LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

TOME 1 – DIAGNOSTIC

OCTOBRE
2023

ampmetropole.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

En juin 2016 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a délibéré pour engager l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat métropolitain. 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.

Le présent document aborde, comme le prescrit le code de l'habitation et de la construction (article L.302-1 III) :

- « le fonctionnement des marchés du logement et la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement ;
- une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements ;
- un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées. »

Les éléments produits dans le présent document sont un socle de débat dont la vocation est d'accompagner la définition des orientations et du programme d'actions du programme.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

SOMMAIRE

PARTIE 1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET POLITIQUES PUBLIQUES 9

La portée juridique et les effets du PLH 11
Les politiques locales à prendre en compte 21

PARTIE 2 BILANS DES PLH 43

PLH 2012-2018 du Conseil de territoire Marseille-Provence 53
PLH 2015-2021 du Conseil de territoire du Pays d'Aix 55
PLH 2010-2015 du Conseil de territoire du Pays Salonais 58
PLH 2014-2019 du Conseil de territoire Pays d'Aubagne et de l'Étoile 60
Plh 2010-2015 du Conseil de territoire Istres-Ouest-Provence 63
PLH 2010-2015 du Conseil de territoire du Pays de Martigues 65

PARTIE 3 UNE MÉTROPOLE RICHE DE SA DIVERSITÉ 67

En synthèse 68
La deuxième métropole française 70
Aix-Marseille-Provence : une métropole, des villes et des villages 75
Habitat - Accompagner les autres politiques sectorielles 79
Quelle capacité de développement urbain de la métropole ? 87

PARTIE 4 DES BESOINS EN LOGEMENTS QUANTITATIVEMENT IMPORTANTS AU REGARD DE LA PRODUCTION RÉCENTE 99

En synthèse 100
Caractéristiques de la population et évolutions 102
Une stabilisation démographique : quel mode de développement de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ? 110
Des territoires de franges plus dynamiques, un report résidentiel des Métropolitains ? 119
Des besoins en logements importants au regard de la production 121

Reçu au Contrôle de légalité le 10 novembre 2023

PARTIE 5 **UN FONCTIONNEMENT RÉSIDENTIEL GÉNÉRATEUR DE SPÉCIALISATIONS** 139

En synthèse 140
La structure du parc conditionne la sociologie des territoires 142
Le parc des propriétaires occupants : des caractéristiques clivantes pour le territoire 143
Le parc de logements locatifs privés : un maillon essentiel des parcours résidentiels 150
Le logement social dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 161
Une diversification du parc de logements en cours 173

PARTIE 6 **DES PARCOURS RÉSIDENTIELS COMPLEXES** 181

En synthèse 182
Quel que soit le segment d'offre : un rapport offre/demande tendu 184
Les marchés de l'accession : la revente premier vecteur d'accession à la propriété des Métropolitains 189
Le marché privé du neuf : un segment peu accessible pour les ménages métropolitains 207
Les aides à l'accession 216
La demande locative sociale et les attributions dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 227
La dynamique des loyers du parc privé dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 237

PARTIE 7 **LES MÉNAGES FRAGILISÉS ET LES QUARTIERS EN DIFFICULTÉ** 249

En synthèse 250
Les ménages fragilisés et leur difficulté vis-a-vis du logement dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 252
Intervenir dans les quartiers les plus en difficulté 263

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

PARTIE 8 **LE PARC PRIVÉ EXISTANT, PIERRE ANGULAIRE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS** 273

En synthèse 274
Caractéristiques et rôle du parc privé « ancien » dans les parcours 276
Le centre-ville, un espace en mutation capable des'adapter aux défis de son époque 276
Habitat/peuplement, la vocation résidentielle des centres-villes en question 280
Le parc existant vétuste : un potentiel à valoriser 291
Les copropriétés fragiles au sein de la métropole : un parc à enjeux 298
D'importantes marges de progression dans la performance énergétique 301

PARTIE 9 **DES BESOINS SPÉCIFIQUES À PRENDRE EN COMPTE** 317

En synthèse 318
L'hébergement et le logement accompagné dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 320
Présentation de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) du « Logement d'abord » 327
Le logement accessible aux personnes en situation de handicap 329
Le logement étudiant au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 331
Les jeunes face au logement 339
L'adaptation du logement pour les personnes âgées en perte d'autonomie : une nécessaire anticipation 353
L'accueil des gens du voyage : de l'accueil de passage à la sédentarisation 363

ANNEXES 371

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

PARTIE 1

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET POLITIQUES PUBLIQUES

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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). Le SCoT doit lui même être compatible avec les règles du Sraddet et prendre en compte les objectifs du Sraddet (article L. 4251-3 du Code général des collectivités territoriales) ;
- 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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 SDAHGV 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) porte plusieurs objectifs en matière d'habitat et de cohésion sociale :

- Construire plus, mieux et moins cher ;
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social ;
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale ;
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale.

Pour cela, elle mobilise plusieurs leviers :

- La simplification des normes dans le domaine de la construction, l'expérimentation du permis d'innover et la promotion de nouveaux modes productifs ;
- L'accélération des procédures et action contre les recours abusifs contre les permis de construire en encadrant davantage les procédures de recours et les délais ;
- La facilitation de la transformation des bureaux vides en logements ;
- La réorganisation du secteur HLM notamment en encourageant leur réorganisation et leur regroupement ;
- L'encouragement de la vente HLM à ses occupants ;
- La réforme du système d'attribution des logements sociaux avec notamment la mise en place progressive de la cotation dans les grandes agglomérations, la mise en place d'un nouveau système de gestion des contingents de réservation de logements sociaux selon une logique de flux annuel sur le parc du bailleur et non plus de logements identifiés, l'attribution d'au moins 25% des logement sociaux des quartiers hors QPV aux ménages les plus modestes ;
- La création d'un nouveau contrat de location le « bail mobilité » plus court et plus flexible pour faciliter la mobilité professionnelle ainsi que le développement de la garantie "Visale" ;
- La possibilité d'expérimenter l'encadrement des loyers ;
- Le renforcement de la lutte contre les marchands de sommeil et la dégradation des copropriétés avec un durcissement des sanctions et un raccourcissement des délais de procédure ;
- L'opposabilité du DPE au 1er janvier 2021, la création du carnet numérique pour les logements ;
- La mise en place, pour redynamiser les territoires, d'opérations de redynamisation territoriale (ORT).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

COMMUNES	RÉSIDENCES PRINCIPALES (TAXES HABITATION 2020)	TOTAL SRU AU 01/01/2020	TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX	OBJECTIF QUANTITATIF RÉGLEMENTAIRE DE RATTRAPAGE 2020 - 2022
MARSEILLE-PROVENCE				
ALLAUCH	9 160	589	6,43%	844
CARNOUX-EN-PROVENCE	2 897	425	14,67%	146
CARRY-LE-ROUET	3 144	46	1,46%	374
CASSIS	3 714	375	10,10%	283
CEYRESTE	2 170	110	5,07%	215
CHÂTEAUNEUF-LES-MARTIGUES	7 290	1 426	19,56%	193
ENSUES-LA-REDONNE	2 504	142	5,67%	263
GÉMENOS	2 836	153	4,39%	279
GIGNAC-LA-NERTHE	4 230	346	8,18%	337
LA CIOTAT	20 740	4 367	21,06%	364
LE ROVE	2 308	332	14,38%	128
MARIGNANE	14 407	2 021	14,03%	845
MARSEILLE	402 853	84 615	21,00%	7 674
PLAN-DE-CUQUES	5 123	467	9,12%	404
ROQUEFORT-LA-BEDOULE	2 438	277	11,36%	183
SAINT-VICTORET [PEB]				
SAUSSET-LES-PINS	4 091	217	5,30%	401
SEPTÈMES-LES-VALLONS	4 690	786	16.76%	222
PAYS D'AIX				
AIX-EN-PROVENCE	73 717	14 931	20,25%	1 789
BEAURECUEIL				
BOUC-BEL-AIR	5 969	687	11,51%	442
CABRIES	4 045	239	5,91%	387
CHÂTEAUNEUF-LE-ROUGE				
COUDOUX	1 478	78	5,28%	74
ÉGUILLES	3 544	172	4,85%	354
FUVEAU	4 349	265	6,09%	399
GARDANNE	9 802	2 402	24,51%	26
GREASQUE	1 856	204	10,99%	129
JOUQUES	1 961	172	8,77%	155
LA ROQUE-D'ANTHERON	2 032	650	31,99%	
LAMBESC	4 177	281	6,73%	379
LE PUY-SAINTE-REPARADE	2 238	301	13,45%	125
LE THOLONET				
LES PENNES-MIRABEAU	9 054	804	8,88%	744
MEYRARGUES	1 601	185	11,56%	108
MEYREUIL	2 376	244	10,27%	166
MIMET	1 779	80	4,50%	180
PEYNIER				
PEYROLLES-EN-PROVENCE	2 115	180	8,51%	175
PUYLOUBIER				
ROGNES	1 994	96	4,81%	206
ROUSSET	2 133	389	18,24%	73
SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON				

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

COMMUNES	RÉSIDENCES PRINCIPALES (TAXES HABITATION 2020)	TOTAL SRU AU 01/01/2020	TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX	OBJECTIF QUANTITATIF RÉGLEMENTAIRE DE RATTRAPAGE 2020 - 2022
SAINT-CANNAT	2 470	234	9,47%	188
SAINT-ESTEVE-JANSON				
SAINT-MARC-JAUMEGARDE				
SAINT-PAUL-LEZ-DURANCE				
SIMIANE-COLLONGUE	2 390	179	7,49%	209
TRETS	4 685	364	7,77%	398
VAUVENARGUES				
VENELLES	3 824	202	5,28%	377
VENTABREN	2 408	26	1,08%	287
VITROLLES	14 352	4 576	31,88%	0
PERTUIS	9 223	1 081	11,72%	626
PAYS SALONAIS				
ALLEINS				
AURONS				
BERRE-L'ETANG	5 558	1 777	31,97%	0
CHARLEVAL				
EYGUIERES	3 171	212	6,69%	309
LA BARBEN				
LA FARE-LES-OLIVIERS	3 642	206	5,66%	342
LAMANON				
LANÇON-PROVENCE	3 635	233	6,41%	388
MALLEMORT	2 907	266	9,15%	228
PELISSANNE	4 548	234	5,15%	452
ROGNAC	5 214	562	10,78%	379
SAINT-CHAMAS	3 841	540	14,06%	209
SALON-DE-PROVENCE	20 133	4 822	23,95%	133
SENAS	2 938	385	13,10%	172
VELAUX	3 688	258	7,00%	331
VERNÈGUES				
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE				
AUBAGNE	20 825	5 809	27,89%	0
AURIOL	5 247	475	9,05%	411
BELCODENE				
CADOLIVE				
CUGES-LES-PINS	2 214	82	3,70%	228
LA BOUILLADISSE	2 515	67	2,66%	278
LA DESTROUSSE (nouvellement soumise en 2021)	1 564			
LA PENNE-SUR-HUVEAUNE	2 661	555	20,86%	54
PEYPIN	2 405	85	3,53%	256
ROQUEVAIRE	4 126	365	8,85%	336
SAINT-SAVOURNIN				
SAINT ZACHARIE	2 608	172	6,60%	197
ISTRES-OUEST-PROVENCE				
CORNILLON-CONFOUX				
FOS-SUR-MER (inconstructibilité)				

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

COMMUNES	RÉSIDENCES PRINCIPALES (TAXES HABITATION 2020)	TOTAL SRU AU 01/01/2020	TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX	OBJECTIF QUANTITATIF RÉGLEMENTAIRE DE RATTRAPAGE 2020 - 2022
GRANS	2 261	213	9,42%	171
ISTRES	18 823	5 494	29,19%	0
MIRAMAS	10 791	4 498	41,68%	0
PORT-ST-LOUIS-DU-RHONE	3 994	1 908	47,77%	0
PAYS DE MARTIGUES				
MARTIGUES	22 605	6 946	30,73%	0
PORT-DE-BOUC	7 334	3 232	44,07%	0
SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	2 688	147	5,47%	265

EN GRAS : commune en DSU ***EN ITALIQUE : commune dont la population est inférieure à 3 500 habitants***

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le Sraddet, porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. C'est un schéma de planification et d'aménagement du territoire. Il organise l'avenir des territoires à moyen et long terme, 2030 et 2050. Il permet la mise en œuvre d'une politique régionale cohérente couvrant 11 domaines obligatoires*. La mise en commun des problématiques ainsi que leur confrontation permettent de construire une vision plus globale et transversale dans une perspective de développement durable. C'est la loi NOTRe (Nouvelle organisation territoriale de la république – 7 août 2015) qui a confié aux régions cette responsabilité qui vient renforcer leurs compétences et leur rôle de chef de file.
En 2019, la Région Sud a adopté son Sraddet. Ce « schéma des schémas » est désormais pleinement applicable et opposable aux documents de planification territoriaux de normes inférieures, le SCOT notamment. En ce sens et conformément à la réglementation, le futur SCOT d'AMP prendra en compte les objectifs du Sraddet et sera compatible avec ses règles.

Le Sraddet de la Région Sud a trois lignes directrices en matière d'aménagement du territoire et de planification :

- renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional ;
- maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau ;
- conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants.

Ces lignes directrices se déclinent en objectifs et en règles pour atteindre l'ambition régionale couplé à une stratégie urbaine et spatiale qui renforce les centralités.

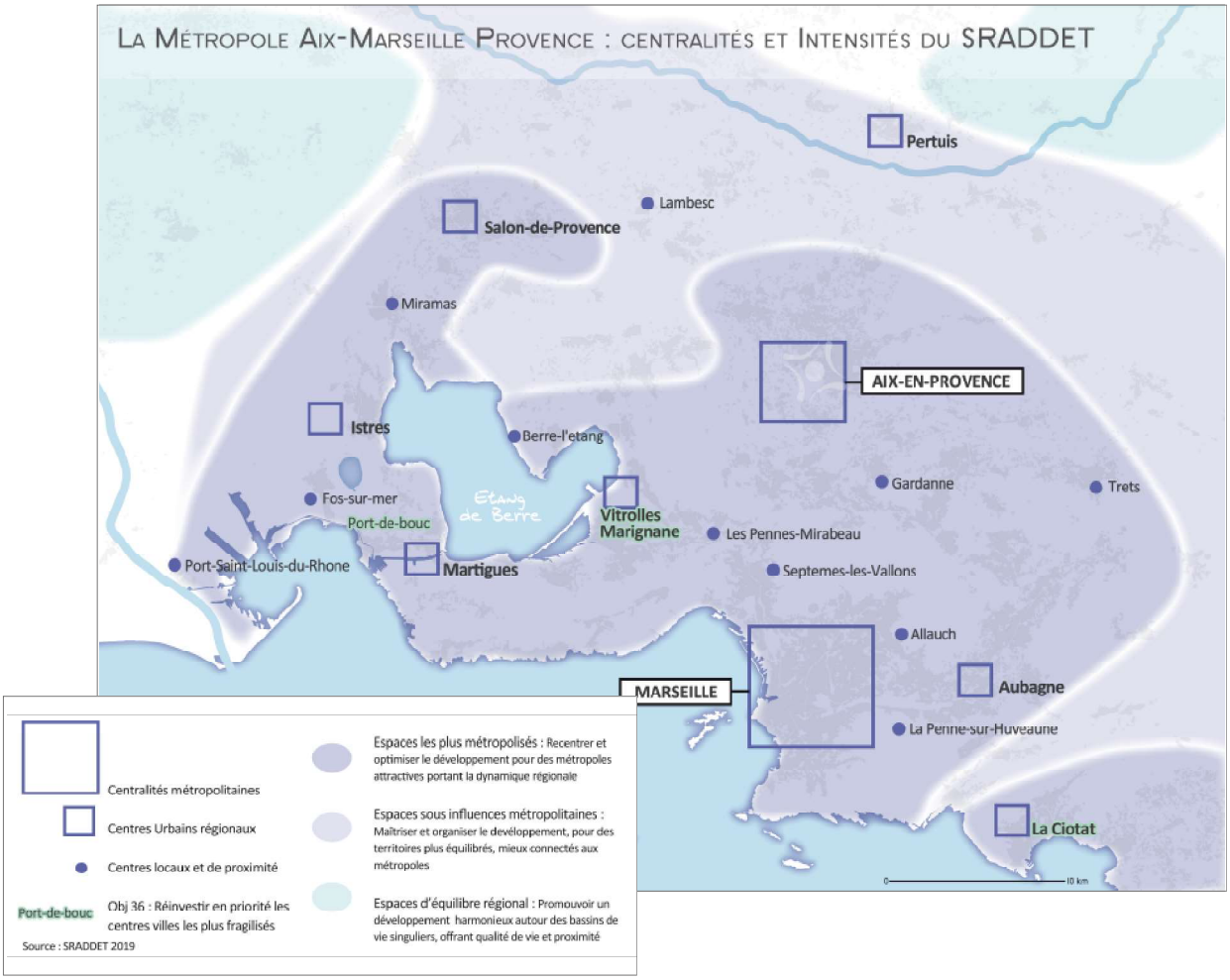
Au sein du projet spatial régional, quatre espaces ont été identifiés : l'espace provençal, l'espace alpin, l'espace azuréen et l'espace rhodanien. Ces espaces bénéficient d'approches différenciées tout en adoptant une organisation régionale des villes et villages répartie en trois niveaux : centralités métropolitaines, centre Urbains régionaux et centres locaux et de proximité.

La métropole d'Aix Marseille Provence appartient à l'espace provençal qui intègre également de Toulon Provence Méditerranée. Cet espace au rayonnement national et international concentre 50% de la population régionale et est soumis à de forte pressions foncières et touristiques qui génèrent une problématique d'étalement urbain, de déplacement domicile travail dominés par la voiture individuelle et d'accès au logement.

L'habitat constitue pour la population et la Région un sujet de préoccupation majeure. Dans ce domaine, les enjeux identifiés dans le Sraddet touchent à l'attractivité du territoire, à la cohésion sociale, à la mixité sociale et intergénérationnelle, aux parcours résidentiels des familles et des jeunes actifs, ainsi qu'à la transition énergétique et environnementale (lutte contre l'étalement urbain, rénovation énergétique…) et la consommation d'espace. Sont également ciblés les enjeux d'attractivité résidentielles des centre anciens aujourd'hui en situation de perte de dynamique couplés à des situations de vacance et de mal logement (suroccupation). Les disparités socio-spatiales sont également accentuées, avec des centres urbains en situation de fragilité, en cœur de métropole comme dans certaines villes moyennes. L'espace provençal relève une concentration de pauvreté dans certains quartiers et compte une quinzaine de quartiers d'intérêt régional PNRU (Programme national de renouvellement urbain).

**Lutte contre le changement climatique/ Gestion économe de l'espace/ Pollution de l'air/ Implantation d'infrastructures d'intérêt régional/ Protection et restauration de la biodiversité/ Intermodalité et développement des transports/ Prévention et gestion des déchets/ Équilibre des territoires/ Désenclavement des territoires ruraux/ Habitat/ Maîtrise et valorisation de l'énergie.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2023



Les principaux objectifs du Sraddet de la Région Sud :

- avoir une croissance démographie de + 0,4%/an à horizon 2030
- Horizon 2030 : + 30 000 logements par an dont 50% de logements abordables ;
- Horizon 2050 : rénovation thermique et énergétique de 50% du parc ancien ;
- promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle et prendre en compte les jeunes et les nouveaux besoins liés au vieillissement ;
- Une région neutre en carbone en 2050 ;
- Diminuer de 50% le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à horizon 2030 ;
- Atteindre Zéro perte de surface agricole irriguée.

Concernant l'évolution démographique, **le Sraddet a retenu le scénario haut de l'Insee, avec un taux annuel moyen de croissance de la population régionale de 0,4%, et un recentrage de l'accueil des populations sur les centralités de la stratégie urbaine régionale, en priorité sur les métropoles**. Cet objectif modulé par espace se traduit pour l'espace Provençal par 200 000 habitants supplémentaires en 2030 soit +0,5%/an de croissance démographique.

La trajectoire démographique régionale du Sraddet vise 4 grands objectifs **:**

- maintenir les jeunes sur les territoires ;
- attirer de nouveaux actifs ;
- anticiper et atténuer le phénomène de vieillissement ;
- équilibrer le peuplement entre les espaces régionaux et renforcer les centralités.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Concernant la réduction de la consommation d'espace, l'objectif du Sraddet est de diminuer à l'horizon 2030 de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et vise 5 grands objectifs :

- revitaliser les centres-villes et centres-bourgs ;
- contenir l'artificialisation ;
- raccourcir les déplacements domicile-travail, vecteurs de congestion et de pollution ;
- contenir l'imperméabilisation des sols ;
- maintenir les continuités et services écologiques.

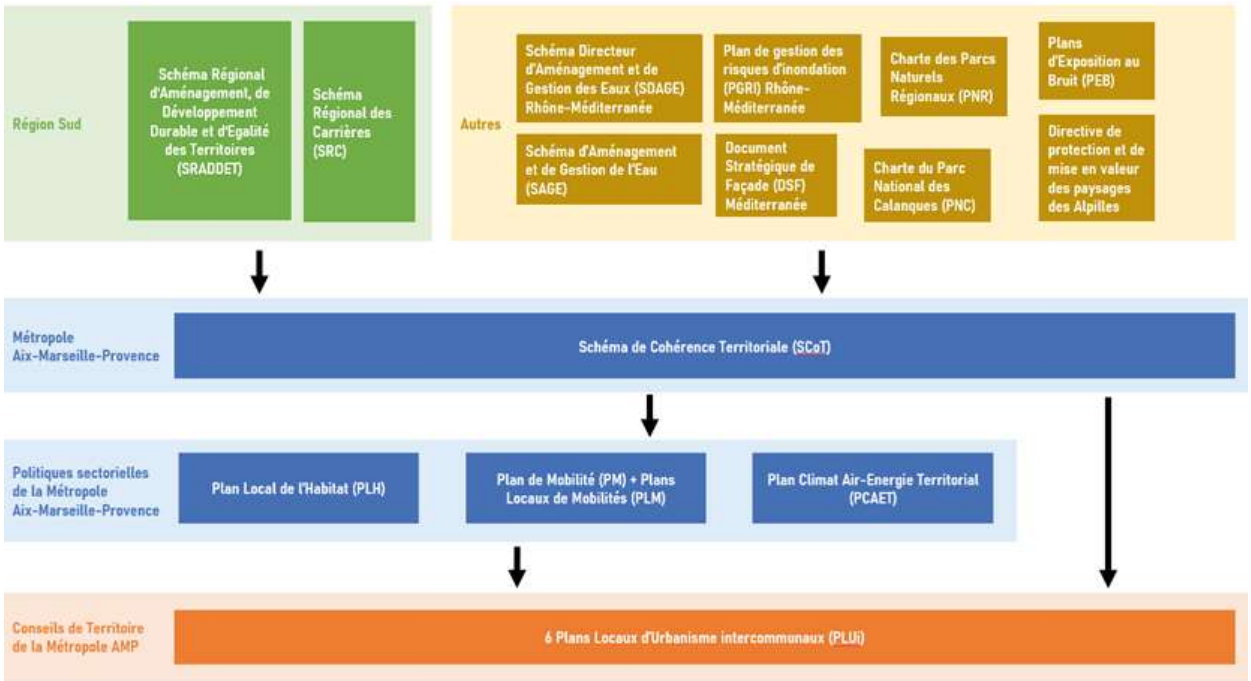
En ce sens, le Sraddet fixe un objectif régional de production de 30 000 logements par an, dont une moitié de logements abordables à la location et en accession, dans le but de :

- permettre au ménage de réaliser le parcours résidentiel de leurs souhaits ;
- répondre aux problématiques du mal-logement ;
- dynamiser l'attractivité démographique.

L'espace provençal en accueillera plus de la moitié (15 700 logements/an). La production totale de logements visée ici concerne les résidences principales, et inclut production neuve et réhabilitation. L'offre de logements abordables inclut : accession sociale à la propriété, locatif intermédiaire, logements locatifs sociaux neufs ou en acquisition-amélioration, logements réhabilités conventionnés, logements-foyer, logements saisonniers dans les stations touristiques…

La localisation d'implantation de cette nouvelle offre en logement est prioritairement dans les trois niveaux de centralité identifiés dans la stratégie urbaine régionale, et secondairement dans les armatures locales identifiées par les territoires.

HIÉRARCHIE DES NORMES



Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

LES RÈGLES QUI CONTRIBUENT À ATTEINDRE LES OBJECTIFS EN TERME D'HABITAT ET DE LOGEMENT)

RÈGLE LD3- OBJ52

Contribuer à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les trois niveaux de centralité définis par le Sraddet, en cohérence avec les objectifs démographiques par espace

La Région se donne pour objectif d'atteindre un taux moyen de croissance démographique de 0,4% (supérieur aux prévisions de l'Insee), axé de manière privilégiée sur le maintien des jeunes sur son territoire et l'accueil d'une nouvelle population en âge de travailler, pour atténuer le phénomène de vieillissement envisagé pour les années à venir. Il s'agit également de prioriser l'accueil de la croissance démographique au sein des centralités plutôt que dans leurs couronnes. Les centralités métropolitaines sont privilégiées pour la stratégie de maintien et de reconquête des jeunes et des actifs. Les centralités régionales ont également vocation à accueillir la population active dans une stratégie coordonnées d'attractivité économique et résidentielle. Les centralités locales ou de proximité sont confortées dans leur rôle d'équilibre du développement régional et de structuration des bassins de vie.

RÈGLE L D1- OBJ12 C

Prévoir et assurer la réhabilitation énergétique de 50% du parc de logement ancien (construits avant 1975) à horizon 2050 en réalisant des réhabilitations de niveau règlementaire BBC Énergétique Rénovation ou de niveau passif.

Cette règle se situe au carrefour de plusieurs problématiques fortes du Sraddet : la transition énergétique, la diminution du coût du logement à travers la baisse des charges locatives de chauffage pour les habitants, la revitalisation des centres anciens, l'intervention dans les copropriétés dégradées…Il est donc demandé de contribuer à l'objectif régional par la réalisation de réhabilitations atteignant le niveau réglementaire BBC Energétique Rénovation ou le niveau passif.

RÈGLE LD3 – OBJ 59

Consacrer au minimum 50% de la production totale de logements du territoire de projet à une offre de logement abordable à destination des jeunes et des actifs. Cette production sera localisée en priorité dans les trois niveaux de centralités et réalisée prioritairement par le renouvellement urbain et la réhabilitation.

La proposition régionale vise à soutenir l'attractivité du territoire régional et à améliorer la qualité de vie, notamment dans les centralités. Il convient donc de jouer sur le levier du logement pour organiser l'accueil des jeunes et des actifs, en déployant une offre abordable et adaptée à leurs besoins.

Cette offre se déploiera en priorité dans les trois niveaux de centralité identifiés par la stratégie urbaine régionale, et en privilégiant le renouvellement urbain, celui-ci étant entendu par opposition à l'autre mode de production de la ville par extension. Secondairement la production de logements abordable est orientée vers les centralités identifiées dans les armatures locales.

Pour les ménages actifs :

- **privilégier la production de résidences principales ;**
- **soutenir l'accession sociale à la propriété et réaliser du Prêt social location accession (PSLA) ;**
- **produire des logements locatifs sociaux familiaux neufs ou en acquisition-amélioration en Prêt locatif à usage social (PLUS), Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), Prêt locatif social (PLS), en Locatif intermédiaire (LI) ou en conventionné Anah.**

Pour les jeunes :

- **prévoir une offre en logements-foyer et en logements de petite taille Prêt locatif à usage social (PLUS), Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), Prêt locatif social (PLS) ;**
- **Organiser la réponse à la demande des étudiants avec le Crous.**

Il conviendra également de répondre aux besoins identifiés sur le territoire en matière de logement des saisonniers :

- **définition d'une stratégie habitat, en particulier pour les territoires non soumis à l'obligation de réaliser un Programme local de l'habitat (PLH) ;**
- **le PLUi peut prévoir des servitudes de mixité (R.151-38 du CU).**

Source : Fascicules des règles du Sraddet Région Sud (https://connaissance-territoire.maregionsud.fr/fileadmin/user_upload/Pages_Sraddet/Pages_Schema/Sraddet_2020_09/Sraddet_SUD_02_Fascicule.pdf

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 fin 2024.

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

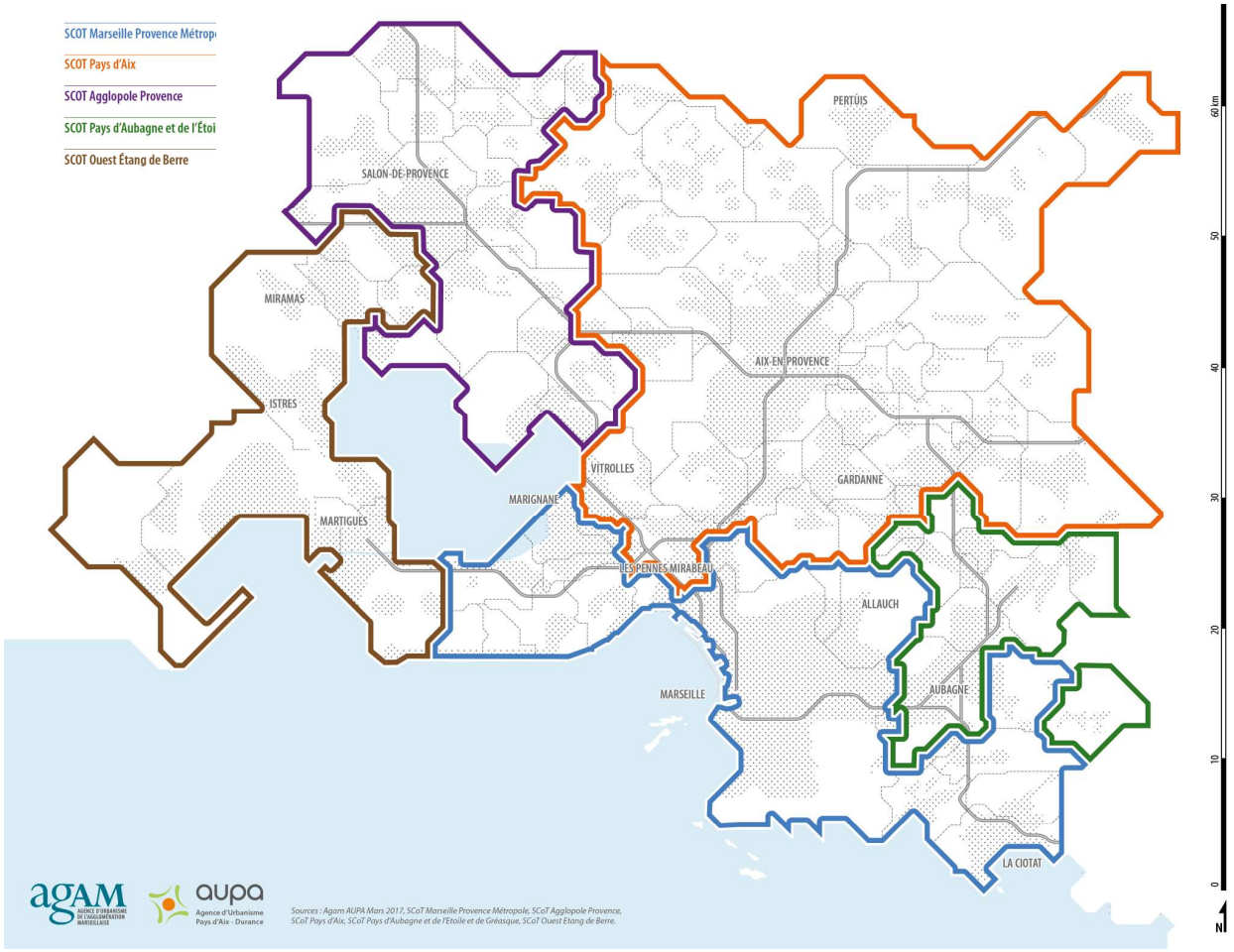
Les différents SCoT(s) de la métropole adoptent des discours parfaitement compatibles en termes de développement durable des territoires, qui correspondent aux principes des lois SRU et Grenelle. Ils prescrivent tout d'abord la maîtrise de l'urbanisation, en limitant la consommation d'espaces naturels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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

RECOLLEMENT DES SCOTS EXISTANTS - PÉRIMÈTRES DES SCOTS



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).

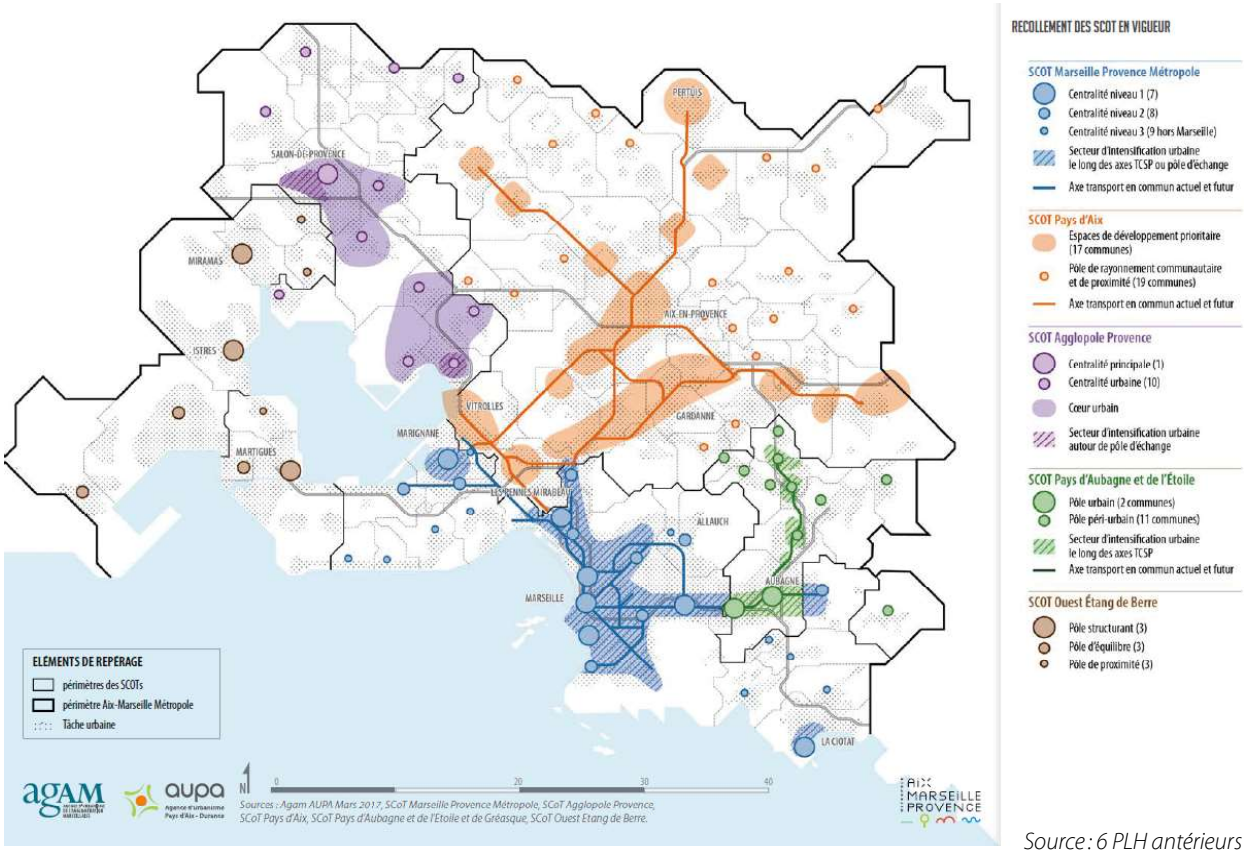
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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'Étoile	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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Les ambitions portées par les SCoTs 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 ;**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

- 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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 m² 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 m² 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.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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%.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.**

Le SCOT métropolitain en cours d'élaboration

Le futur SCoT métropolitain se substituera dès son approbation aux cinq SCoT exécutoires. Cette démarche a été lancée officiellement en décembre 2016 et devrait s'achever fin 2024 par l'approbation finale du SCoT. Il proposera la vision à long terme, à horizon 2040, du développement métropolitain en s'appuyant sur les démarches en cours (PLUi notamment). Le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable (PADD) métropolitain a comme objectif d'être défini au premier trimestre 2022.

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.
En 2020 *(source : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)* :

- 87 communes sont couvertes par un PLU ;
- 5 communes sont en RNU.

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 ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

- 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. Un nouveau PDALHPD a été validé le 21 novembre 2022.

Les Schémas Départementaux d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

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 SDAHGV 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 SDAHGV 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 SDAHGV 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 SDAHGV 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 SDAHGV. 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 SDAHGV.
  - 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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 SDAHGV 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.

18 aires d'accueil et 3 terrains de grands passages 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.

Le SDAHGV prévoit la création de 18 Aires d'accueil, soit près de 900 places de caravanes, et 3 Terrains de grand passage.

Sur les 18 Aires d'accueil, huit sont actuellement en fonctionnement (317 places) :

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

Les aires d'accueil de Marseille, Aubagne et Martigues sont concernées par le développement de leur capacité d'accueil.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

Concernant les terrains de grands passages, un est en service à Istres. Il est géré en régie métropolitaine (90/100 places). Les deux autres secteurs prescrits dans le SDAHGV sont les arrondissements de Marseille et d'Aix-en-Provence.
Un des enjeux de la Métropole est d'établir un diagnostic approfondi pour définir les zones foncières à réserver. Parallèlement, plusieurs projets de création ou d'agrandissements d'Aires d'accueil sont identifiés.

COMMUNE OU GROUPEMENT DE COMMUNES	PLACES PRESCRITES PAR LES SD	PLACES EXISTANTES	PLACES À CRÉER
Aires d'accueil			
Marseille, Allauch, Plan-de-Cuques	88	48	40
Miramas, Saint-Chamas	47	47	0
Salon-de-Prov., Pélissanne, Lançon-Provence	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-Nerthe	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 PLACES D'AIRES D'ACCUEIL	**878 /898**	**317**	**570 /590**
Terrains de Grands passages			
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 PLACES TERRAINS DE GRANDS PASSAGES	**50 /600**	**90 /100**	**100 /400**

Source : AMP 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

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 **six 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 devaient se terminer en 2020. Toutefois, La loi de finances pour 2019 du 28 décembre 2018 a acté la prolongation des contrats de ville jusqu'en 2022, date à laquelle la Métropole devra être porteuse d'un contrat de ville unique.**
Parmi ces quartiers, 21 sont éligibles au NPNRU (11 quartiers d'intérêt national et 10 d'intérêt régional). **Cinq protocoles de préfiguration ont été initiés à partir de 2015** (un par CT concerné par le NPRNU), visant à produire les études nécessaires préalables aux conventions NPNRU. A ce jour, les études inscrites dans ces protocoles sont finalisées et laissent place aux conventionnements des différents sites.

Des contrats de ville qui mobilisent un riche partenariat et favorisent la participation citoyenne

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.

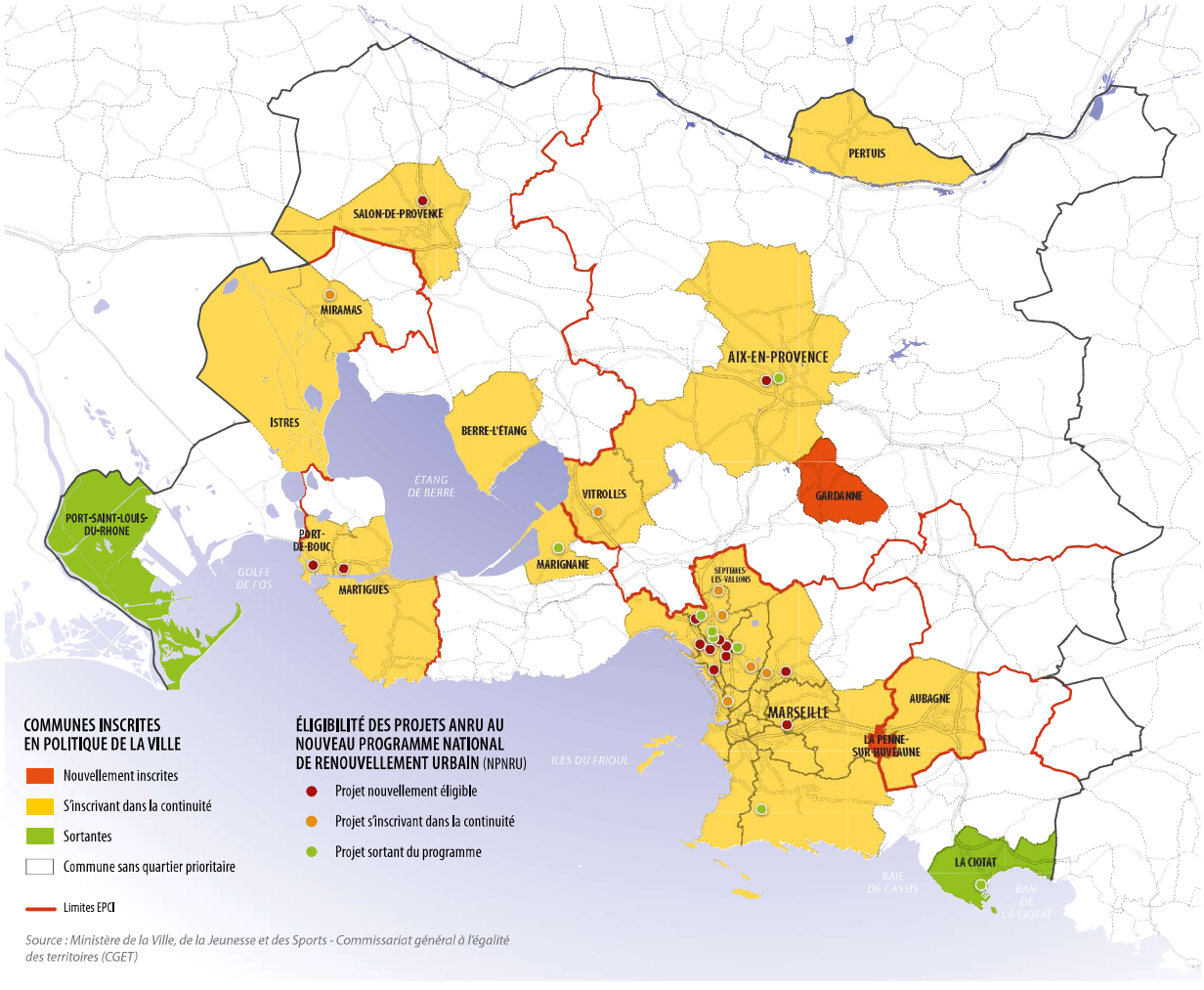
Reçu au Contrôle de légalité le 16 novembre 2023

Enjeux communs en lien avec les quatre 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 ;
- **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)…



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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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, Néréïdes 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, Kallisté, la Granière, la Solidarité, la Savine, la Cabucelle, les Crottes	La Visitation - Bassens (14°), Consolat, Ruisseau Mirabeau, La Calade, Campagne Lévêque, 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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru).

18 projets de rénovation urbaine finalisés en 2020

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 490 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 cinq 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 finalisés ou prolongés dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

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 à hauteur de 6,6 Md d'€, des bailleurs sociaux (2,4 Md d'€) et de l'État (1 Md d'€). 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).

Le Plan Climat-Air-Énergie d'Aix-Marseille-Provence

Projet territorial de développement durable, à la fois stratégique et opérationnel, le Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM) est un document programmatique prenant en compte l'ensemble des problématiques climat-air-énergie autour de plusieurs objectifs que sont :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- la sobriété énergétique ;
- la qualité de l'air ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

- le développement des énergies renouvelables ;
- l'adaptation au changement climatique.

Le PCAET est ainsi la pierre angulaire des politiques locales de **sobriété énergétique**, de **lutte contre le changement climatique** et d'**amélioration de la qualité de l'air** dans les territoires.
Le projet de PCAEM a été arrêté en septembre 2019. L'enquête publique devrait se dérouler en 2021 pour une approbation cette même année.

Une métropole neutre en carbone au service de tous

La Métropole a décidé de mettre au cœur de l'ambition de son plan climat l'atteinte de la **neutralité carbone à l'horizon 2050**. Il s'agit de l'équilibre à atteindre entre la capacité d'absorption naturelle des GES de notre écosystème et les émissions incompressibles liées aux activités humaines, une fois réalisés tous les efforts pour réduire les émissions.

Les conditions de réalisation de cette ambition sont notamment :

- un secteur industriel performant, innovant et réduisant ses impacts environnementaux ;
- de nouvelles pratiques de mobilité (report modal, réduction du besoin en déplacement, évolution de la carburation) ;
- une rénovation énergétique massive du parc bâti ;
- des pratiques de production agricoles et de consommation plus durables.

Cet objectif de neutralité carbone à 2050 ne saurait être atteint par les seules actions de la stratégie d'atténuation, la Métropole devra également mettre en place des actions de compensation des émissions de GES résiduelles. Cela passera par une politique de développement des capacités de séquestration de carbone sur le territoire, de soutien de projets innovants en faveur de la sobriété carbone et d'équipements de production d'énergies renouvelables

Une métropole résolument engagée dans la réduction de ses consommations énergétiques

L'engagement de neutralité carbone passera pour une grande part par **la réduction massive des consommations de l'ensemble des secteurs, et ce à hauteur de 50% de consommation en moins à l'horizon 2050** : habitat, mobilité, industrie, tertiaire public et privé, etc. Cette mutation profonde de nos pratiques de consommation énergétique nécessitera pour la Métropole de soutenir sur le temps long les initiatives aux différentes échelles et de s'engager sur une exemplarité pleine et entière sur ses champs de compétences.

