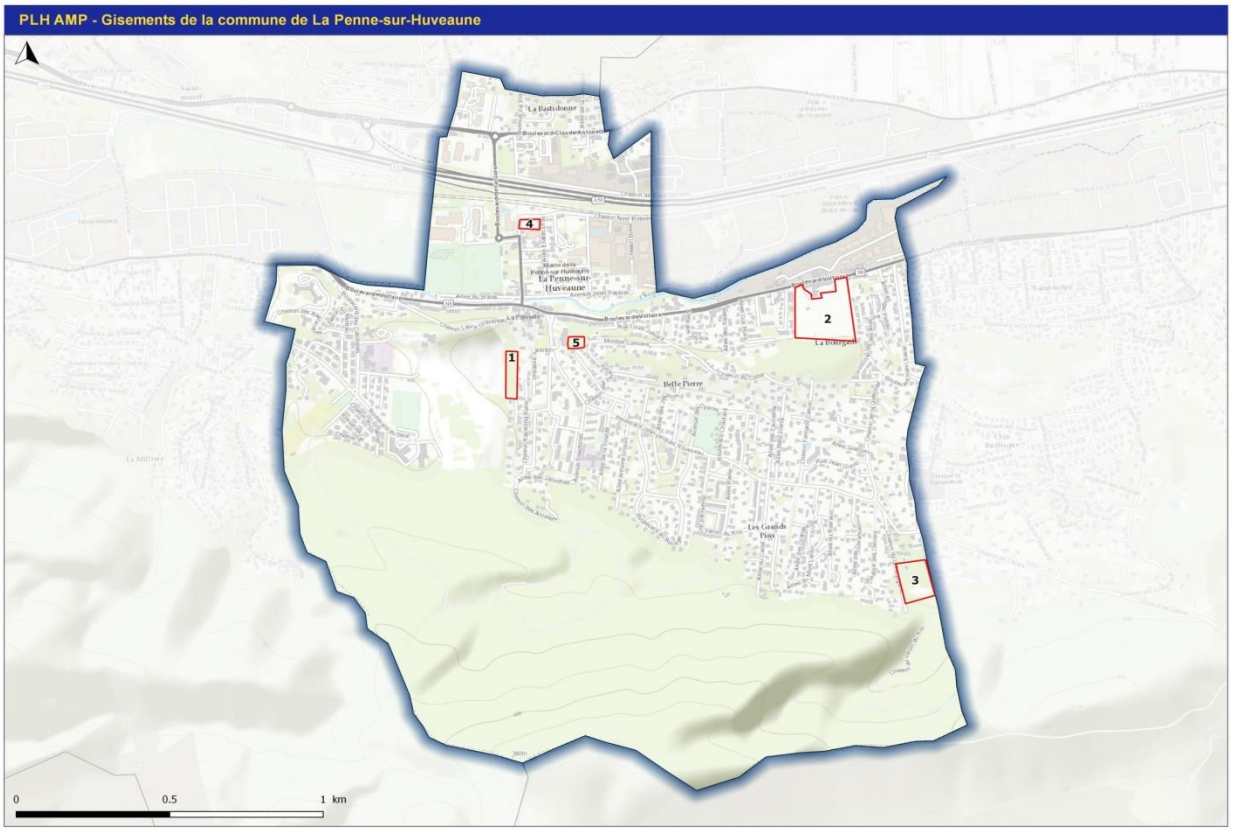
Par ailleurs, les analyses seront aussi menées à l'échelle des profils de territoire définis dans le diagnostic du PLH (cf annexe).

5.3 Livrables

La restitution de ce recueil du panorama des gisements fonciers prend deux formes :

- Une fiche communale a été réalisée pour chaque commune permettant de territorialiser les objectifs du PLH. Ces fiches communales comprennent aussi le recueil des gisements fonciers identifiés par la commune, ainsi qu'une cartographie permettant la localisation de ce gisement.
- Un fichier numérique permettant d'alimenter le SIG de la métropole, et pouvant être actualisé dans le cadre de la mise en œuvre du PLH

A titre d'exemple, ci-dessous le type de restitution auquel a donné lieu ce travail de recueil et de traitement des gisements fonciers, pour la commune de la Penne sur Huveaune.



Numéro du gisement	Nom du gisement	CMS	SMS	ER_MS	OAP	Échéance	Nombre de logements	Nombre de LLS	Logements Min.	Logements Max.	Observations
1	CANOPIA					CT	109	34			En cours de réalisation
2	PINEDE					CT	90	37	0	0	En cours de réalisation
3	CASSAR					LT	15				OAP - 3e AU2 (fermée)
4	FACETTA					CT	45	17			OAP - PC déposé en cours d'instruction
5						LT	42	12			OAP - cinema + logements livrés bd Voltaire