Les conditions de réalisation de cette ambition sont, entre autres :

- la suppression totale de l'utilisation du fioul pour le chauffage en 2030 ;
- la rénovation de 3% du parc de logement par an d'ici 2030 = 20 000 logements /an en moyenne ;
- la rénovation de 90% des bâtiments tertiaires construits avant 2012 en 2050 ;
- la réduction des besoins de déplacement en voiture individuelle ;
- le report modal ;
- un mix énergétique nouveau pour l'industrie.

Le Plan climat-air-énergie métropolitain coordonne l'action de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence en tant que chef d'orchestre et cheville ouvrière de la transition énergétique et écologique territoriale :

- créer un service métropolitain de la rénovation énergétique de l'habitat privé ;
- mettre en place des systèmes de dépollution de l'air intérieur dans les bâtiments publics ;
- créer une zone à faibles émissions dans le centre-ville de Marseille ;
- accompagner les communes dans la rénovation énergétique de leur patrimoine par le biais de groupements d'achats ;
- accélérer d'ici 2023, le développement des raccordements des navires à quai sur le réseau électrique et sur des piles à combustible alimentées à l'hydrogène ;
- intégrer des critères climat-air-énergie dans les DSP et les actions métropolitaines ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

- créer un dispositif de soutien technique et financier des projets de production d'énergie renouvelable ;
- mettre en œuvre la stratégie H2 de la Métropole pour structurer la filière et devenir le hub méditerranéen de l'hydrogène ;
- étudier la mise en œuvre d'un service public de fret ferroviaire ;
- verdir les villes en renforçant la place de l'arbre en ville, en créant de nouveaux parcs et espaces publics végétalisés.

Convention de délégation 2017-2022 des aides à la pierre déléguées par l'État

Le Code Général des Collectivités Territoriales, dans son article L5217-2, permet à l'État de déléguer ses compétences d'aides à la pierre aux métropoles. Dans son article L.5218-2, il précise l'étendue de celles qu'il peut déléguer à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence. L'habitat est au cœur des enjeux de la Métropole en termes d'attractivité et de mobilité. Dès sa création, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a affirmé des objectifs ambitieux par la définition d'une stratégie en matière d'habitat, en lien avec l'engagement d'élaboration d'un SCOT et d'un Programme Local de l'Habitat Métropolitain ainsi que la garantie des emprunts des bailleurs sociaux et opérateurs sociaux. Dans cette dynamique, fin 2016, le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a fait part au Préfet de son souhait de se saisir de l'opportunité d'une délégation des aides à la pierre à l'échelle métropolitaine. Le Préfet a confirmé son accord pour préparer cette délégation sur la base du PLH transitoire qui reprend les objectifs des PLH exécutoires. Le 30 mars 2017, le Conseil de la Métropole a approuvé les projets de conventions de délégation de compétence en matière d'attribution des aides à la pierre 2017-2022. Prorogée d'un an, la convention couvre également l'année 2023.

Avec cette délégation, la Métropole peut assurer une parfaite adéquation entre :

- les objectifs du Programme Local de l'Habitat transitoire exécutoire et du PLH à venir ;
- la politique de l'habitat qu'elle entend conduire avec les communes membres ;
- le couplage de la production locative sociale à la production privée qui garantit un haut niveau de production global ;
- la poursuite du rééquilibrage de l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire ;
- et la mise en œuvre des moyens délégués par l'État, au plus près du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et de leur contexte social.

Les aides publiques déléguées concernent :

- la construction, l'acquisition, la réhabilitation ;
- l'agrément des opérations de Prêts Locatifs Sociaux PLS ;
- l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'Anah ;
- le conventionnement sans travaux Anah ;
- la création de places d'hébergement ;
- la délivrance aux organismes HLM des agréments d'aliénation de logement ;
- les prestations d'études et d'ingénierie.

Remarque : le législateur n'a pas prévu pour Aix-Marseille-Provence, à la différence des autres métropoles, la délégation des logements intermédiaires et des logements en location-accession PSLA.

Les modalités de cette délégation de compétence de la part de l'État sont décrites dans trois conventions :

- une convention-cadre entre l'État et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence d'une durée de six ans,
- une convention de gestion entre l'Anah et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, également de six ans,
- une convention de mise à disposition du personnel des services de l'État (d'une durée initiale de trois ans).

Chaque année, des avenants budgétaires précisent les objectifs et les moyens alloués par l'État à la Métropole.

La Métropole assure désormais le pilotage et les décisions en matière d'aides publiques à l'habitat, l'État mettant à disposition les moyens en crédits et, dans un premier temps, en personnels. La mise à disposition des personnels n'était prévue initialement que pour les trois premières années. C'est pourquoi, malgré une prolongation de cette mise à disposition par voie d'avenant, la Métropole assure officiellement l'instruction des dossiers en matière de logement social depuis le 1er juillet 2020.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

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.

Les politiques sociales du département des Bouches-du-Rhône

En sa qualité de chef de file de l'action sociale, le département est présent aux côtés de tous les publics fragiles tout au long de la vie. Dans ce cadre, le soutien à l'autonomie et la prise en charge des personnes du bel âge et de leurs aidants font partie des missions d'action sociale confiées aux services départementaux.

Le Département des Bouches-du-Rhône s'inscrit résolument dans les diverses évolutions du champ gérontologique et offre aujourd'hui, sur son territoire, un dispositif d'accompagnement des personnes âgées élaboré dont il s'agit d'accompagner les mutations dans une exigence permanente de qualité.

Le Schéma départemental, support de la politique en faveur du bel âge, est un outil d'aide à la décision. Il donne **une résonance territoriale aux orientations nationales** et définit, en concertation avec les acteurs et les usagers, les **stratégies départementales** mises en œuvre sur le territoire.

L'enjeu de ce schéma est donc en premier lieu d'approfondir cette **démarche d'intégration des grands axes des politiques gérontologiques et de les adapter aux spécificités territoriales.**

Le Schéma départemental priorise les actions à mettre en œuvre pour répondre au mieux aux besoins des personnes du bel âge à partir des quatre grandes orientations : **Informer, Soutenir, Améliorer, Maîtriser**.

Orientation 1 : Mieux informer et faciliter l'accès aux dispositifs

L'accès à l'information est un enjeu majeur compte tenu de la complexité des dispositifs et de la multiplicité des acteurs. Les priorités du schéma seront de renforcer la coordination des dispositifs et des acteurs pour assurer la cohérence et la continuité des accompagnements, optimiser l'information et l'accueil des personnes âgées et des familles, développer une stratégie d'accueil et d'information territoriale, et faciliter l'accès aux dispositifs d'aide sociale.

Orientation 2 : Soutenir les professionnels et les aidants et renforcer le lien social

Afin de soutenir les acteurs de la politique gérontologique, les priorités seront de poursuivre la politique de professionnalisation des intervenants et des acteurs, améliorer les mutualisations et les collaborations entre les professionnels, poursuivre la démarche de soutien aux proches aidants et développer des Maisons du bel âge.

Soutenir le lien social des personnes âgées permet également de favoriser le maintien à domicile et lutter contre l'isolement.

Orientation 3 : Améliorer et organiser l'offre de services et les dispositifs existants

Structurer l'offre d'aide et d'accompagnement des services d'aide à domicile est une priorité pour mieux organiser l'offre de service.

L'offre d'hébergement alternatif doit aussi être favorisée à l'évolution des besoins des personnes âgées, en diversifiant l'offre d'accueil familial.

Enfin la mise en œuvre d'actions d'amélioration d'aménagement ou d'adaptation de l'habitat, doit contribuer à la politique de maintien à domicile.

Orientation 4 : Maîtriser les actions menées

Réaffirmer la place et l'utilité des résidences autonomies, garantir la qualité de la prise en charge en optimisant les moyens existants, projeter des expérimentations pour la création de petites unités de vie doivent permettre d'assurer la continuité et la maîtrise des actions déjà menées.

La politique de développement de l'offre doit trouver ses fondements dans le principe selon lequel l'offre doit être accessible à tous, quel que soit son niveau de ressources. Dans ce contexte il convient de mettre en œuvre des actions afin d'assurer la maîtrise du reste à charge des personnes âgées.

Pour son futur schéma, compte tenu du contexte législatif et règlementaire relatif aux politiques publiques nationales, en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, le Département, s'oriente vers un changement de paradigme, en proposant la création d'un **Schéma départemental unique de l'autonomie.**

En effet, cette nouvelle orientation s'inscrit dans le cadre des mesures nationales qui posent depuis 2015 les jalons d'une approche global de l'autonomie.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

Cette convergence des deux publics est désormais inscrite dans la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV), car des problématiques communes ont fait émerger des passerelles qui nécessitent aujourd'hui un rapprochement.

Dans ce contexte, le nouveau schéma départemental de l'autonomie permettra de sortir d'une approche orientée vers un type de public pour tendre vers une approche thématique, favorisant l'efficience de la réponse apportée, quelle que soit la nature de la perte d'autonomie. Étant entendu que les spécificités des publics seront prises en compte.

Il promouvra la convergence des politiques publiques dédiées aux personnes âgées et en situation de handicap et contribuera au décloisonnement des coopérations territoriales des acteurs.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

PARTIE 2

BILANS DES PLH

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

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**.

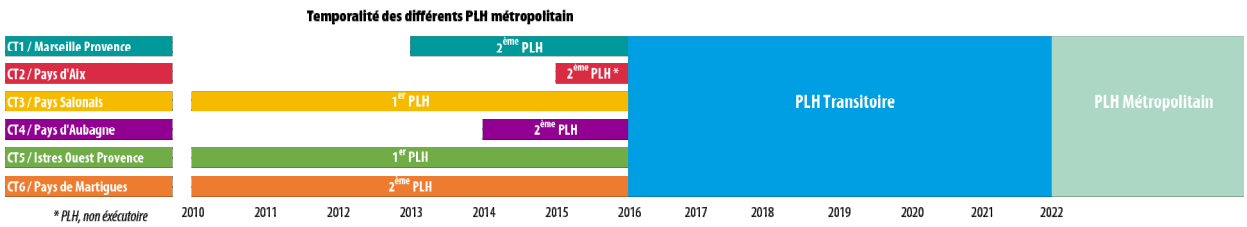
Par ailleurs, la portée « opérationnelle » des PLH, via les documents d'urbanisme, reste largement liée à l'intégration intercommunale de la compétence urbanisme, à l'antériorité des démarches SCoT et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Ainsi, la mobilisation d'outils d'urbanisme dans 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



Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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 :

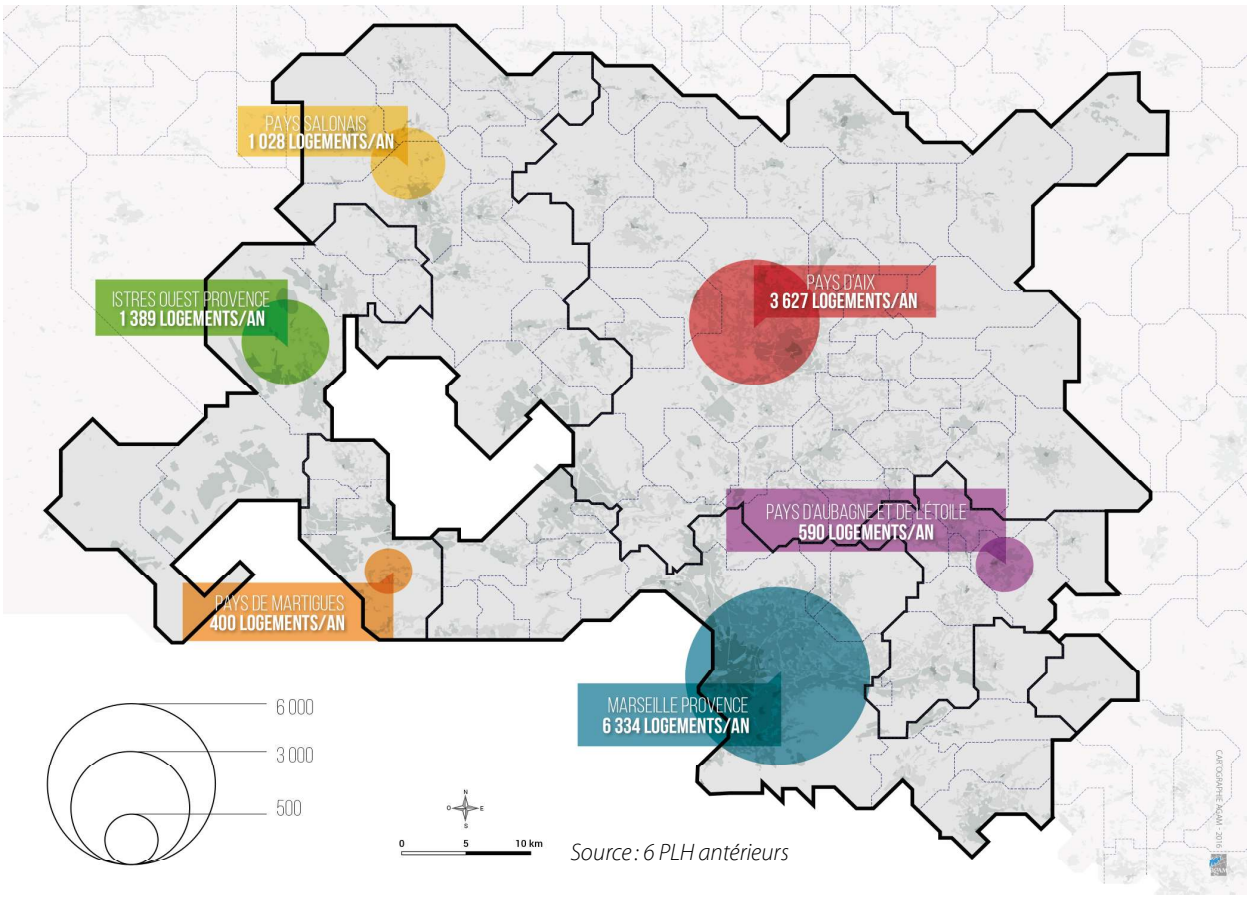
- L'amélioration des parcours résidentiels, qui inclut les dimensions quantitative (objectifs de production chiffrés) et qualitative (diversification des logements produits en terme de forme, de financement et d'accessibilité financière). La dimension foncière constitue pour certains EPCI préexistants, 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 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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



Source : 6 PLH antérieurs

PLH TRANSITOIRE : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

logements annuels en neuf (4 300 logements si l'on inclut les objectifs de mobilisation du parc existant au sein du Pays d'Aix).

Des objectifs globalement atteints, avec quelques nuances selon les territoires

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%**

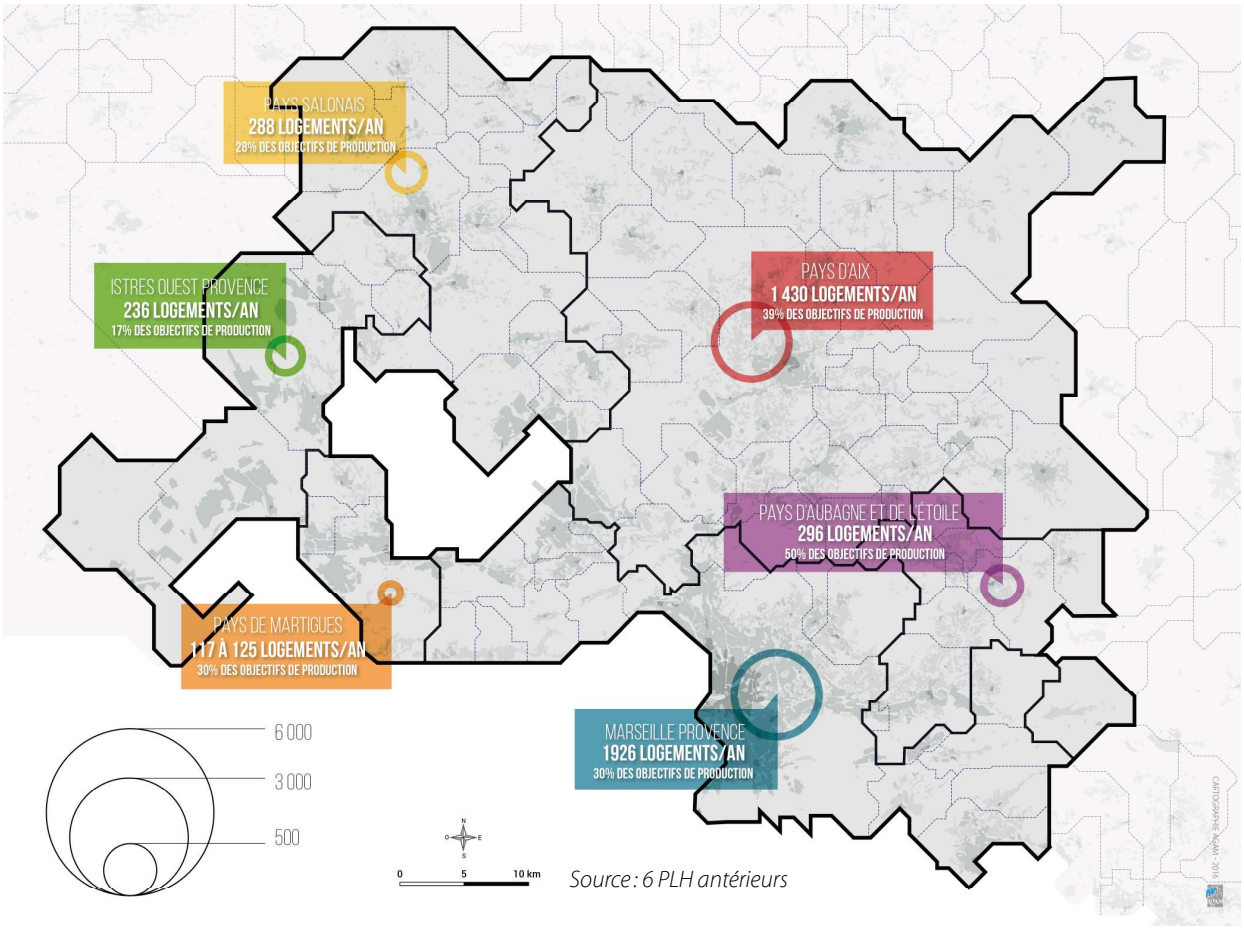
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.
Près de 90% des objectifs de production de logements sociaux ont été atteints à l'échelle métropoli-

PLH TRANSITOIRE : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : 6 PLH antérieurs

taine. 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-

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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*

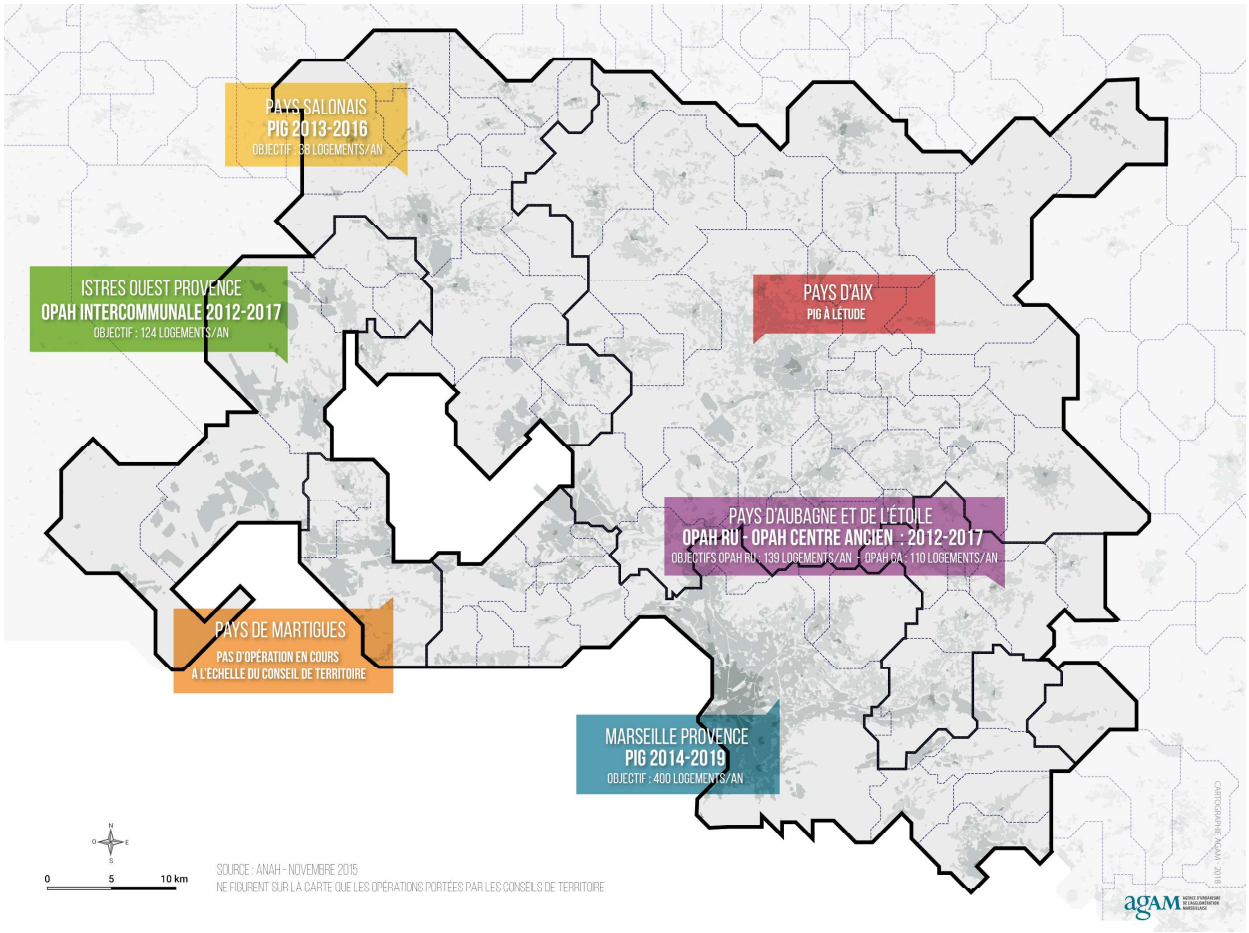
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 réglementation et le cadre juridique national d'une part et, d'autre part, l'insuffisance de moyens humains dédiés réduit

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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…).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 maîtrise 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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,

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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 dispositif3 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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

PARTIE 3

UNE MÉTROPOLE RICHE DE SA DIVERSITÉ

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

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. Le Plan de Déplacements Urbains, dont le projet a été arrêté en décembre 2019, 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 terme en actionnant de nombreux leviers. Le PDU s'articule autour de

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

dix-sept objectifs, visant en particulier à diminuer les émissions de gaz à effet de serre de 26% d'ici 2030. Pour cela, il ambitionne de multiplier par cinq la part du vélo, d'augmenter de 50% l'usage des transports, et ainsi atteindre moins d'un déplacement sur deux en voiture ou moto.

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 à engager en matière de déplacements. Dans un contexte de concurrences territoriales exacerbées, les conditions d'accueil de nouveaux habitants et de création de nouveaux emplois doivent renforcer l'efficacité et les complémentarités territoriales au sein du 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 dans le respect des spécificités territoriales. 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 s'inscrire dans 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 novembre 2023

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.

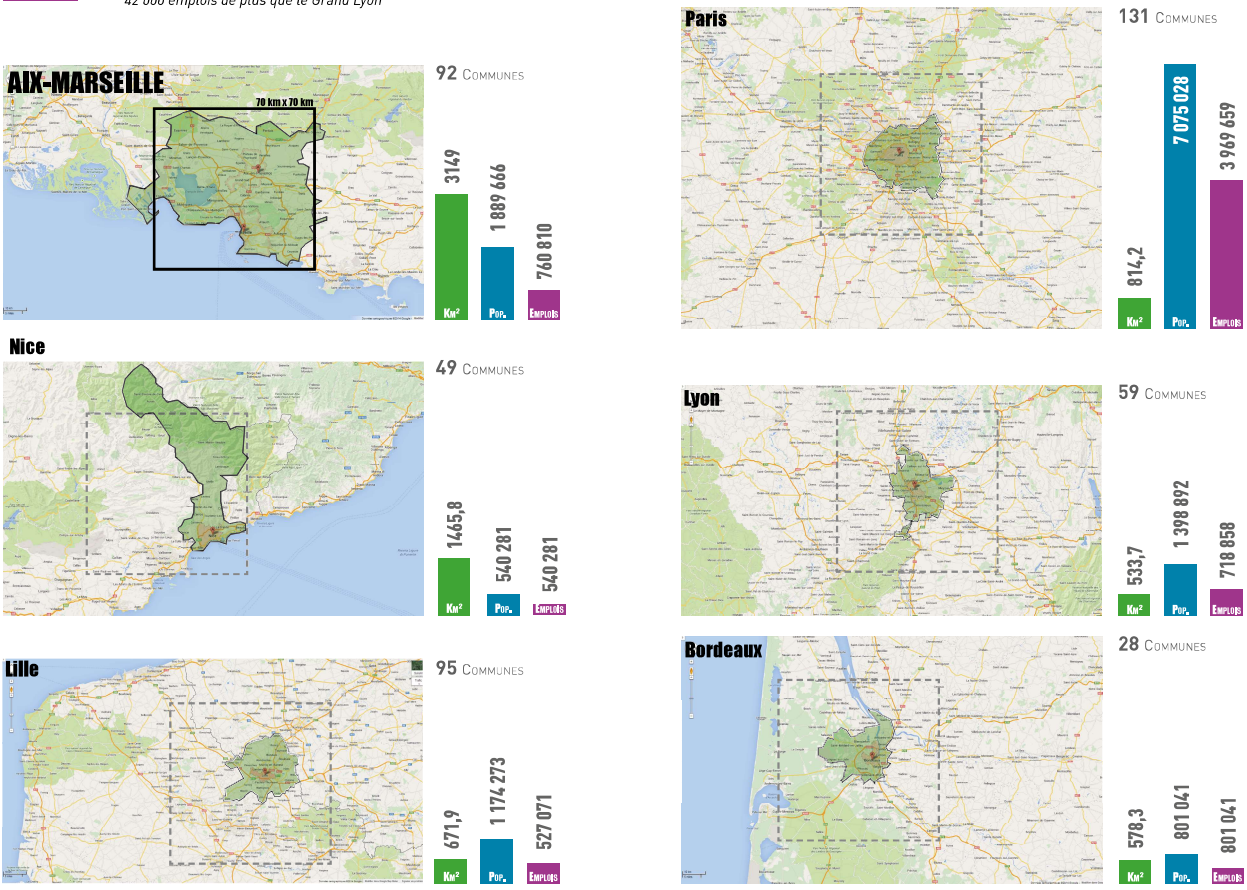
Deuxième métropole ayant le plus d'espaces urbanisés (toujours après celle de Paris), Aix-Marseille-Provence est la plus vaste métropole française avec 3 150 km² d'étendue, quand les quinze autres métropoles couvrent de 142 km² pour le Grand Nancy à 1 466 km² pour la métropole Nice-Côte d'Azur. La présence 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

SUPERFICIE *1re métropole française en superficie*
4 fois plus vaste que le Grand Paris

POPULATION *2e métropole française en nombre d'habitants*
plus que le Grand Lyon

EMPLOIS *2e métropole française en nombre d'emplois*
42 000 emplois de plus que le Grand Lyon



Source : Insee, RP2018 exploitations principales en géographie au 01/01/2021

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.
- 9 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** apparaît stable (14,9% en 2017 contre 15,2% en 2012), il est plus élevé qu'au niveau national. **A l'échelle des grandes métropoles françaises, AMP est l'une de celles où ce taux est le plus élevé après celle de Lille ou encore celle de Montpellier.**

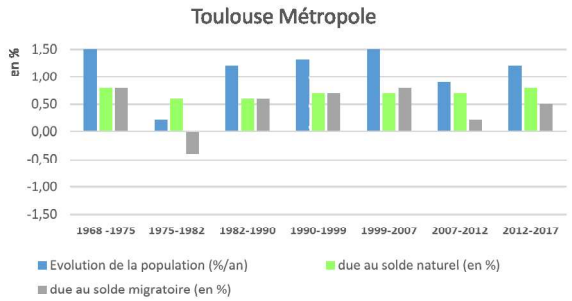
Les métropoles attirent à la fois, les activités à hautes valeurs ajoutées et les qualifications élevées tout comme les actifs moins qualifiés et plus précaires. Les écarts de richesses sont ainsi davantage prégnants au sein des métropoles. Au sein d'AMP, les 10% des personnes les plus riches ont des revenus quatre fois supérieurs aux 10% les plus pauvres. Au sein de la métropole la plus vaste de France, le taux de pauvreté s'établit à 18,6% en 2018 (taux de pauvreté à 60%). Il est le 6e plus élevé des 23 métropoles françaises. **La coexistence et la proximité d'îlots 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.

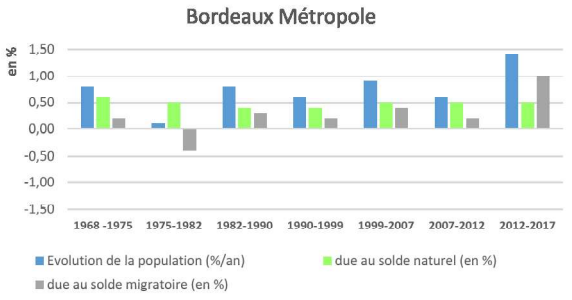
Des métropoles qui attirent davantage de ménages…

La croissance de la population des métropoles a connu une légère augmentation durant les dix dernières années (de 0,4%/an entre 2007 et 2012 à 0,5%/an entre 2012 et 2017).

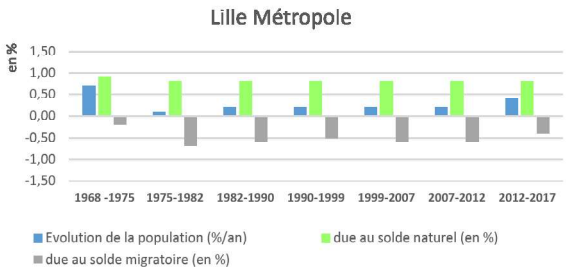
Cette variation trouve son origine dans une amélioration de l'attractivité migratoire et une stabilité du solde naturel. C'est-à-dire que le nombre de naissances est toujours supérieur au nombre de décès (solde naturel) et que, globalement, davantage de ménages viennent s'installer dans les métropoles et/ou que moins de personnes ne les quittent. Le solde migratoire moyen des 22 métropoles françaises s'améliorent mais reste déficitaire (de -0,29%/an entre 2007 et 2012, à 0,15%/an entre 2012 et 2017).

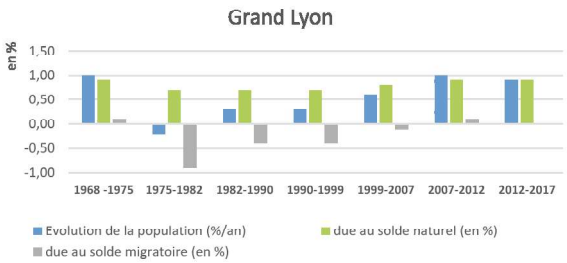
Parmi les 22 métropoles, la moitié d'entre elles enregistre un excédent migratoire sur la période récente, parmi lesquelles Montpellier, Bordeaux et Nantes. Aix-Marseille-Provence, en 12e position, fait partie des métropoles déficitaires relativement stables d'un point de vue migratoire (- 0,08%/an de solde migratoire).

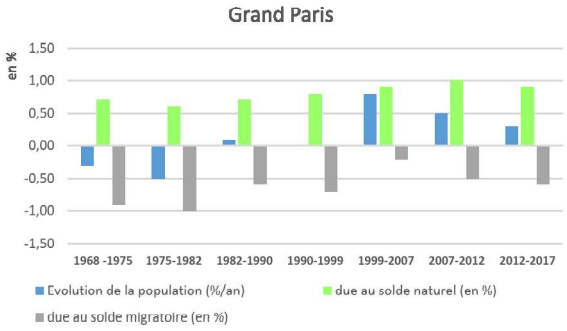


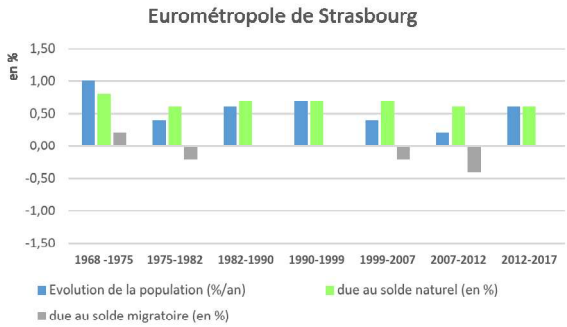


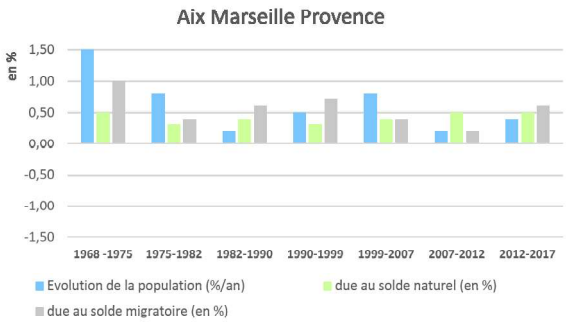
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023











… et les « franges métropolitaines » d'Aix-Marseille-Provence toujours dynamiques en terme d'accueil de population

La croissance démographique d'Aix-Marseille-Provence demeure positive sur la période récente (+ 2,2% entre 2013 et 2018). Ce dynamisme révèle de nombreux contrastes à l'échelle infra-métropolitaine sur cette période. Passée la métropole, les territoires de « franges métropolitaines » (Pays d'Arles, Sud Luberon, Région de Manosque et Ouest varois), l'augmentation de la population est encore plus marquée. Ce vaste ensemble de près de 500. 000 habitants (1 900 000 dans la métropole) a ainsi gagné 13 000 habitants depuis 2013, soit un taux de croissance de 2,8%. Là encore, les dynamiques sont contrastées : l'Ouest varois (+ 4,5% sur la période) et dans une moindre mesure le Sud Luberon (+ 2,8%) sont les plus dynamiques. A contrario, le Pays d'Arles et la Région de Manosque se développent sur des rythmes moins soutenus, du fait notamment de leur ville centre qui se stabilise en terme d'accueil de population voire perd des habitants (Arles).

Un poids croissant des Métropoles dans la construction neuve

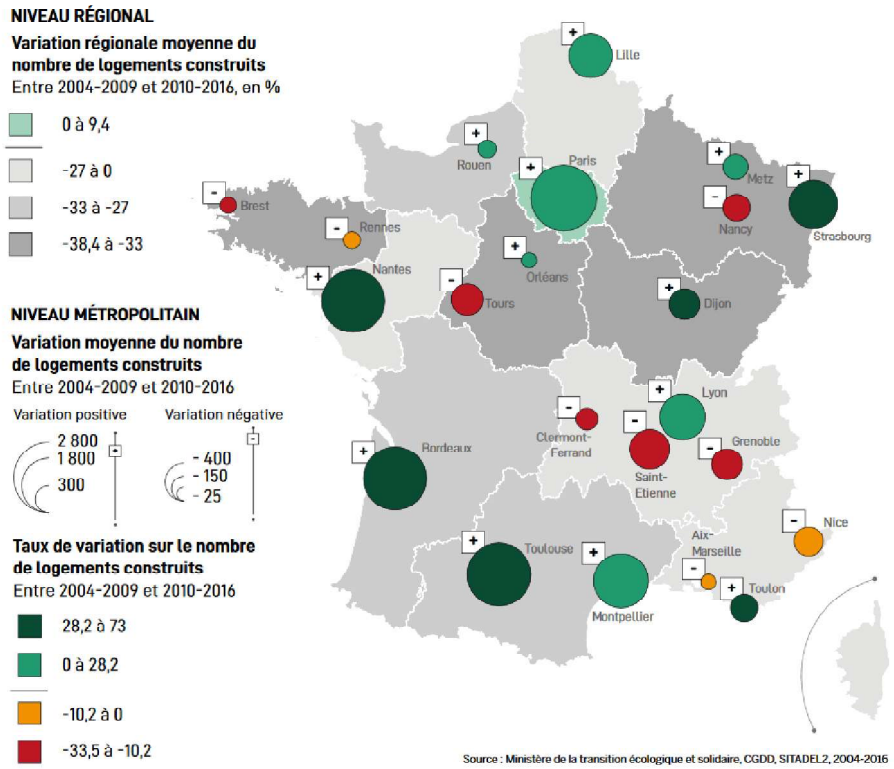
Au niveau national, l'offre de logements neufs a diminué entre la période des années 2000 et les années 2010. À l'échelle des régions, cette diminution se vérifie également.

A l'inverse de ces tendances, les 22 métropoles françaises enregistrent des évolutions contraires et marquent un recentrage du développement urbain sur ces espaces (sources : Sitadel 2, logements construits 2004-2009/2010-2018, Métroscope 2020, Fnau). Au sein de la construction nationale, les métropoles représentent 32% de la construction contre 22% auparavant. Parmi les 22 métropoles, sept d'entre elles ont une variation négative sur cette période.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

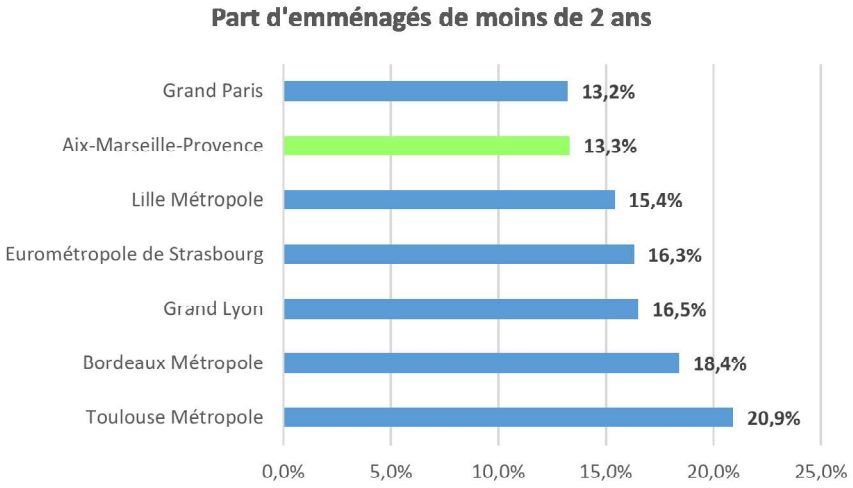
Sur Aix-Marseille-Provence, comme sur la métropole de Rennes, la production de logements neufs n'est qu'en léger retrait. Ce sont les métropoles du Grand Paris, de Bordeaux, Toulouse, Nantes et Strasbourg qui sont les plus dynamiques.
Par ailleurs, au sein des régions, les métropoles représentent un poids de plus en plus conséquent dans le construction neuve. Toutefois, les métropoles avancent à des rythmes différents.

A l'échelle de la Région Sud-Paca, les trois métropoles concentrent 54% des logements neufs sur la période récente contre 46% par le passé. C'est la métropole de Toulon qui porte cette augmentation.



La métropole d'Aix-Marseille-Provence est également celle qui enregistre la mobilité résidentielle la plus faible des 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.



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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 2015, 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).

Ce constat est également valable pour le parc locatif. Dans le secteur privé, **Aix-Marseille-Provence est l'une des métropoles où le coût des loyers est le plus élevé (12,3€/m²)** derrière le Grand Paris (18,9€/m²) Lyon (12,9€/m²) et Montpellier (12,7€/m²). Les loyers médians des métropoles de Bordeaux, Lille, Nantes s'échelonnent de 11,5€/m² à 10,9€/m² (Source OLL 2019).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

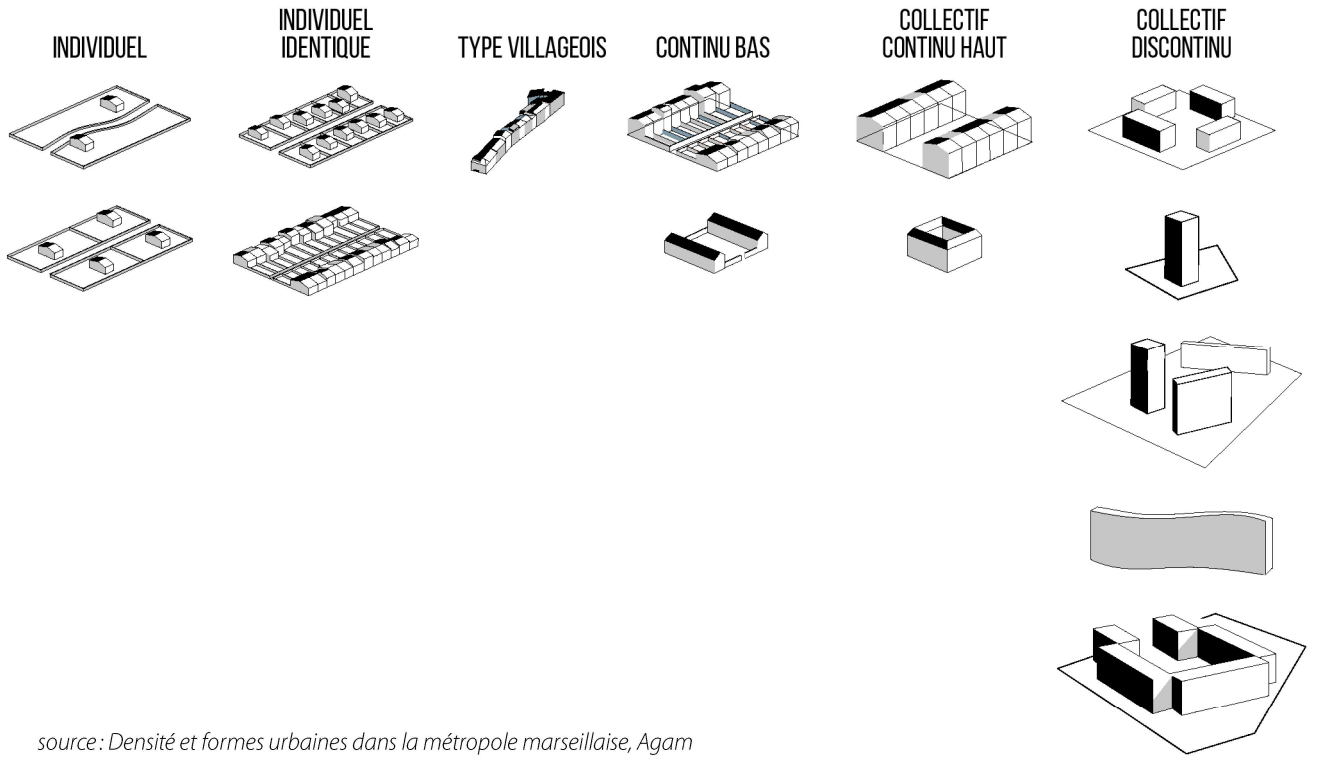
Cette morphologie territoriale offre de nombreux avantages : richesse et diversité des cadres de vie, proximité, qualité de vie, identité… Héritage fort, la structure urbaine du territoire nécessite un modèle de développement spécifique et adapté aux différences de configurations territoriales.

DENSITÉ ET FORMES URBAINES DANS LA MÉTROPOLE MARSEILLAISE









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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

VUE PANORAMIQUE DE LA VALLÉE DE L'ARC © Agam

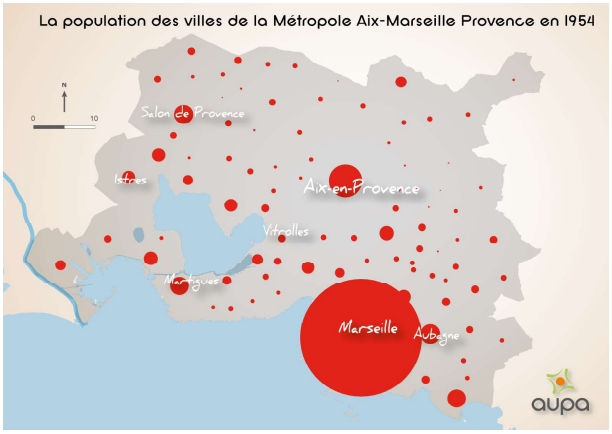


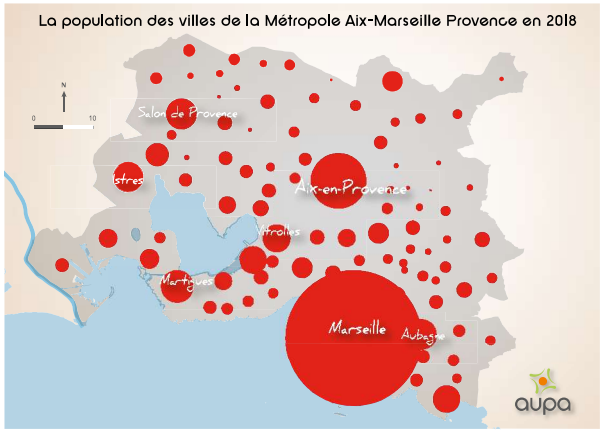
La force d'un socle géographique et historique exceptionnel

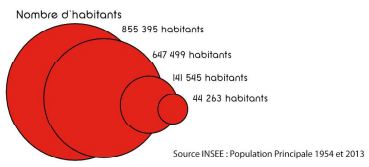
L'urbanisation de la métropole s'est composée autour d'unités géographiques remarquables : massifs, coteaux, littoral… Ces paysages contribuent aujourd'hui à la qualité du cadre de vie métropolitain. En véhiculant une image positive du territoire, ils contribuent à l'attractivité du territoire, à son 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.







Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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

La métropole d'Aix-Marseille-Provence compte **750 824 emplois en 2017** (salariés et non-salariés). Leur nombre a augmenté de 29 846 emplois supplémentaires depuis 2007 (+1,4%).

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

En matière d'emplois salariés privés, le territoire en compte 589 761 en 2019 (571 729 en 2017). Avec + 20 573 emplois salariés privés supplémentaires entre 2009 et 2015 soit +0,54% par an, le territoire a connu une croissance plus forte qu'en moyenne à l'échelle nationale (France : + 0,21%/an entre 2009 et 2015).
Depuis 2016, la croissance s'est accélérée pour atteindre 1,21%/an. Elle demeure supérieure à celle constatée en moyenne en France (+1,14%/an entre 2016 et 2019) mais inférieure à celle des autres grandes métropoles (hormis celle de Lille).

A l'échelle infra-métropolitaine, la croissance durant les années 2008-2015, constatée dans l'ensemble des Conseils de territoire hormis celui du Pays Salonais qui a perdu plus de 650 emplois salariés privés entre 2009 et 2015 (-0,33%/an). Après 2015, la croissance se poursuit dans les CT.
Le Pays Salonais gagne près de 1 650 emplois entre 2016 et 2019 (+1,37%/an). Cette tendance est valable pour tous les conseils de territoire hormis le Pays de Martigues qui pour sa part connaît un net ralentissement (-0,81%/an, perte de 600 emplois entre 2016 et 2019). Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, territoire très dynamique sur la période 2009-2015 (+1,08%/an) voit sa croissance s'accélérer (+1,20%/an soit près de 1 500 emplois supplémentaires entre 2016 et 2019). Istres-Ouest-Provence, territoire parmi les plus dynamiques ces dernières années (+0,81%/an entre 2009 et 2015), a connu une forte accélération de la création d'emplois salariés privés en 2016 (+2,16%/an soit 2 225 emplois créés entre 2016 et 2019). C'est le territoire le plus dynamique avec le Pays d'Aix (+0,75%/an entre 2009 et 2015 puis +1,94%/an entre 2016 et 2019). Pour ce territoire, plus de 13 000 emplois ont été créés entre 2016 et 2019.

Par ailleurs, **les premiers effets de la crise sanitaire sur l'économie sont perceptibles et perturberont ces dynamiques de croissance**. Ainsi dès le 1er trimestre 2020, comparativement à 2019, l'emploi salarié privé est en baisse dans les Bouches-du-Rhône. La baisse est particulièrement forte dans la zone d'emplois d'Istres-Martigues (près de -4% pour chacun des trois premiers trimestres de 2020 par rapport à 2019) alors qu'elle est moindre pour Aix et Marseille-Aubagne. Elle touche principalement les secteurs de l'intérim, de l'hôtellerie-restauration et l'industrie alors que la construction connaît une croissance. Les activités en recul sont pourvoyeuses d'emplois précaires ce qui fragilise les populations modestes.

Un déficit d'emplois métropolitains

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 en avant-dernière position des grandes métropoles les plus dynamiques en terme de création d'emplois (après Bordeaux, Lyon, Toulouse et le Grand Paris).

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. La création de celles-ci apparaît moins dynamique que dans les autres grandes métropoles. Leur part est de 12% des emplois en 2017 (contre 13% dans la métropole de Lille, de Strasbourg ou Bordeaux et 18% au sein du Grand 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 (68% de l'emploi total en 2017) et surreprésentée par rapport aux autres grandes métropoles (Grand Paris, Grand Lyon ou Lille Métropole).

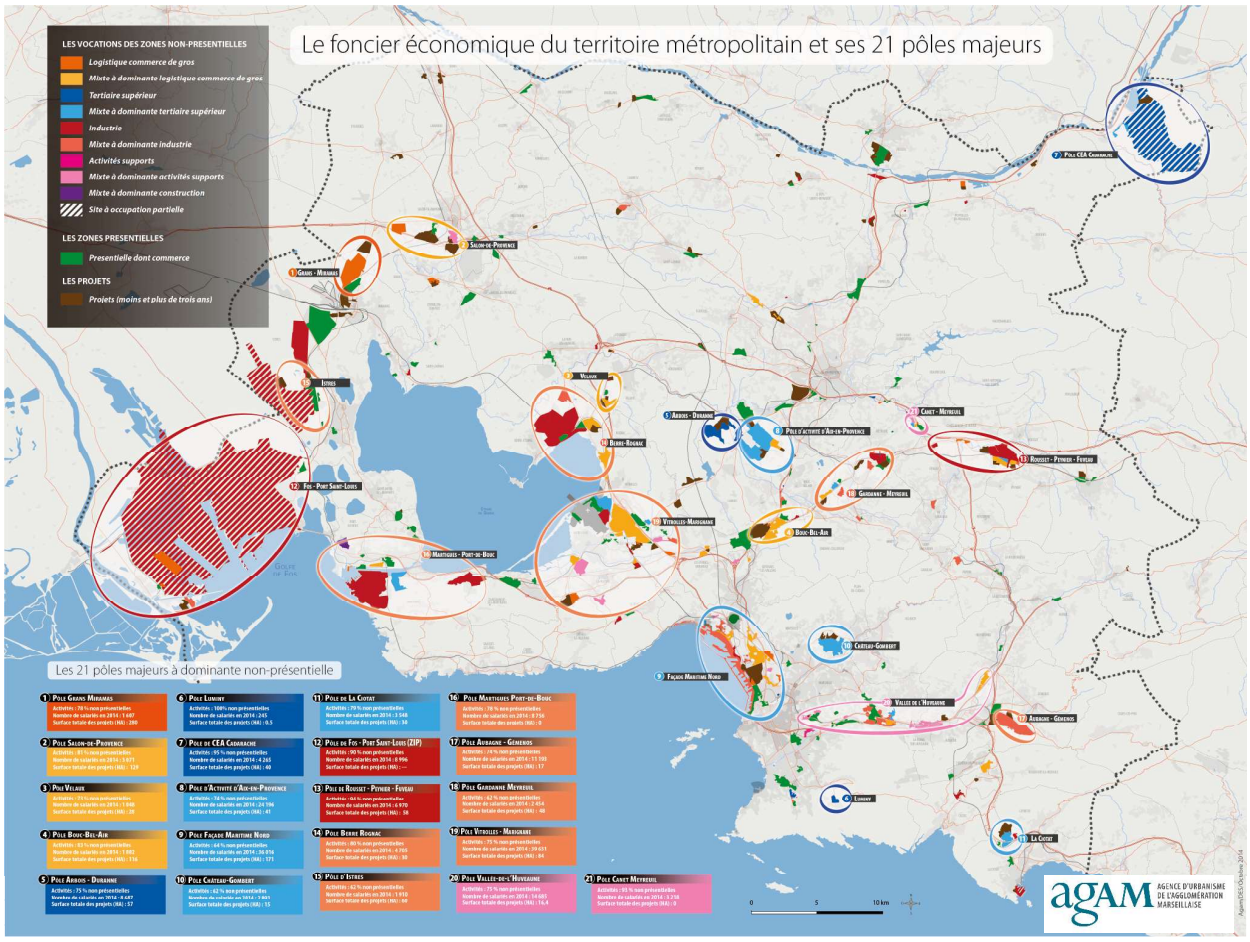
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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 +0,6%/an entre 2009 et 2015. Elle a été plus rapide que la moyenne métropolitaine** (+0.54%/an entre 2009 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.
A partir de 2016, la croissance s'accélère dans ces pôles (+1%/an entre 2016 et 2019). Elle est toutefois devenue inférieure à la croissance de l'emploi salarié privé dans le reste de la métropole. Elle reste très contrastée au sein de ces communes. Très forte à Aix-en-Provence, La Ciotat, Fos-sur-Mer, Salon-de-Provence, Gemenos, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance, elle est inférieure à celle constatée dans la métropole à Marseille, Vitrolles, Marignane, Istres et l'emploi est en recul à Martigues.

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.



Au sein de la métropole, 42% des actifs ne travaillent pas dans leur commune de résidence (300 000 actifs en 2017). 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 (67%), Port-Saint-Louis-du-Rhône (63%), Martigues (53%), Salon-

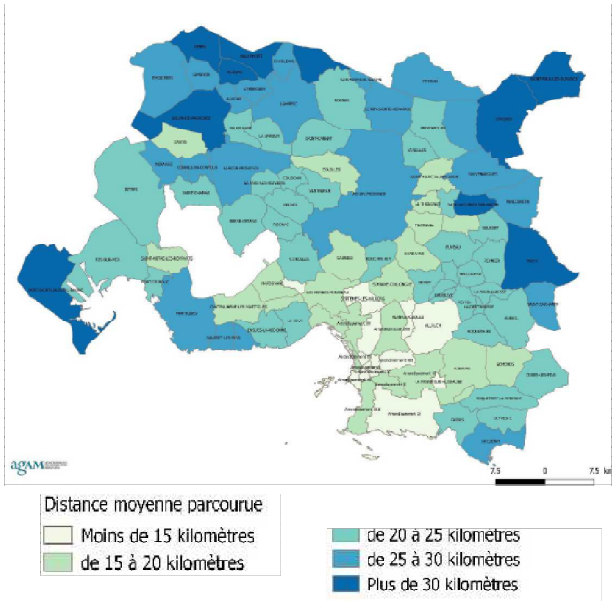
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

de-Provence (52%), Istres (51%), La Ciotat (53%), 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, 4% des actifs travaillent dans un autre département et 3% dans une autre région.

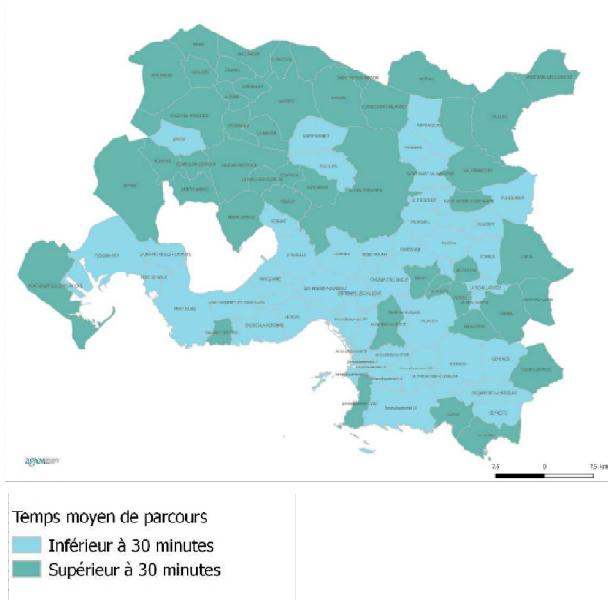
Pour aller travailler, des distances et temps de parcours inégaux au sein de la métropole

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 ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

- **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

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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) :

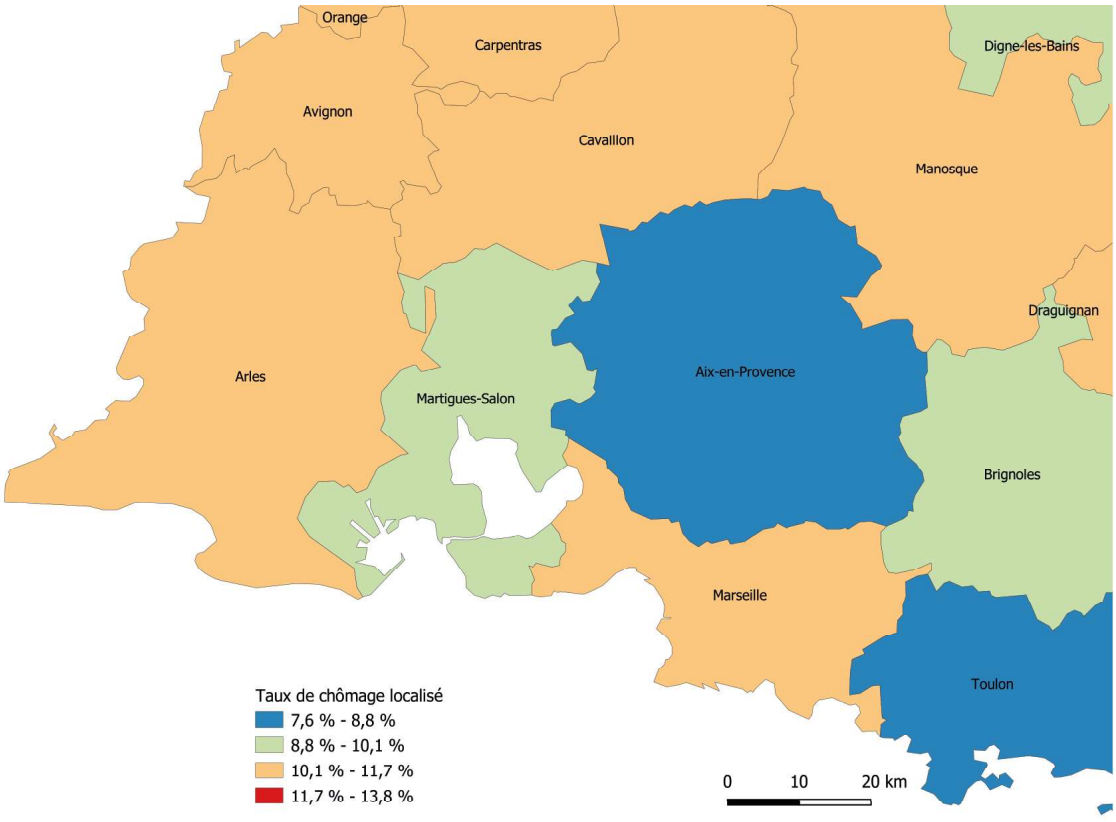
- **pour l'économie productive : soutenir et accélérer le développement des filières d'excellence historiques et émergentes pour réduire le déficit d'emplois. Le potentiel d'emplois est estimé à 20 000 emplois d'ici 2030** dont 7 300 créations d'emplois liées aux grands projets d'innovation et d'investissements 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.

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

Le taux d'emploi au sein d'AMP est de 60% en 2017. Il a augmenté de + 1 point par rapport à 2012 mais il reste inférieur de 5 points à celui des principales métropoles et comparable à celui de Lille Métropole et de l'Eurométropole de Strasbourg (respectivement 59% et 60%). Ce constat s'accompagne d'un taux de chômage très élevé malgré une amélioration depuis 1999 suivie d'une progression moindre que celle constatée en moyenne dans la région pendant la crise de 2008. Il a amorcé une nouvelle phase de baisse à partir de 2016. Aujourd'hui il s'élève à 10,3% au 3e trimestre 2020 (taux de chômage au sens BIT- Bouches-du-Rhône). Il a augmenté de + 0,4 points par rapport au 3e trimestre 2019, les impacts de la crise sanitaire commençant à se faire ressentir.

TAUX DE CHÔMAGE DANS LES ZONES D'EMPLOI AU 3E TRIMESTRE 2020



Reçu au Contrôle de légalité le 10 novembre 2023

Au sein du territoire, la zone d'emploi de Marseille est celle qui connaît le taux de chômage le plus élevé (11,1% au 3e trimestre 2020), supérieur à celui moyen de la France (8,8%). Bien que ce taux soit moins élevé, il reste supérieur à la moyenne nationale au sein de la zone d'emploi Salon/Martigues (10,0%). Avec 7,6%, il est le plus bas au sein de la zone d'emploi d'Aix. La situation de la population féminine est particulièrement défavorable au sein de la métropole.
La part de population couverte par le RSA est la plus importante au sein des métropoles françaises, avec celle de Lille. Au 31 décembre 2021, 16% des 25-64 ans perçoivent le RSA (France : 14% en moyenne). 33% des allocataires perçoivent la prime d'activité (France : 33% au 31 décembre 2021). Cette aide financière vise à encourager l'activité et à soutenir le pouvoir d'achat des travailleurs aux ressources modestes.

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 principales métropoles françaises** (22% de sans diplôme en 2019). La part de sans-diplôme est la plus élevée dans les Conseils de territoire où le chômage est le plus important (Marseille-Provence : 24% et Pays de Martigues : 27% de la population de 15 ans ou plus non scolarisée en 2019).
Au contraire, le taux de diplômés de l'enseignement supérieur est le plus faible (moins de 33% 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. A l'échelle de la métropole, le foncier économique dédié au zones d'activités représente 25 000 hectares et 280 000 emplois salariés privés (CCIMP).

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). **Faciliter 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**

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

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. 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.**

Le Plan de Déplacements Urbains

La Métropole a arrêté son projet de Plan de Déplacements Urbains le 19 décembre 2019. L'enquête publique, initialement prévue en 2020, a été reportée en 2021 en raison de la crise sanitaire et une approbation à l'automne 2021. Engagé en décembre 2017, il s'inscrit dans la réalisation de l'ensemble de ses documents stratégiques (SCOT, PCAEM, PLH, PLUi…).

Le PDU s'articule autour de dix-sept objectifs, visant en particulier à diminuer les émissions de gaz à effet de serre de 26% d'ici 2030. Pour cela, il ambitionne de multiplier par cinq la part du vélo, d'augmenter de 50% l'usage des transports, et ainsi atteindre moins d'un déplacement sur deux en voiture ou moto. Le plan d'action du PDU s'organise autour de 7 leviers :

- un système vélo global ;
- un système de transport performant ;
- un système routier réinventé, innovant, efficace et durable ;
- 93 pôles d'échanges multimodaux ;
- des espaces publics partagés et attractifs ;
- des services de mobilité agiles et accessibles ;
- se donner les moyens de réussir.

Le cœur du projet du PDU pour les transports en commun consiste en une armature multimodale à deux échelles : métropolitaine (le Réseau Express Métropolitain car-train - REM) et urbaine (les Transports à haut

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

niveau de service - THNS). Cette armature s'appuiera sur la fusion des offres tarifaires en deux zones, et le Pass Métropolitain unique lancé en 2019.
Cette armature nécessite 22 projets de THNS (métro, tramway, BHNS, câble urbain), le renforcement de 2 axes TER+ et la ligne nouvelle PCA ainsi que 26 lignes Car+ bénéficiant de 100km de voies dédiées sur autoroute. Le choix du mode, leur interconnexion, le niveau d'aménagement, et en particulier de sites propres, s'appuie sur une analyse globale et cohérente du potentiel d'usagers et des enjeux de fiabilité.

Articulant cette armature, le PDU identifie 93 pôles d'échanges multimodaux (PEM), dont 65 à créer ou à renforcer. Ils sont organisés dans une double typologie - fonctionnelle et urbaine – sur laquelle est définie une grille d'intermodalité cible. Ils comprennent en particulier dix pôles d'échanges sur autoroute.

Le Levier « système global vélo », a été tout particulièrement conçu pour favoriser l'intermodalité vélo / transports : desserte des pôles d'échanges, box de stationnement, accueil des vélos dans les transports, services-vélos dans les PEM.
La régulation du stationnement, indispensable pour favoriser les transports en commun, prévoit l'extension des zones payantes ou réglementées, la réduction de l'offre dans les pôles d'emplois, la régulation des deux-roues motorisées, et un schéma directeur du stationnement déjà engagé.

Autour des lignes de TCSP et des PEM, le PDU met en avant la nécessaire mise en cohérence du développement urbain des secteurs bien desservis : réduction de l'offre de stationnement, intensification urbaine, organisation de l'accessibilité fine.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

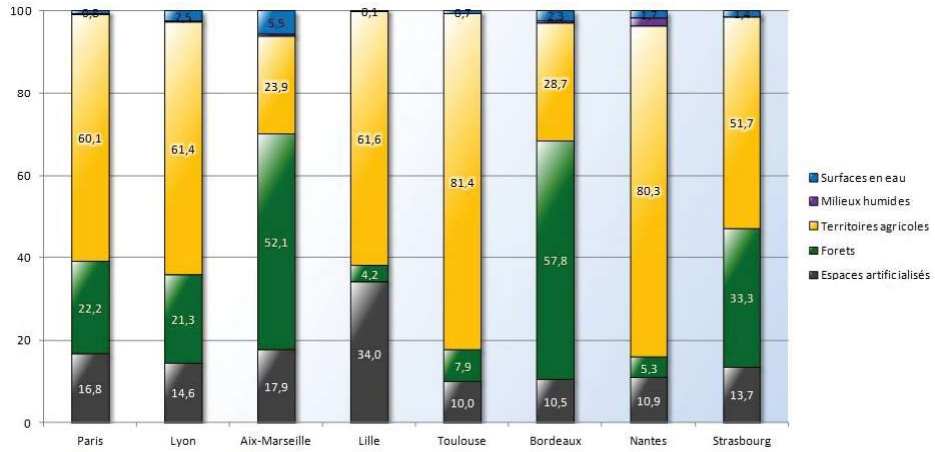
QUELLE CAPACITÉ DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA MÉTROPOLE ?

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.

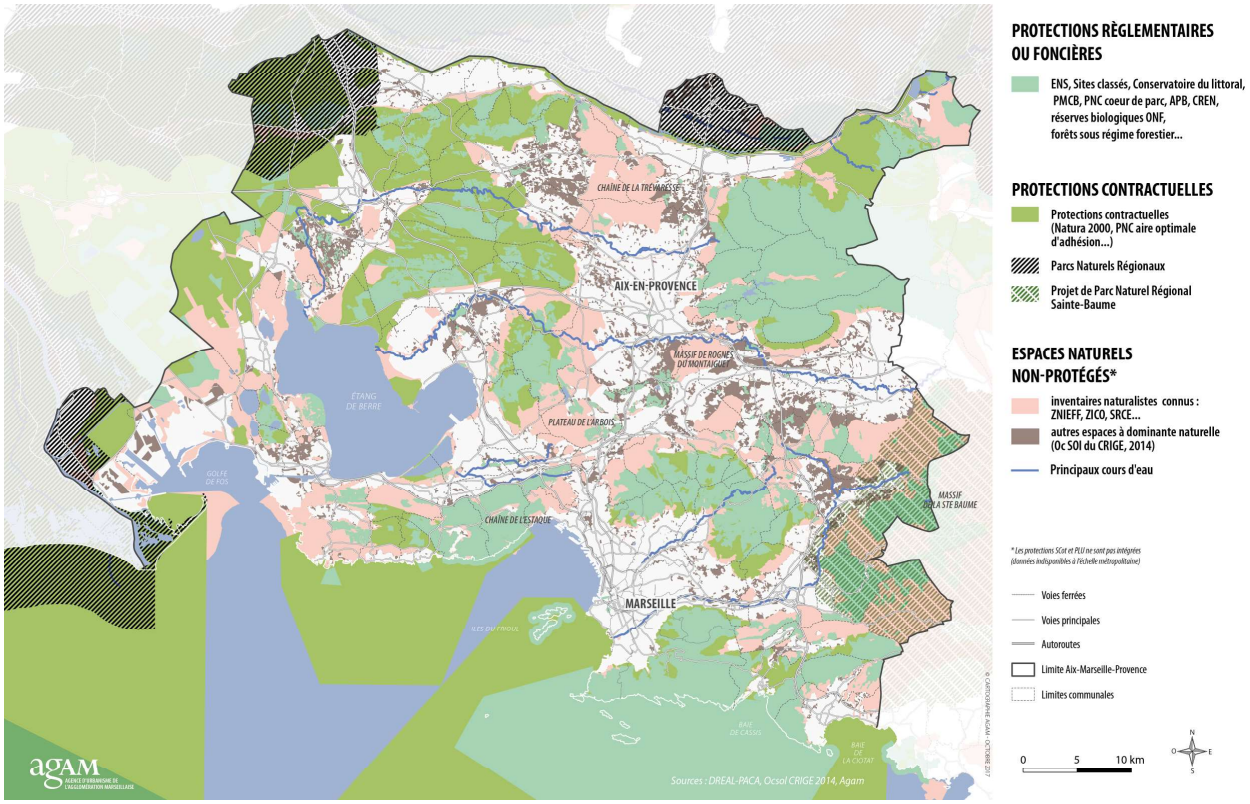
VUES DE LA DURANCE DEPUIS LE PUY-SAINTE-RÉPARADE ET VUE DE LA SAINTE-VICTOIRE © Agam





Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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 (Camargue, 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 ;

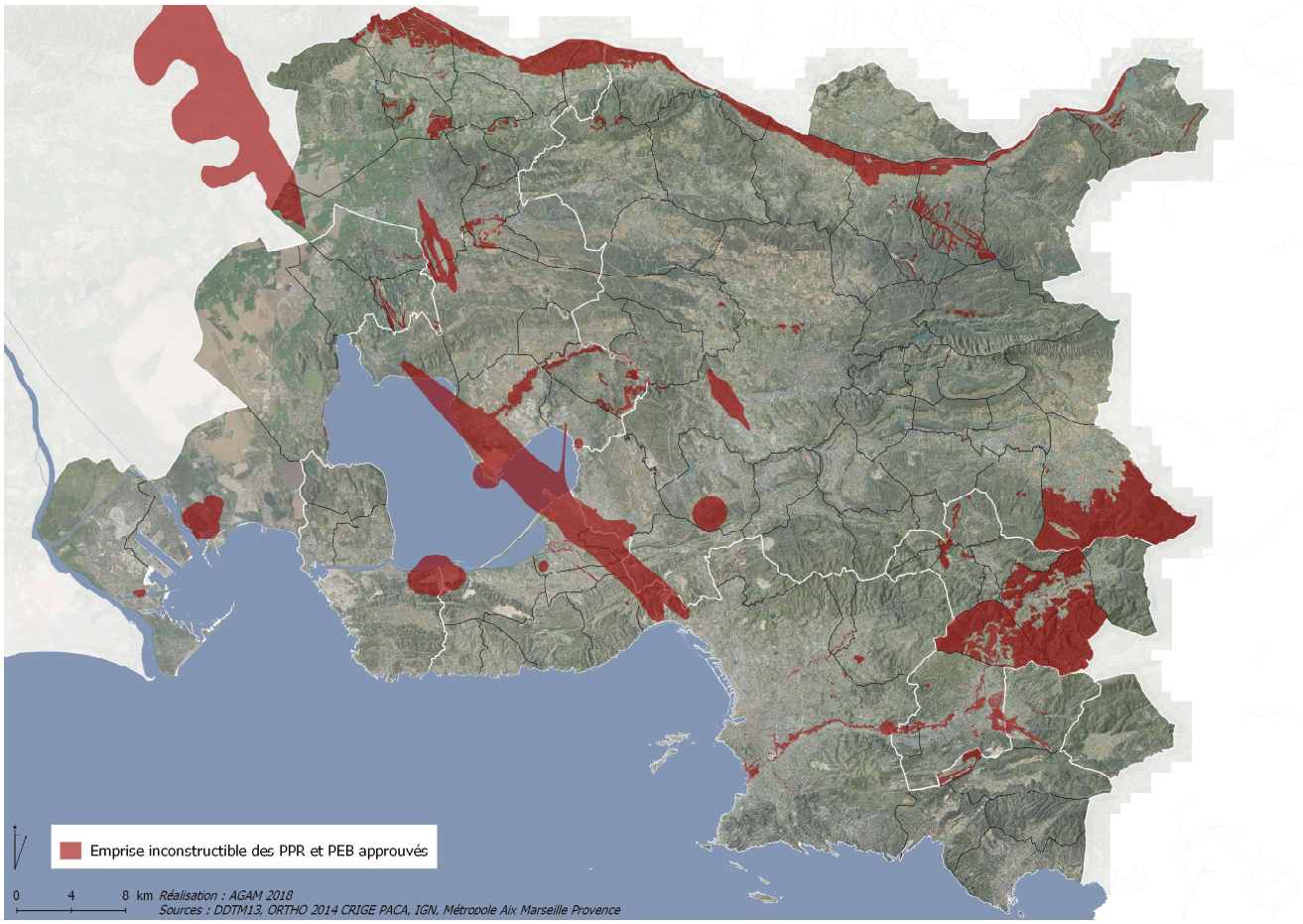
Par ailleurs, un porté à connaissance du risque minier est en cours d'élaboration dans les Bouches-du-Rhône. Il devrait concerner une quinzaine de communes de la métropole ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

- **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



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Un rythme de consommation foncière inégal au sein du territoire

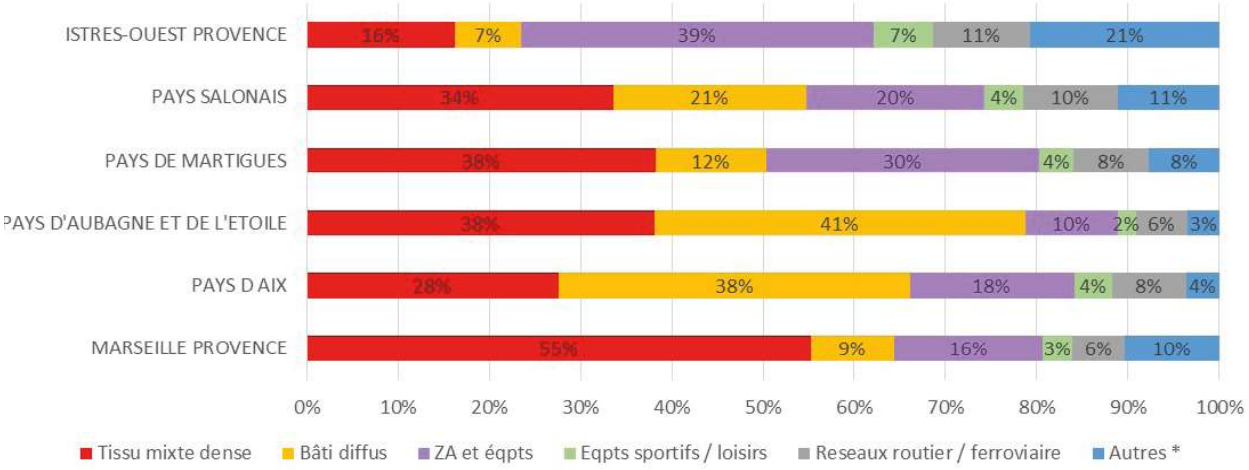
L'urbanisation diffuse du territoire métropolitain, guidée par les reliefs et les contraintes, exacerbe les contrastes territoriaux.

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



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

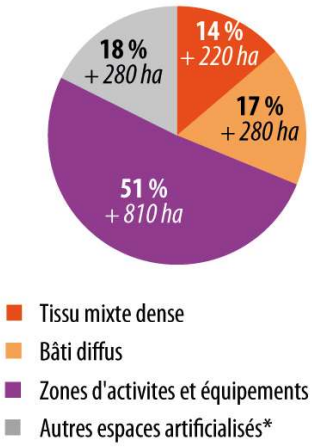
Afin d'analyser l'évolution de la consommation foncière sur AMP, la seule base disponible et comparable à l'échelle métropolitaine est délivrée par le Crige Paca (OccSol 2006 et OccSol 2014). En gardant les prérequis quant à cette base et son interprétation (pas d'analyse à l'échelle communale, sous-évaluation 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

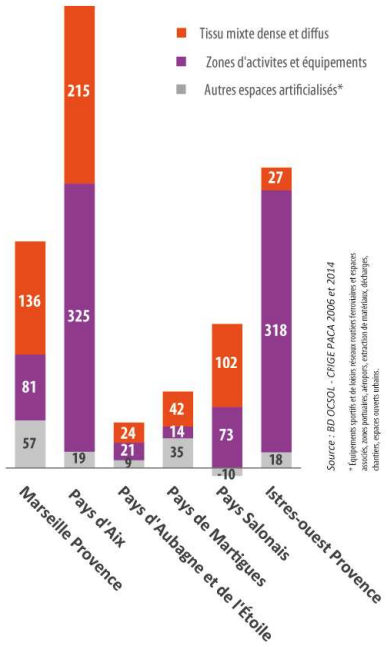
Une consommation d'espaces essentiellement liée au développement économique du territoire métropolitain

Source : BD OCSOL - CRIGE PACA 2006 et 2014



* 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.

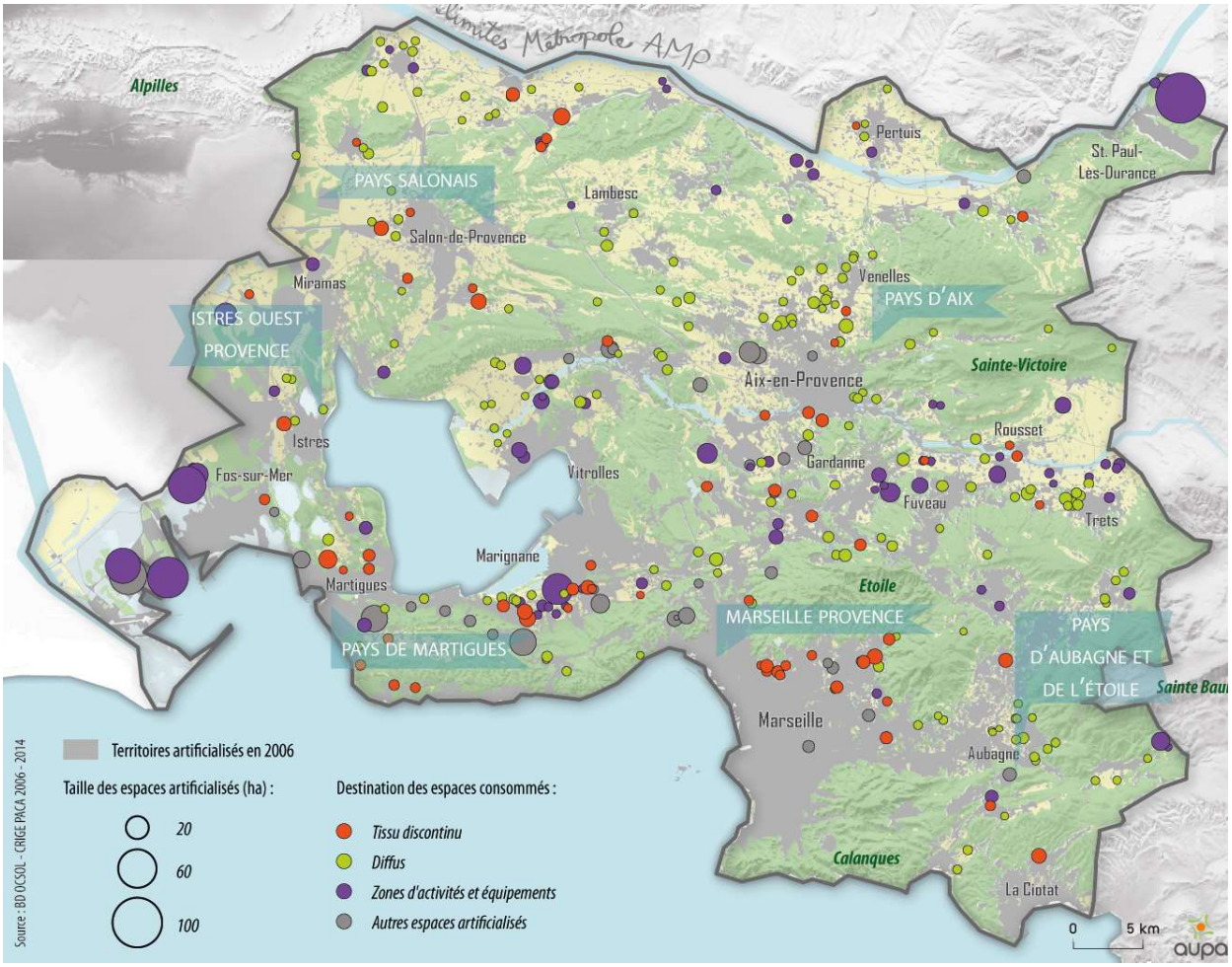
A l'échelle du Pays Salonais, la consommation foncière est équitablement répartie entre la construction en diffus et en tissu dense. Le développement, en lien avec les zones d'activités et énergie renouvelable (parc photovoltaïque) est dans la moyenne de la métropole. Contrairement aux autres Conseils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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

PRINCIPAUX SECTEURS AYANT CHANGÉ D'OCCUPATION ENTRE 2006 ET 2014



Une moindre efficacité foncière pour la production d'habitat1

Des éléments pourront être actualisés au moment de l'accessibilité des données relatives Mode d'Occupation du Sol (livraison des données prévue en juin 2021). 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-Pro-

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. Données provisoire en attente du MOS 2009-2017.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

vence, 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.

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, PLUi, 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 ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

- **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, SPLA-IN…) ou à un Office Foncier Solidaire (OFS).

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.

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 Marignane mais également à Saint-Mitre-les-Remparts, Carry-le-Rouet, Saint-Victoret, Salon-de-Provence, Pélissanne ou à Marseille. Une partie de ces conventions sont aujourd'hui achevées. En 2011, MPM, la Ville de Marseille et l'EPF Paca signaient une convention et l'EPA Euroméditerranée confiait à l'EPF le soin d'acquérir par anticipation les terrains utiles à cette Opération d'Intérêt National.

Avec la Métropole, une convention habitat multisites est signée entre AMP et l'EPF Paca pour favoriser les actions foncières en faveur du développement des logements, des conventions subséquentes permettent aux communes d'intégrer cette convention.

Au total et en cumulant les différentes conventions engagées avec l'EPF Paca sur la métropole, un potentiel de plus de 15 000 logements est identifié en termes d'offre nouvelle.

En 2017, une convention habitat multisites est signée entre AMP et l'EPF Paca pour homogénéiser et favoriser les actions foncières en faveur de l'habitat sur les communes. 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

UNE CONVENTION CADRE ENTRE LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET L'EPF PACA

En 2017, une convention habitat multisites a été signée entre la Métropole et l'EPF Paca pour la période 2018-2023. Cette convention poursuit et renforce le partenariat afin de :

- poursuivre les actions foncières engagées avec les communes d'AMP ;
- avoir une action coordonnée et homogène sur l'ensemble du territoire métropolitain ;
- répondre aux objectifs de logements sociaux déclinés sur la métropole.

Dans ce contexte, et sur la période de la convention, l'objectif prévisionnel de production est de l'ordre de 3000 logements en mixité sociale dont au moins 40% de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et/ou accession sociale/accession à prix maîtrisé).
Pour bénéficier de cet outil d'action foncière les communes signeront une convention habitat avec la Métropole.



Réglementations et dispositifs développés par les collectivités locales

Au-delà de la constitution d'un patrimoine foncier et de la définition d'outils opérationnels d'action foncière, la Métropole active 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 ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

- 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 avait 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 ORGANISMES FONCIERS SOLIDAIRES

Créés par la loi ALUR, les Organismes Fonciers Solidaires ont vocation à favoriser l'accession sociale par un mécanisme de dissociation entre le foncier et le bâti par l'intermédiaire de baux réels solidaires (BRS). L'OFS est une structure à but non lucratif agréée et contrôlée par le Préfet. Son objet principal est d'acquérir des terrains ou des immeubles et de les mettre à disposition à des acquéreurs au moyen de baux de longue durée, parmi lesquels le BRS est privilégié. La loi ELAN permet également aux organismes Hlm de solliciter l'agrément d'OFS pour céder des biens avec un BRS.
Depuis la loi ELAN, les logements ayant bénéficié du Bail Réel Solidaire sont comptabilisés comme des logements sociaux au titre de l'inventaire SRU et des dépenses allouées par une commune sont déductibles des prélèvements SRU.
Au 1er janvier 2021, la Région Paca compte cinq Organismes Fonciers Solidaires. Deux d'entre eux sont portés par des coopératives foncière (Coop foncière méditerranée, Foncière coopérative de la région Paca), deux autres, par des Entreprises Sociales de l'Habitat (Erilia, SFHE), la dernière étant une association portée par la commune de Bouc Bel Air. Seule la Foncière coopérative de la région Paca est située en dehors de la métropole. Plusieurs OFS sont en cours de réflexion sur la métropole notamment par l'intermédiaire d'Office Public de l'Habitat, d'Entreprises Sociales de l'Habitat ou de Sociétés Publiques Locales d'Aménagement. Sur la Métropole, 35 logements ont été commercialisés en Bail réel solidaire à Aubagne.

LE PLAN D'ACTION FONCIÈRE DE LA MÉTROPOLE.

La métropole a mis en œuvre dès 2018 un plan d'action foncière. Cette démarche vise à identifier les gisements fonciers mobilisables des documents d'urbanisme (en zones U et AU) pour accompagner les documents cadres et stratégiques de la métropole (PLUi, SCOT, PLH notamment). La méthode déployée a mobilisé des éléments réglementaires, géographiques et conjoncturelles (permis de construire, marché foncier et immobilier). Ces éléments ont été confrontés et ajustées aux réalités connues par les techniciens des conseils de territoire.
Au total, ce sont environ 2700 hectares qui ont été identifiés comme potentiellement mobilisables pour accueillir du logement. Ces terrains des zones U des document d'urbanisme appartiennent essentiellement à des propriétaires privés.
Pour compléter cette démarche, un inventaire des friches urbaines a été initié afin de contribuer et apporter des réponses aux problématiques de rareté et de tension foncières.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Les Contrats de Mixité Sociale (CMS) actifs jusqu'en 2020

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. Ces contrats ont été actifs jusqu'en 2020.
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 l'article 55 de la loi SRU sur AMP au 1er janvier 2020. 9 communes ont dépassé le seuil des 25% et 4 ont été exemptées de réalisation pour la période 2017-2019 (Carnoux-en-Provence, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Rove et Saint-Victoret). Pour la période 2020-2022, deux communes seront exemptées de leur obligations (Fos-sur-Mer et Saint-Victoret).

Parmi les 58 communes ayant des objectifs de production de logement social sur la période triennale 2017-2019, onze communes ont atteint leur objectifs et trois en sont très proche. Enfin, 23 communes ont été carencées sur le bilan 2014-2016 c'est-à-dire qu'elles n'ont pas rempli leurs objectifs réglementaires. Pour la période 2017-2019, 33 communes pourraient être en constat de carence.

Ces contrats s'appuient en particulier sur :

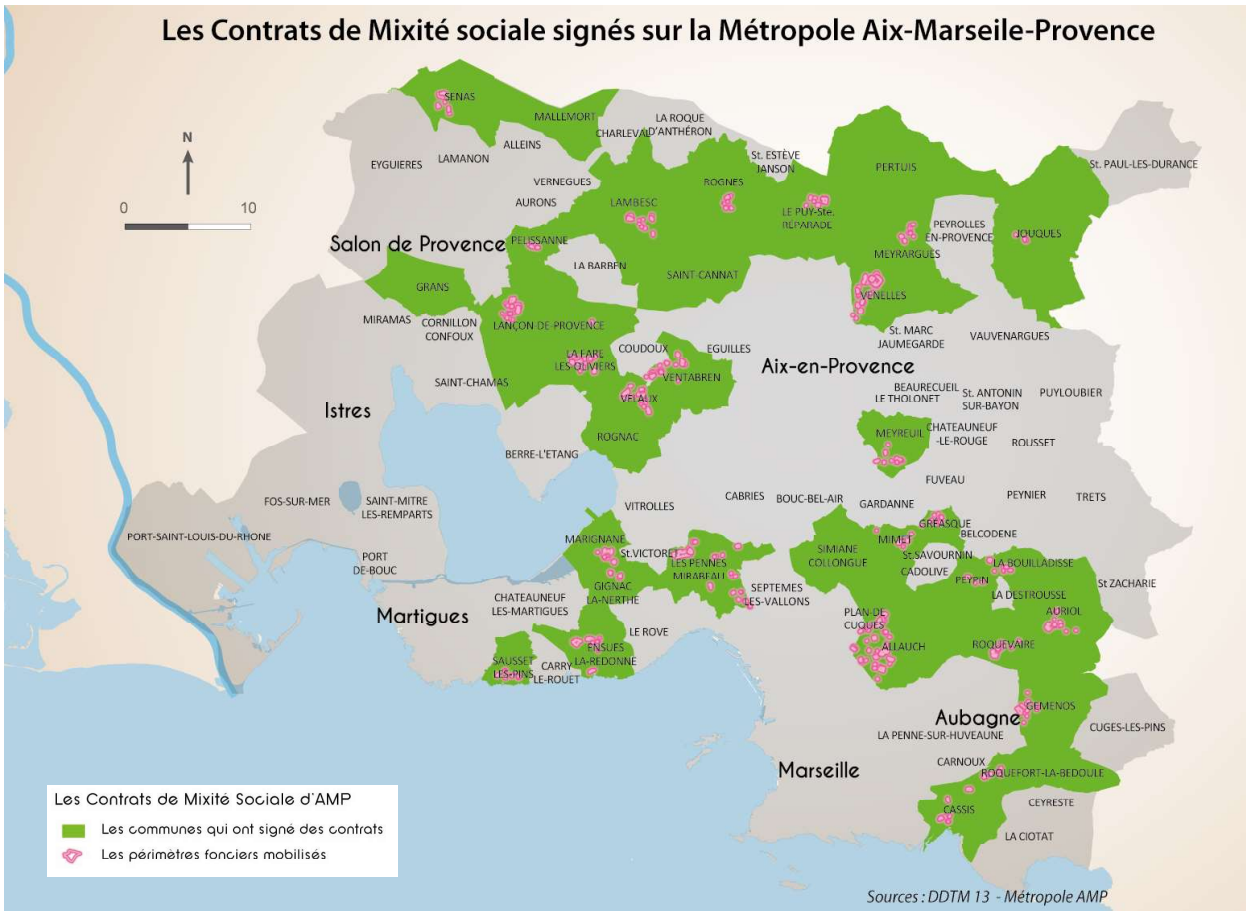
- un volet foncier qui identifie des parcelles potentiellement mobilisables pour développer du logement social. –support du programme d'action- ;
- les outils opérationnels mobilisables sur la commune ; tels les Opérations Programmées de l'Habitat ou les Programmes d'Intérêt Général, qui génèrent une 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.