6. Gisements fonciers et leur potentiel de logements

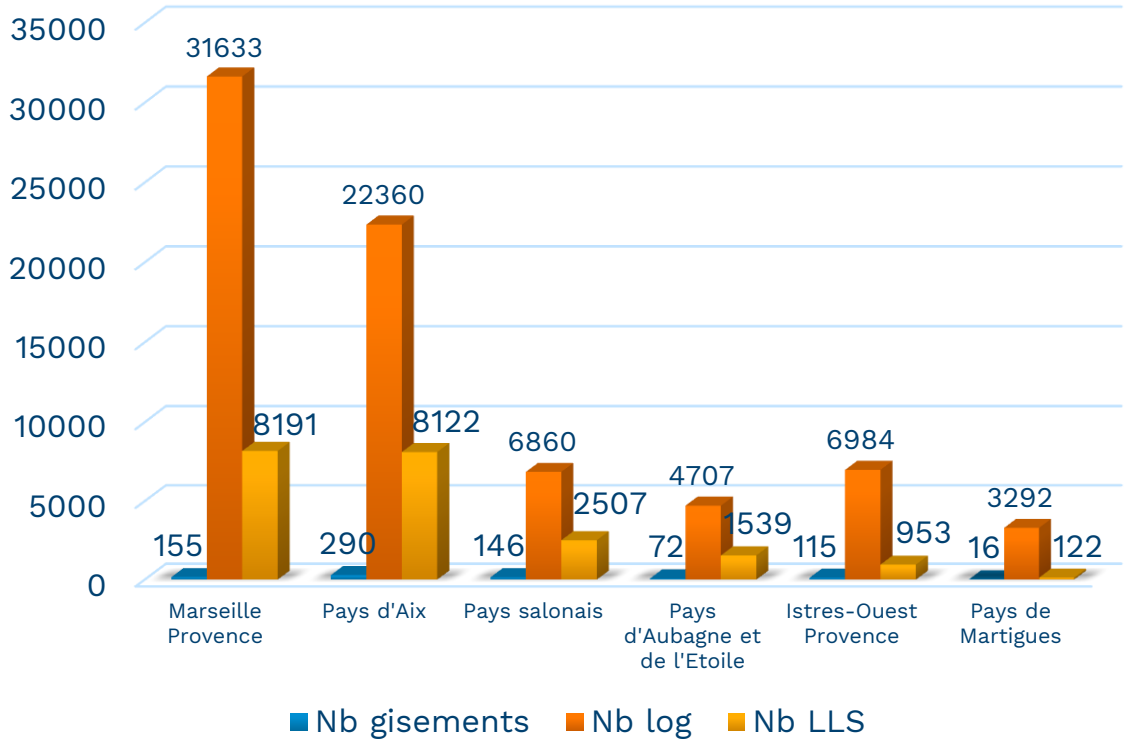
6.1 Potentiel total identifié

- Le panorama des gisements fonciers recense 794 gisements5, correspondant à un potentiel de logements compris entre 73 066 à 75 836 logements. Parmi ces logements, on dénombre un potentiel de 21 419 logements locatifs sociaux.

  Parmi ces 794 gisements, 98 n'ont pas de projet de logement déclaré ; ils représentent 655,6 hectares6.

- Le Pays d'Aix et Marseille Provence sont les deux conseils de territoire qui disposent du potentiel de logements le plus important.

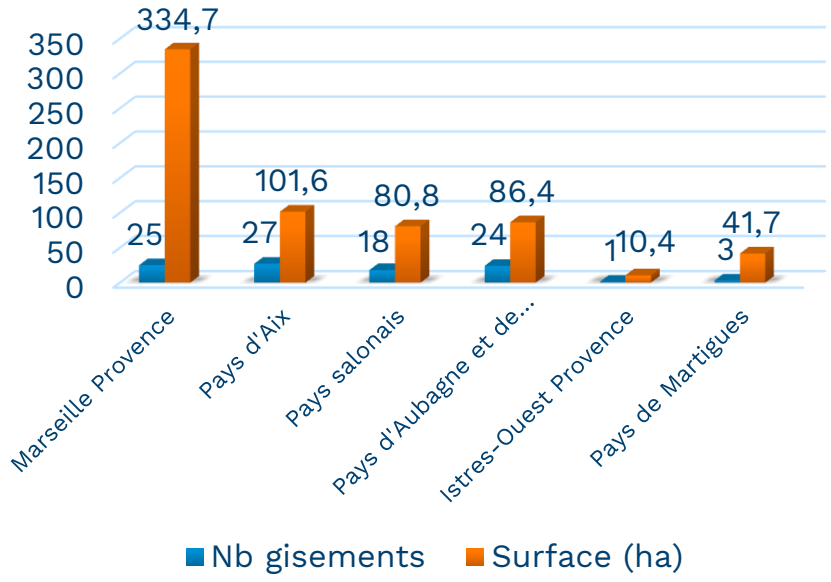
  Néanmoins, il faut noter que le Pays d'Aix dispose d'un nombre élevé de gisements, ce qui laisse présumer qu'ils sont de plus petite taille. Au contraire, Marseille Provence et le Pays de Martigues disposent de gisements de grande taille (même s'ils sont peu nombreux dans le cas du Pays de Martigues).



Gisements et potentiel de logements par conseil de territoire

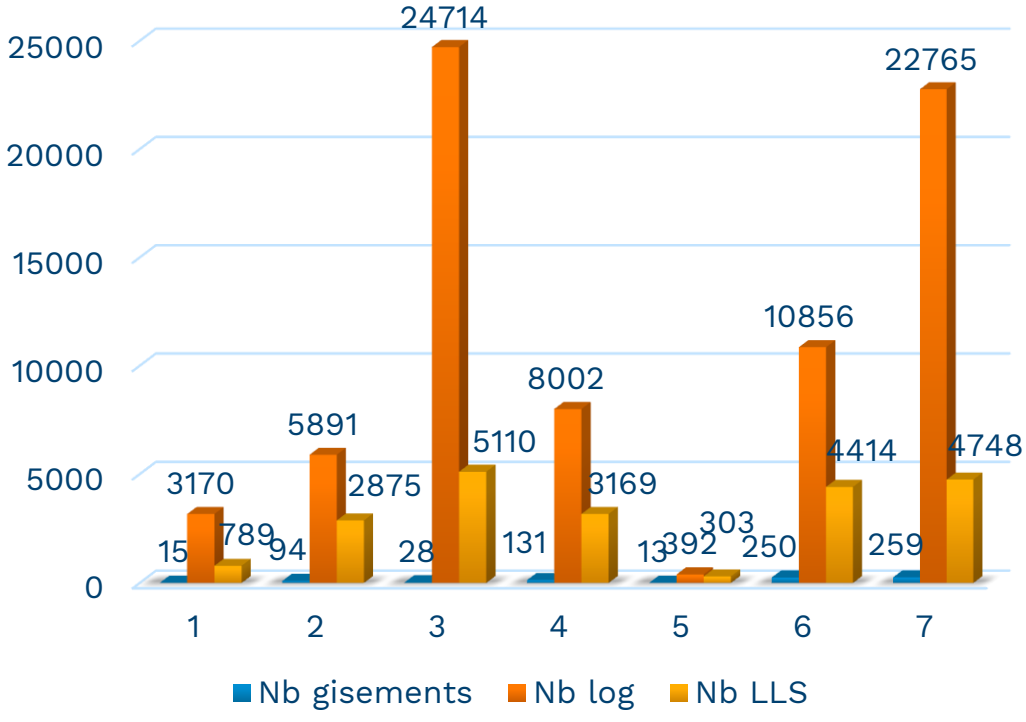
[5] Lorsque cela n'est pas précisé, cela signifie que l'ensemble des gisements, peu importe leur échéance identifiée, sont considérés dans l'analyse.
[6] Un gisement de 203,12 ha de Marseille est retiré du compte des surfaces tout au long du document pour plus de lisibilité.

C’est, par ailleurs, le Pays d’Aix qui dispose du plus grand nombre de gisements sans logement déclaré.



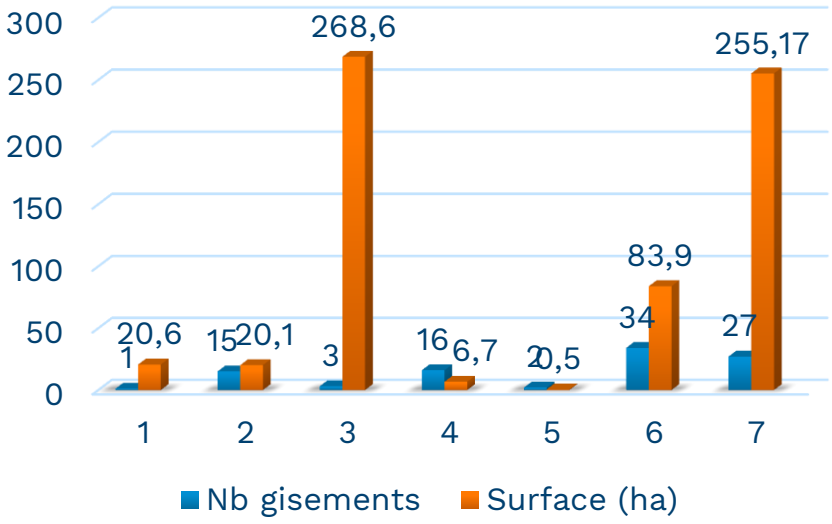
Gisements sans projet de logement déclaré par conseil de territoire

En termes de profil de communes, le potentiel de logements est très élevé dans les profils 3 et 7.



Gisements et potentiel de logements par profil de communes

Le profil 6 dispose du plus grand nombre de gisements sans projet de logements déclaré. Néanmoins, ce sont sur les profils 7 et 3 que cela correspond à la surface la plus importante ; les gisements y sont de plus grande taille.

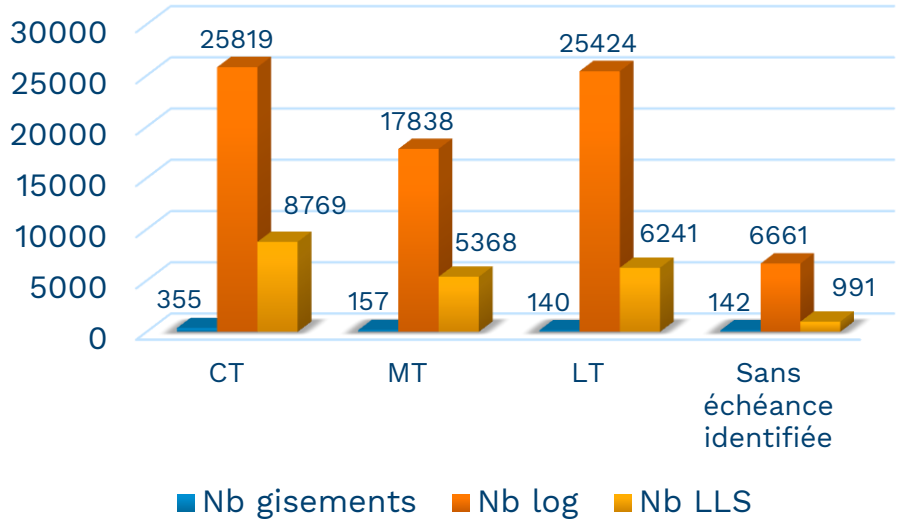


Gisements sans projet de logements déclaré par profil de communes

6.2 Potentiel de logements selon l'échéance identifiée sur les gisements fonciers

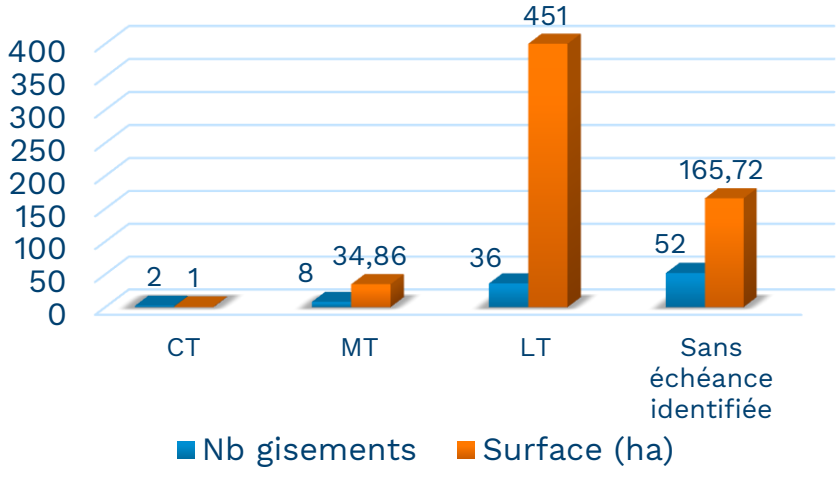
6.2.1 Potentiel de logements mobilisables dans la durée du PLH