PRÈS DE 40 COMMUNES 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023



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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

PARTIE 4

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2023

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 2007 elle n'en gagne plus que 5 681 chaque année. Cela positionne le territoire parmi les métropoles de France démographiquement dynamiques mais dont la croissance est portée par les dynamiques naturelles et non par l'attractivité.

En effet, chaque année, 1 400 habitants quittent la métropole pour s'installer ailleurs alors qu'au début des années 2000, 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, toutes les strates démographiques de communes perdent des habitants avec les communes situées hors de la métropole mais à proximité. 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 : 70% du déficit migratoire de la métropole se fait avec les franges. Ce sont les communes de 8 000 à 100 000 habitants qui perdent le plus d'habitants avec les communes situées à proximité de la métropole. Plus globalement, le bilan migratoire de ces communes est déficitaire, y compris avec l'extérieur de la région. Au contraire, pour les autres communes, même si le bilan migratoire avec les communes de Paca est déficitaire, celui avec l'extérieur de la région est excédentaire.

Des besoins en logement élevés

Même si la situation tend à s'améliorer sur la période récente, les constats précédents tendent à témoigner d'un défaut d'attractivité de la métropole par rapport aux communes voisines. Elle atteste également 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 1990-2007, elle apparait moins « efficace » en permettant d'accueillir moins d'habitants supplémentaires. Parmi les près de 12 000 logements produits en moyenne chaque année, seulement 36% d'entre eux ont permis d'accueillir de nouveaux habitants. Ce constat est inverse à celui de la période 1990-2007 ou 68% des logements construits permettaient d'accueillir de nouveaux habitants. Toutefois, entre 2012 et 2017, le territoire fait preuve d'une meilleure « efficacité » démographique par rapport à la période 2007-2012 où seulement 20% des logements construits accueillaient de nouveaux habitants. Cela s'illustre par la légère reprise démographique observée depuis 2012.

Pourquoi ces évolutions récentes ? Ce constat s'explique de façon différentes selon les territoires : pour certains il s'agit du mouvement moindre de desserrement des ménages (décohabitation…) et pour d'autres, ce sont les dynamiques liées au parc existant qui se sont réduites (renouvellement urbain, changements d'usages, vacance…).

Ainsi, au regard de ces dynamiques et des évolutions des mécanismes alimentant la croissance démographique du territoire (érosion progressive des facteurs naturels), 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 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 +0,31% par an entre 2007 et 2017, celle du nombre de personnes âgées a été de +1,8%/an (+7 937 habitants de plus de 60 ans chaque année entre 2007 et 2017). 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 : 3,3%/an entre 2007 et 2017. 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 (20-29 ans) 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, stable, 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 10 novembre 2023

CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ET ÉVOLUTIONS

La population métropolitaine

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. À chaque instant, les habitants adaptent leurs choix résidentiels en fonction des 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 davantage de phénomènes sociétaux que locaux.
Appréhender les besoins en termes d'habitat demande de se saisir de cette double entrée : d'une part comprendre la situation actuelle (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 compte 1 878 000 habitants. Ce territoire 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

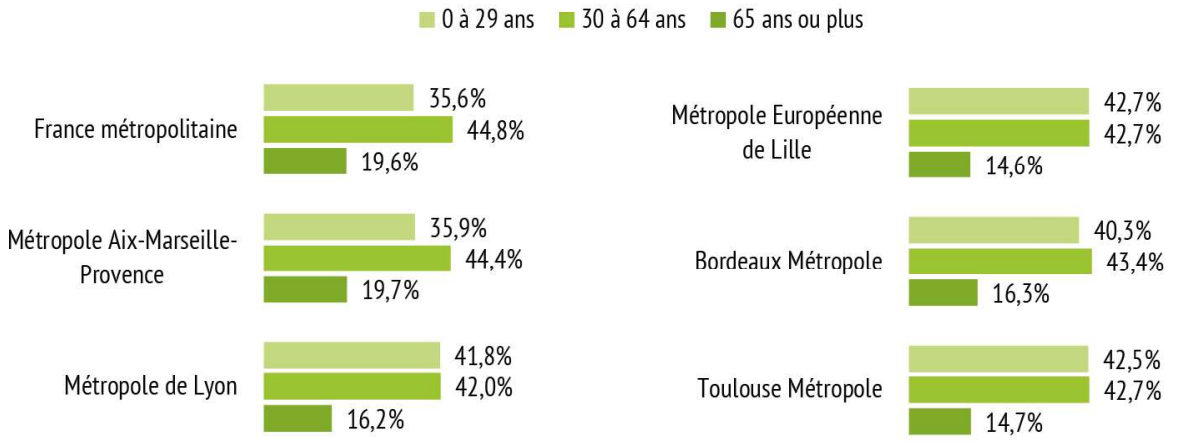
La structure par âge de la population métropolitaine est sensiblement équivalente à ce qui est observé au niveau national. Et au sein d'Aix-Marseille-Provence, les territoires eux-mêmes se différencient peu les uns des autres.

Elle diffère néanmoins de celle d'autres grands territoires urbains français. Dans les métropoles de Lille, Lyon, Bordeaux ou Toulouse, le poids des seniors est en effet plus réduit qu'au sein d'Aix-Marseille-Provence. A contrario, la présence des jeunes est nettement plus soutenue dans les autres métropoles (les moins de 30 ans y représentent entre 40% et 43% de la population résidente, contre 36% au sein d'AMP).

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 pôle 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 résidentiels de nombreux ménages.

STRUCTURE PAR ÂGE DE LA POPULATION DANS LES GRANDES MÉTROPOLES FRANÇAISES



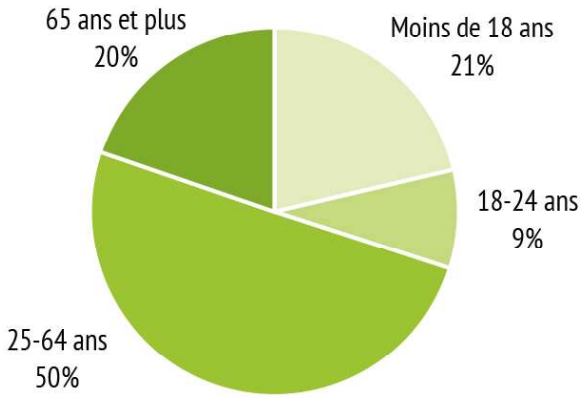
Source : Insee, RP 2017

Les classes d'âge ont été découpées selon les âges définis par les moments de la vie active (entrée dans la vie active, retraite…).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Les plus jeunes (moins de 18 ans) sont nettement surreprésentés dans le péri-urbain*, c'est-à-dire hors des villes-centres2. On y retrouve galement 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 enfant(s) 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

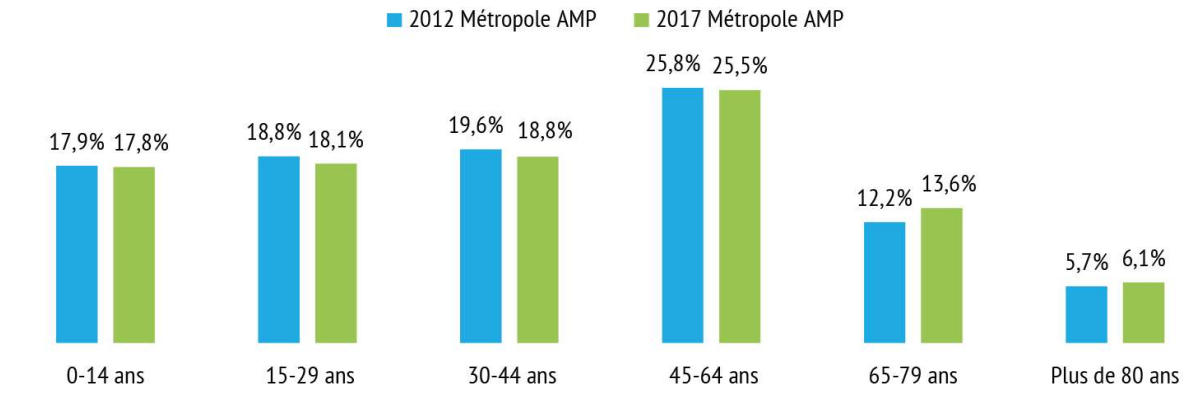


Source : Insee, RP 2017

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

Les seniors de 65 ans et plus représentent 20% 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 seniors 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 (+1,4 pt pour les 65-79 ans entre 2012 et 2017 et +0,4 pt pour les plus de 80 ans), au détriment des 15-64 ans (-1,8 pt).

ÉVOLUTION 2012-2017 DE LA STRUCTURE PAR ÂGE DE LA POPULATION MÉTROPOLITAINE



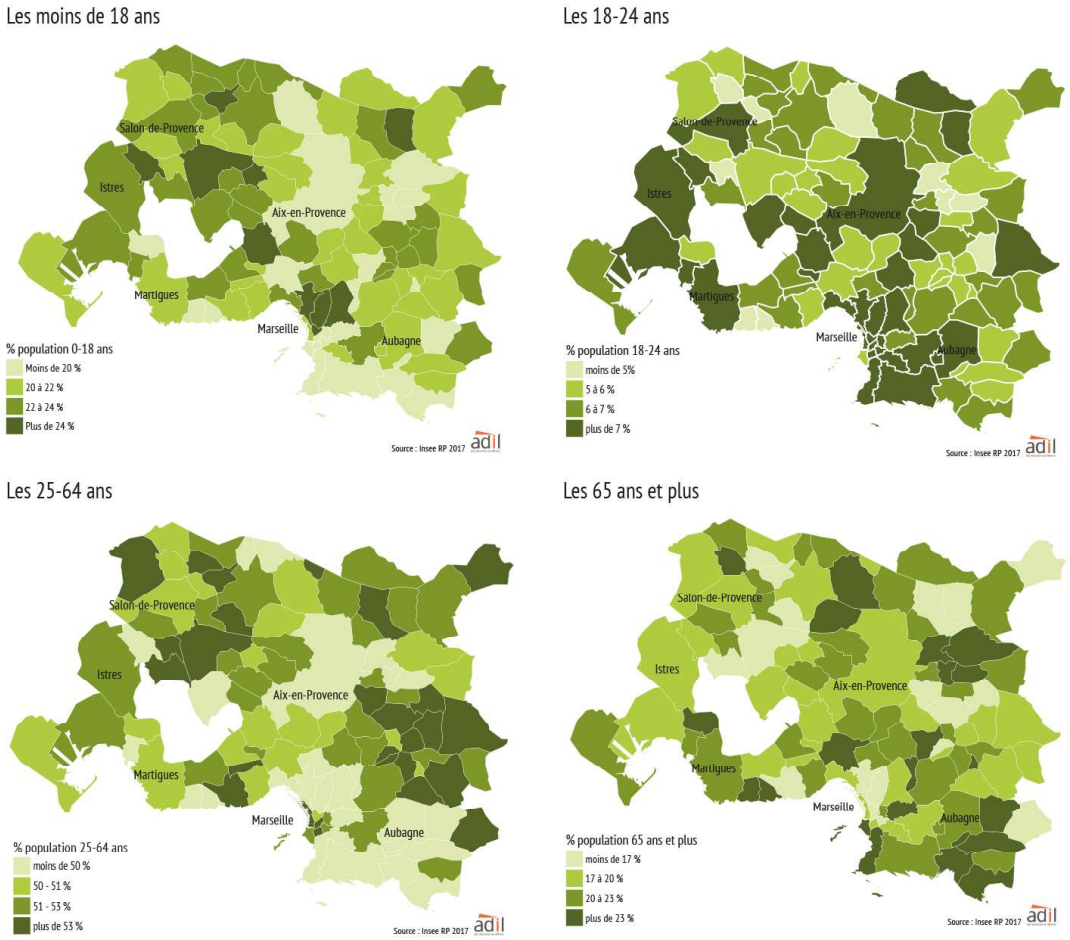
Source : Insee, RP 2017

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

** Voir définition en annexe*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES DIFFÉRENTES CLASSES D'ÂGE SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

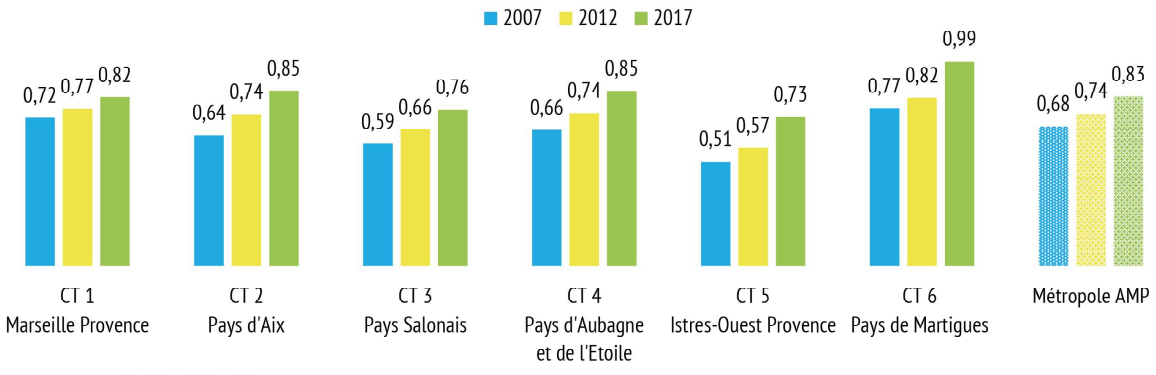


Le vieillissement de la population impacte l'ensemble des modes de vie

Aujourd'hui, un quart de la population métropolitaine a plus de 65 ans (20%, ce qui représente plus de 330 000 personnes) et dans certaines communes, c'est plus du tiers de la population. Ce vieillissement devrait 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 2007 et 2017, l'indice de vieillesse (rapport entre les 65 ans et + et les moins de 20 ans) a progressé sur l'ensemble des conseils de territoire. Aujourd'hui, cet indice avoisine 1 au sein du Pays de Martigues, du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et du Pays d'Aix, témoignant d'une prochaine surreprésentation des seniors par rapport aux jeunes.

ÉVOLUTION DE L'INDICE DE VIEILLESSE (65 ANS ET +/- 20 ANS)



Source : Insee RP 2007, 2012, 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 1990 ont avancé en âge.

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 seniors ne peut être abordée qu'à travers les problématiques de perte d'autonomie des personnes et d'adaptation des logements qui en découle.

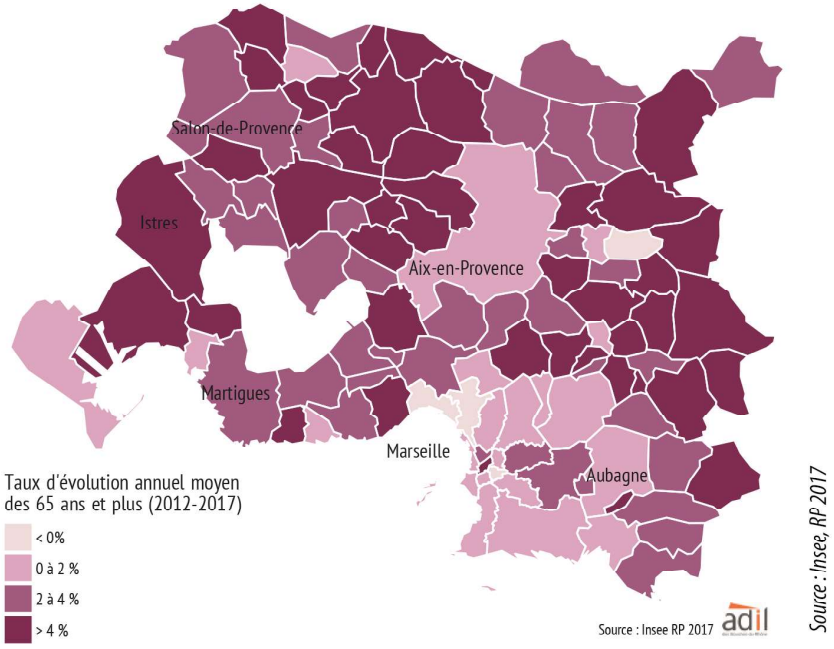
D'autant que la notion de « senior » recouvre des réalités multiples et n'est plus synonyme de fin d'activité ou de dépendance. Avec l'allongement de la durée de vie et les progrès en matière de santé, les problèmes de dépendance arrivent de plus en plus tard, voire après 85 ans. Avant cela, deux autres âges de la vieillesse sont à distinguer3 :

- 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 seniors sont moins mobiles que la classe d'âge précédente, mais restent autonomes sur plusieurs aspects de leurs vies.

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 seniors est également conditionné par le niveau de revenus. Si, aujourd'hui, le taux de pauvreté des plus de 60 ans reste très inférieur à celui des autres classes d'âges (13,1% pour les 60-74 ans dans les Bouches-du-Rhône et 12,8% pour la Métropole, contre 18,2% 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.

3. 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.

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL MOYEN DES 65 ANS ET PLUS (2012-2017)



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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

Les couples avec enfant(s) représentent un quart des ménages métropolitains. Nous l'avons précédemment vu avec la structure par âge, ils sont plus particulièrement présents dans les communes périphériques, c'est-à-dire dans les secteurs résidentiels.

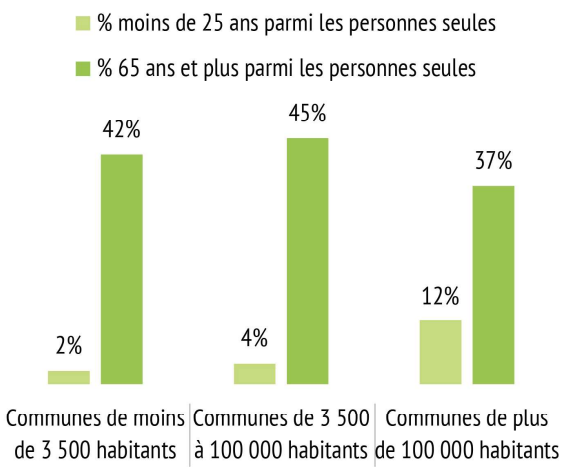
Néanmoins, leur présence tend à diminuer. Si certaines communes du Pays Salonais et autour d'Aix-en-Provence connaissent une croissance supérieure à 4%, d'autres communes du Pays de Martigues ou d'Istres-Ouest Provence ne connaissent pas le même phénomène.

A contrario, la part des personnes seules est plus fortement marquée dans les grandes villes, et cette part augmente sur de nombreuses communes.

Parmi les personnes seules, les 65 ans et plus sont plus nombreux au sein des communes comptant moins de 100000 habitants qu'au sein des plus grandes communes qui sont Aix-en-Provence et Marseille. À l'inverse, les personnes seules de moins de 25 ans sont plus présentes sur ces deux communes.

L'éloignement des familles ou encore le vieillissement de la population sont des phénomènes qui auront un impact important sur l'évolution du profil des ménages métropolitains.

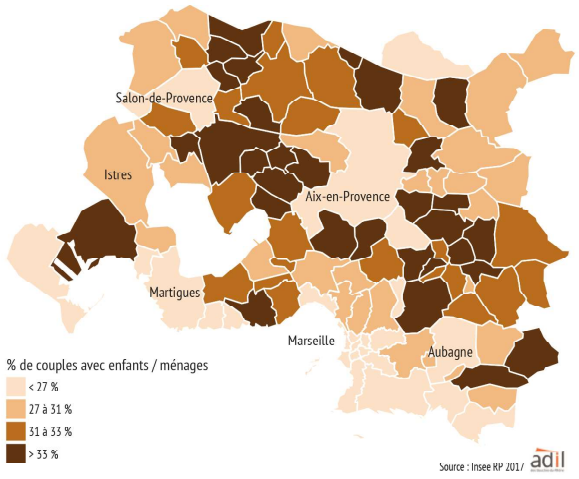
Structure par âge des ménages d'une personnne selon la taille des communes



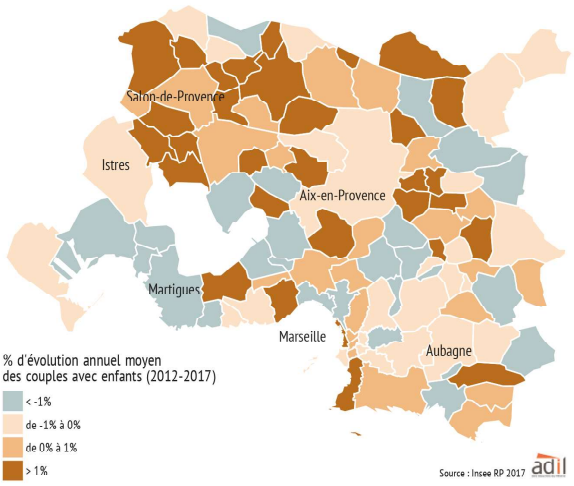
Source : Insee, RP 2017

Répartition géographique et évolution (2012-2017) des couples avec enfant(s) sur le territoire métropolitain

Les couples avec enfants

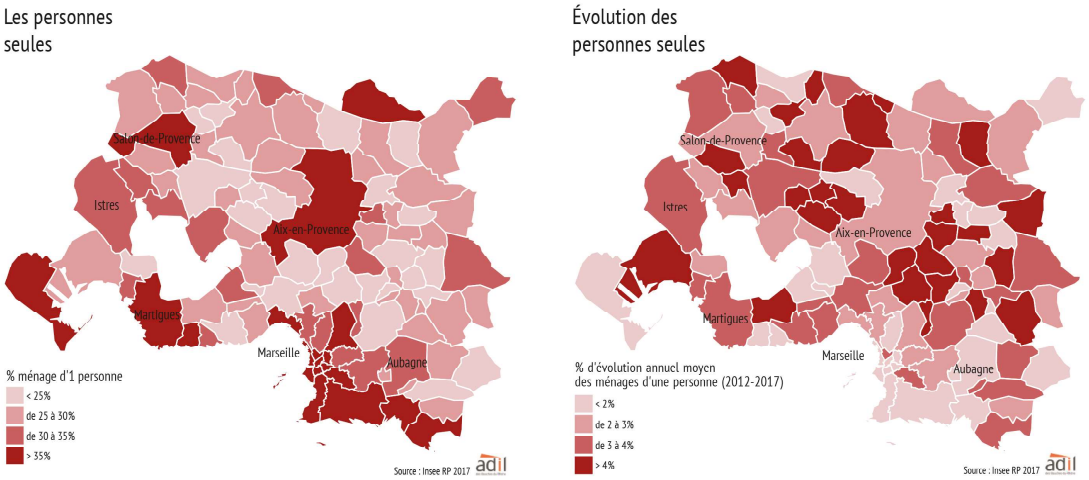


Évolution des couples avec enfants



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Répartition géographique et évolution (2012-2017) des personnes seules sur le territoire métropolitain



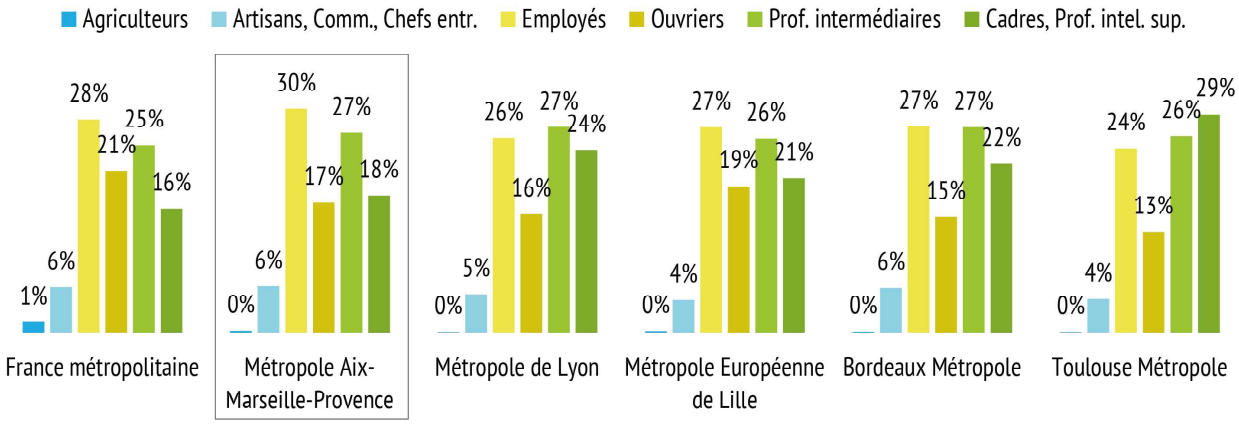
Une répartition déséquilibrée des profils d'actifs

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 cependant 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 à s'installer en périphérie. Si la part des cadres est légèrement supérieure au taux national (18% contre 16%), elle reste en deçà des autres grandes métropoles françaises (entre 21 et 29%).

La répartition des différents profils d'actifs sur le territoire vient également illustrer ces déséquilibres. Les cadres sont nettement surreprésentés autour d'Aix-en-Provence et sur le littoral Est du territoire, tandis que les employés et les ouvriers sont au Sud et à l'Ouest du territoire métropolitain, avec une concentration plus importante autour de l'Étang de Berre. Les professions intermédiaires se répartissent, sur l'ensemble de la métropole, et plus particulièrement en zones péri-urbaines.

Catégorie socio-professionnelle des actifs occupés de 15 à 64 ans dans les grandes métropoles françaises

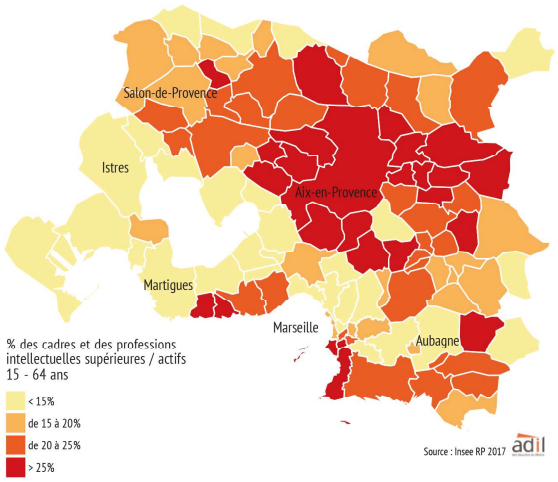


Source : Insee, RP 2017

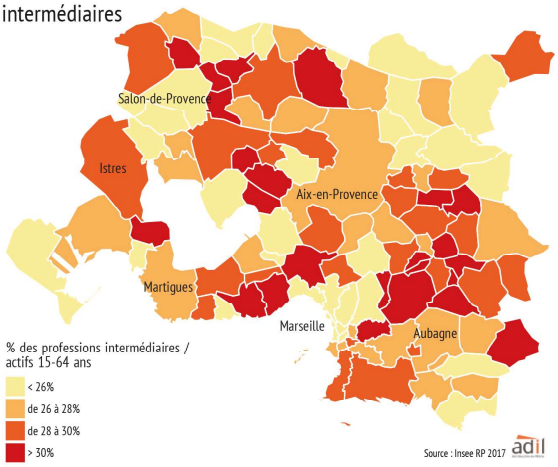
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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

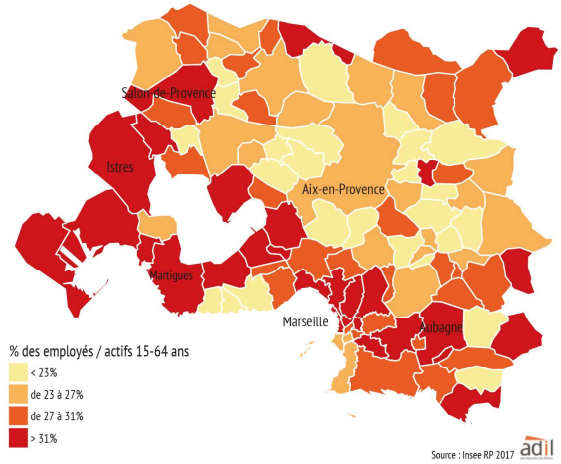
Les cadres



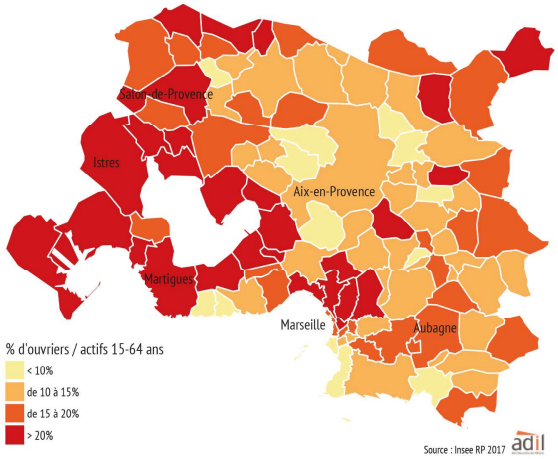
Les professions intermédiaires



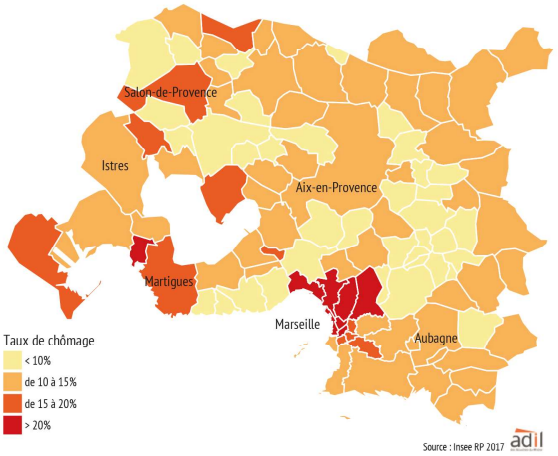
Les employés



Les ouvriers



Taux de chomâge



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 4 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 moins concernées.

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.

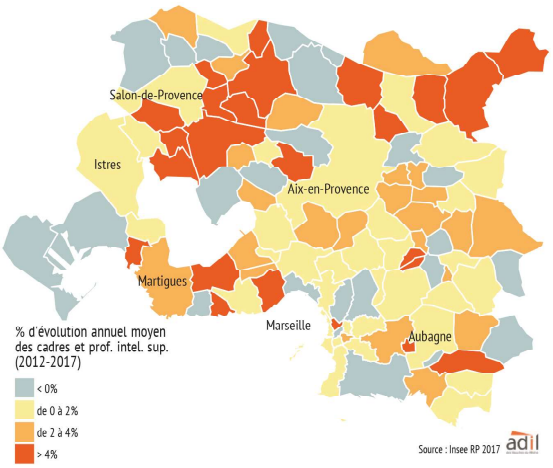
Par ailleurs, depuis 2012, le poids des cadres a augmenté dans de nombreuses communes de l'ensemble du territoire métropolitain. A contrario, les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers connaissent une croissance moins soutenue et plus éparse sur le territoire. Seules les communes situées autour de Salon-de-Provence, mais aussi en bordure nord et est du territoire métropolitain connaissent une augmentation de ces actifs.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

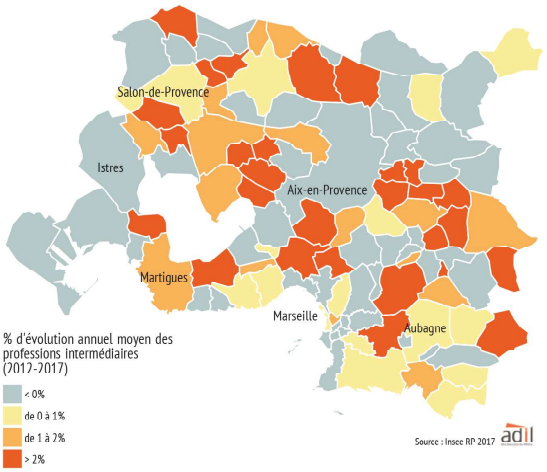
Ces évolutions viennent éclairer l'impact des migrations résidentielles des ménages qui aspirent encore à s'installer dans des communes résidentielles de la métropole mais peinent de plus en plus à s'y loger et s'éloignent progressivement.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE L'ÉVOLUTION DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES ACTIFS DE 15 À 64 ANS ENTRE 2012 ET 2017 SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

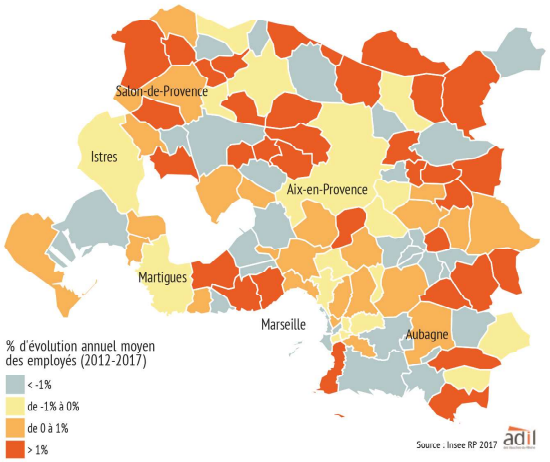
Évolution des cadres



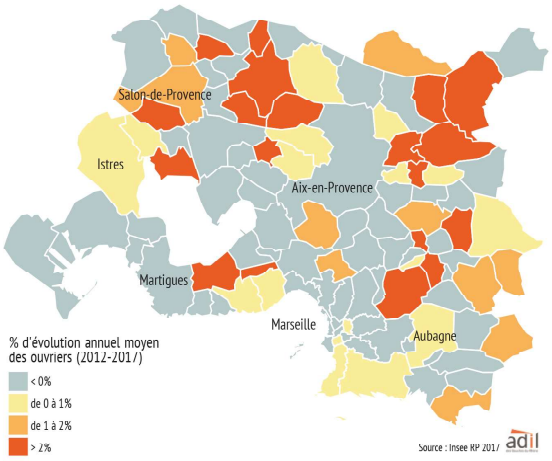
Évolution des professions intermédiaires



Évolution des employés



Évolution des ouvriers



SYNTHÈSE

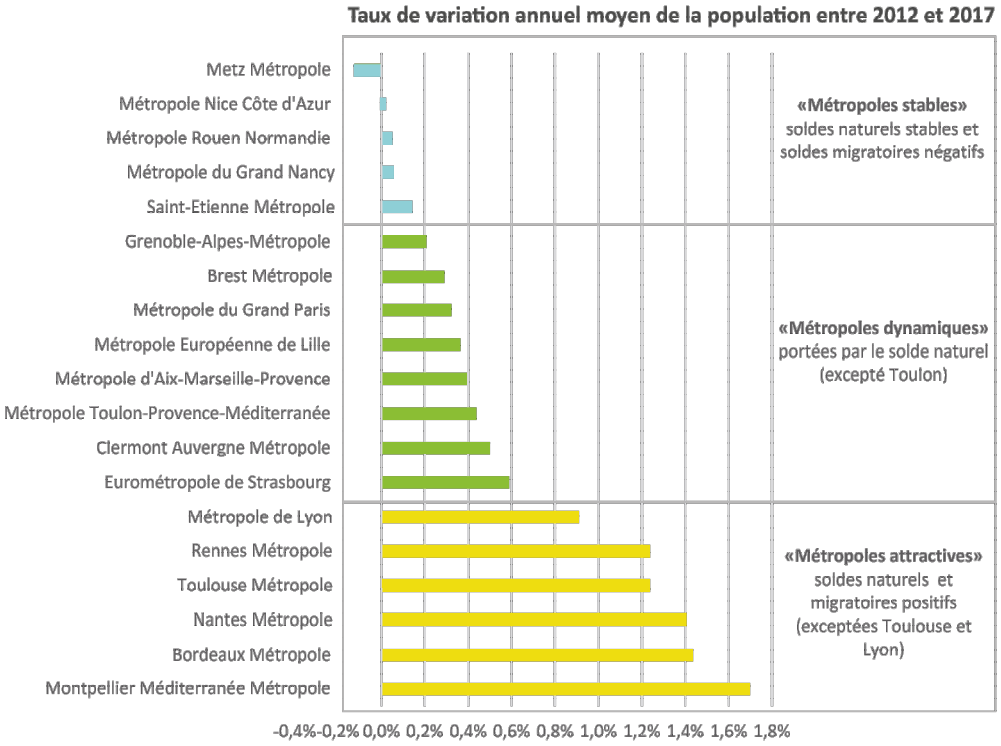
- **Une structure métropolitaine par âge qui diffère des autres grandes métropoles (plus de seniors).**
- **Une part importante des seniors induit des besoins en logements spécifiques.**
- **Une diminution des couples avec enfant(s) dans les secteurs résidentiels et une augmentation de la part des personnes seules dans ces mêmes secteurs.**
- **Une plus forte proportion de cadres autour d'Aix-en-Provence et davantage d'employés et d'ouvriers autour de l'Étang de Berre.**
- **Un taux de chômage qui varie fortement selon les communes de la Métropole.**
- **Des ménages qui peinent de plus en plus à se loger dans les communes du territoire métropolitain et qui s'éloignent progressivement.**

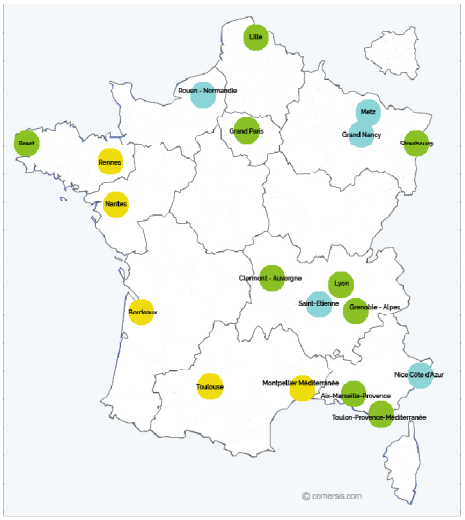
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

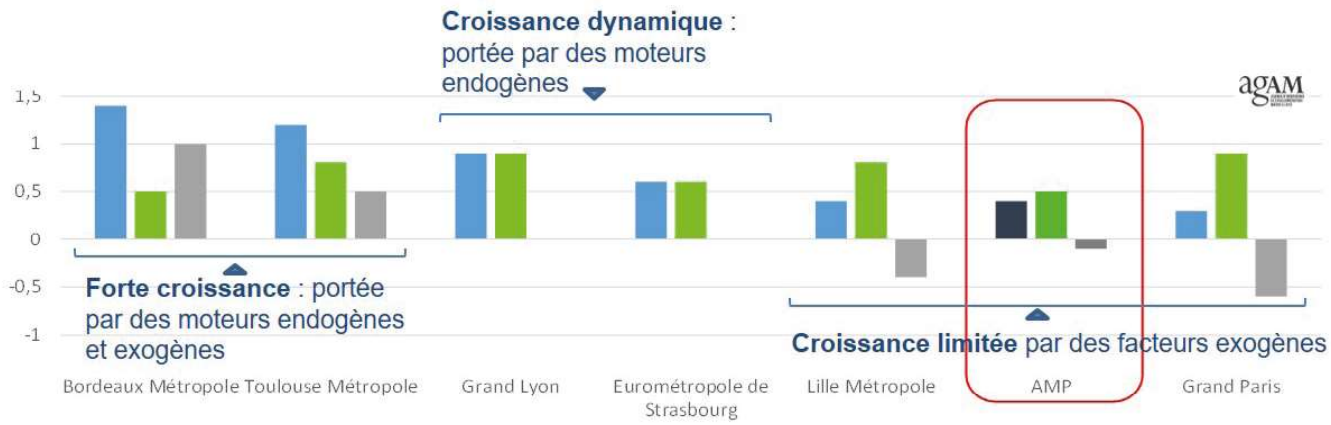
UNE STABILISATION DÉMOGRAPHIQUE : QUEL MODE DE DÉVELOPPEMENT DE LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ?

A l'échelle nationale, comme pour Aix-Marseille Provence, les métropoles enregistrent une amélioration de leur croissance démographique sur la période récente. Trois profils de dynamiques démographiques semblent se dessiner. Après une période où Aix-Marseille-Provence marquait une stabilisation de son évolution démographique, la métropole améliore son évolution et se place dans les métropoles dynamiques, entre les métropoles attractives et stables.

Toutefois, Aix-Marseille Provence demeure, comme par le passé, en retrait par rapport aux métropoles les plus attractives. Ces dernières conservent des évolutions démographiques soutenues (Montpellier, Bordeaux, Nantes, Toulouse…) aussi bien portée par un solde naturel que migratoire positif. Cette poursuite de tendance interroge l'attractivité d'Aix-Marseille Provence. Caractérisée par une très faible intensité migratoire (taux de sortie supérieur au taux d'entrée), AMP gagne des habitants du fait d'un nombre de naissance supérieur au nombre de décès soit essentiellement par un renouvellement intrinsèque de sa population. Ce dynamisme est très contrasté à l'échelle infra-métropolitaine.



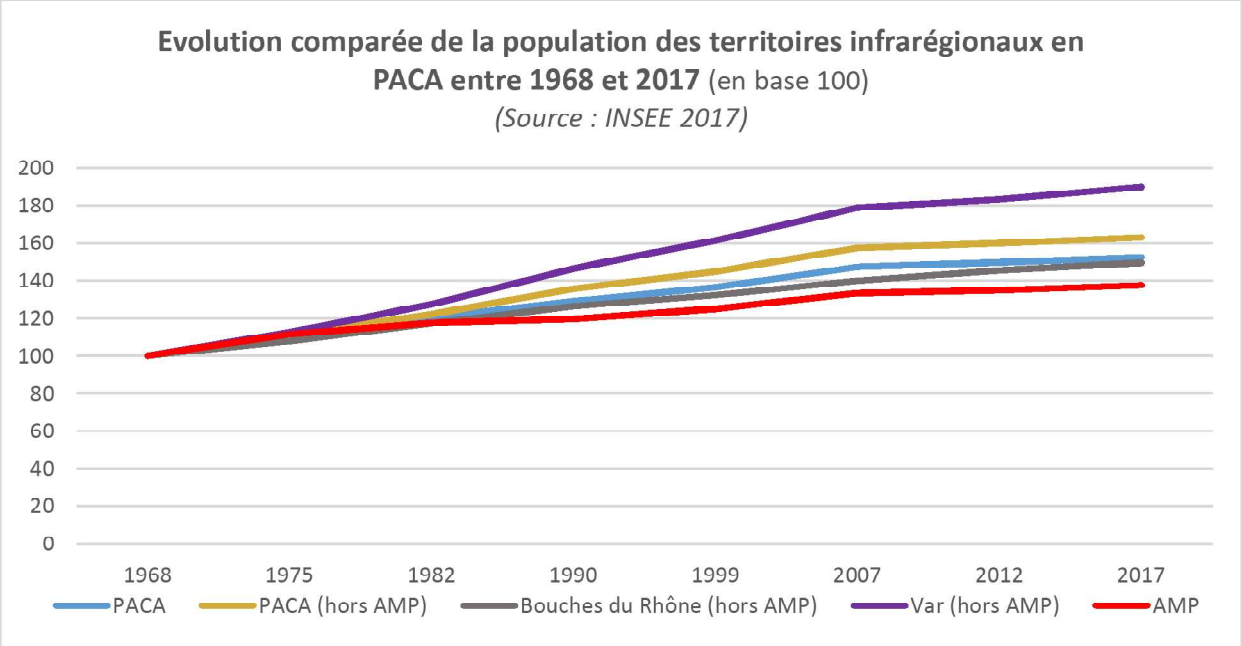




Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Une nouvelle géographie de la croissance ?

Sur le long terme, une dynamique démographique fluctuante

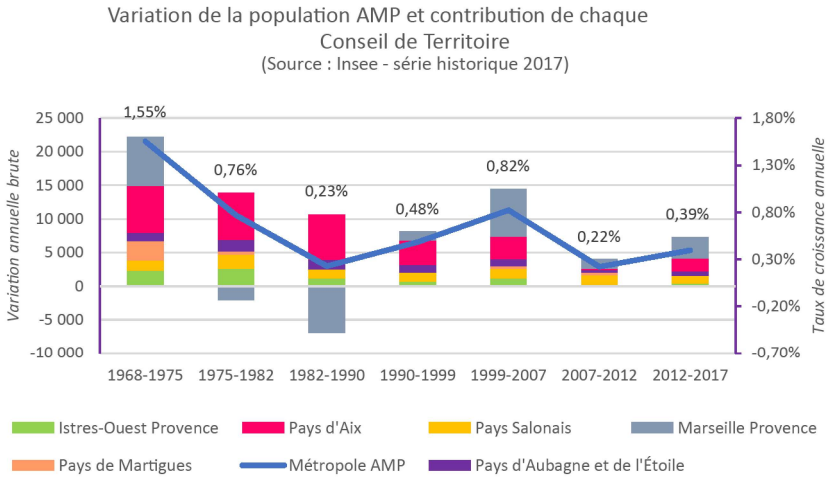


512 598 habitants supplémentaires entre 1968 et 2017

Au cours des 50 dernières années, la population comprise dans le périmètre métropolitain actuel a augmenté de 38%, passant de 1 365 000 habitants à 1 878 061. 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 d'évolution 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.



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

La période 2007-2012, 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. Depuis 2012, une reprise semble se profiler avec un taux de croissance moyen qui repart à la hausse, sans toutefois égaler celui des années 1990-2000. Cela se traduit par une reprise de la dynamique démographique dans tous les Conseils de territoire exceptés le Pays Salonais et le Pays de Martigues qui connaissent un net ralentissement.

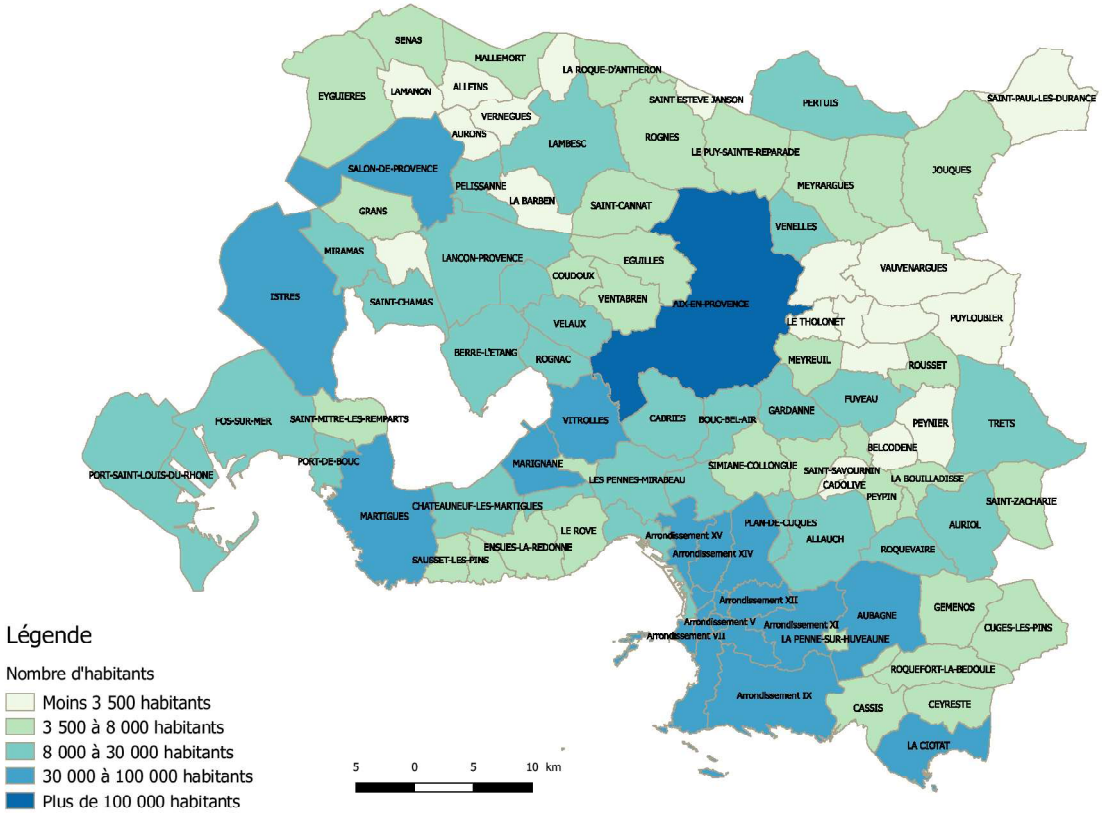
Un péri-urbain moteur historique de la croissance démographique ?

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 :

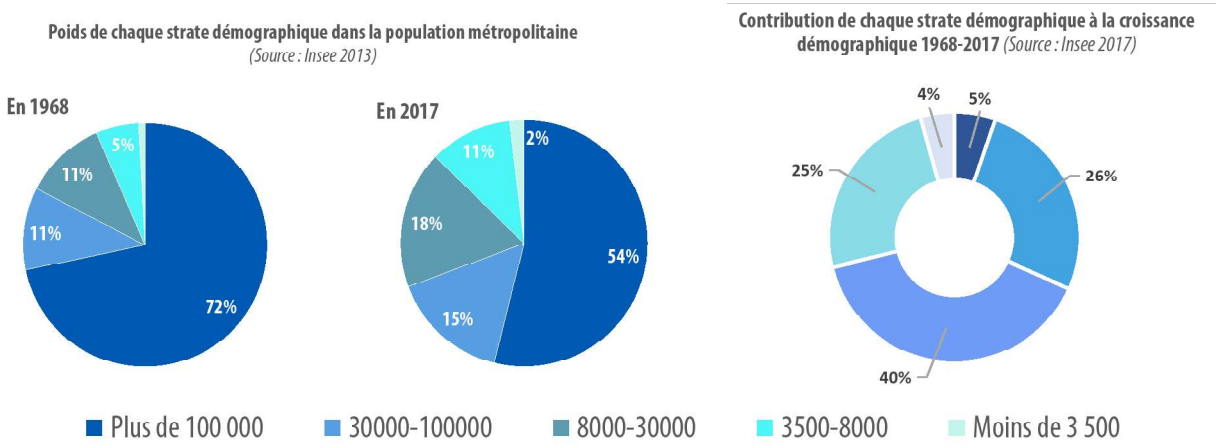
- **2 pôles métropolitains,** soit les communes de plus de 100 000 habitants (Aix-en-Provence et Marseille),
- **Les villes-centres** soit les communes correspondant à la strate 30 000 à 100 000 habitants. Dans cette catégorie se retrouve les communes d'Aubagne, La Ciotat, Istres, Marignane, Martigues, Salon-de-Provence et Vitrolles,
- **Les villes moyennes** dont la population se situe entre 8 000 et 30 000 habitants. Cette catégorie regroupe 27 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 20 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 50 dernières années ces deux 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.

LA POPULATION PAR COMMUNE EN 2017



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



En progression continue depuis près de 50 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 2040

Les projections réalisées par l'Insee grâce au modèle « Omphale 2017» estiment la population régionale à 5 259 500 habitants en 2040, 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 1 962 109 habitants en 2040 (4 200 habitants supplémentaires par an, +0.22%/an entre 2013 et 2040). 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, les Territoires connaitraient une phase de croissance jusqu'en 2030, en particulier les communes du Pays Salonais. A partir de 2030, l'ensemble des Territoires connaîtrait un ralentissement de la croissance.
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 70% sur la période alors que celle des moins de 20 ans connaîtrait une diminution de 4%. Les plus de 75 ans regrouperaient 17% de la population et la classe d'âge actif s'éroderait.

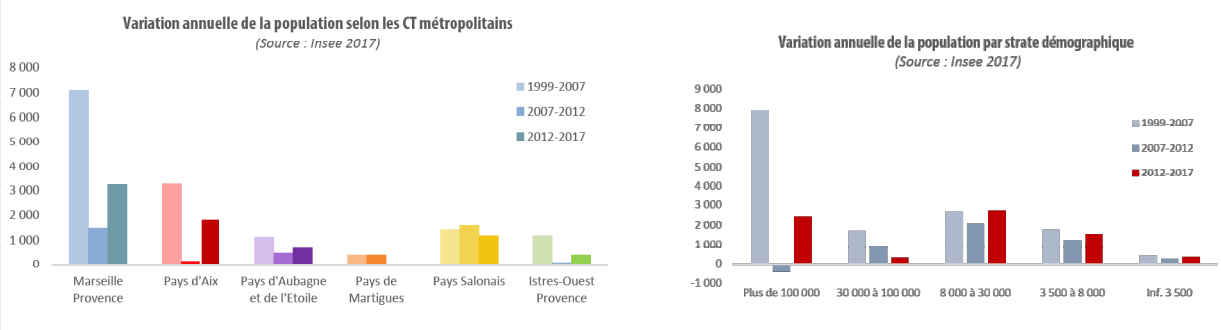
Localement, la métropole suit ces tendances avec toutefois une diminution plus forte de la population jeune (-3,5% entre 2013 et 2040), assortie à une croissance rapide de l'effectif des personnes âgées (+69% de plus de 75 ans). Ces derniers atteindront 14,5% de la population en 2030 soit 285 000 habitants.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Après un ralentissement, une légère reprise de la croissance démographique

Les pôles urbains majeurs en panne d'attractivité ?

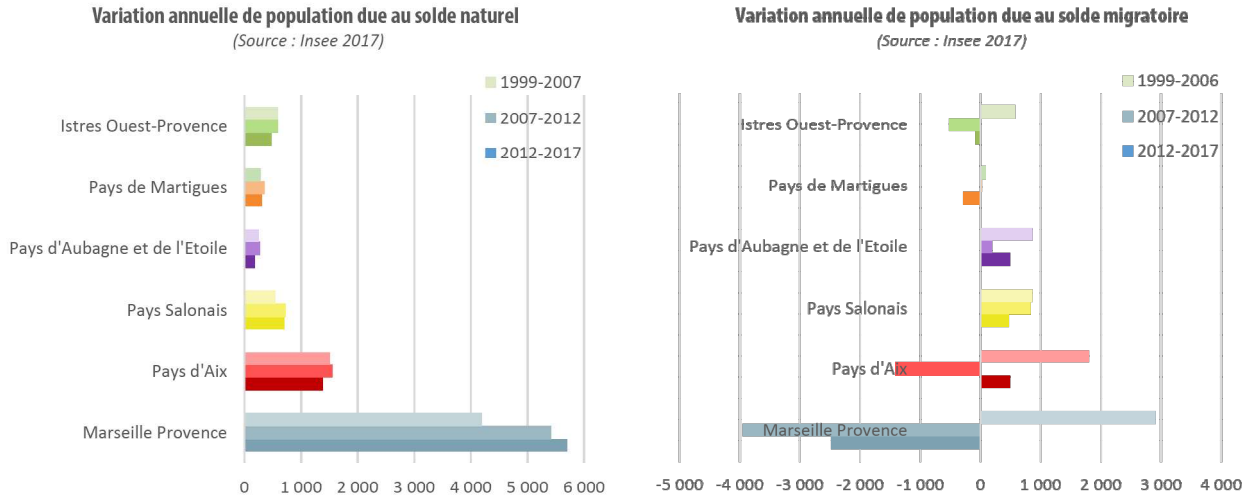


Au cours de la dernière période 2012-2017, Aix-Marseille-Provence connaît une légère reprise de sa croissance démographique après cinq années de baisse. Alors qu'elle gagnait 14 452 habitants par an entre 1999 et 2007, puis 4 043 habitants par an entre 2007 et 2012, AMP semble renouer avec la croissance. Si elle n'atteint plus les niveaux de croissance du début des années 2000, la Métropole a gagné 7 320 habitants chaque année entre 2012 et 2017.

Sous l'angle des territoires, **le Pays de Martigues et le Pays Salonais** pourtant en croissance sur cette même période. Ces deux territoires sont les deux seuls à ne pas profiter de ce regain démographique. Leur croissance diminue fortement passant de +1.14%/an entre 2007 et 2012 à 0.81% par an pour le Pays salonais entre 2012 et 2017 et de 0.54% par an entre 2007 et 2012 à 0.02%/an pour le Pays de Martigues. Le Pays Salonais reste toutefois le territoire le plus dynamique. C'est le Pays d'Aix qui profite le plus de ce regain démographique avec une croissance de +0.48%/an entre 2012 et 2017 contre +0.04%/an sur la période 2007-2012. Mais au-delà des périmètres « institutionnels », ce sont les 2 pôles métropolitains et **les villes-centres qui voient leur gain de population divisé par 3 entre les 2 périodes**. Alors que ces pôles majeurs contribuaient pour 66% à la croissance de la population lors de la période précédente, ils n'y participent plus que pour 37% entre 2012 et 2017.

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

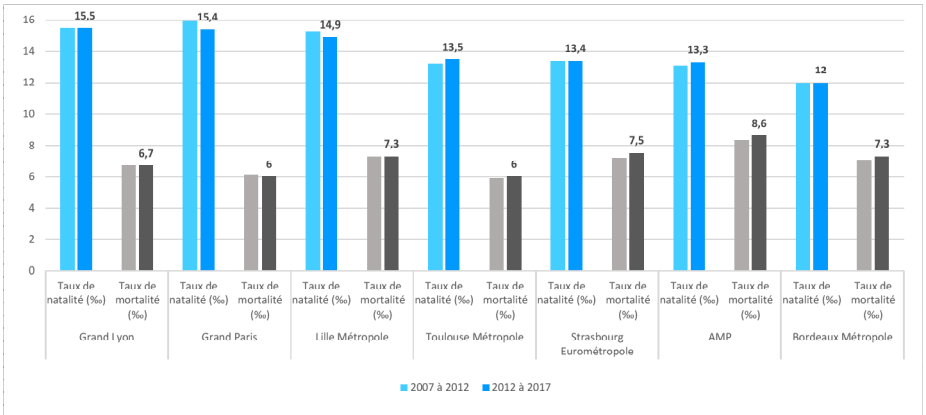
Aujourd'hui, c'est un solde naturel largement positif qui **permet de compenser un solde migratoire déficitaire**. A partir de 2007, on a assisté à une inversion de la tendance migratoire : **plus d'habitants quittent le territoire par rapport à ceux qui s'y installent**. Toutefois depuis 2012, le déficit migratoire se réduit passant d'une perte de près de 5 000 habitants par an entre 2007 et 2012 à moins 1 418/an entre 2012 et 2017. Alors qu'en un an, près de 40 000 habitants sont venus s'installer au sein de la métropole, plus de 42 000 habitants ont quitté le territoire (hors échanges avec l'étranger et DOM-TOM). Cette perte, bien que compensée par un solde naturel positif, freine la croissance démographique du territoire.



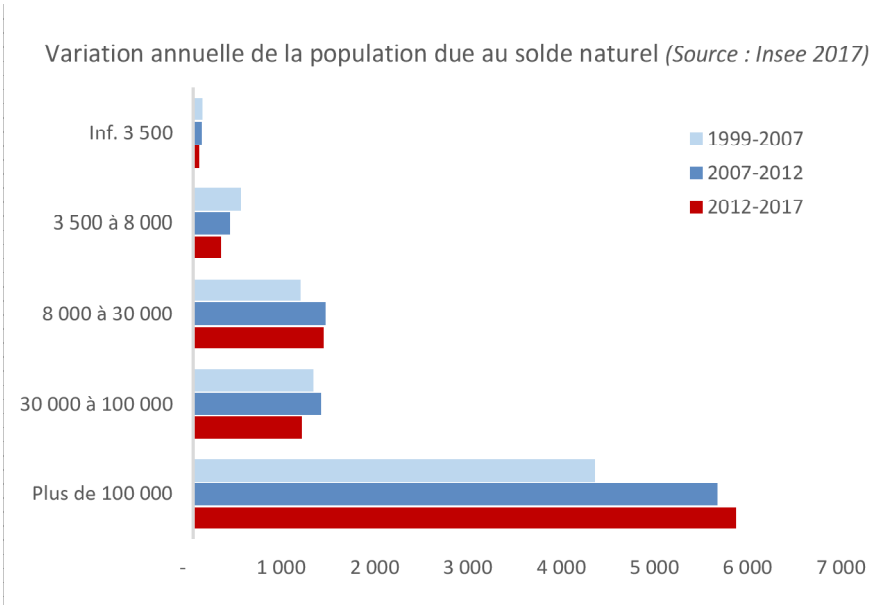
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Là aussi **les contrastes territoriaux sont importants au sein de la métropole** et plus particulièrement en termes de solde migratoire. En effet, Sur la période 2012-2017, trois CT ont un solde migratoire négatif c'est-à-dire que davantage de personnes quittent le territoire que ne s'y installent. Tel est le cas pour Marseille Provence, Pays de Martigues et Istres Ouest Provence. Toutefois, pour tous les Territoires hormis Pays de Martigues, par rapport à la période précédente (2007-2012), le solde migratoire s'est amélioré.

Au regard des strates démographiques, le ralentissement constaté depuis dix ans est lié à deux facteurs combinés : une perte d'attractivité particulièrement marquée sur la période 2007-2012 et un ralentissement des dynamiques naturelles. En effet, la natalité au sein de la métropole est stable mais relativement faible et la mortalité, plus élevée que dans les autres grandes métropoles, augmente. Si sur la période plus récente l'attractivité semble s'améliorer, hormis pour les villes centres, les dynamiques naturelles sont quant à elles contrastées. Les communes de 8 000 à 100 000 habitants connaissent un phénomène d'érosion avec une stabilisation des naissances alors que les décès augmentent. Les plus petites communes continuent à voir leur natalité progresser mais en parallèle la mortalité augmente plus vite. Seules les deux pôles urbains sont dans une logique de maintien des dynamiques naturelles.



Le rôle des communes les plus peuplées de la métropole (Aix, Marseille et les communes de plus de 25 000 habitants) est majeur dans le solde migratoire du territoire. Ce sont Marseille et les villes centres 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 30 000 habitants perdent des habitants dans leurs échanges migratoires (parmi celles-ci seules La Ciotat et Aubagne). Au sein des villes moyennes, la situation est très contrastée. Plusieurs d'entre elles voient leur solde migratoire s'améliorer : Auriol, Châteauneuf-lès-Martigues, Bouc-Bel-Air, Gardanne, Miramas, Pélissanne, Les Pennes-Mirabeau, Plan-de-Cuques, Saint-Chamas, Pertuis). D'autres, jusqu'alors très attractives ont vu leur solde migratoire diminuer (Berre-l'Étang, Fos-sur-Mer, Port-Saint-Louis, Port-de-Bouc, Velaux).



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

La proximité de la métropole, premier vecteur de perte d'habitants

Près des deux tiers des habitants quittant AMP quittent aussi la région

Les échanges avec l'extérieur de la région sont équilibrés. Ils sont les plus importants avec les régions Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes.

Le Pays d'Aix, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile sont excédentaires dans leurs échanges avec les autres régions françaises. Istres-Ouest Provence affiche un bilan équilibré alors que les autres Conseils de territoire sont déficitaires.
A l'échelle des communes, ce sont les plus urbaines (Marseille, Aix, les villes centres et 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. Les deux principales communes pèsent pour 62% des échanges extra-régionaux. Ce constat est lié à la fonction «**villes universitaires**» d'Aix et Marseille. Celle-ci draine des étudiants depuis l'extérieur du territoire, mais se traduit aussi par le départ de ces jeunes qui vont étudier dans d'autres régions. Pour cette population, le solde des entrées/sorties est équilibré. Toutefois, la métropole est lourdement déficitaire avec les régions hors Paca sur la tranche d'âges des 20-29 ans mais ce déficit est, en partie, compensé par un excédent dans les échanges avec les autres territoires internes à la région. Hormis cette classe d'âges, les échanges avec l'extérieur de la région sont plutôt excédentaires. C'est particulièrement le cas pour les 30-44 ans, il s'agit de la classe d'âges générant le plus d'excédent (+ 1 114 personnes). Toutefois pour cette catégorie, ce sont les échanges internes à la région qui amputent ce solde.

Pour les retraités, le bilan est négatif. Ils sont plus nombreux à quitter la métropole et la région que l'inverse. Le déficit sur cette catégorie d'habitants se creuse un peu plus avec les échanges internes à la région.

SOLDE MIGRATOIRE APPARENT DES COMMUNES ENTRE 2012 ET 2017



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Un tiers des ménages quittant la métropole pour une commune de la région s'installent à proximité

Ainsi les communes du Var sont une des destinations les plus fréquentes pour les habitants qui quittent le territoire.

Avec les communes situées en frange de la métropole (ouest varois notamment), la métropole perd plus de 1 500 habitants par an. L'ensemble des Conseils de territoire est déficitaire avec les franges de la métropole, Istres-Ouest Provence et Pays de Martigues présentant un solde presque équilibré. Par commune, toutes les strates démographiques sont déficitaires. Ce sont avec les « villes centres » et les villes moyennes (8 000 à 30 000 habitants) pour lesquelles les échanges avec les franges sont les plus déficitaires (pour les villes centres perte de 515 habitants par an, 580 pour les villes moyennes).

Le déficit est le plus marqué pour les familles (couples avec ou sans enfant et monoparentaux). Avec un déficit de 2 200 personnes, ce sont les pôles urbains qui perdent massivement des familles (principalement des couples doubles actifs, toutes classes d'âges). Les communes de 8 000 à 100 000 habitants sont elles aussi déficitaires sur ce profil de ménages (elles en perdent plus de 800 chaque année avec les communes de la région hors de la métropole). Ces ménages quittent le territoire pour 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. Dans ces communes, cela concerne en forte proportion des jeunes ménages.

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.

Face aux migrations résidentielles, des Conseils de territoire aux profils différents

Deux territoires tournés vers l'extérieur

Deux 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 (35% des entrants et sortants s'installent ou quittent ce territoire). Marseille-Provence, est déficitaire avec les autres CT comme avec l'extérieur de la métropole. Très tourné vers l'extérieur, il est très largement déficitaire dans ces échanges (-2 900 habitants/an) en particulier avec les autres régions françaises hors Paca (-1 618 habitants/an). Dans ses échanges internes à la métropole, Marseille-Provence est déficitaire avec tous les autres espaces sauf Istres-Ouest Provence, territoire avec lequel les échanges s'équilibrent (il est le plus déficitaire avec le Pays d'Aubagne et de l'Étoile) ;
- **Le Pays d'Aix** (32% des entrants et 27% des sortants de la métropole), apparaît quant à lui excédentaire dans ses échanges avec l'extérieur du territoire (+750 habitants par an) bien qu'il soit très déficitaire avec le reste de la région. Il est en effet déficitaire avec les territoires situés en franges de la métropole (-340 habitants/an). Dans ses échanges internes, son solde est équilibré. (déficit avec le Pays Salonais mais excédent avec les autres CT hors Pays de Martigues) ;

Deux territoires aux échanges équilibrés entre interne à la métropole et externes

Pays Salonais et Istres-Ouest Provence échangent autant au sein de la métropole (48% des échanges) qu'avec l'extérieur. Ils se caractérisent par :

- **Pays Salonais** : un solde très positif en interne à la métropole, en particulier avec le Pays d'Aix, territoire avec lequel il échange le plus. Cela confirme la fonction d'accueil du desserrement aixois de ce territoire. Cette logique est également vraie pour Marseille Provence mais en moindre mesure. Avec l'extérieur de la métropole, il est déficitaire (-806 habitants/an).
- **Istres-Ouest Provence** présente un solde équilibré en interne. Il échange le plus avec le Pays Salonais avec lequel il est légèrement déficitaire (-71 habitants/an). Avec l'extérieur, il est déficitaire, en particulier avec l'extérieur de la région (-137 habitants/an).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Deux territoires tournés vers l'intérieur de la métropole

A eux deux, ces territoires sont impliqués dans près de 20% des migrations résidentielles internes à la métropole (hors échanges internes à chacun de ces territoires). Ils échangent le plus avec Marseille-Provence du fait de son poids démographique :

- **Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile** est excédentaire dans ses échanges internes à la métropole. Il est très excédentaire avec Marseille-Provence (+628 habitants/an), il échange relativement peu avec les autres territoires hormis le Pays d'Aix avec lequel il est déficitaire (-119 habitants/an). Avec l'extérieur de la métropole, le solde est négatif. Si le territoire est attractif pour les personnes venant de l'extérieur de la région, il perd des habitants au sein de la région ;
- **Le Pays de Martigues** représente un volume de migrations résidentielles faible. Il échange le plus avec Marseille Provence puis avec Istres-Ouest-Provence. Il est excédentaire avec le premier et déficitaire avec le second (-152 habitants/an). 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.

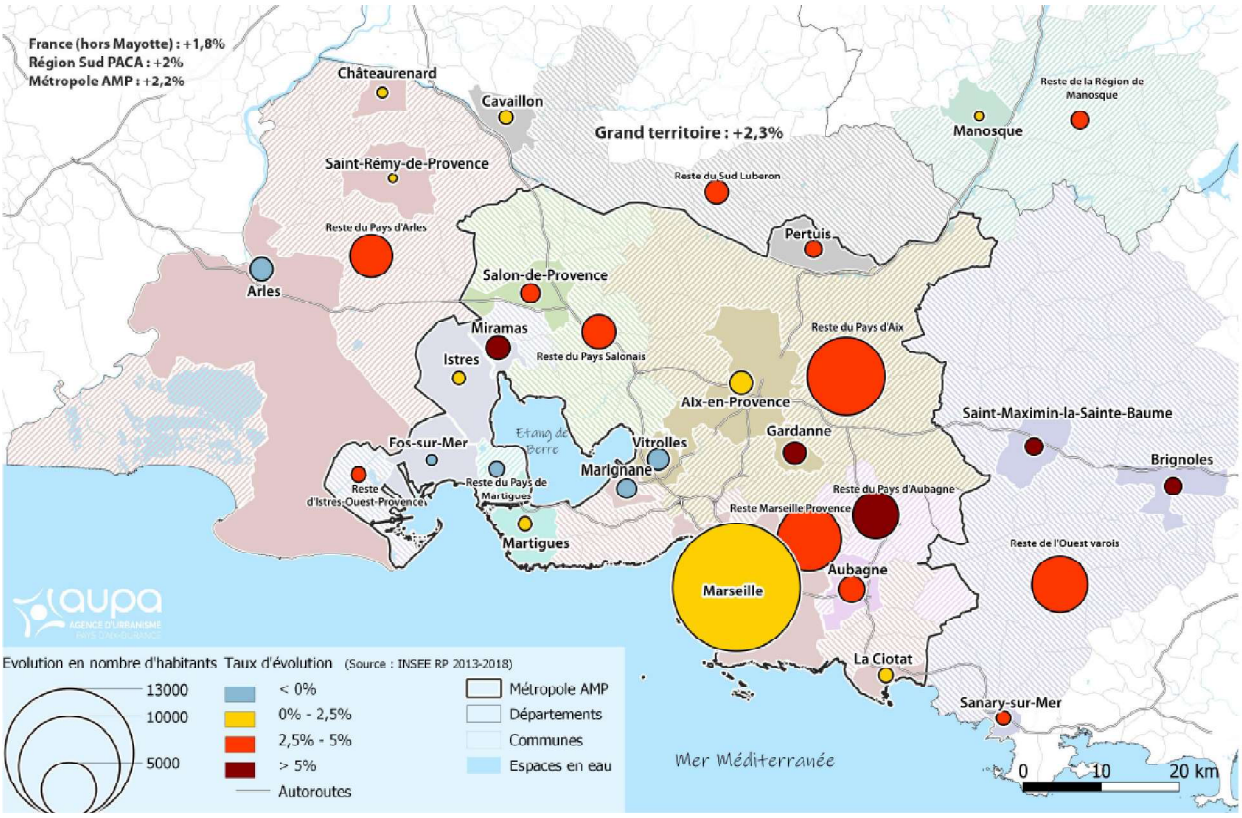
Au regard de ces « coûts », et des disponibilités foncières qui ne sont pas inépuisables, la métropole, comme ses territoires voisins, ne pourra pas indéfiniment poursuivre ce modèle de développement. Il s'agit pour le territoire de proposer et trouver des solutions alternatives à la maison individuelle « 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.

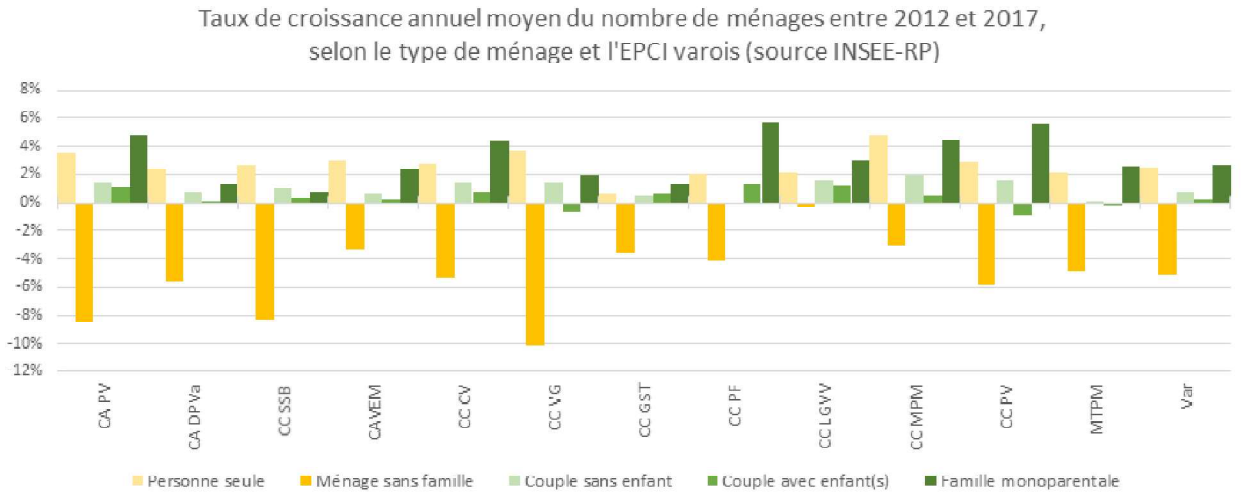
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 DE LA MÉTROPOLE ET DE SES FRANGES 2013-2018





Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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 Pays d'Aix. Avec les communes situées en frange du territoire, la métropole est déficitaire sur quasiment toutes les catégories de ménages, seules les plus de 75 ans et les 15-19 ans sont excédentaires. 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 (-1 290 habitants par an). Parmi les catégories socio-professionnelles (CSP), ce sont les sans profession qui accusent le plus fort déficit ainsi que les professions intermédiaires et en moindre mesure les employés. 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 dans la plupart des CT.

Ce sont le parc construit entre 1970 et 2005 ainsi que celui construit après 2013 qui accusent les plus forts déficits.

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

- pour **Pays de Martigues**, le parc récent (construit après 2013) soutient plus qu'ailleurs les entrées (34% des entrants). Il en est de même dans le Pays Salonais ainsi qu'à Istres-Ouest Provence ;
- au sein du **Pays d'Aubagne et de l'Étoile,** le parc des années 1970 à 1990 est, comme dans les autres CT, le plus représenté dans les entrées ;
- pour les autres territoires, c'est plutôt le parc 1971 à 2005 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.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

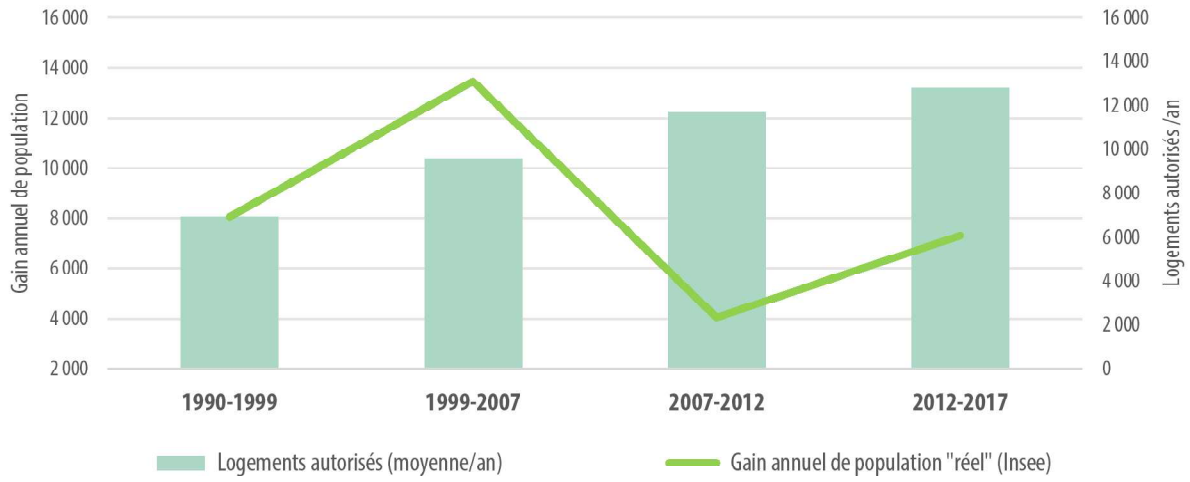
DES BESOINS EN LOGEMENTS IMPORTANTS AU REGARD DE LA PRODUCTION

Une légère reprise démographique dans un contexte de hausse de la production de logements

Alors que la métropole connaît depuis 2007 un net ralentissement de sa croissance démographique, passant de +14 500 habitants supplémentaires par an entre 1999 et 2007 à +4 000 habitants par an entre 2007 et 2012, il connait un regain de croissance récent (+ 7 320 habitants/an) entre 2012 et 2017. Cette tendance « long terme » au ralentissement s'inscrit dans un contexte de production de logements.

Rythme de croissance démographique et rythme de construction

(Sources : Sitadel & Insee 2017)



Une dynamique de production qui reste positive

Alors que la croissance a connu un ralentissement en 2007 puis une légère reprise à partir de 2012, la construction affiche sa stabilité. 11 500 logements étaient produits au début des années 2000 alors que la croissance démographique était dynamique. La production s'est maintenue entre 2006 et 2012 avec près de 11 000 logements autorisés chaque année et une croissance démographique faible. Plus récemment, le rythme de construction apparait stable (11 700 logements par an entre 2013 et 2019) alors que la croissance repart. Ces constats montrent une logique de décorrélation entre le production et les dynamiques démographiques.

Un poids majeur des pôles urbains dans la production de logements

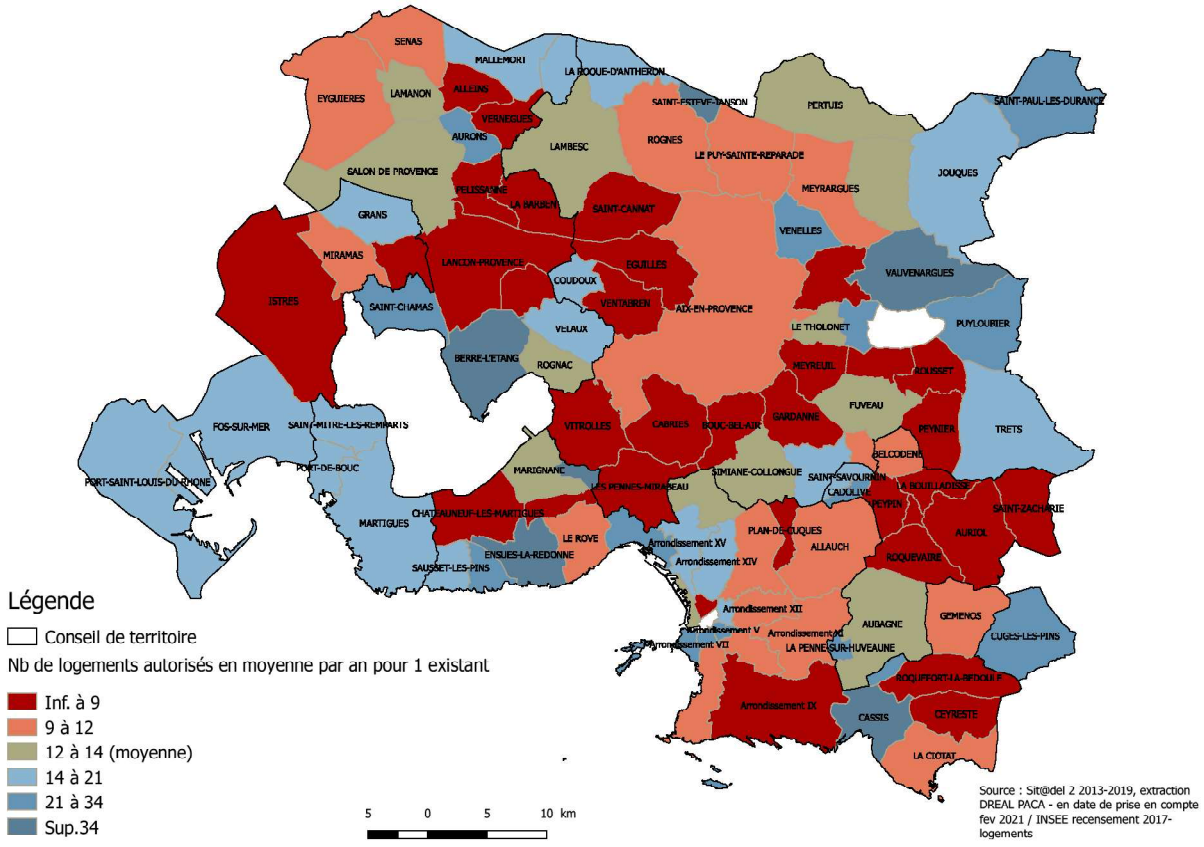
Par Conseil de Territoire, avec le poids des deux principales communes de la métropole, ce sont les territoires de Marseille-Provence et du Pays d'Aix qui autorisent le plus de logements (70 000 logements entre 2007 et 2012 et 82 000 entre 2013 et 2019). Durant la période 2007-2012, relativement au parc existant, ce sont les Conseils de Territoire d'Istres-Ouest-Provence et du Pays Salonais qui sont les plus dynamiques (1 autorisation pour 8 logements existants – 1/9 pour le pays Salonais – 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 14 existants).

Par commune, la construction neuve métropolitaine est principalement le fait des deux pôles urbains, Marseille et Aix-en-Provence. Avec 41 407 logements autorisés de 2006 à 2012 et 42 482 logements entre 2013 et 2019, ils portent plus de la moitié des logements autorisés d'AMP. Leur poids dans la production tend toutefois à la baisse (52% contre 54% entre 2006 et 2012). **Ce sont ainsi près de 71 000 logements qui ont été produits à Marseille entre 2007 et 2019 – près de la moitié des autorisations de la métropole (45%)** – quand Aix en autorisait un peu plus de 12 700 (8% des autorisés de la métropole).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Au regard du nombre de logements existants, c'est Marseille qui enregistre la plus forte dynamique de construction sur la période 2006-2012 et s'inscrit dans la moyenne métropolitaine (1 logement autorisé pour 11 existants). Aix-en-Provence a, quant à elle, autorisé en moyenne 1 logement pour 19 existants. La tendance s'inverse sur la période plus récente avec un effet de rattrapage sur Aix-en-Provence qui atteint un ratio de 1 logement autorisé pour 10 existants alors que Marseille poursuit son rythme de production (1/13 entre 2013 et 2019). Ainsi, alors que le rythme annuel de production a doublé entre les deux période à Aix-en-Provence, il s'est légèrement tassé à Marseille (-13%).

LOGEMENTS AUTORISÉS RAPPORTÉS AU PARC EXISTANT – MOYENNE ANNUELLE 2013-2019



Les communes péri-urbaines, toujours dynamiques

Ce sont ensuite les villes moyennes (de 8 000 à 30 000 habitants) qui produisent le plus (15 360 logements sur la période 2006-2012 et 15 600 sur la période 2013-2019 soit respectivement 20% puis 19% des autorisés de la métropole). Les communes de 30 000 à 100 000 habitants, troisièmes dans la production de logements, ont vu leur poids augmenter : alors qu'elles réalisaient 14% de la production entre 2006 et 2012 (11 000 logements), elles en réalisent 16% entre 2013 et 2019 (13 000 logements).

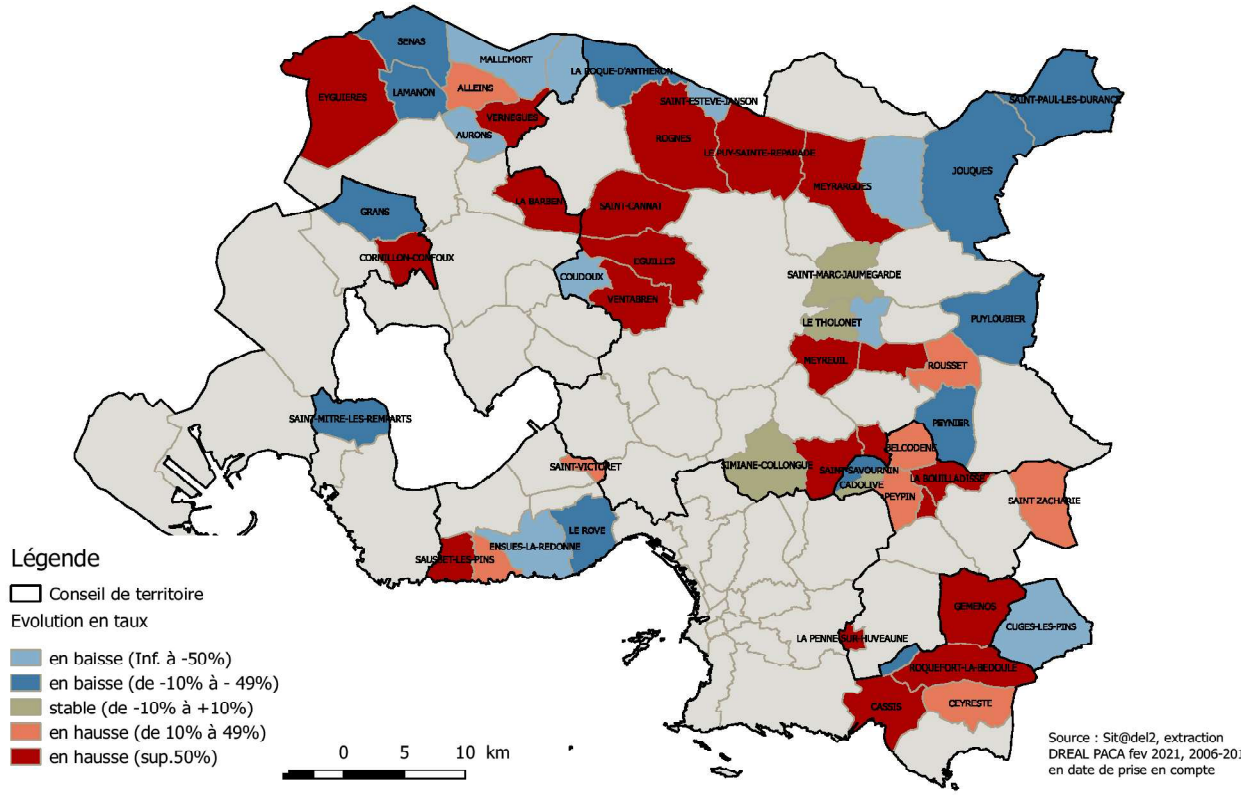
Relativement au poids du parc de logements existant, c'est-à-dire en rapportant la production au parc, les villes moyennes sont particulièrement dynamiques comparativement à leur poids (1 logement autorisé pour 9 existants durant la période 2006-2012). Sur la période récente, ces communes restent les plus dynamiques (1 logement autorisé pour 10 existants entre 2013 et 2019), les villes moyennes ayant connu une stabilité de leur rythme de production (+2% des autorisations dans ces communes par rapport à la période précédente).

Avec plus de 9 100 logements autorisés entre 2006 et 2012 (12% des autorisations de la métropole), les petites villes et villages (- de 8 000 habitants) ont connu une progression des autorisations sur la période récente (11 050 logements autorisés entre 2013 et 2019). Elles sont ainsi, depuis 2013, plus dynamiques que les autres (hors villes moyennes – 11 logements existants pour 1 autorisé). Parmi les petites villes

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

et villages, l'essentiel de la production est porté par les communes de plus 3 500 habitants, les communes de moins de 3 500 habitants sont toutefois aussi dynamiques en termes de construction avec 1 logement autorisé pour 11 logements existants.

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS AUTORISÉS DANS LES COMMUNES DE MOINS DE 8 000 HABITANTS ENTRE LES PÉRIODES 2006-2012 ET 2013-2019

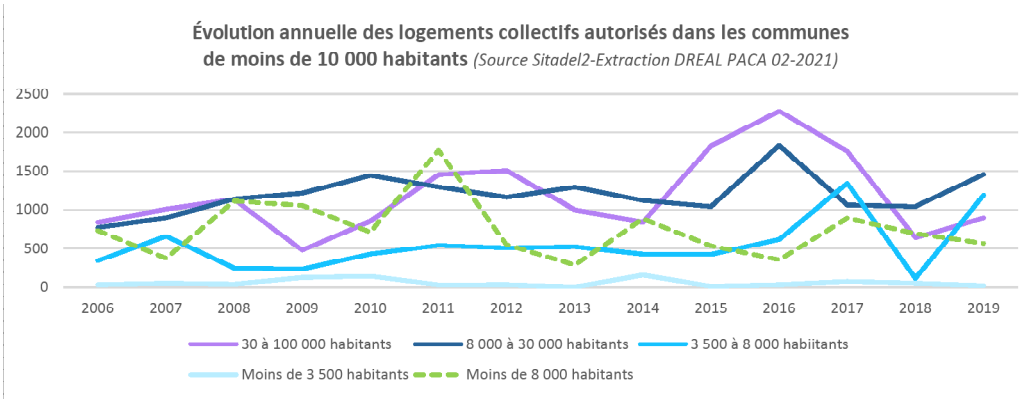


Un poids croissant des villes centres mais aussi des petites villes entre 2013 et 2019

Les analyses le montrent, globalement la période 2013-2019 apparait aussi dynamique que celle de 2006-2012 pour la plupart des communes. Seuls les villages connaissent une baisse de leur production, les pôles métropolitains et les villes moyennes maintiennent leur production entre ces deux périodes.

Toutefois, depuis 2013, **les évolutions ne sont pas linéaires**. Deux années se démarques particulièrement: 2016 où la production a été particulièrement forte (16 250 logements autorisés) notamment dans les pôles métropolitains et villes moyennes et au contraire, 2018 où la production a été très faible (6 700 logements autorisés).

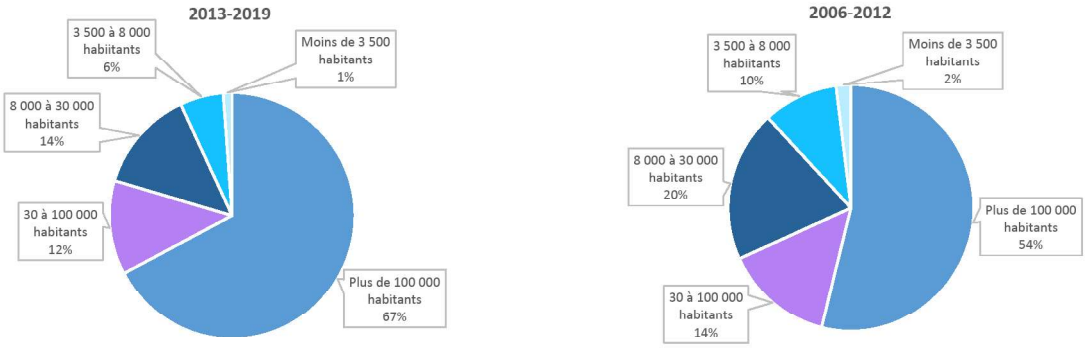
A l'échelle de cette période récente, **ce sont plutôt les « petites » communes qui tirent leur épingle du jeu**. Si la tendance depuis 2016 est à la baisse à Aix-en-Provence et Marseille, dans les autres communes les autorisations augmentent.