Plus de 64% des gisements (512) sont identifiés avec une échéance s'inscrivant dans la période du PLH. Ils représentent un potentiel de 43 657 logements au cours de la période, correspondant à plus de 57% du potentiel total. Parmi ces logements, 14137 sont des logements locatifs sociaux, **soit plus de 32% du potentiel total.**



Gisements et potentiel de logements selon l'échéance

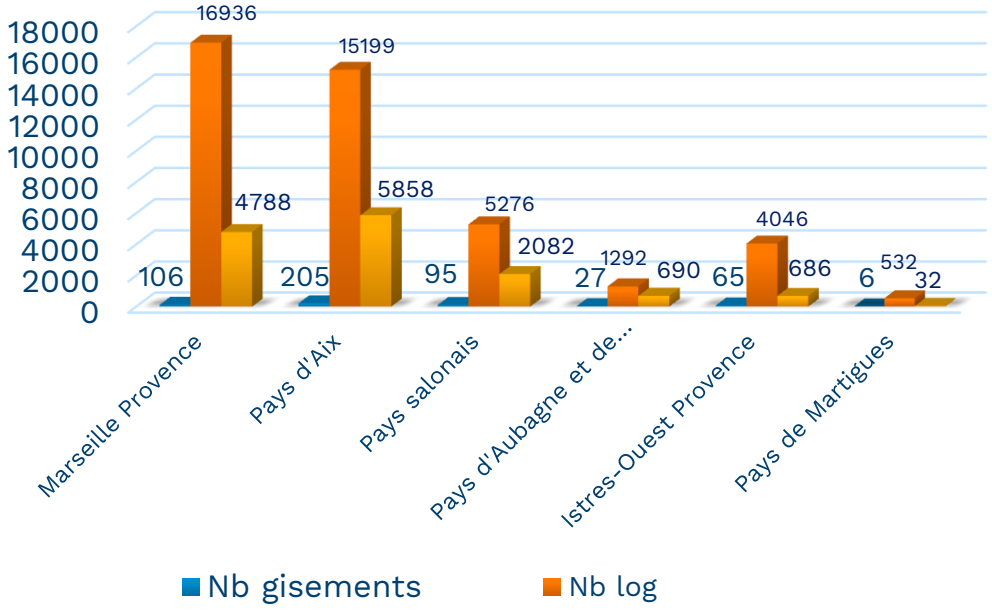
Par ailleurs, certains gisements s'inscrivent dans le temps du PLH mais ne présentent pas de projet de logements déclaré. S'ils sont peu nombreux, ils représentent un potentiel de logements à prendre en compte.



Gisements sans projet de logement déclaré selon l'échéance

6.2.2 Localisation du potentiel de logements dans la durée du PLH

6.2.2.1 **Selon les conseils de territoire**



Gisements et potentiel de logements par conseil de territoire dans la durée du PLH

Dans le temps du PLH, ce sont Marseille Provence et le Pays d'Aix-en-provence qui ont le potentiel de logements le plus important.

Toutefois ramené au nombre d'habitants, le ratio nombre de logements identifiés pour 1000 habitants révèle des différences assez fortes selon les territoires.

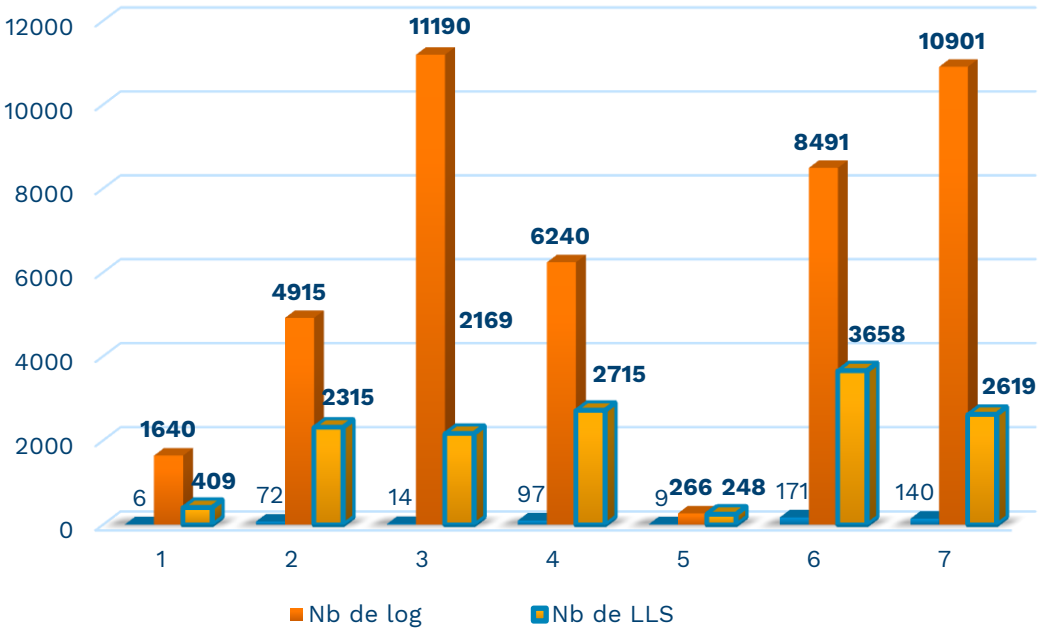
Marseille Provence est un peu en retrait en terme de gisements identifiés au regard de sa population. Le poids de la ville de Marseille joue dans ce résultats, car sur cette commune a été relevé essentiellement les grands projets urbains et les OAP. Les projets dans le diffus n'ont pas été recensés, alors que cela a pu être le cas sur des communes de plus petite taille.