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Depuis 2013, le nombre de logements autorisés a fortement augmenté dans les petites villes (+66% entre 2013 et 2019) alors qu'il baisse dans les deux pôles urbains (-21%). Il progresse dans les villes centres et les villages (+22% sur la période). Cette impulsion est en partie portée par les logements collectifs qui représentent plus des 2/3 des permis de construire délivrés. Toutefois, la part du logement collectif apparait plutôt stable. Si elle progresse dans les pôles urbains et les petites villes, en moyenne, elle régresse dans les villes centres et elle est très contrastée d'une année sur l'autre dans les villages. L'impact de ce type de logements sur le volume global produit est très fort, en témoigne l'année 2018.

LES LOGEMENTS AUTORISÉS SUIVANT LA TAILLE DÉMOGRAPHIQUE DES COMMUNES



Source : Sitadel2-Extraction DREAL PACA 02-2021, traitement Agam

Quelles perspectives pour la production de logements ?

Depuis 2012 le volume d'autorisations de construire est important (en moyenne 2 250 permis autorisés par an pour 16 376 logements). 2016 a été une année particulièrement « productive » dont les effets se sont faits sentir dans tous les territoires de la métropole et en particulier dans le Pays d'Aix. Cela s'est globalement traduit par une augmentation de la part des logements collectifs et des programmes de plus de 100 logements (18 en 2016). Après cette année exceptionnelle, **la métropole entre davantage dans une dynamique baissière** : 12 579 en 2017 et seulement 9 011 en 2018. Si les bonnes années passées garantissent un volume encore élevé de livraisons en 2019 avec toutefois un premier palier de baisse, les perspectives annoncent un rythme de production en retrait pour les années à venir. 2019 marque une stabilisation avec près de 12 000 logements autorisés mais 2020 promet d'être une « petite » année (près de moitié moins de logements autorisés au premier semestre 2020 par rapport à celui de 2019). L'arrêt des chantiers lié à la crise sanitaire (80% ont été concernés), les impacts de la crise économique attendus (faillites, hausse du chômage, climat anxiogène) la période électorale rallongée, la mise en suspens des actes administratifs… auront un fort impact, en particulier dans les villes-centres et pôles urbains où les programmes en collectif sont plus importants. Dans les plus petites communes, la part plus importante de logements individuels, avec leurs délais de livraison plus courts, devrait amortir la baisse. La production neuve étant un maillon de la chaîne du logement, cette situation pourrait avoir des conséquences importantes : baisse de l'offre locative sociale neuve, baisse de la mobilité résidentielle, pression de la demande en croissance, augmentation des prix… Cette perspective invite à s'interroger sur les modalités d'accompagnement de ces dynamiques au sein du territoire d'autant plus que la crise sanitaire a changé la donne en terme de comportement des ménages (souhait de disposer d'un extérieur, effet du télétravail, concession quant à la localisation du bien…) mais aussi économique (durcissement des conditions d'accès au crédit, baisse du pouvoir d'achat des ménages, baisse des recettes des collectivités…). Dans cette nouvelle équation, si la question du volume de production reste centrale, celle de la qualité de l'offre neuve prend une place croissante.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

LES LOGEMENTS LIVRÉS DANS LA MÉTROPOLE EN 2018 ET 2019

Pour la première fois a été mise en œuvre pour la Métropole d'Aix-Marseille-Provence une enquête sur les livraisons de logements. Elle permet de connaître le nombre de logements réellement produits au sein du territoire.

En 2018, le nombre de logements livrés dans les 92 communes de la métropole s'élève à 10 757 pour un total de 1 210 programmes. Les villes-centres des Territoires regroupent la majeure partie de cette production (67%), Marseille représente 47% de ces logements. Parmi ces communes, la situation est contrastée puisque trois d'entre elles regroupent la majeure partie de la production de leur territoire (Istres, Martigues et Marseille). Aix-en-Provence et Aubagne représentent quasiment la moitié des logements livrés de leur territoire et Salon-de-Provence moins de la moitié.

Hors Marseille, les programmes, une fois autorisés, sont livrés dans un délai de un an et demi. Généralement, le logement individuel est livré dans un délai plus court que le logement collectif. Hors Marseille ce délai est d'un peu moins d'an et demi pour du logement individuel et plus de deux ans pour des programmes collectifs. À Marseille ce délai est plus long (plus de trois ans et demi), avec une prédominance de programmes collectifs, des programmes de plus grande taille et un contexte urbain qui rend la réalisation des projets immobiliers plus complexe. Les communes qui produisent davantage de logements individuels, avec des délais de livraison plus courts, pourraient être moins impactées par les périodes de crise (impacts sur les gros chantiers avec l'arrêt des activités, recours aux emprunts des investisseurs…).

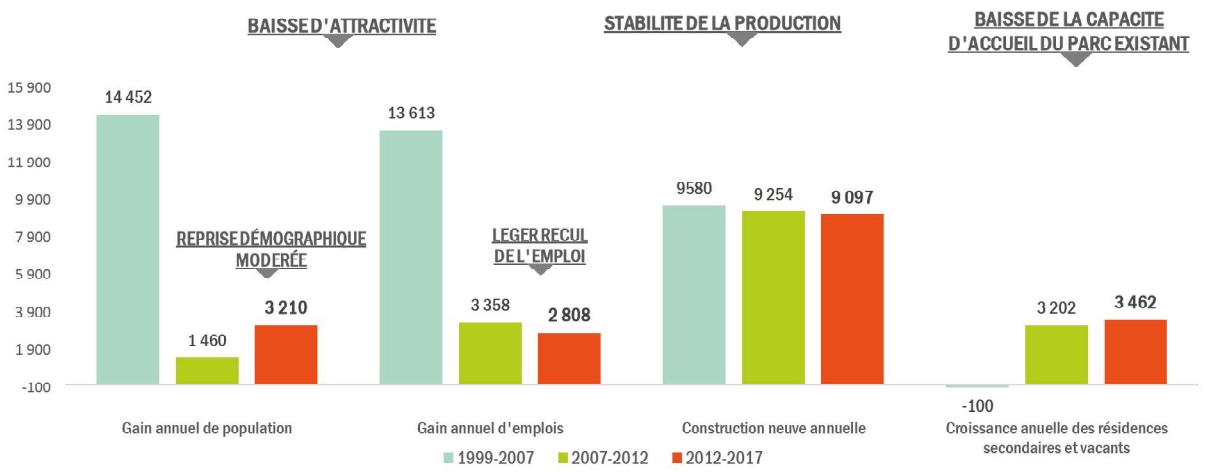
En 2019, près de 8 670 logements ont été livrés. Avec plus de 1 200, le nombre de programmes est pour sa part stable ce qui traduit un ralentissement de la production à Marseille (seulement le quart des programmes livrés pour la moitié des logements). Ces résultats marquent les premiers signes des perspectives baissières dans lesquelles s'inscrit le territoire et plus largement de la redistribution géographique de la production. Si en 2020, près de 9 500 logements ont été livrés, ce nombre n'atteint que 8 450 logements en 2021». La diminution des livraisons à Marseille s'est poursuivie en 2020 et 2021.

Un rythme de production déconnecté des dynamiques démographique et économique

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 la faible 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 termes de croissance démographique.

Liens attractivité, rythme de production et parc existant

(sources : Insee 2017, Sitadel logements commencés)



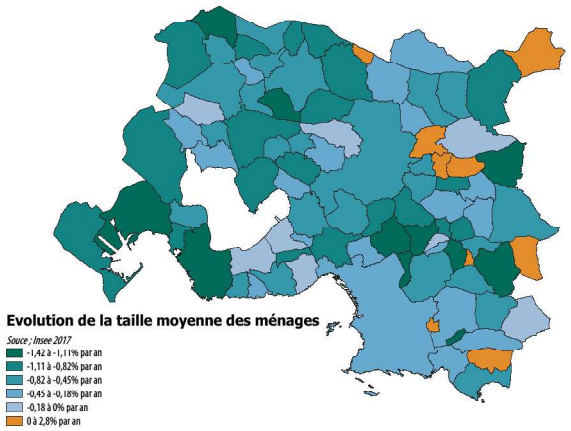
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Dynamique démographique, parc existant et production neuve, quels liens ?

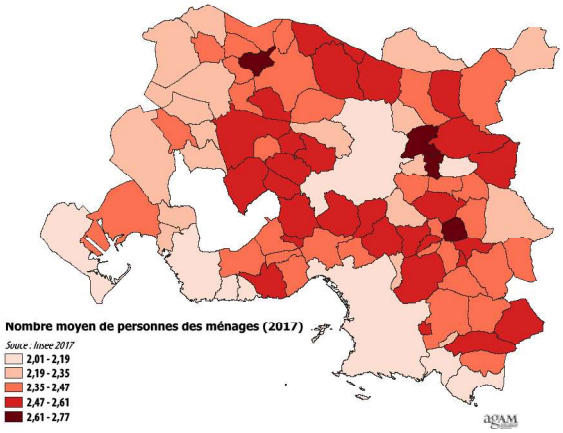
Basé sur un calcul théorique mais largement usité, l'approche du « point mort » permet rétrospectivement d'illustrer le nombre de logements neufs qui a « servi » à maintenir la population au même niveau et par déduction celui qui a servi à accueillir une population supplémentaire. Cette approche permet 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 2012-2017



TAILLE MOYENNE DES MENAGES EN 2017



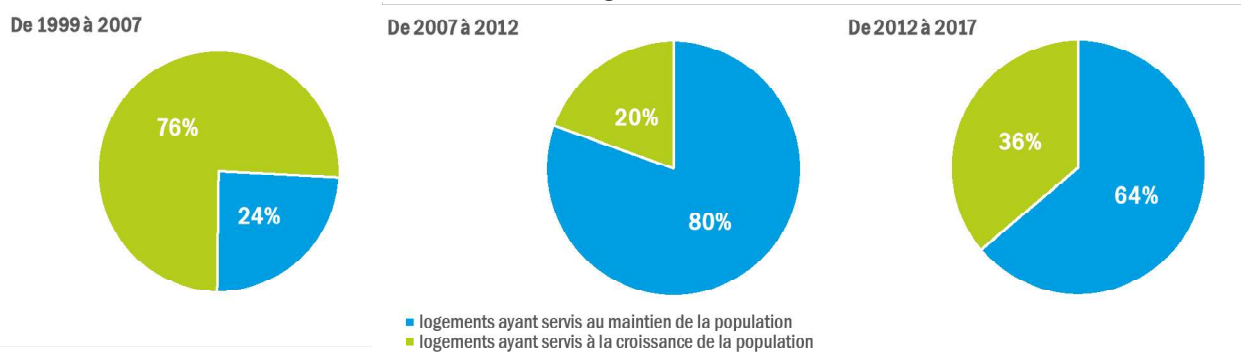
Les mouvements propres au parc de logements déjà existant ont également un impact non négligeable sur la capacité de la production neuve à accueillir une population supplémentaire. Ces mouvements, que nous regrouperons sous « mouvements du parc » sont composés d'une part de l'évolution des logements 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.

36% des logements construits entre 2012 et 2017 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 (2012-2017) 36% des logements neufs construits ont permis d'accueillir une population supplémentaire, alors qu'ils étaient 20% au cours de la période précédente. Cette meilleure « efficacité » démographique par rapport à la période 2007-2012 s'illustre par la légère reprise démographique observée depuis 2012.
On assiste donc à un léger renforcement du « rôle » de la construction neuve sous l'effet du regain d'attractivité démographique depuis le début des années 2010. Néanmoins et par rapport au début des années 2000, on assiste à une quasi inversion de l'efficacité démographique de la production neuve. En effet, près de 80% de cette dernière servait à loger une population supplémentaire. Il fallait construire un peu moins de 3 000 logements par an pour maintenir la population alors qu'entre 2012 et 2017 ce volume de production « nécessaire » était d'environ 6 000 logements par an.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Contribution de la production neuve à la croissance démographique



Au début des années 2000, 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.

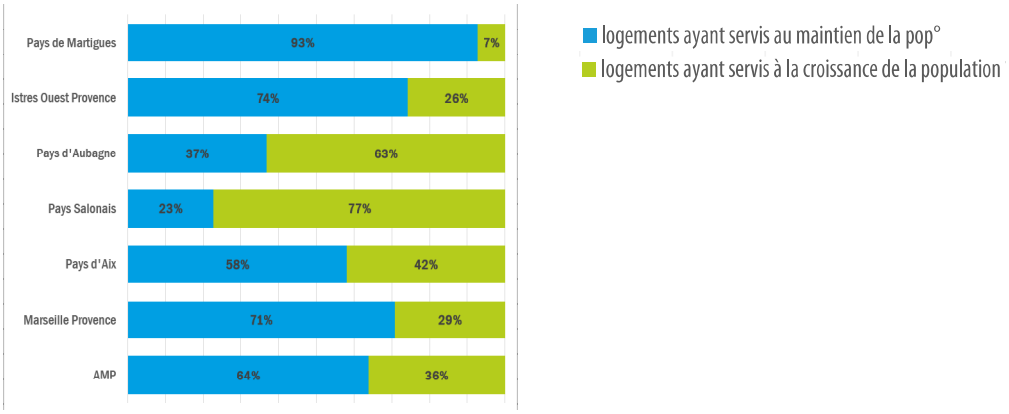
A partir de 2007, la baisse de la pression démographique conjuguée à des facteurs de marché moins favorables ont eu un impact négatif sur le parc existant avec une croissance non négligeable du nombre de logements vacants et une tendance à la disparition « naturelle » de logements par changement de destination (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. Même si sur la période plus récente, 2012-2017, le rôle du parc existant s'est amélioré il reste nettement en deçà des dynamiques des années 2000.

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.

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 d'Aubagne et de l'Étoile et le Pays Salonais 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 de Martigues et Marseille-Provence sont ceux pour lesquels la production a permis d'accueillir le moins de nouveaux habitants. Au sein de ces territoires, les causes de cette tendance sont différentes.

Contribution de la production neuve à la croissance de la population selon les Conseils de Territoire

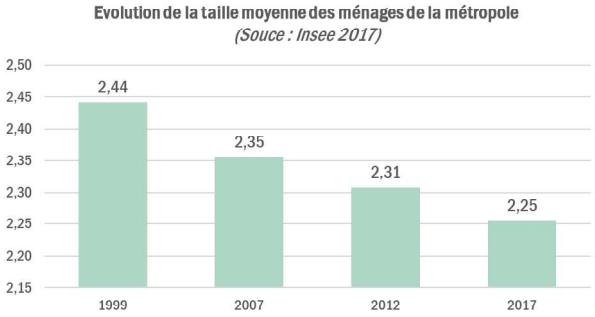


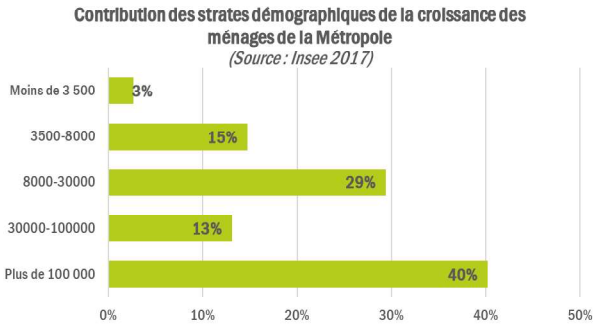
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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 près des deux tiers des besoins en logements sur la période récente. Sur les 35 000 ménages supplémentaires entre 2012 et 2017 près de la moitié l'ont été dans les communes de moins de 30 000 habitants alors qu'elles ne représentent que 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 2,25, illustrant ainsi une croissance du nombre de ménages deux fois plus rapide que celle de la population (+38% contre + 15%).





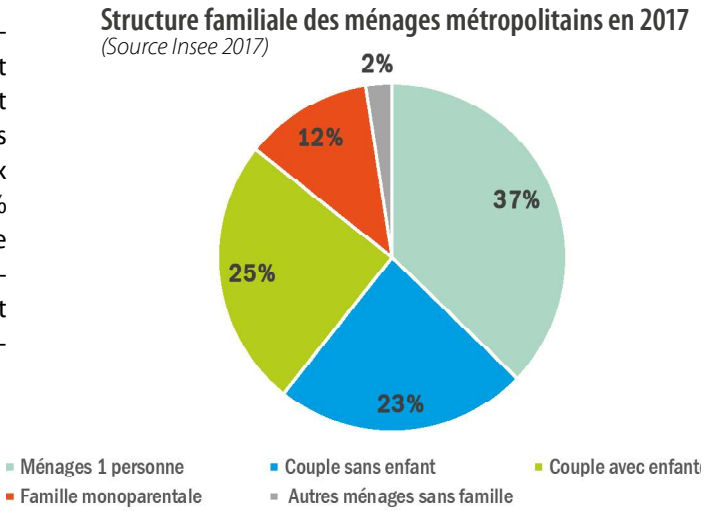
Alors qu'entre 2007 et 2012 la baisse de la taille moyenne des ménages tendait à ralentir (-0,40%/an), elle s'est légèrement accélérée entre 2012 et 2017 (-0,47%/an).

Au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, la situation est à nuancer car ce sont les communes de 8 000 à 100 000 habitants, qui connaissent une diminution de la taille moyenne des ménages plus marquée (-0,61%/an) que dans les communes plus « urbaines ». Effectivement les pôles urbains enregistrent une baisse de la taille des ménages moins importante (-0,37%).

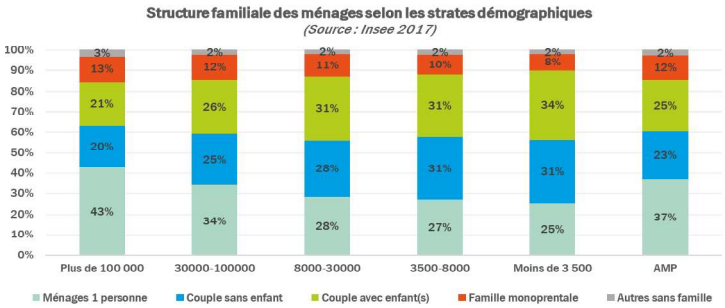
Ce phénomène a un impact important sur les besoins en logements car il nécessite de produire des logements sans pour autant gagner de population supplémentaire. Ainsi sur la période récente (2012-2017), près des deux tiers des besoins en logements étaient issus du desserrement de la taille des ménages. Mais il était largement supérieur dans les villes moyennes (de 8 000 à 30 000 habitants).

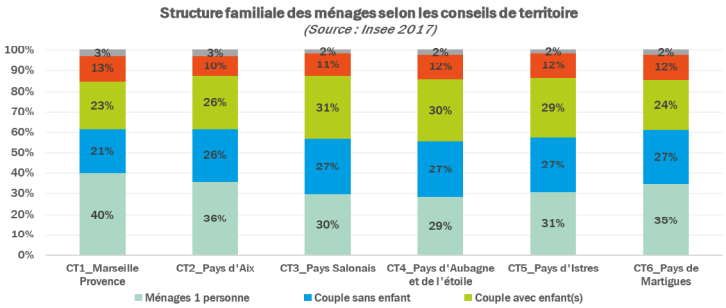
Une évolution de la structure familiale qui impacte largement le phénomène des desserements

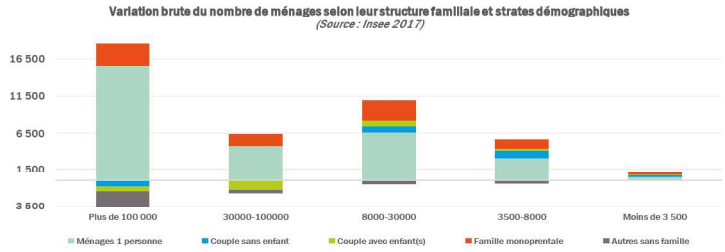
En 2017, plus du tiers des ménages de la métropole est composé d'une seule personne. Ce sont ces ménages isolés qui connaissent également une croissance relativement importante au cours de la dernière période. En effet, alors que le taux de croissance annuel des ménages est de 0,86% par an, celui des ménages d'une seule personne est de 2,08%/an. Accentuant l'effet de desserrement, ce sont les couples avec enfants qui sont déficitaires au « bénéfice » des familles monoparentales et couples sans enfant.

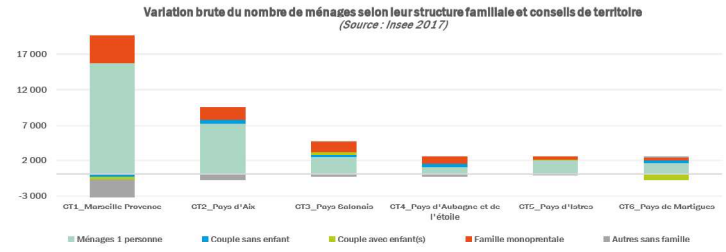


Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023









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 les deux pôles urbains et villes moyennes. 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. A l'échelle des conseils de territoires, c'est le Pays Salonais qui voit le nombre de familles avec enfants augmenter de manière plus importante alors que Marseille Provence et le pays de Martigues sont déficitaires sur cette catégorie de ménages.

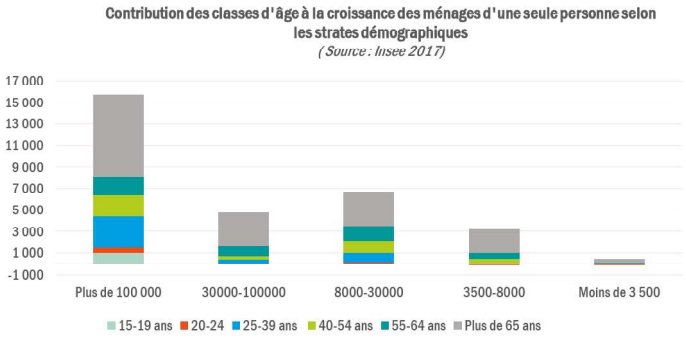
Des ménages isolés en croissance et vieillissants

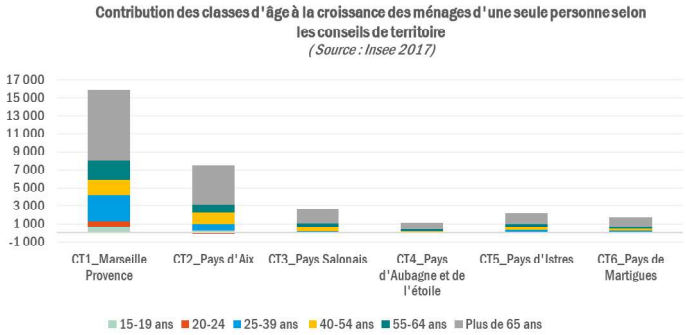
La croissance des ménages d'une seule personne est largement alimentée par le vieillissement de la population et les classes d'âges les plus âgées puisqu'en moyenne à l'échelle de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, 54% de cette croissance est portée par des ménages âgés de 65 ans et plus. Cette tendance se retrouve sur l'ensemble du territoire, mais elle est particulièrement marquée dans les villes moyennes (de 8 000 à 30 000 habitants) et les communes de moins de 8 000 habitants au vu de leur poids démographique.

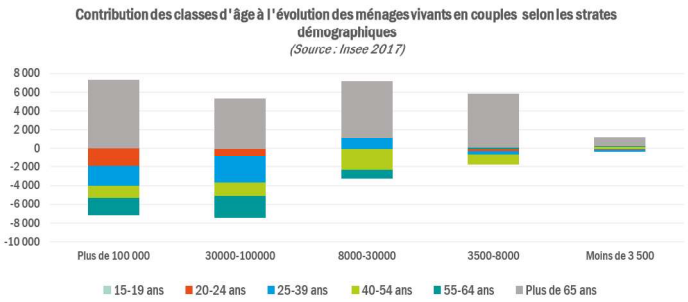
Des ménages vivant en couple déficitaires sur l'ensemble des classes d'âge de moins de 54 ans

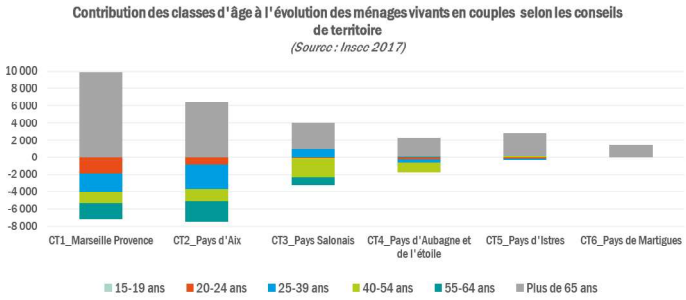
Alors que le nombre de ménages d'une seule personne a progressé de près de 30 000 unités entre 2012 et 2017, les ménages vivant en couple n'ont augmenté que de 500. De plus ces derniers sont largement déficitaires sur l'ensemble des classes d'âge de moins de 54 ans. Ce sont, comme pour les ménages isolés, les couples de plus de 65 ans qui connaissent une croissance importante. Seul le Pays Salonais (plus particulièrement les communes de 8 000 à 30 000 habitants) voit les couples de 25-39 ans augmenter.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023









UN VIEILLISSEMENT QUI AURA À TERME DES IMPACTS SUR LE RÉSERVOIR NATUREL

La diminution du solde naturel pourrait ainsi venir expliquer en partie accélération de la baisse de la taille moyenne des ménages, et donc des besoins en logements liés au desserrement.
Hors ménages et à l'exception des communes de 8 000 à 30 000 habitants, 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. Sans apport ou maintien des populations des classes d'âges 15-44 ans, le risque de l'érosion du solde naturel pourrait se poursuivre.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

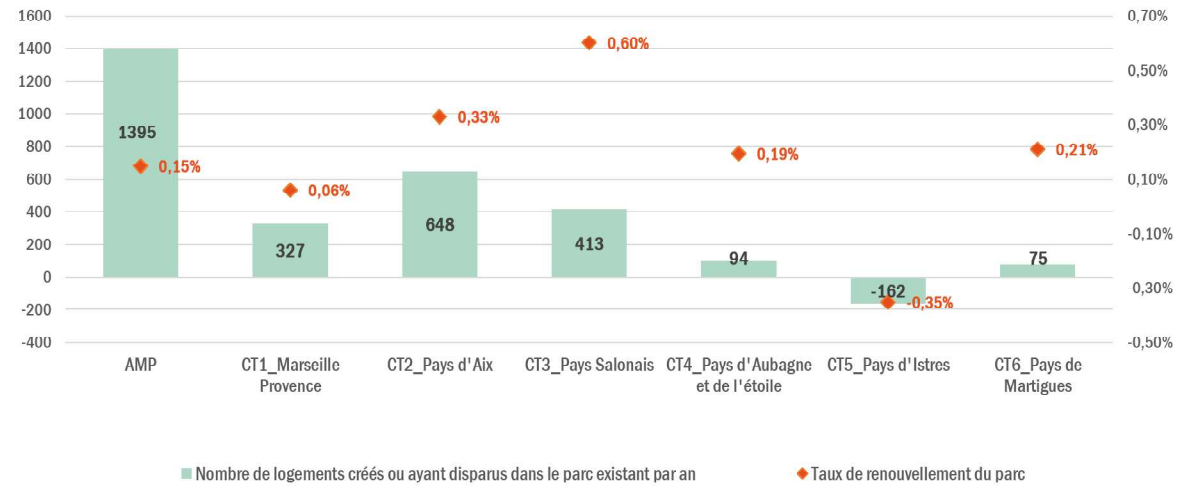
La structure et les mouvements du parc existant : quels impacts sur les besoins en logements ?

Une tendance à la « création » de logements dans le parc existant sur la période très récente

Au cours de la période récente 2012-2017, **ce sont près de 1 400 logements qui ont été créés par le parc existant,** venant ainsi minorer les besoins en logements neufs, avec un taux de renouvellement du parc de 0,15%. Pour rappel, au cours des années 2000 le parc créait de nouveaux logements (hors construction neuve) au rythme d'environ 300 logements par an pour un taux de croissance démographique de 0,75%/an. L'accélération du phénomène de desserrement conjugué à la croissance des résidences secondaires et logements vacants ne permet pas d'atteindre le taux de croissance démographique soutenu des années 2000.

Cette tendance au renouvellement du parc connaît des situations contrastées au sein de la métropole. Ainsi ce sont les conseils de territoire du Pays d'Aix et du Pays Salonais qui enregistrent un renouvellement important au regard de leur parc de logements. A l'inverse, seul le Pays d'Istres voit une partie des logements de son parc disparaître.

Dynamiques de renouvellement du parc de logements selon les conseils de territoire de la métropole
(Source : Insee 2017, sitadel 2020)



Produire une offre de logements supplémentaires via le parc existant : des marges de manœuvre limitées

Avec près de 950 000 logements en 20154, 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.

5. Source : Filicom 2015 d'après DGFip - Traitement Agam

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

2005-2015 : CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS MÉTROPOLITAINS

(Filocom 2015, traitements agam)

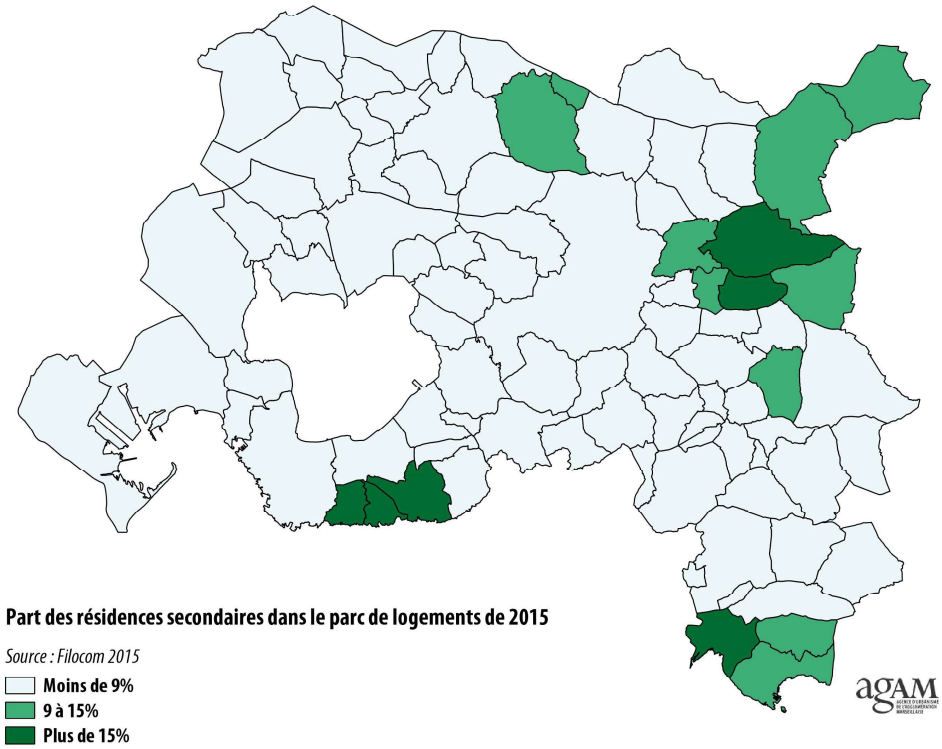


A l'instar des dynamiques démographiques, l'évolution du parc de logements connaît des situations largement différenciées au sein du territoire d'Aix-Marseille-Provence. Alors que les résidences principales contribuent pour plus de 87%, et jusqu'à 93%, à la croissance totale du parc des « petites » villes 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.

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



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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%

Source : Filicom 2015 - traitement Agam

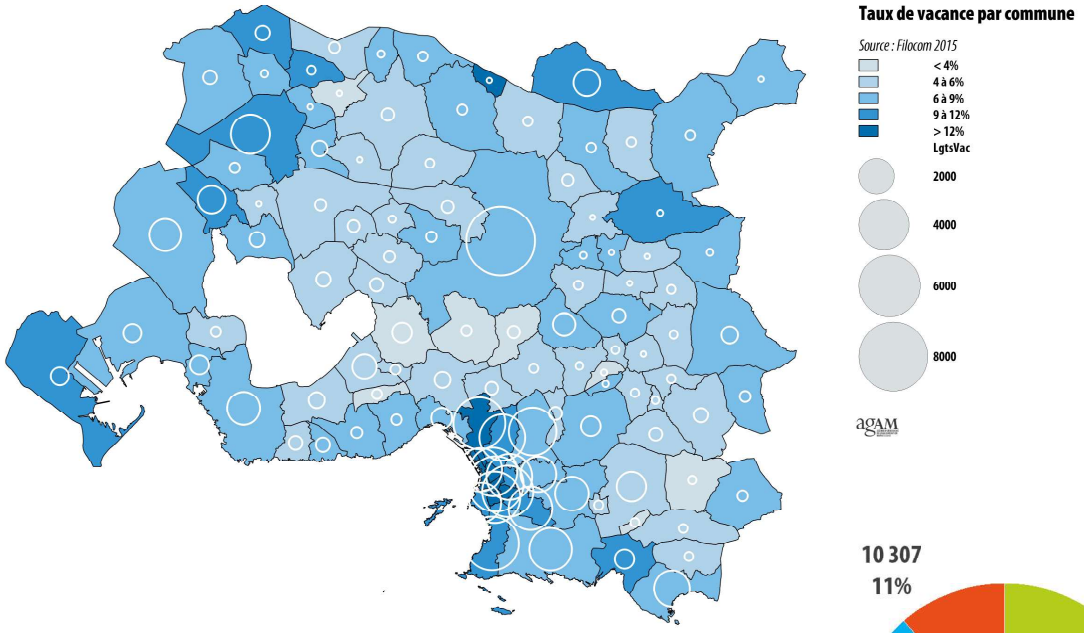
En 10 ans, depuis 2005, ils ont augmenté de près de 2% par an (près de 1 700 logements vacants supplémentaires par an). Alors qu'ils ne représentaient que 8,5% du parc de logements, leur part atteint 9,4% en 2015. Un taux qui se situe dans les moyennes départementale, régionale et nationale. L'ensemble 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 :

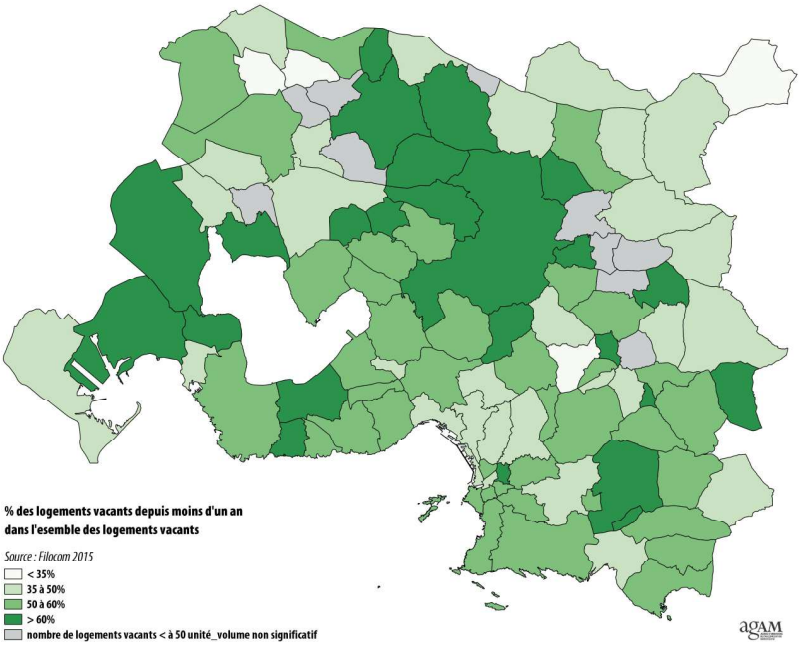
- **la vacance dite « frictionnelle »**, inférieure à 1 an et qui correspond pour une large part au délai « normal » de location ou de vente d'un logement ;
- **la vacance « structurelle »** comprise entre 1 à cinq ans ;
- **la vacance « lourde »**, supérieure à cinq ans, qui traduit des blocages importants lors de la mobilisation de ces logements (indivisions, mésententes dans le cadre de successions, bien sans maître…).

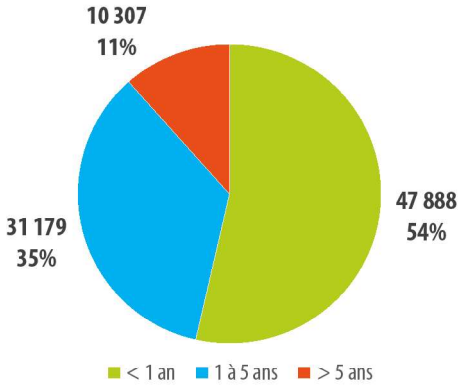
Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS EN 2015



POIDS DE LA VACANCE DE MOINS D'UN AN DANS L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS VACANTS EN 2015





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).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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%**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 1999-2007, près de 70% des logements construits permettaient d'accueillir une population supplémentaire, cette part est passée à seulement 36% entre 2012 et 2017 et elle n'était que de 20% entre 2007 et 2012. 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 déficitaire sur la période récente, se traduit par un déficit particulièrement marqué pour les familles. S'il s'est amélioré entre 2012 et 2017 par rapport à 2007-2012, cette dynamique reste fragile du fait de la concurrence des territoires voisins. L'attractivité du territoire reste donc un enjeu, d'autant plus que les dynamiques naturelles (natalité) s'érodent progressivement.

- **Ces tendances orientent probablement le territoire vers une érosion croissante 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 génèrerait une diminution des naissances alors que, sous l'effet du vieillissement, la mortalité augmenterait ;**
- **Les besoins de renouvellement du parc existant, bien qu'en baisse sur la période récente, restent importants 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 ?

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

PARTIE 5

UN FONCTIONNEMENT RÉSIDENTIEL GÉNÉRATEUR DE SPÉCIALISATIONS

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

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) reste 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

UNE DIVERSIFICATION ENCLENCHÉE MAIS À CONFORTER ET À MIEUX ADAPTER AUX BESOINS

Sur la période récente, avec la stabilisation de la production de logements (en moyenne 11 700 autorisés chaque année entre 2013 et 2019 ; + 7% par rapport aux années 2006-2012), la diversification de l'offre résidentielle enclenchée sur la période 2006-2012 permet un plus grand équilibre entre individuel et collectif sur la période 2013-2019 toutefois sans que la part de collectifs continue sa progression dans les communes périurbaines. Les petites villes et villages ont porté 14% 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. 2 900 logements locatifs sociaux ont été livrés en moyenne chaque année depuis 2011 (1 100/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 :

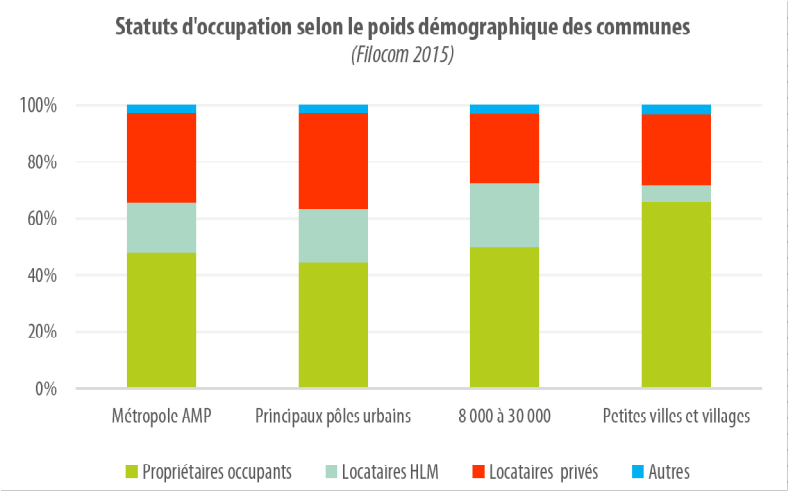
- **en premier lieu retenir les ménages. En effet, si le territoire attire des habitants, il a des difficultés à les retenir. La stratégie proposée est donc de mieux retenir les ménages qui quittent le territoire, en particulier ceux qui sont les premiers moteurs de la croissance démographique et de 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.**

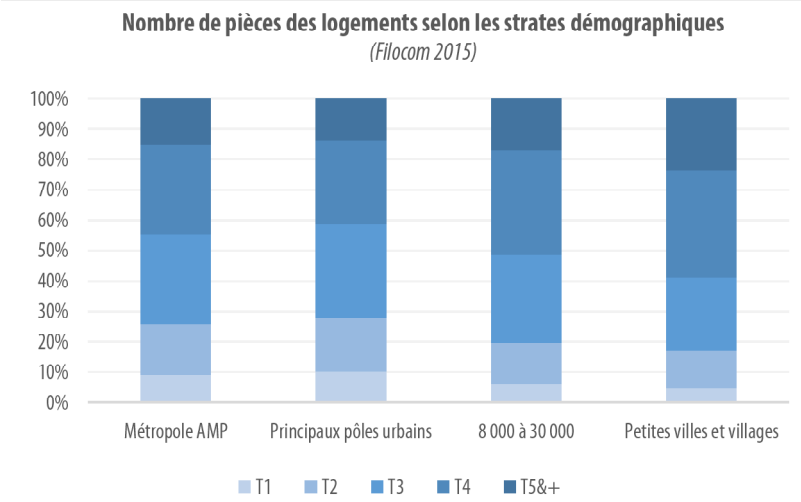
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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).



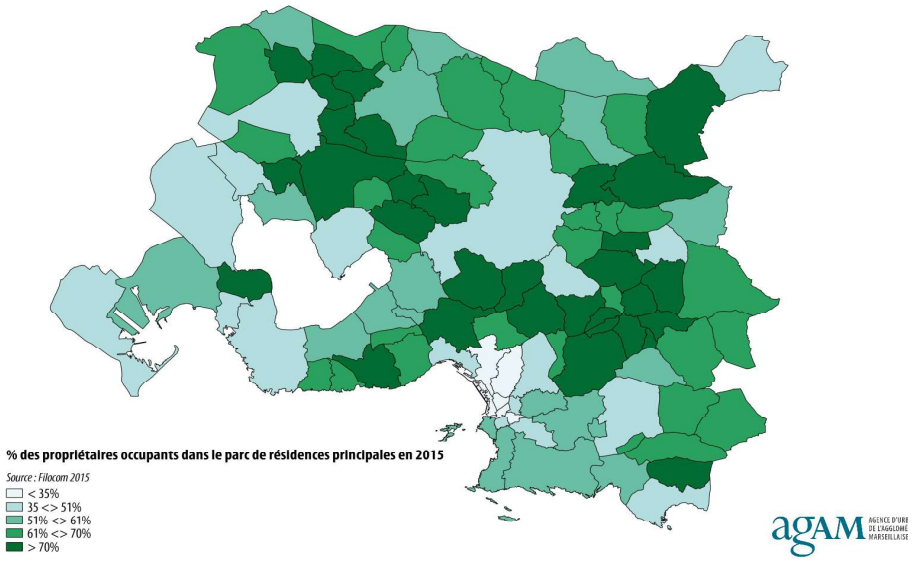


Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

LE PARC DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS : DES CARACTÉRISTIQUES CLIVANTES POUR LE TERRITOIRE

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



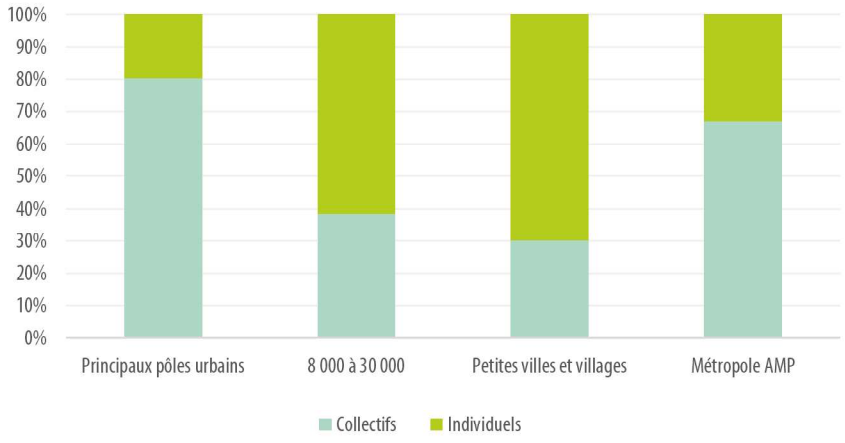
A l'échelle infra-métropolitaine, des différences marquées entre les principaux pôles urbains et le reste du territoire existent

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)*

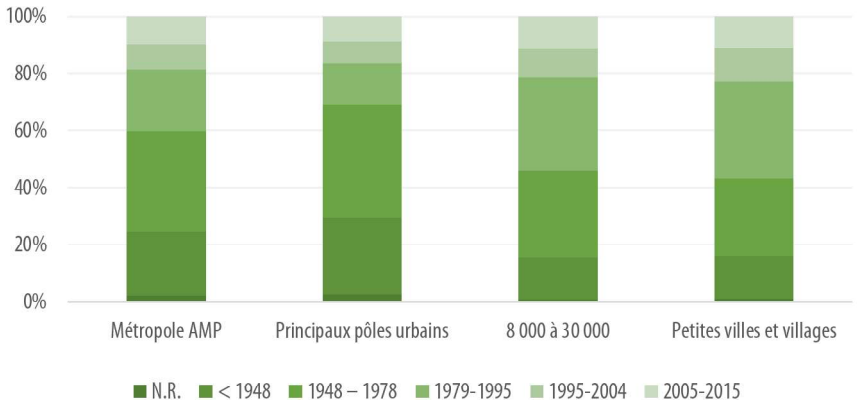


Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

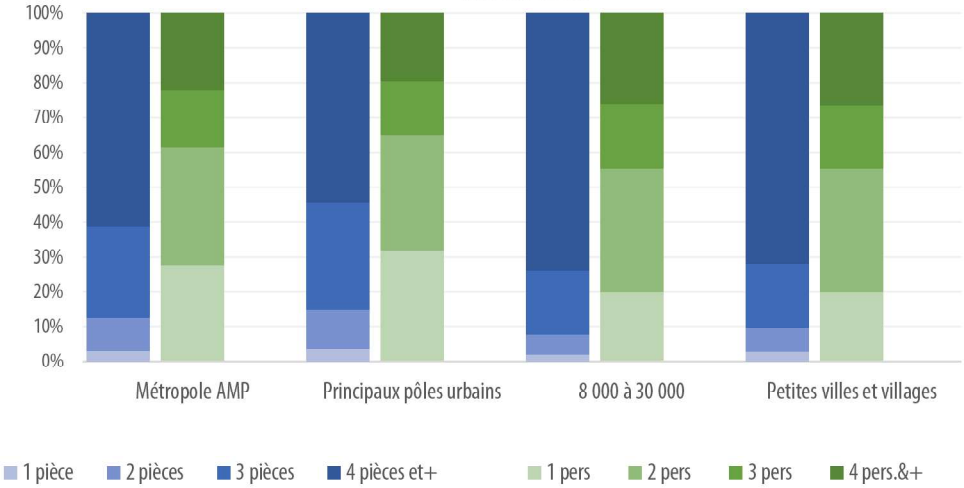
Age du parc de logements en propriété occupante *(Filocom 2015)*



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)



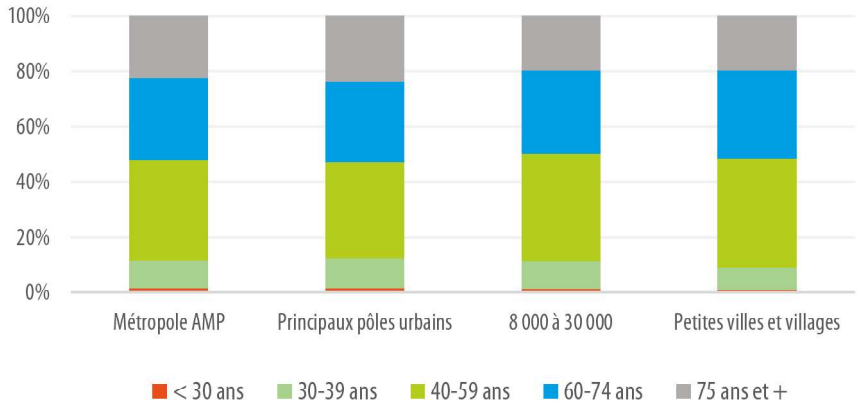
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

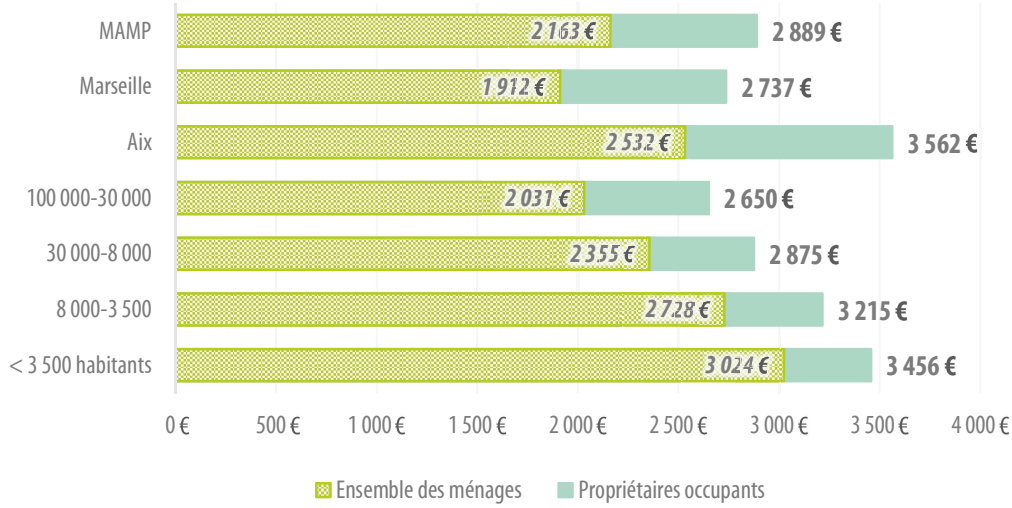
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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).