On note le CT d'Istres Ouest Provence qui présente une forte anticipation de son développement avec une visibilité des gisements fonciers mobilisables sur moyen et long terme, ceci dénotant une volonté exprimée de développement.

Le CT du pays de Martigues présente à court terme un assez faible nombre de logements, toutefois un potentiel important sur le long terme est identifié.

	Population 2015	nbre de logements identifiés dans le temps du PLH	ratio nbre de logements identifiés pour 1000 habts	nbre de logements identifiés toutes échéances confondues	ratio nbre de logements identifiés pour 1000 habts
Marseille Provence	1058330	16936	16,0	31633	29,9
Pays d'Aix en Provence	389612	15199	39,0	22360	57,4
Pays Salonais	144526	5276	36,5	6860	47,5
Pays d'Aubagne et de l'Etoile	104964	1292	12,3	4707	44,8
Istres Ouest Provence	99218	4046	40,8	6984	70,4
Pays de Martigues	72405	532	7,3	3292	45,5
AMP	**1869055**	**43281**	**23,2**	**75836**	**40,6**

6.2.2.2 Selon les profils de communes



Gisements et potentiel de logements par profil de communes dans la durée du PLH

Le potentiel par profil de communes montre aussi grâce au ratio « nbre de logements identifiés pour 1000 habitants » que ce sont plutôt les profils « village » (profil 2, 4, et dans une moindre mesure 6) qui présentent le potentiel les plus développé. C'est aussi souvent des communes qui sont en rattrapage SRU et qui ont donc depuis quelques années mobilisées des projets pour répondre à leurs obligations.

Les profils « urbains » (profil 1, 3, et 7) sont plutôt en retrait, en lien avec deux phénomènes : une volonté exprimée de ralentir la production neuve après une période de fort développement d'une part et d'autre part une volonté de mobiliser le parc existant, par le biais de traitement de dents creuses, traitement de logements vacants, renouvellement urbain. Or, ces projets n'ont pas été identifiés dans ce panorama des gisements fonciers, plutôt centré à ce stade sur le

développement de l'offre neuve. Mais par exemple, la Ville d'Aix-en-Provence a identifié sur son centre-ville un potentiel de 900 logements à mobiliser à court moyen et long terme, non comptabilisé dans les chiffres présentés ici.

Profil de communes		nbre de logements identifiés dans le temps du PLH	ratio nbre de logements identifiés pour 1000 habts	nbre de logements identifiés toutes échéances confondues	ratio nbre de logements identifiés pour 1000 habts
1	142668	1640	11,5	3170	22,2
2	79875	4915	61,5	5891	73,8
3	861635	11190	13,0	24714	28,7
4	123288	6240	50,6	8002	64,9
5	21438	266	12,4	392	18,3
6	202888	8491	41,9	10856	53,5
7	437263	10901	24,9	22765	52,1
AMP	**1869055**	**43281**	**23,2**	**75836**	**40,6**

6.2.2.3 Zoom sur le potentiel de logement social

Lorsque cela était déterminé, les communes ont pu définir le nombre de logement social envisagé sur chacun des gisements fonciers.

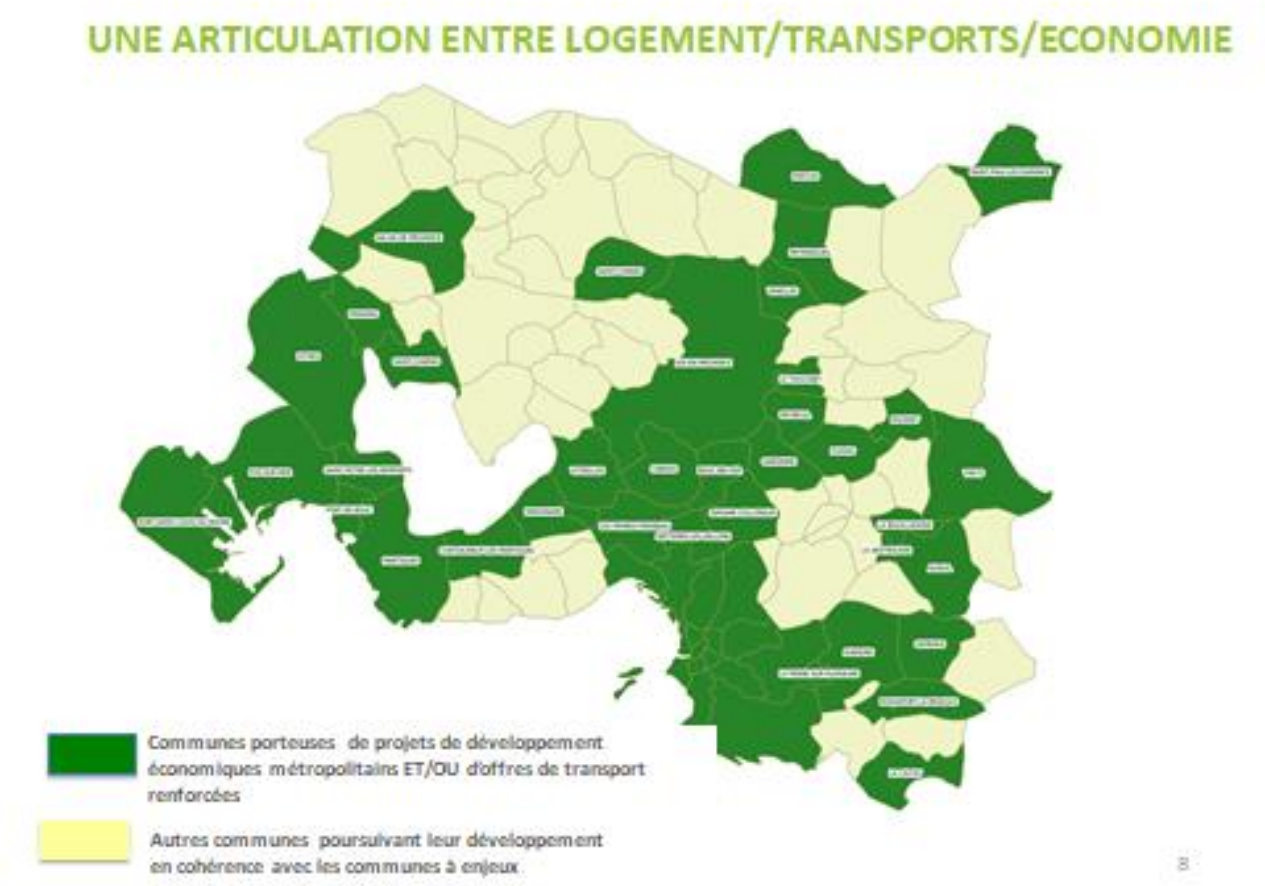
On constate un poids significatif de 33% sur les gisements identifiés dans le temps du PLH. Rappelons qu'il s'agit essentiellement de logements en neuf, et que le logement social mobilisable dans le parc existant ou en accession sociale sont très peu identifiés.