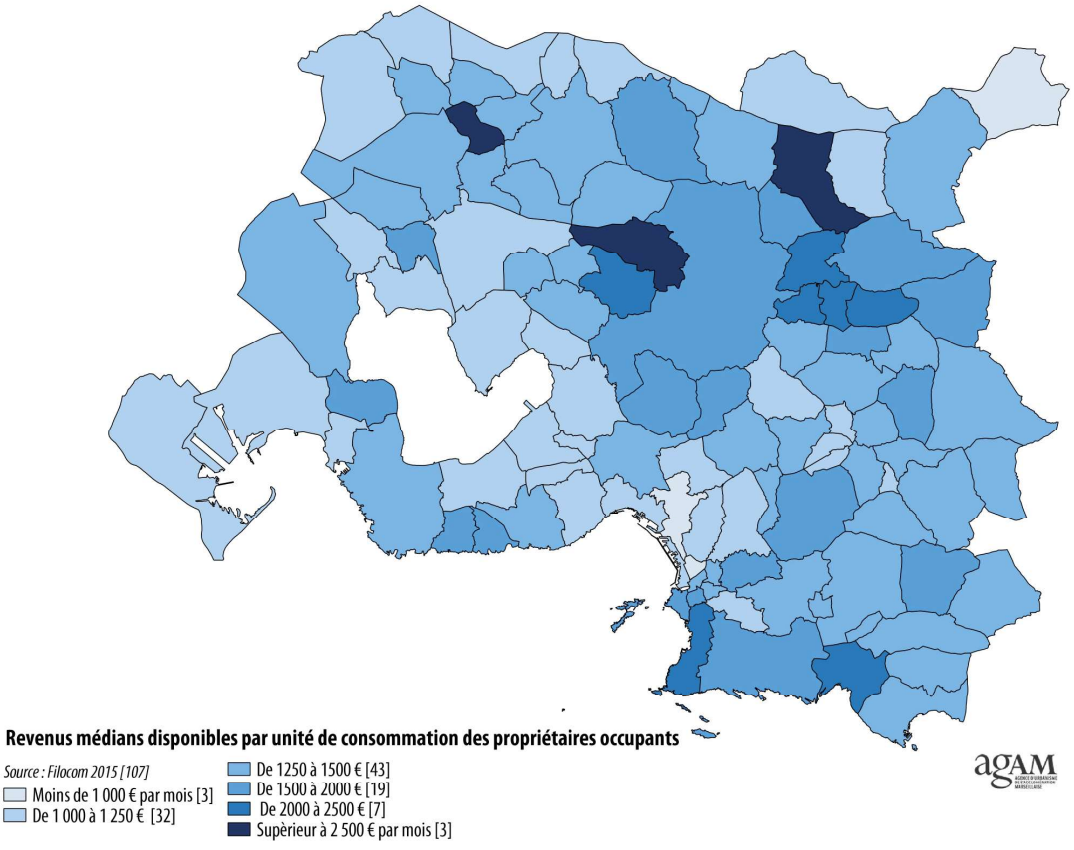
REVENUS MOYENS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS COMPARÉS À L'ENSEMBLE DES MÉNAGES

(Source : Filicom 2015)



REVENUS MÉDIANS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

(Source : Filicom 2015)



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 seniors 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

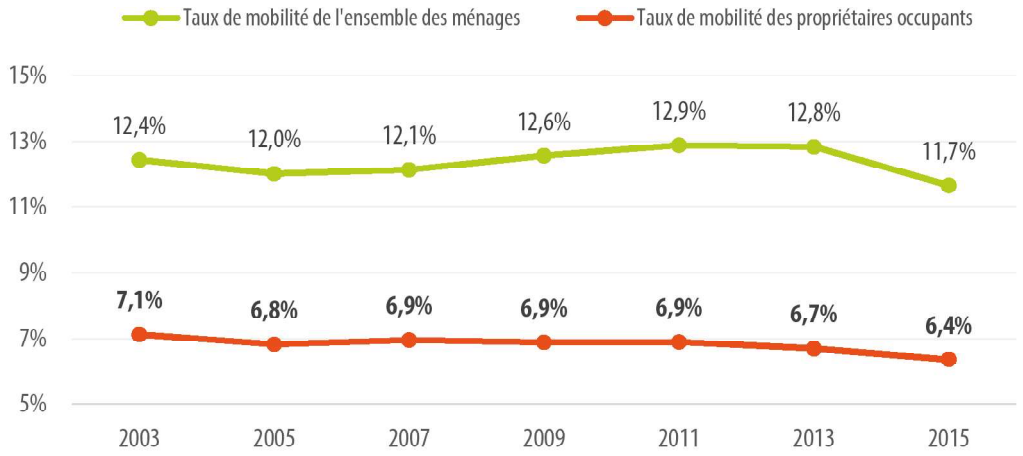
Une érosion de la mobilité résidentielle des propriétaires occupants au cours des dix dernières années

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

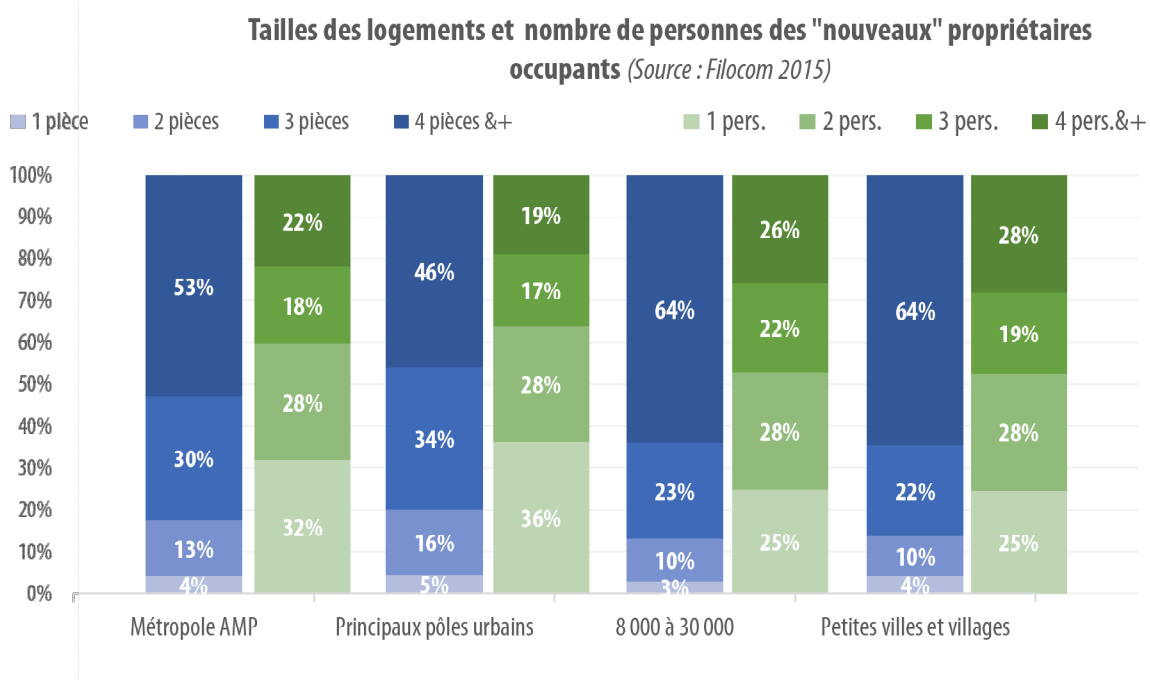
Dans les espaces urbains la mobilité se fait à 31% dans le parc construit entre 1948 et 1978. Dans les espaces périurbains, 36% des nouveaux propriétaires le sont dans le parc d'après 1995. Une répartition à mettre en lien avec l'ancienneté du parc selon les communes, avec un développement plus récent 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**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



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 seniors 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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS : UN MAILLON ESSENTIEL DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

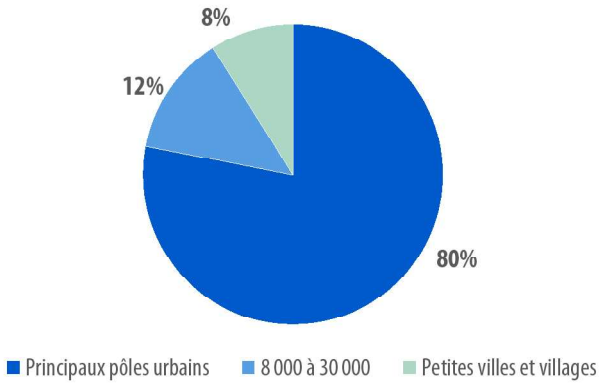
Une concentration des logements locatifs privés dans les pôles urbains

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 : Insee - RP 2019)

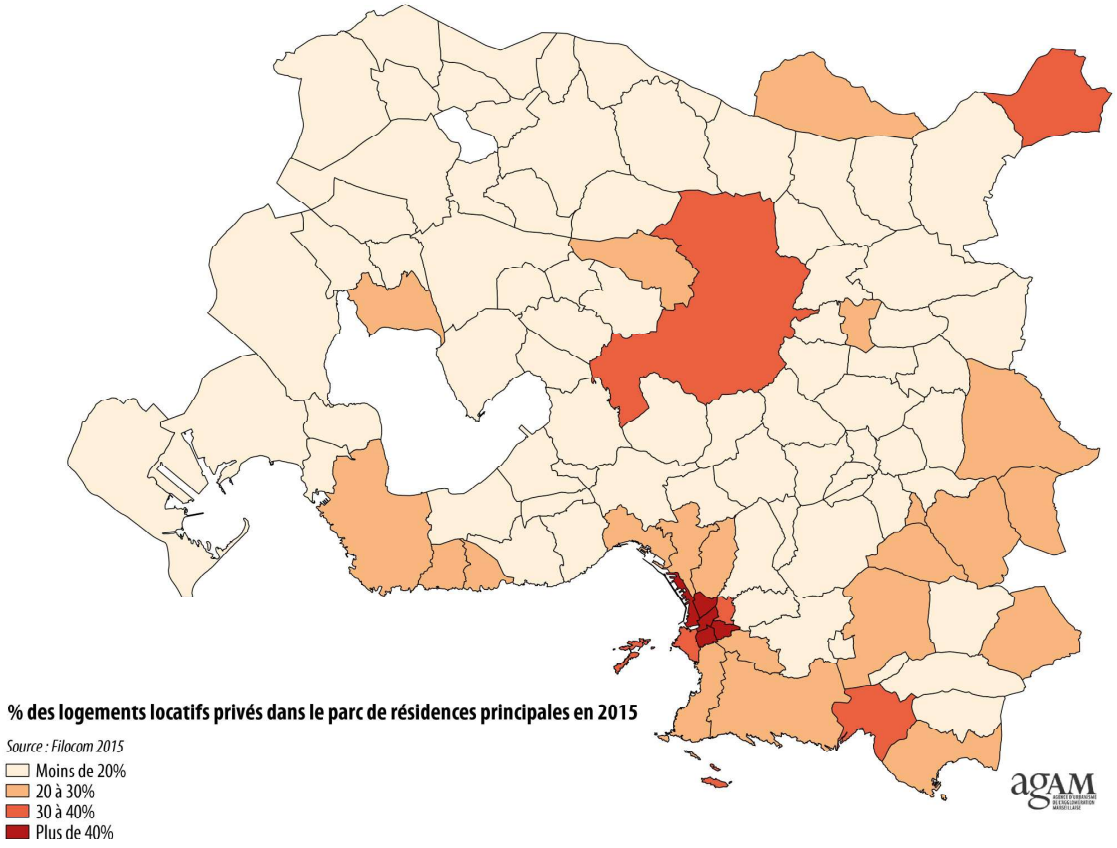


Hors de ces pôles urbains et villes centres ainsi que de quelques communes de l'est métropolitain, l**e parc locatif privé reste peu développé**, offrant **peu de solutions aux ménages locaux pour initier ou poursuivre leurs parcours résidentiels** (décohabitation familiale, ou transition entre 2 accessions 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…).**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

POIDS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2015



Une évolution du parc locatif privé différenciée selon les territoires

PART DES 25-29 ANS QUI RÉSIDENT AU DOMICILE PARENTAL

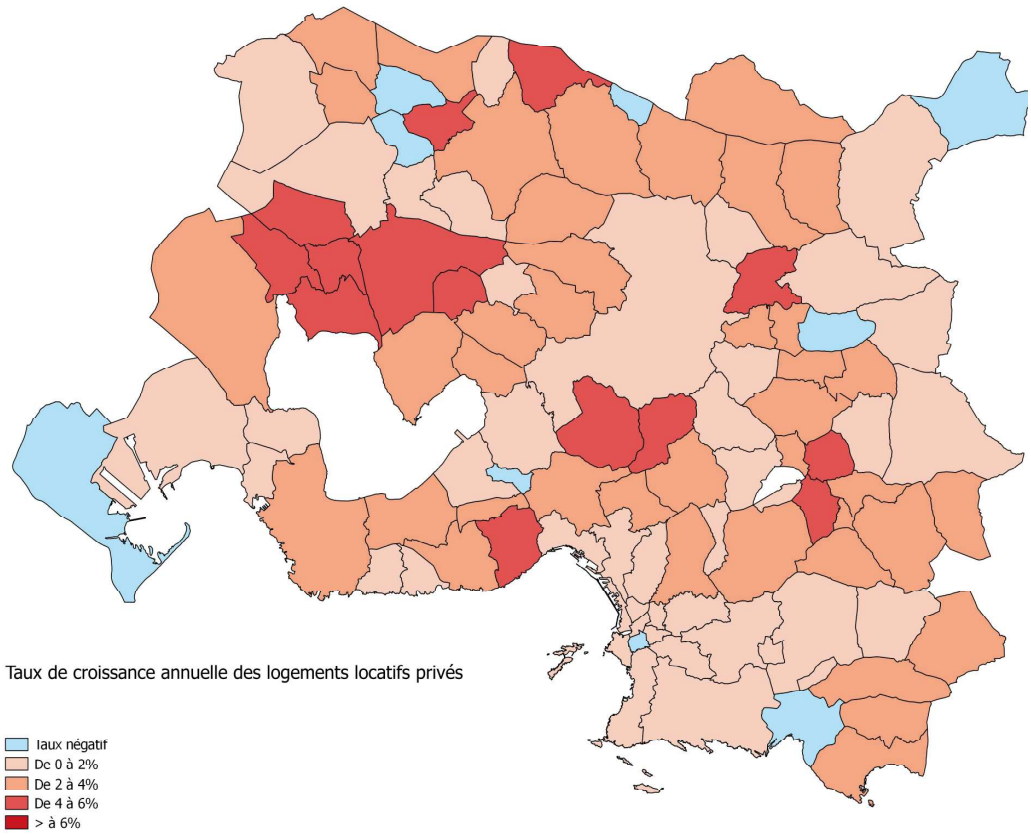


Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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.

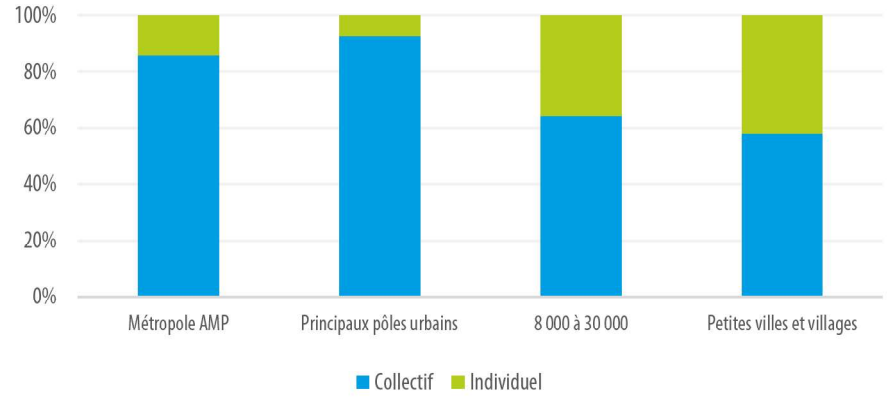
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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)



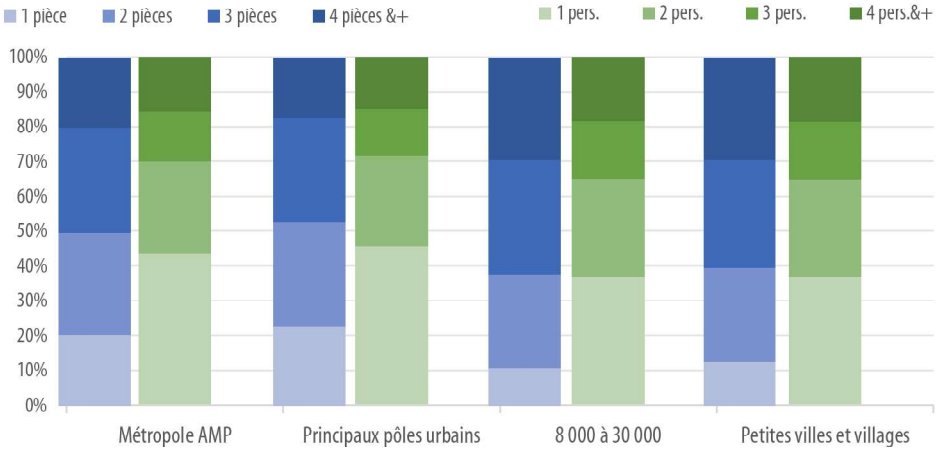
La moitié des logements locatifs privés sont des « petits logements », anciens

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)



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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**.

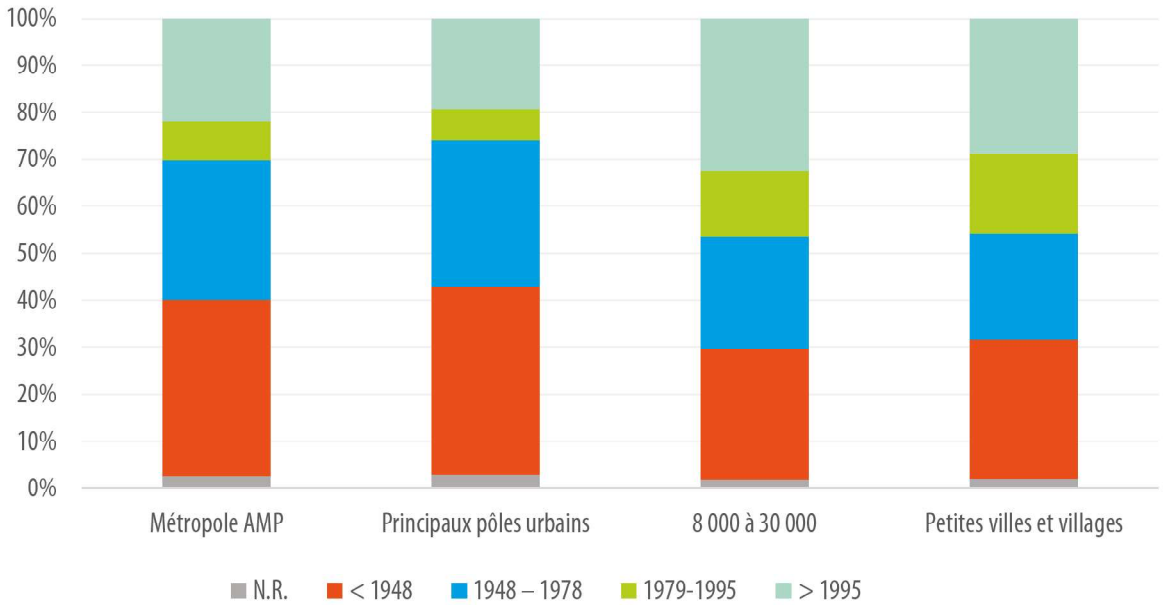
Ainsi, le différentiel entre nombre moyen de pièces par logement et le nombre moyen de personnes par logement est le plus faible par rapport aux autres statuts d'occupation (de 1,8 chez les propriétaires occupants, il n'est que de 0,4 au sein du parc locatif privé). Enfin, c**'est au sein du parc locatif 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.

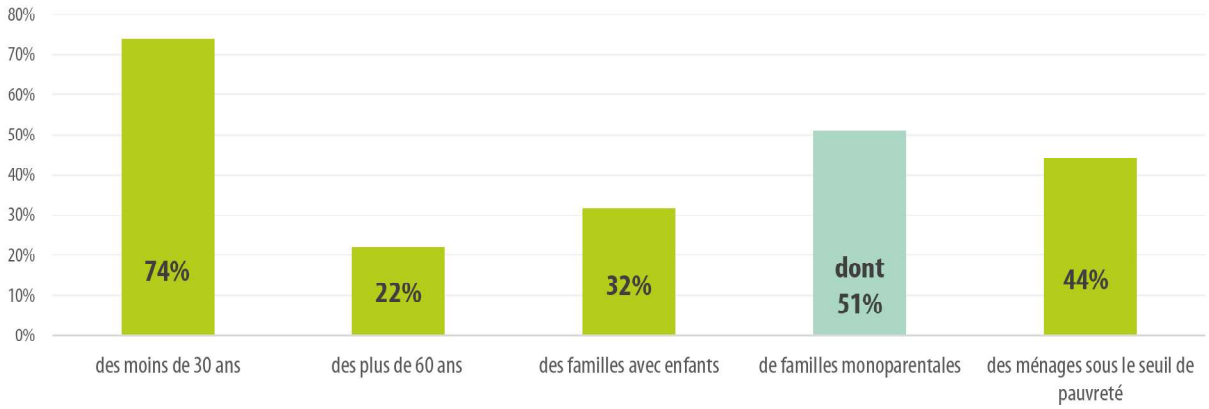
La coexistence d'un parc locatif ancien parfois vétuste, avec un par récent, génère des concurrences. (*Cf. partie : la dynamique des loyers du parc privé dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence)***.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Quel rôle pour le parc locatif privé dans les trajectoires résidentielles des ménages ?

LE PARC LOCATIF PRIVÉ MÉTROPOLITAIN LOGE

(Source : Filicom 2015, Agam)

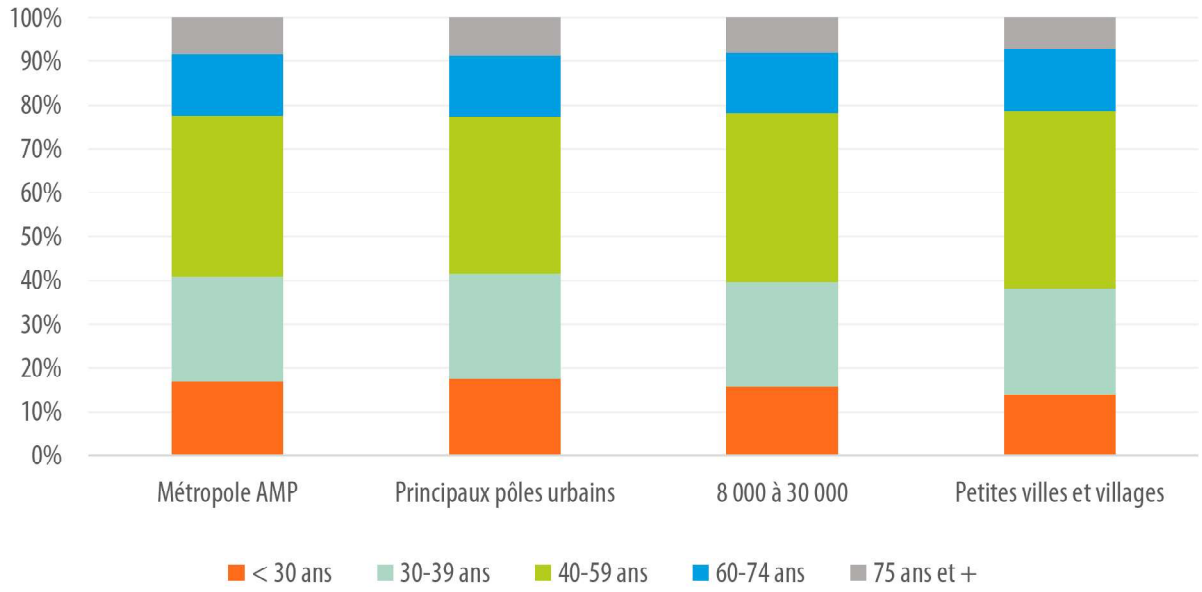


Un parc locatif privé essentiel pour assurer le logement des moins de 30 ans

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)

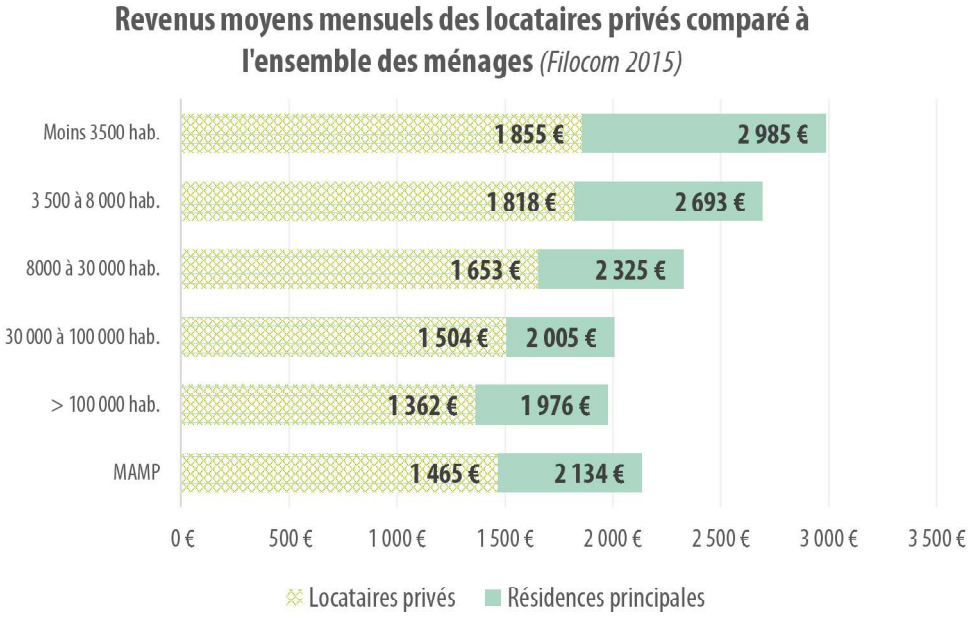


Ce sont les principaux pôles urbains qui jouent un rôle prépondérant dans le logement des 40 000 ménages locataires privés les plus jeunes, **puisque 79% d'entre eux y résident**.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

Des niveaux de revenus, nettement inférieurs aux occupants des résidences principales dans leur ensemble

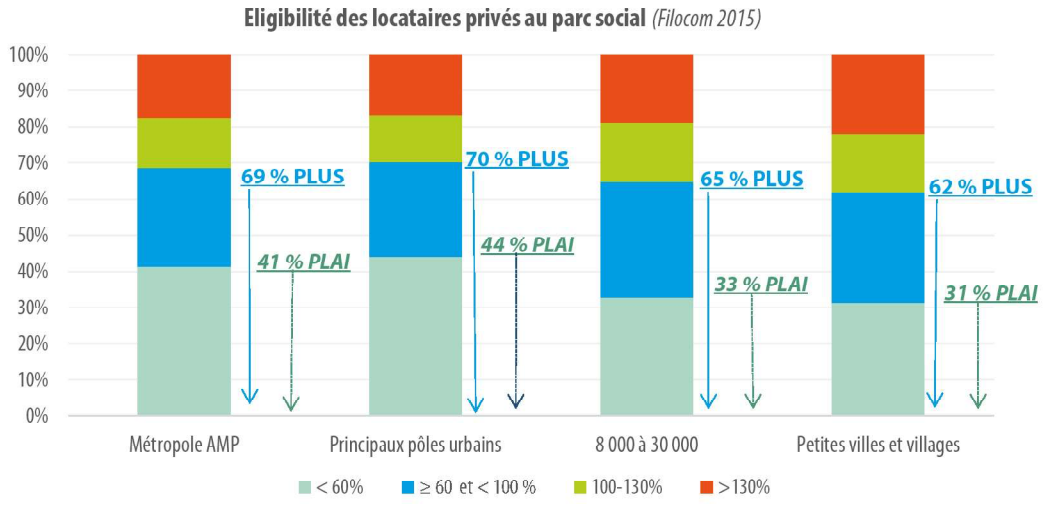
Les niveaux de revenus des locataires du parc privé sont largement inférieurs à ceux de l'ensemble des occupants des résidences principales.



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

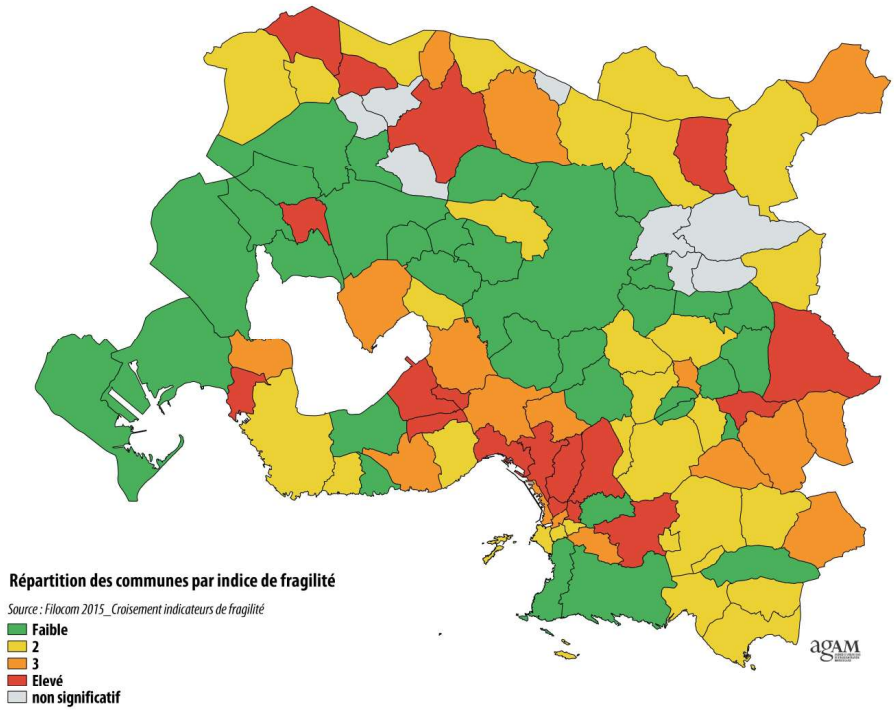
En lien avec la tension et la faible mobilité au sein du parc de logements sociaux, le parc locatif privé accueille une part importante des ménages les plus fragiles. A l'échelle de la métropole **ce sont 44% des ménages sous le seuil de pauvreté qui logent dans le parc locatif privé** (contre 35% au sein du parc social), dont 42% au sein des principaux pôles urbains.



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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).*

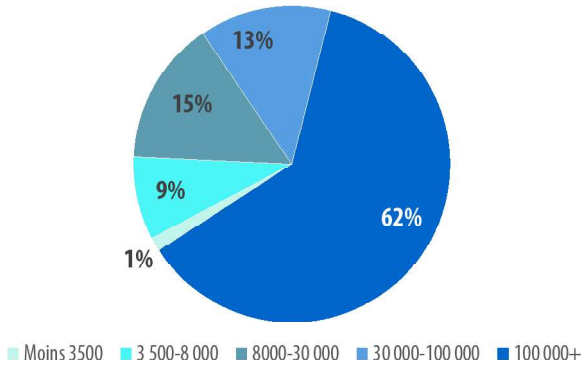
Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

De nouveaux « locataires privés » jeunes, et plus fragiles

POIDS DES TERRITOIRES DANS LES NOUVEAUX LOCATAIRES EMMÉNAGÉS

(Source : Filicom 2015)

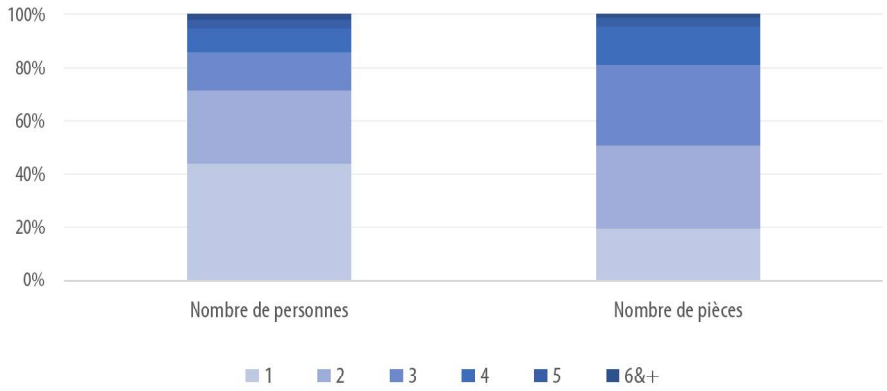
Entre 2013 et 2015, ce sont environ 53 000 locataires privés qui ont emménagé chaque année au sein de la métropole, soit 22% de l'ensemble des locataires privés, dont plus de 75% au sein des communes de plus de 30 000 habitants.



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)

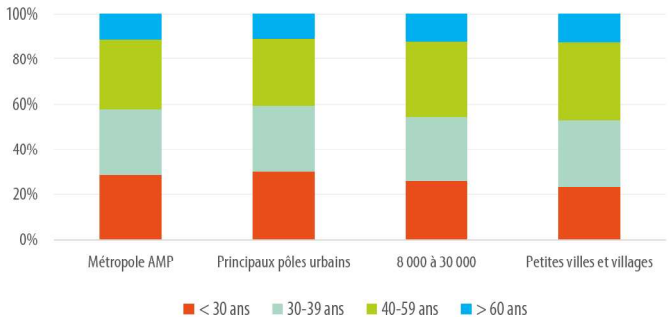


Cette « pression » sur les petits logements s'observe à toutes les échelles du territoire mais dans une moindre mesure au sein des principaux pôles urbains en raison d'une offre en petits logements déjà très importante.

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 **le 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 des plateformes de location de meublés 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 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.

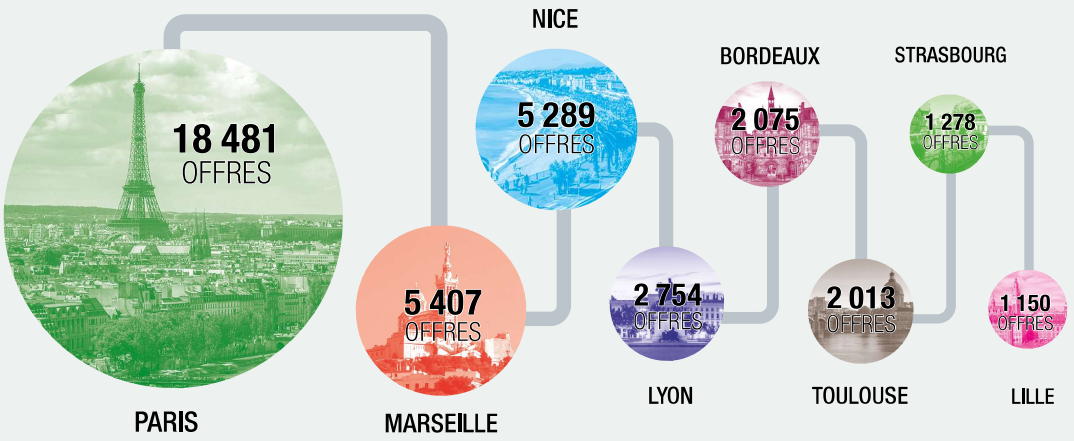
Le législateur s'est d'ailleurs soucié des incidences de la croissance de ce marché. Avec la loi ELAN, plusieurs mesures ont été mises en place pour contrôler et mieux connaitre cette offre. Il s'agit notamment de :

- la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique a créé une procédure d'enregistrement d'une déclaration préalable (laquelle est obligatoire pour les résidences secondaires) pour toute location de courte durée pour une clientèle de passage. Le numéro d'enregistrement doit obligatoirement figuré dans les annonces. Une limite de 120 jours de location a également été fixée pour les résidences principales ;
- le décret du 31 octobre 2019 impose aux plateformes de communiquer la liste des logements mis en location aux Maires des communes ayant mis en place une procédure d'enregistrement ;
- l'article L.631-7 à 9 du Code de la construction et de l'habitation qui permet de soumettre à autorisation préalable le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation. Cet article définit également ce qu'est un local à usage d'habitation mais aussi d'identifier la location temporaire comme un changement d'usage. Ce dernier peut être soumis à compensation.

Cela a permis à plusieurs communes en France (en particulier celles de plus de 200 000 habitants) de mettre en place des règlements fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux à usage d'habitation.

A Aix-en-Provence et Marseille, un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation a été mis en place ainsi qu'un numéro d'enregistrement.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023



Source : AirDNA, novembre 2021 - logement entier

OFFRE DE LOGEMENTS MEUBLÉS TOURISTIQUES DES GRANDES MÉTROPOLES FRANÇAISES

Quid de la métropole d'Aix-Marseille-Provence ?

Marseille demeure la deuxième ville de France en matière d'offre de locations temporaires. Aix-en-Provence apparait également dans les principales communes porteuses de cette offre mais pas aux premières places. Avec près de 1 500 annonces, elle se place au même niveau que d'autres villes telles qu'Annecy. D'autres communes de la Métropole ont également vu leur offre progresser. C'est notamment le cas des communes littorales : La Ciotat (1 083 annonces), Cassis (884 annonces). 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 représente 1% du parc de logements à Marseille et près de 2% à Aix-en-Provence (données AirDNA, novembre 2021). Le poids de cette offre a largement diminué dans ces communes ces dernières années pour se stabiliser à partir de 2019. La crise sanitaire a eu un impact relativement faible, un redémarrage apparaissant en 2021. Bien qu'il soit très saisonnier, le poids de cette offre est bien plus élevé dans les communes littorales (5% du parc à La Ciotat, 15% à Cassis). Avec les conditions plus difficiles et, pour Aix-en-Provence et Marseille, la mise en place du numéro d'enregistrement et de l'autorisation de changement d'usage, la stabilisation de cette offre est bien là. La mise en place récemment d'un règlement à Cassis pourrait également limiter l'inflation saisonnière de cette offre.

FLUX GÉNÉRÉ À AIX-EN-PROVENCE

1 498 annonces

1 080 € de revenu mensuel médian en 2021



FLUX GÉNÉRÉ À MARSEILLE

6 231 annonces

963 € de revenu mensuel médian en 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

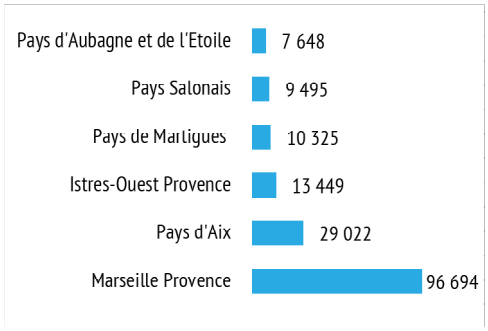
Le logement locatif social a pour vocation de loger décemment, et pour un coût compatible avec leurs ressources, des personnes qui ne pourraient pas l'être dans les conditions de marché. À ce titre, il est l'outil privilégié de la ise en oeuvre du droit au logement et s'inscrit également dans un objectif 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.
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

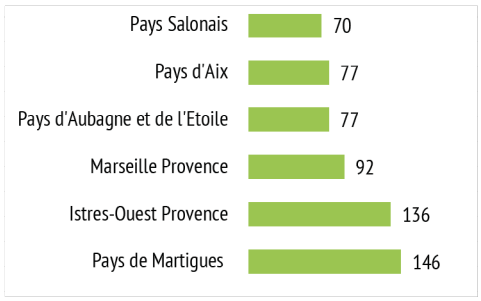
Au 1er janvier 2020, le parc locatif social d'Aix-Marseille Provence représente 166 633 logements (SRU*1), soit 19% de l'ensemble des résidences principales. Ce sont 71 communes, sur les 92 que compte la métropole, qui sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. Au regard de cette règlementation, 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 six villes centres5 des conseils de territoires, alors que ces mêmes villes accueillent 63% 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 146 et 136 logements sociaux pour 1 000 habitants. Elle est en revanche nettement moindre dans le Pays d'Aix et le Pays Salonais (respectivement 70 et 77 logements sociaux pour 1 000 habitants).