	Rappel Taux de LLS 2018 (inventaire SRU)	**Nbre de LLS identifiés dans le temps du PLH**	**poids du LLS dans les gisements identifiés dans le temps du PLH**
Marseille Provence	19%	4788	28%
Pays d'Aix	16%	5858	39%
Pays Salonais	14%	2082	39%
Pays d'Aubagne et de l'Etoile	16%	690	53%
Istres Ouest Provence	31%	686	17%
Pays de Martigues	31%	32	6%
AMP	**19%**	**14133**	**33%**

Profil de communes	**Rappel Taux de LLS 2018 (inventaire SRU)**	**Nbre de LLS identifiés dans le temps du PLH**	**poids du LLS dans les gisements identifiés dans le temps du PLH**
1	19%	409	25%
2	20%	2315	47%
3	5%	2169	19%
4	21%	2715	44%
5	9%	248	93%
6	5%	3658	43%
7	8%	2619	24%
AMP	**19%**	**14133**	**33%**

6.3 Un potentiel de logements en phase avec les projets métropolitains

Dans le cadre de la démarche du PLH ont été identifiées des communes porteuses des projets métropolitains en terme économiques ET/OU d'offres de transport, identifiées dans la carte ci-dessous.



Les gisements fonciers identifiés se localisent sur les communes porteuses de projet métropolitain à 70% toutes échéances confondues et à 64% pour les gisements mobilisables dans le temps du PLH.

	nbre de logements identifiés dans le temps du PLH		nbre de logements identifiés toutes échéances confondues	
communes porteuses de projets métropolitains	27550	64%	53402	70%
autres communes	15731	36%	22434	30%

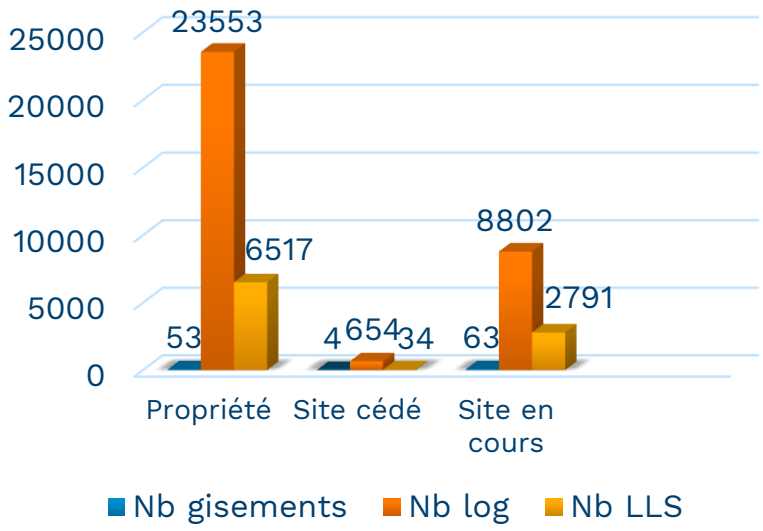
Ainsi il y a une plutôt bonne adéquation entre la localisation de ces gisements avec les enjeux de développement sur des communes bénéficiant d'une offre d'accessibilité renforcée et de projets économiques d'envergure métropolitaine.

Toutefois, rappelons que 85% de la population vivent sur ces communes aujourd'hui. Dans le temps du PLH, le potentiel peut sembler en léger déficit sur ces communes porteuses des projets métropolitains.

6.4 Gisements fonciers mobilisés par l'EPF PACA et leur potentiel de logements

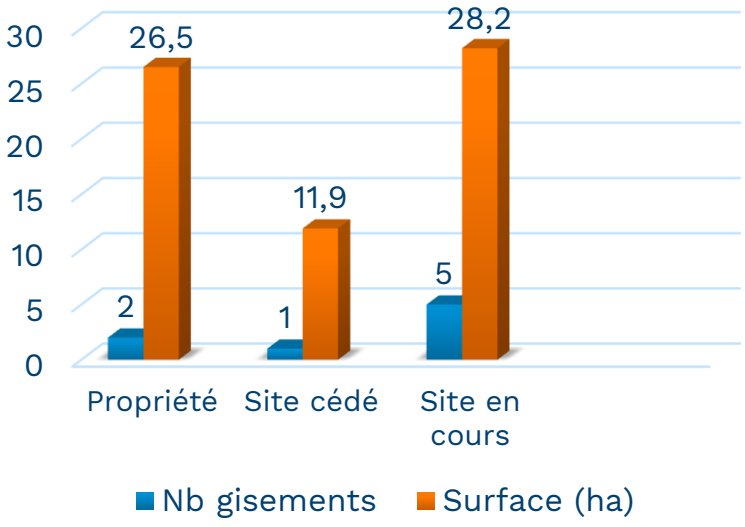
La Métropole et l'EPF PACA ont signé une convention d'intervention multisites habitat sur tout le périmètre métropolitain en décembre 2017. Avant cette date, les conventions avec l'EPF PACA étaient signées par les EPCI ou les communes.

120 gisements sont situés sur des sites mobilisés par l'EPF PACA[7]. Ils représentent un potentiel de 33 009 logements, dont 9342 LLS.



Gisements et potentiel de logements en site EPF

8 gisements situés en site EPF ne présentent pas de projet de logement déclaré. Ils représentent 66,6 ha.



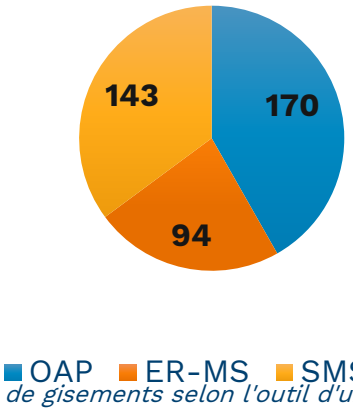
Gisements en site EPF sans projet de logement déclaré

[7] Etablissement public foncier de la région Sud-Provence-Alpes-Côte-d 'Azur.

7. Etat des lieux du foncier au regard des documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme disposent de plusieurs outils pour intégrer la politique de l'habitat, de diversification des logements... :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- L'Emplacement réservé de mixité sociale (ER-MS)
- La Servitude de Mixité Sociale (SMS). Elle peut être soit graphique (ce qui a été pris en compte dans l'analyse ci-dessous) soit écrite directement dans le règlement de la zone du PLU/PLUi
- D'autres outils existent pour travailler sur cette mixité sociale et la diversification du parc comme les servitudes de taille de logements, sur les logements intermédiaires, ...mais sont soit pas ou peu utilisés, soit pas digitalisés au format CNIG permettant de les identifier.



Nombre de gisements selon l'outil d'urbanisme utilisé

L'OAP est l'outil de planification le plus utilisé sur les gisements recensés au sein de la métropole Aix-Marseille Provence et aussi le plus « producteur » de logements. Il s'agit aussi de l'outil le moins utilisé pour encadrer la mixité sociale. Il est plutôt utilisé pour organiser les projets dans l'espace (voiries, espaces publics, constructibilité, paysage, ...). Parfois l'outil OAP est combiné avec l'emplacement réservé de mixité sociale et la servitude de mixité sociale.

Le tableau ci-dessous illustre bien ce propos avec une production en moyenne de :

- 27 % de logements sociaux dans les OAP
- 40% de logements locatifs sociaux dans les ER de Mixité Sociale
- 36% de LLS dans les servitudes de mixité sociale

Outils de planification	Nombre de gisements	Nombre de logements	Nombre de LLS
OAP	170	38 213	10 184
ER-MS	94	7 431	2 979
SMS	143	13 630	4 923

Il sera important de recourir de manière plus rigoureuse à ces différents outils des documents d'urbanisme, voire de les superposer, afin de favoriser l'atteinte des objectifs mis en avant au sein du PLH.

De manière générale, le travail réalisé dans le cadre du PLH ou même les premiers échanges sur les études de mise en place du Plan d'Action Foncière métropolitain met en évidence un **manque d'homogénéité des données sur les outils fonciers et opérationnels (ZAD, ZAC DPU) avec une donnée à l'échelle métropolitaine encore en cours de structuration.**

8. Taille des opérations

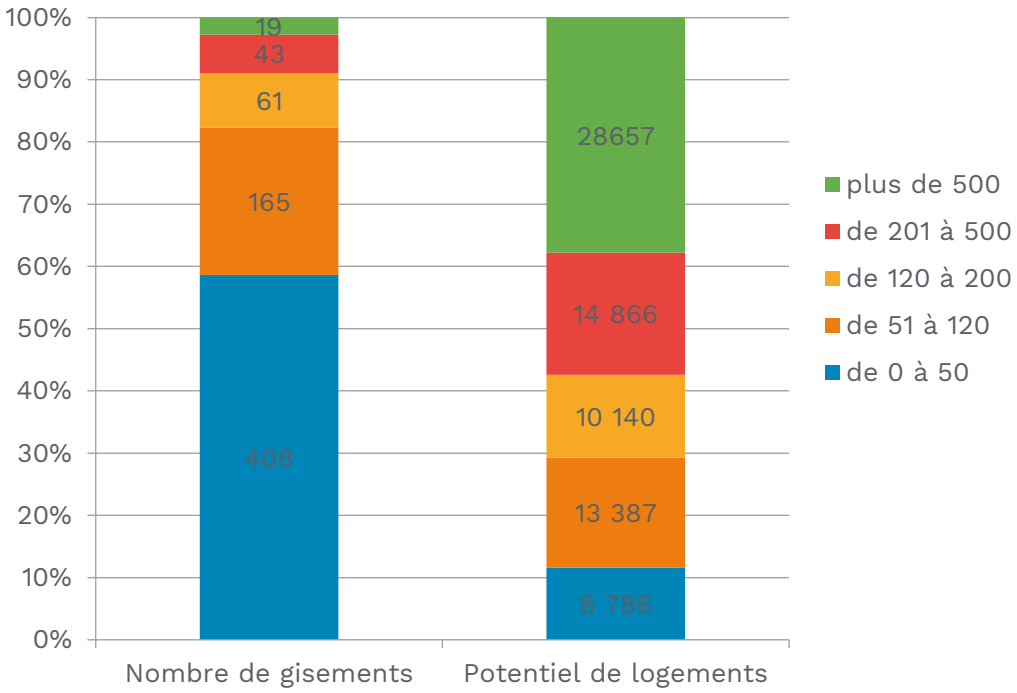
Avoir une analyse sur la taille des opérations permet de donner une vision d'ensemble sur le type d'opération produit dans la métropole :

- Le mode de production des logements dans les opérations d'aménagement
- La capacité des opérations à intégrer un volume de logements et un taux de LLS
- Identifier les opérations qui permettent de répondre aux objectifs de logements et de LLS

Répartition des gisements par taille toutes échéances confondues

Taille de l'opération	Nombre de gisements	Potentiel de logements	Potentiel de logements LLS
de 0 à 10	127	642	225
11 à 20	86	1 360	520
21-30	89	2 343	949
31-40	56	2 106	908
41-50	50	2 335	741
de 0 à 50	**408**	**8 786**	**3343**
51-80	95	6 257	2295
81-120	70	7 130	2386
de 51 à 120	**165**	**13 387**	**4681**
121-150	29	4 167	1152
151-200	32	5 973	1819
de 120 à 200	**61**	**10 140**	**2971**
201-300	19	5 124	1478
301-500	24	9 742	1406
de 201 à 500	**43**	**14 866**	**2884**
501-900	11	7 157	1920
901-1400	5	5 500	1435
2400	1	2 400	480
3800	1	3 800	760
9800	1	9800	2450
plus de 500	**19**	**28657**	**7045**

Nombre de gisements fonciers identifiés par taille toutes échéances confondues



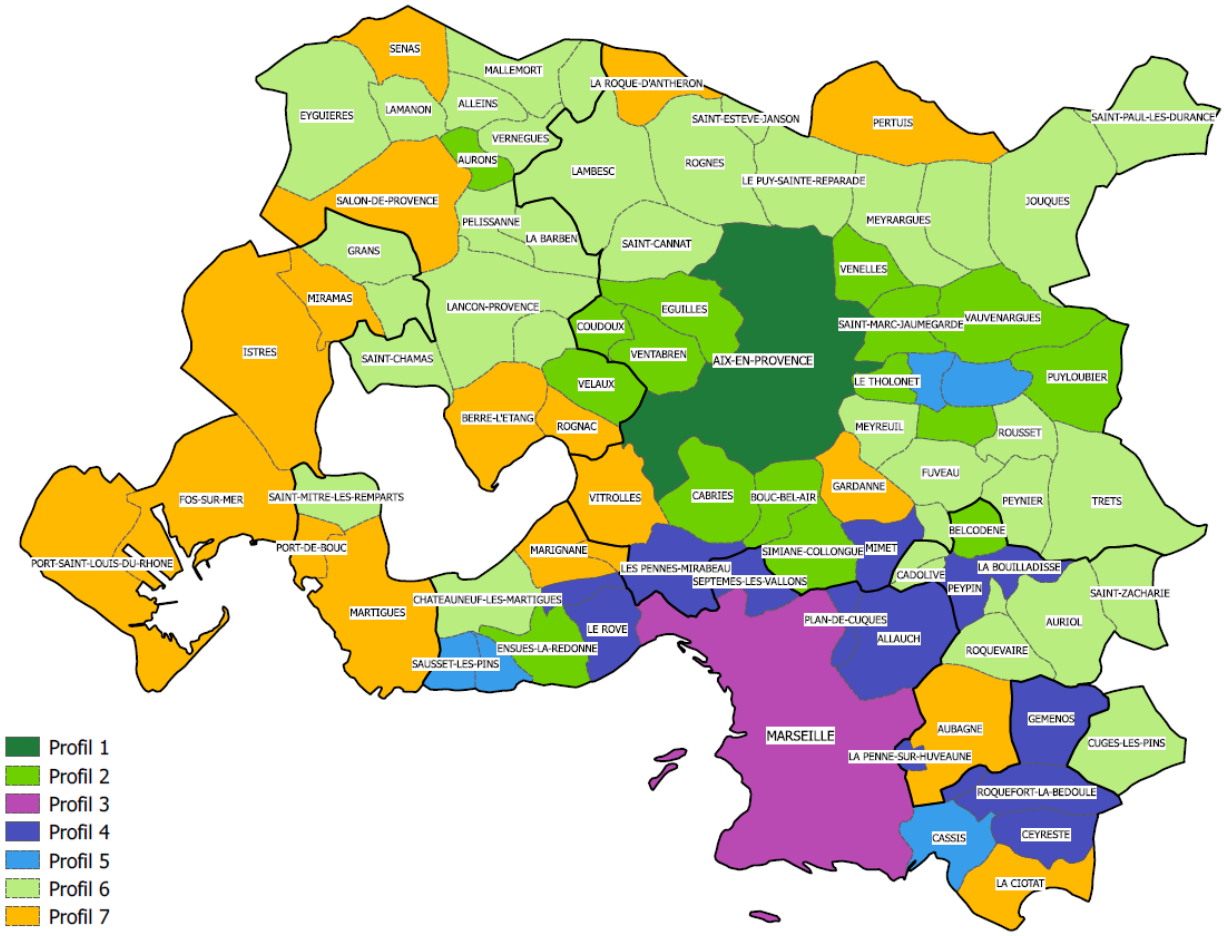
82% des gisements identifiés sont de taille inférieure à 120 logements et génèrent seulement 29% du nombre de logements identifiés.

9% des gisements ont une taille supérieure à 200 logements et génèrent 58% des logements identifiés.

On voit par ces quelques chiffres que le mode de production des logements reste très parcellisé, et passe assez peu par des opérations de taille moyenne à grande, qui pourrait permettre une plus grande visibilité et anticipation du développement.

9. Annexe

Suite à une analyse des dynamiques démographiques, socio-économiques et résidentielles de la Métropole Aix-Marseille Provence, les agences d'urbanisme du territoire ont, lors de la réalisation du diagnostic, classifier les communes en 7 profils :



Carte des profils proposés par les agences d'urbanisme