Nombre de logements sociaux (SRU) au sein de la métropole AMP



Source : SRU au 01/01/2020 – Traitement ADIL 13

Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants au sein de la métropole AMP



Source : SRU au 01/01/2020, Insee RP 2017 - Traitement ADIL 13

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

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 2017-2019, ce sont 31 communes de la métropole pour lesquelles un arrêté de carence a été prononcé par le Préfet.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

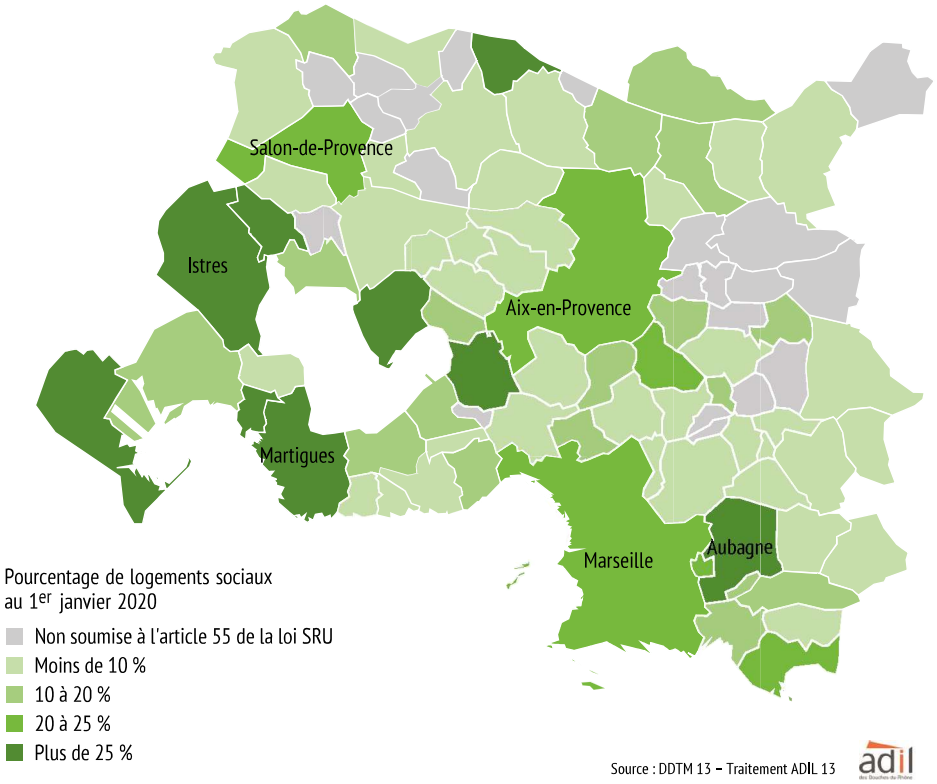
Des taux de logements sociaux très disparates d'une commune à l'autre

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 2020, seulement 15 communes disposent de plus de 20% de logements sociaux, dont 10 se situent au-delà du seuil des 25%.
À l'inverse, 38 communes comptent moins de 10% de logements sociaux sur leur territoire, dont 9 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).

Taux de logements sociaux au 1er janvier 2020 au sein de la métropole AMP



Source : DDTM 13 – Traitement ADIL 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.

À l'échelle de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, ce sont ainsi 34 contrats de mixité sociale qui ont été signés sur la période 2014-2019.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

La production de logements sociaux

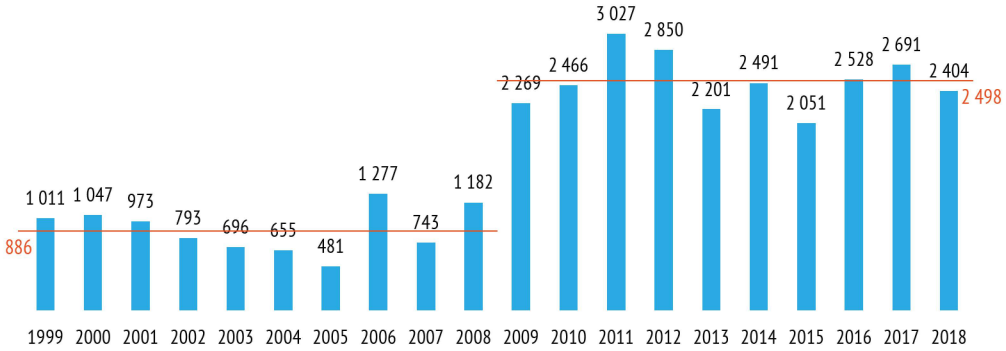
Un nombre important de nouvelles mises en location

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 886 logements/an entre 1999 et 2008, il est passé à 2 498 logements/an entre 2009 et 2018.

Un pic a été atteint en 2011 avec 3027 logements mis en location pour cette seule année.

Évolution du nombre de logements sociaux mis en location au sein de la métropole sur la période 1999-2018

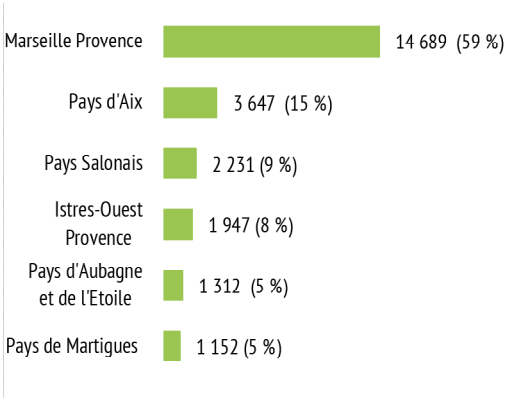


Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

Au cours des dix dernières années, ce sont ainsi 24 978 nouveaux logements sociaux qui ont été mis en location sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Marseille Provence concentre 59% du parc mis en location depuis 2009. 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.

Nouveaux logements sociaux mis en location sur la période 2009-2018



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

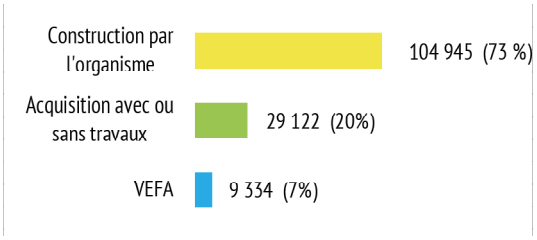
Des modes de production qui se diversifient

Le parc social existant a été majoritairement construit en direct par les organismes sociaux (73%), en partenariat avec les territoires concernés. Néanmoins, les pratiques évoluent et se diversifient.

Même s'ils restent 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 20% du parc social de la métropole, dont près d'un quart a nécessité des travaux de réhabilitation lors de l'achat.
- les acquisitions en Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA*), qui constituent 7% de l'ensemble du parc social métropolitain.

Origine du parc social en 2019 au sein de la métropole



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

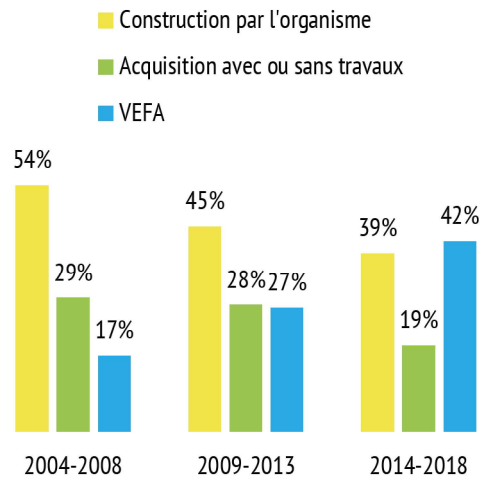
L'émergence récente des acquisitions en VEFA

Au fil des années, les acquisitions en VEFA dans la production des logements sociaux se sont développées. Alors qu'elles représentaient seulement 17% des nouvelles mises en location entre 2004 et 2008, elles en constituent 42% sur la période 2014-2018.

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.

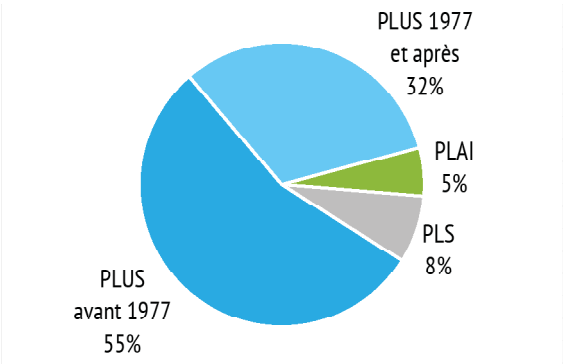
La production en VEFA a également fortement progressé à partir de 2010, sous l'effet de la mise en œuvre du Plan de relance pour le logement (2008), dont l'une des mesures phares a été le programme « 30 000 VEFA ». Dans un contexte de crise immobilière, ce programme visait à soutenir le secteur du logement 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.

Origine des nouveaux logements sociaux selon la période de mise en location (2004-2018) au sein de la métropole AMP

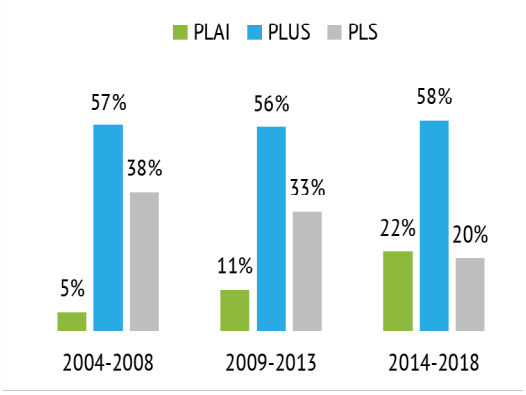


Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

Mode de financement des logements sociaux en 2019



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

Une hausse des PLAI ces dernières années

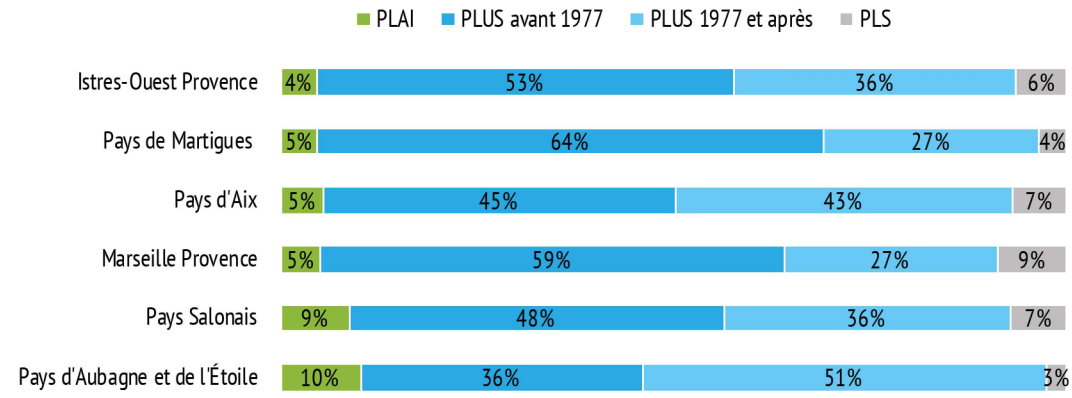
Au 1er janvier 2019, le parc social existant a principalement été financé à l'aide de prêts locatifs à usage social (PLUS*) à hauteur de 87%. Les PLAI*, accessibles aux ménages les plus démunis, ne représentent que 5% de l'ensemble des logements sociaux de la métropole. Les logements sociaux financés en PLS représentent quant à eux 8% des logements sociaux.

Néanmoins, la part des logements produits en PLAI progresse sur la période récente. Entre 2014 et 2018, 22% des nouveaux logements sociaux mis en location relevaient de ce mode de financement, contre 11% sur la période précédente (2009-2013), et seulement 5% sur la période 2004-2008.

À l'inverse, les logements financés en PLS, qui étaient très présents parmi les mises en location de 2009-2013 (33% des mises en location), ont nettement diminué depuis (20% entre 2014 et 2018).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Mode de financement des logements locatifs sociaux en 2019 par conseil de territoire



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

LA VEFA DANS LE PARC SOCIAL

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 (non traité dans ce document).

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

CATÉGORIES 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 (non traité dans ce document).

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 5,5 €/m^2.
Les loyers les plus bas ne sont pas toujours ceux des logements PLAI. Ces derniers se situent autour de 5,9 €/m^2 tous types confondus contre 4,8 €/m^2 pour les PLUs antérieurs à 1977.

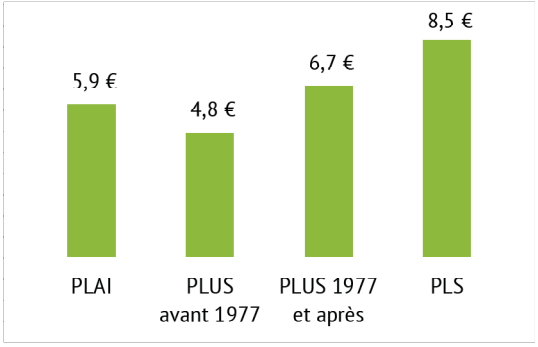
Les logements financés en PLS proposent les loyers les plus hauts, avec 8,5 €/m^2. Accessibles aux classes moyennes, ces logements restent néanmoins à des niveaux de prix très inférieurs à ce qui est pratiqué au sein du parc privé.

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.

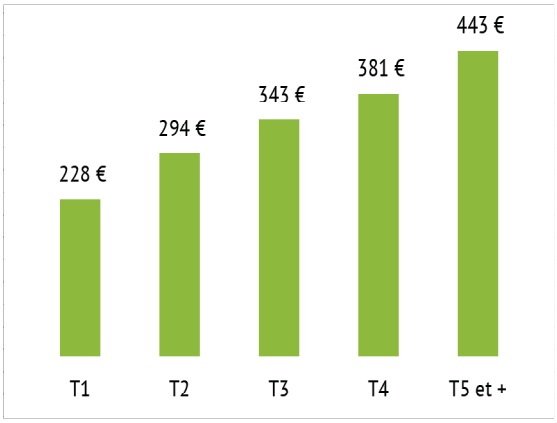
Comme dans le parc locatif privé, les logements les plus petits sont aussi proportionnellement les plus chers. Un T5 et plus se louera autour de 4,7 €/m^2, tandis qu'il faudra compter 7,5 €/m^2 pour un T1. En termes de coût mensuel pour les ménages, le loyer médian est de 228 € pour un T1 et 443 € pour un T5 et plus.

Loyers médians du parc social selon le mode de financement en 2019 au sein de la métropole (en €/m^2)



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

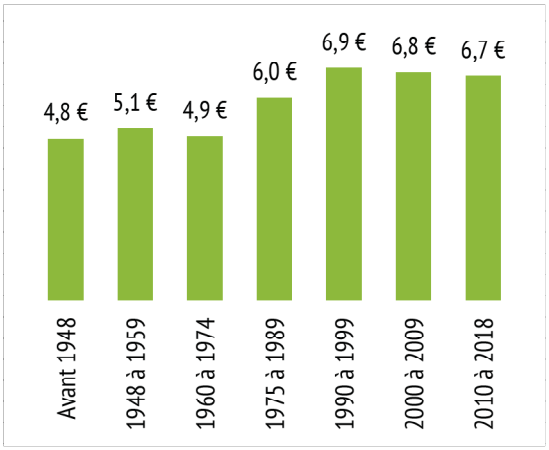
Loyers médians dans le parc social selon la taille du logement en 2019 au sein de la métropole (€ mensuel)



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

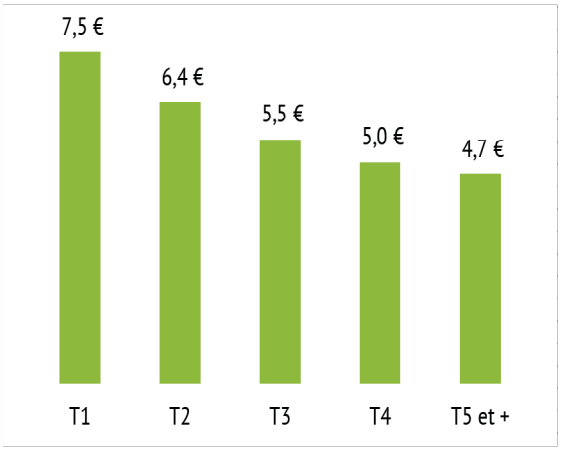
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Loyers médians du parc social selon l'époque de construction en 2019 au sein de la métropole (en €/m²)



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

Loyers médians dans le parc social selon la taille du logement en 2019 au sein de la métropole (en €/m²)



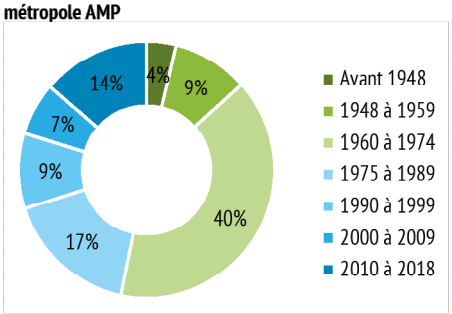
Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

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 14% du parc actuel.

Période de construction des logements sociaux au sein de la métropole AMP

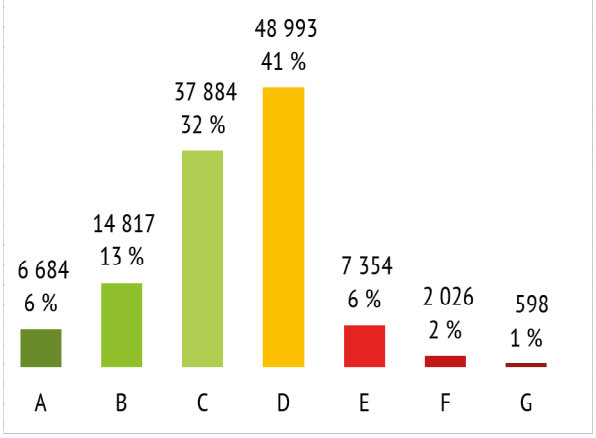


Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

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.

Classe de consommation d'énergie des logements sociaux de la métropole AMP en 2019 (DPE)



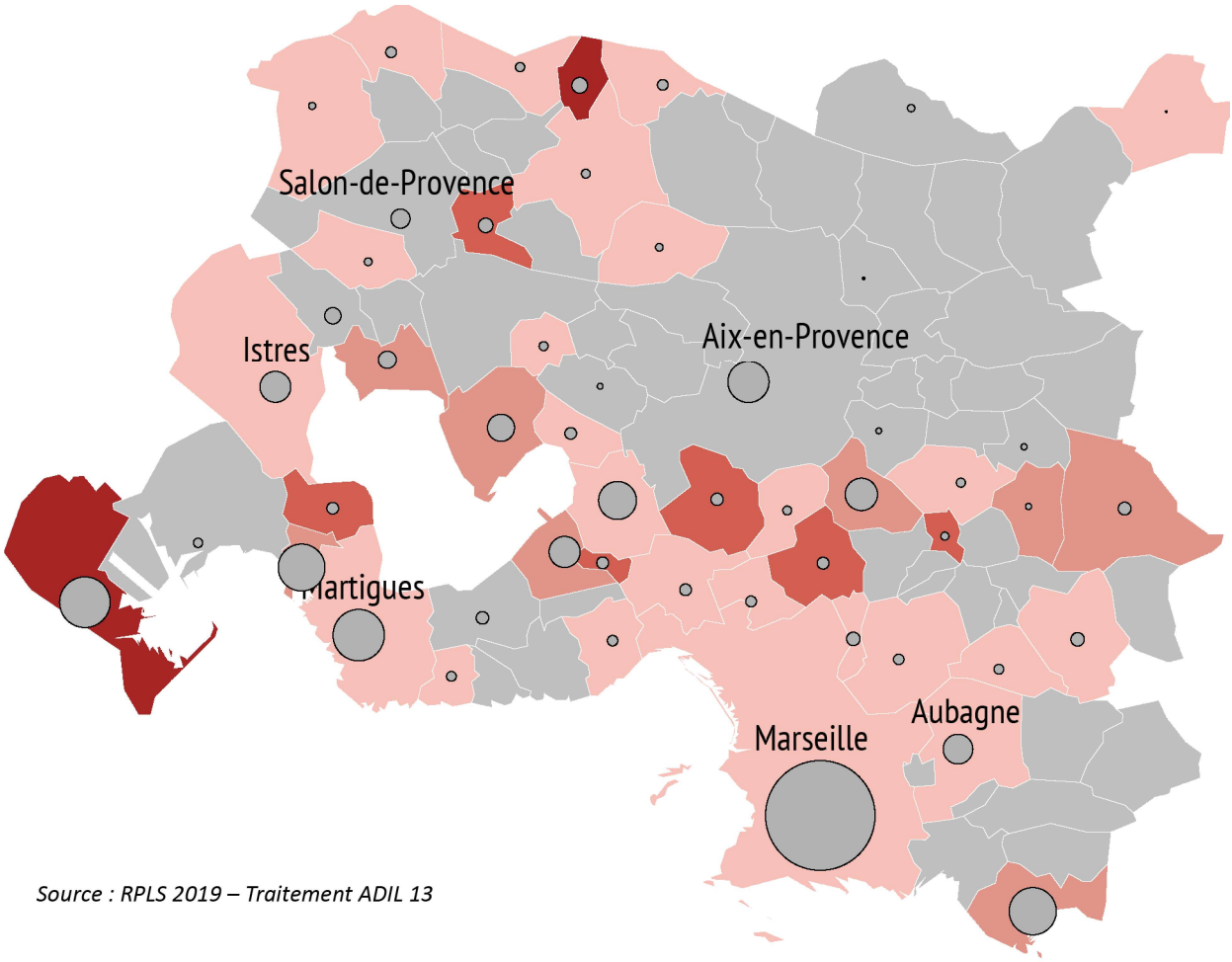
Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

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 9% du parc social métropolitain, soit près de 10 000 logements.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

LOGEMENTS SOCIAUX ÉNERGIVORES DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE EN 2019



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

Une offre de petits logements en hausse

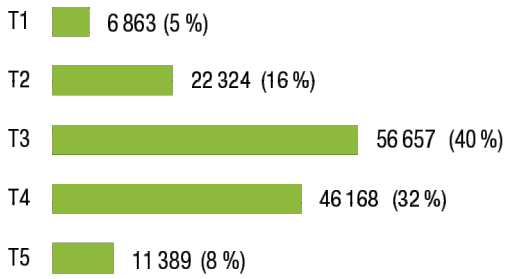
72% du parc social métropolitain est composé de logements de type 3 ou 4.
Les grands logements (T5 et plus) ne représentent que 8% du parc locatif social, malgré une demande réelle (3% de la demande porte sur des T5 et plus), notamment de la part de ménages déjà locataires d'un logement social.
Au sein 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 25% des logements mis en location ces dix dernières années (2008-2018), alors qu'ils ne comptent que pour 16% de l'ensemble du parc. Les T3 représentent quant à eux 44% des nouvelles mises en location, alors qu'ils représentent 40% dans l'ensemble du parc.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

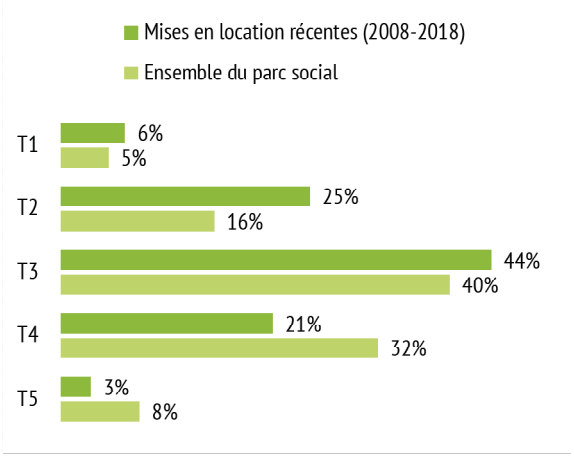
A contrario, les grands logements n'ont pas bénéficié du même effort de production. T5 comme T4 sont proportionnellement moins présents dans les mises en location récentes que dans l'ensemble du parc social métropolitain (respectivement 3% et 21% des mises en location entre 2008 et 2018).

Taille des logements sociaux de la métropole en 2019



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

Comparaison de la taille des logements sociaux récents avec l'ensemble du parc de la métropole en 2019



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

Une vacance locative variable selon le secteur observé

La tension exercée sur le parc locatif social peut être identifiée par le biais de plusieurs indicateurs, et notamment celui relatif à la vacance des logements.

Au 1er janvier 2019, le taux de vacance observé au sein du parc social de la métropole Aix-Marseille-Provence s'élève à 4,5%, soit près de 6 500 logements. Parmi ceux-ci, 3 524 étaient concernés par de la vacance commerciale (logements vides en attente de l'attribution du logement à un nouveau locataire), et 2 935 logements sociaux étaient concernés par de la vacance technique (temps de la réalisation de travaux par exemple, ou voués à la démolition).

La vacance commerciale représente ainsi 2,5% des logements sociaux de la métropole, tandis que la vacance technique représente 2% des logements sociaux.

Taux de vacance au sein du parc locatif social de la métropole AMP au 1er janvier 2020

	Vacance commerciale	Vacance technique
Pays d'Aubagne et de l'Étoile	1,7 %	0,6 %
Pays de Martigues	1,7 %	3,4 %
Pays d'Aix	2,0 %	0,3 %
Pays Salonais	2,6 %	2,2 %
Marseille Provence	2,6 %	2,6 %
Istres-Ouest Provence	3,2 %	1,4 %
Métropole AMP	2,5 %	2,0 %

Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

Les logements vacants depuis plus de trois mois (vacance commerciale) représentent quant à eux plus de 1 500 logements, soit 43% des logements vacants.

LA VACANCE

Un logement enregistré vacant au 1er janvier de l'année observée peut avoir été loué au 2 janvier. Il convient donc de rester prudent dans l'interprétation de ces données. Dans le parc social, un taux de vacance normal se situe aux alentours de 4%.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Une ancienneté d'occupation à souligner

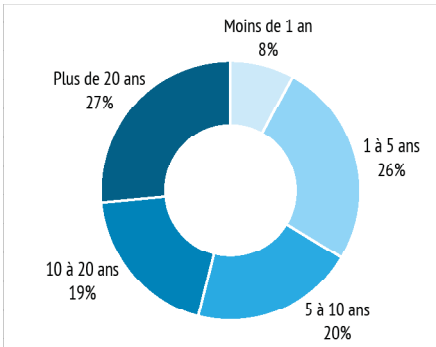
Au sein de la métropole, 46% des ménages habitent dans leur logement depuis plus de 10 ans, et 27% y résident même depuis plus de 20 ans.

L'ancienneté d'occupation des ménages au sein du parc social diffère selon le territoire observé.

Ainsi, certains conseils de territoire voient une part importante de leurs ménages occuper le même logement depuis plus de 10 ans, en particulier le Pays d'Aix (50%), le Pays de Martigues (48%) et Marseille Provence (47%).

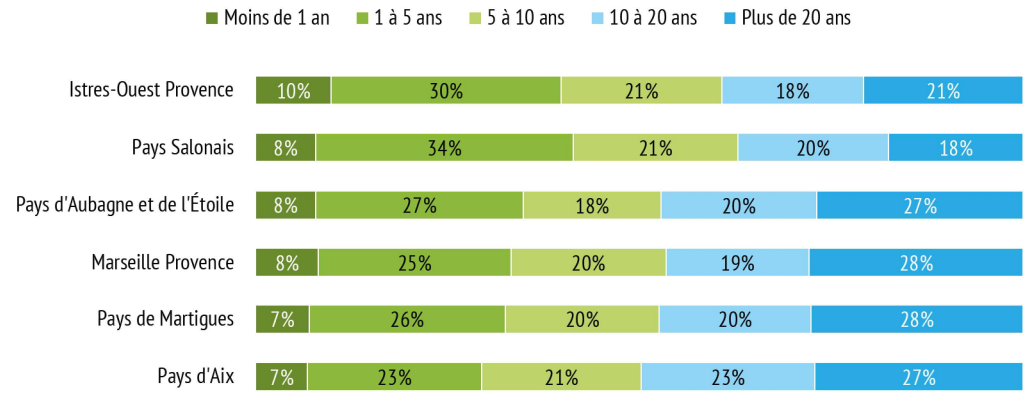
A contrario, d'autres conseils de territoires voient un taux plus important d'emménagés récents, en particulier au sein d'Istres-Ouest Provence (10%).

Ancienneté d'occupation dans le parc social métropolitain



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

Ancienneté d'occupation des logements sociaux par conseil de territoire

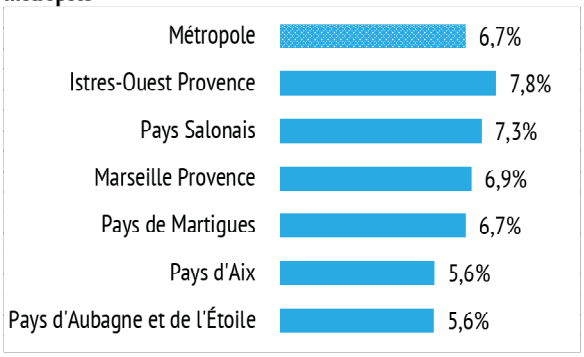


Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

La mobilité au sein du parc social

Le taux de mobilité constitue un autre indicateur témoignant de la tension exercée sur le parc locatif social. Ainsi, au cours de l'année 2018, 10 621 baux ont été signés sur l'ensemble de la métropole. Le taux de mobilité est de 6,7%, avec des disparités suivant les territoires observés.

Taux de mobilité au sein des conseils de territoire de la métropole



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

LE TAUX DE MOBILITÉ

Le taux de mobilité correspond à la part des emménagements ayant eu lieu au cours de l'année 2018 sur le total des logements offerts à la location, en excluant les constructions neuves. Le fait de « neutraliser » cet indicateur permet de comparer la mobilité au sein des différentes villes, et ce quel que soit l'effort de production de logements sociaux réalisé.

Il désigne ainsi la part du parc existant ayant changé de locataire dans l'année 2018.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Les « réservataires » et leurs contingents

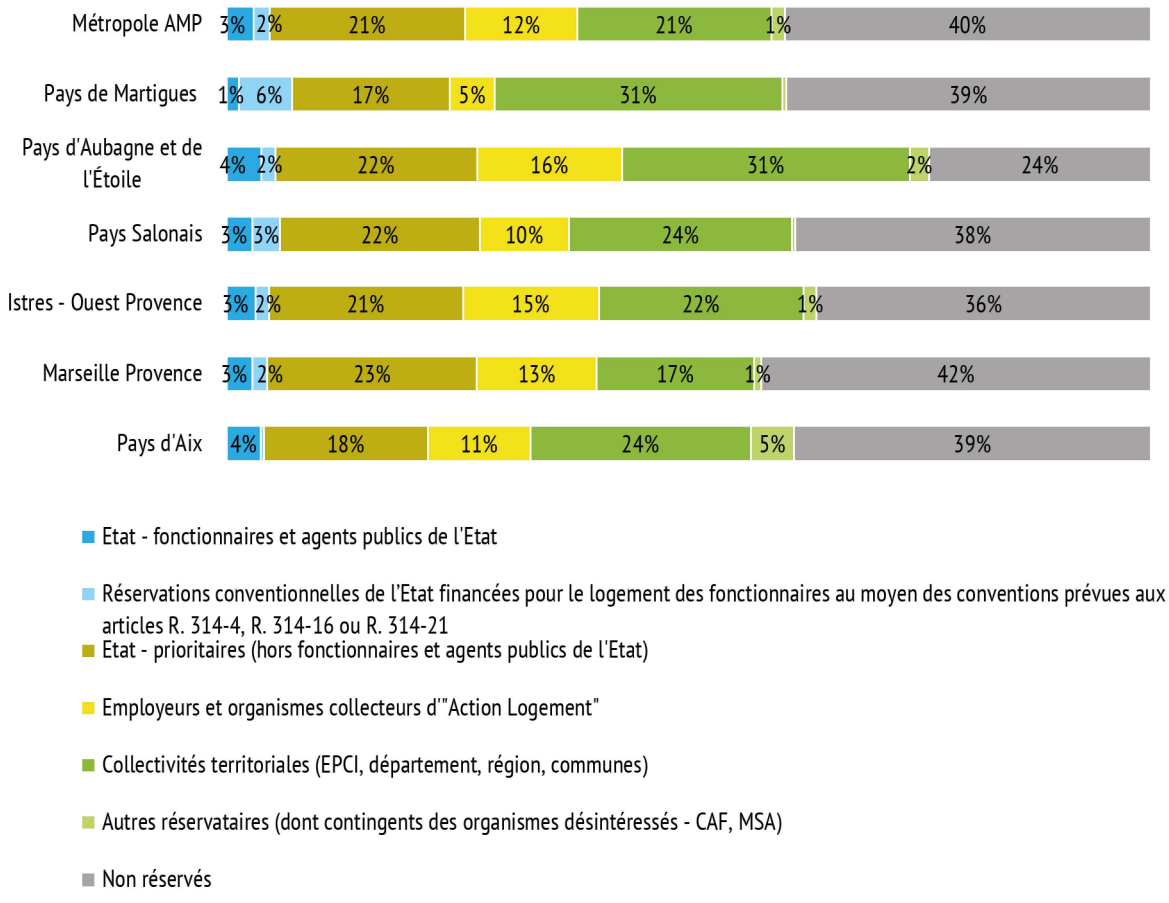
Chaque partenaire d'une opération de création de logements locatifs sociaux bénéficie, en contrepartie de sa participation, d'un droit de réservation (de proposition de locataires) sur un certain nombre de logements de cette opération. Ce « contingent de réservation » fait l'objet d'une convention entre 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 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 :

- 39 logements ne font pas l'objet d'une réservation ;
- 20 logements dépendent des contingents des collectivités territoriales, d'EPCI, ou d'autres réservataires ;
- 21 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 ;
- 3 logements dépendent des contingents de l'État pour le logement des fonctionnaires ;
- 1 logement est réservé par d'autres réservataires (dont contingents des organismes désintéressés – CAF, MSA).

Contingents de réservation au sein de la Métropole



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

SYNTHÈSE

- 166 633 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2020(SRU)
- 71 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, dont 31 communes en situation de carence
- 34 Contrats de Mixité Sociale (CMS) signés
- Un parc social situé principalement dans les villes centres des conseils de territoire (74% de l'offre)
- 2 498 logements sociaux mis en location en moyenne chaque année entre 2009 et 2018
- Un parc social majoritairement construit par les organismes sociaux (73%)
- Une émergence de la production en VEFA (42% des nouvelles mises en location sur la période 2014-2018)
- Une majorité de logements sociaux financés en PLUS avant 1977 (55%)
- 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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS EN COURS

Parmi les logements autorisés : une plus grande diversité en types et surfaces

L'ensemble des constats précédents témoigne 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 [6]

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 2006 -2019, elle témoigne d'une diversification de la production de logements ces dernières années.

En moyenne au sein de la métropole, 70% des logements autorisés sont collectifs en 2019. **Cette part était de 65% entre 2006 et 2012 et elle est passée à 70% entre 2013 et 2019. La part de ces logements a progressé plus vite que celle des logements individuels sur la période récente** (en moyenne +1%/an contre +7% par an pour les logements collectifs entre 2006 et 2019). Toutefois, cette progression n'a pas été linéaire. Elle est plus importante entre 2006 et 2012 qu'entre 2013 et 2019 (respectivement +17% contre +0,3% entre 2013 et 2019). 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 80% dans les communes de plus de 100 000 habitants sur la période 2006-2019. La part des logements collectifs a augmenté dans ces communes durant la période 2013-2019 par rapport à celle précédente. La part de logements collectifs autorisés a augmenté de 11% entre la période 2006-2012 et celle 2013-2019 ;
- **Dans les communes de 8 000 à 30 000 habitants, les logements collectifs représentent plus des deux tiers** des logements autorisés (69% entre 2006 et 2019). Leur part a progressé entre 2013 et 2019 où elle atteint 71% (contre 66% entre 2006 et 2012) ;
- **Dans les communes de moins de 8 000 habitants, moins de la moitié des logements autorisés sont collectifs** (42%, 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 37% entre 2006 et 2012 contre 45% entre 2013 et 2019. C'est dans les communes de 3500 à 8000 habitants qu'elle a augmenté le plus vite (+9 points) alors qu'elle a diminué dans les communes de moins de 3 500 habitants (-5 points entre les deux périodes soit -23%).

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, **34% des logements autorisés entre 2013 et 2019, sont des trois pièces**. Cette part est équivalente à celle constatée entre 2006 et 2012. Les logements de quatre pièces et plus, très recherchés par les familles avec enfants ne représentent que 30% des logements autorisés, dont une majeure partie sont des logements individuels. Leur part a perdu 1 point par rapport à la période 2006-2012. **Les petits types (1 pièce ou 2) sont, avec 36% des autorisés, les logements les plus produits sur le territoire. La**

6.Les données du présent paragraphe sont issues de la source Sit@del2 – Logements autorisés en date de prise en compte 2006-2019.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

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 (autorisés de la période 2013-2019 ; 41% entre 2006 et 2012). Les logements de 4 pièces ou plus, avec 19% des autorisations, sont minoritaires (21% entre 2006 et 2012) ;
- 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 (32% de 4 pièces et plus) entre 2013 et 2019. Les types 1 et 2 regroupent quant à eux 34% des autorisations (30% entre 2006 et 2012) et les types 3, 34% ;
- **dans les communes de 8 000 à 30 000 habitants,** la répartition entre petits types de logements et grands apparaît plus équilibrée. En effet 43% correspondent à des T4 et +, 32% de T3 et 25% 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 (51% de T4 et plus, leur part est stable, 27% de T3 et 21% de T1 et T2). Là encore, la composition des autorisations est stable ;
- **dans les communes de moins de 3 500 habitants,** les petits types sont marginaux dans la production (11% de types 1 et 2 entre 2013 et 2019), leur part a baissé (19% entre 2006 et 2012) alors que les grands logements, surtout pavillonnaires, restent les plus nombreux. Plus de la moitié des logements autorisés – 71% – sont des T4 et plus. Leur part a progressé (57% entre 2006 et 2012).

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 86% et 71% des logements autorisés entre 2013 et 2019).
Pays d'Aix compte 72% de logements collectifs parmi ses autorisations. La situation s'est inversée par rapport à la période 2006-2012 durant laquelle le logement individuel était plus représenté (40% des autorisations).
Au sein du **Pays d'Aubagne et de l'Étoile** la situation a, elle aussi, fortement évolué : le territoire est passé de 52% de logements individuel entre 2006 et 2012 à seulement 34% entre 2013-2019. Au sein d'Istres-Ouest Provence, la part de collectifs progresse mais en moindre mesure avec 67% de logements collectifs parmi les autorisation entre 2006 et 2012 contre 33% entre 2013 et 2019.

Au sein du Pays Salonais la plus forte proportion de l'individuel s'accompagne d'une sur-représentation des types 4 et plus parmi les autorisations (51% des logements autorisés entre 2013 et 2019, cette part était de 47% entre 2006 et 2012). Dans les autres Conseils de Territoire, ce sont les plus petits types qui sont les plus représentés (36% de Types 1 ou 2 pour Istres-Ouest Provence et Pays d'Aix, 39% pour Marseille Provence entre 2013 et 2019 ; 36% de types 3 pour le Pays de Martigues ; 31% de types 3 et 30% de types 1 ou 2 pour le Pays d'Aubagne et de l'Étoile entre 2013 et 2019).
Au sein du Pays d'Aix et du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, la part de types 4 ou plus a diminué entre la période 2006-2012 et la période 2013-2019).
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 (6% des logements autorisés entre 2006 et 2019).
Ces tendances sont attestées par l'évolution récente des caractéristiques du parc de logements.

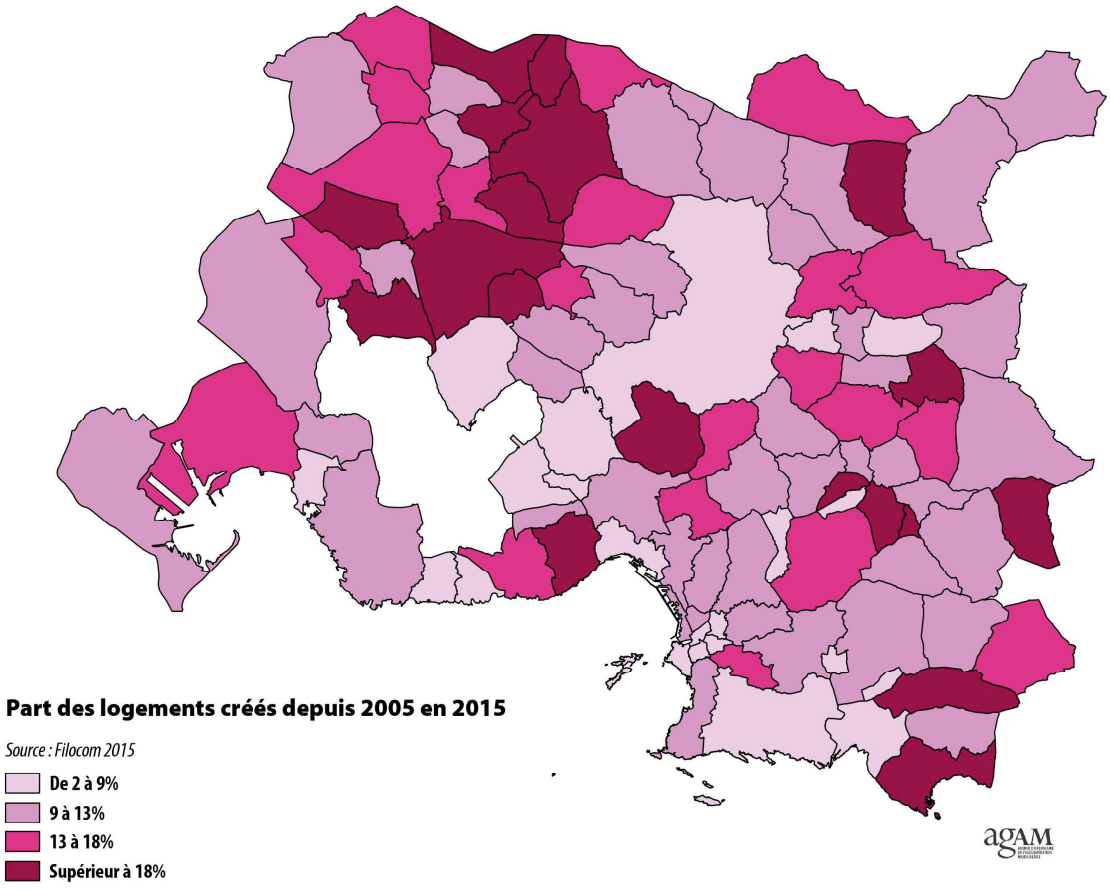
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 dix 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

POIDS DU PARC "RECENT" DANS L'ENSEMBLE DU PARC DE 2015



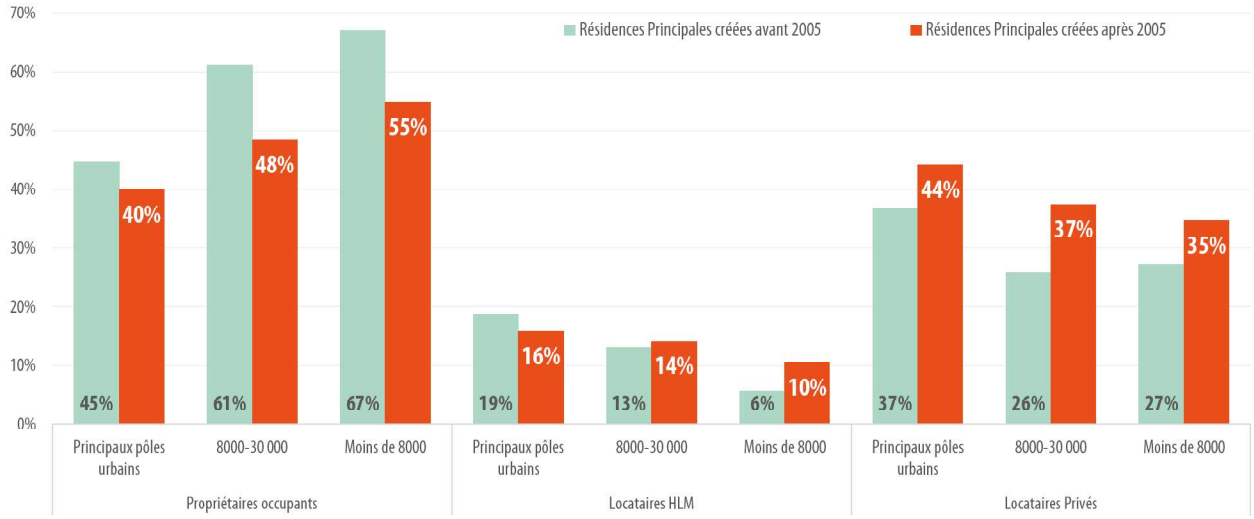
l'amorce d'une diversification de leur parc de logements.
En dehors de ce « secteur », **ce sont majoritairement des communes de moins de 8 000 habitants qui enregistrent les plus fort taux de logements récents.** Au sein des villes de plus de 30 000 habitants, seule la commune de Salon-de-Provence dispose d'un taux largement supérieur à la moyenne métropolitaine.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

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.

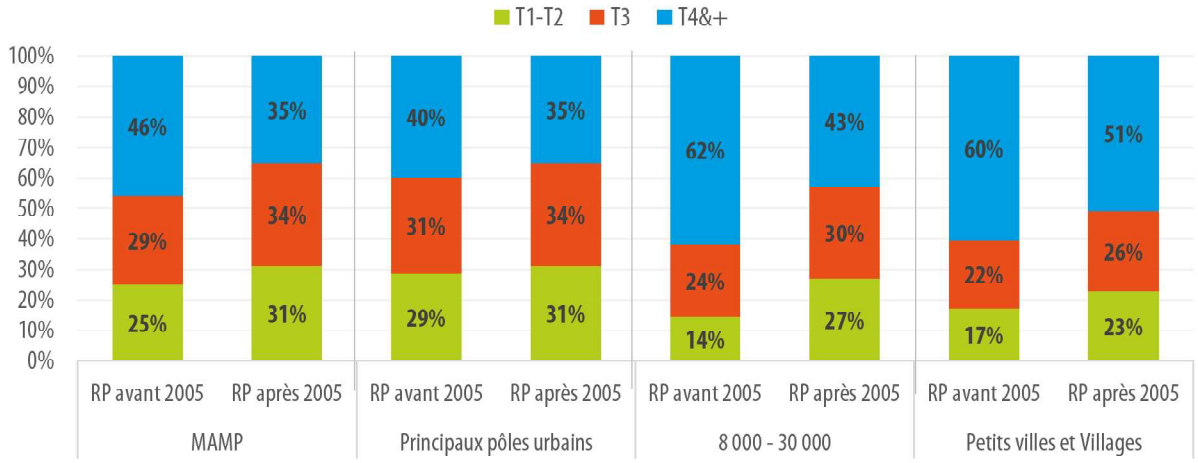
Une amorce de diversification semble à première vue favorable au rééquilibrage territorial de l'offre de logements dans une logique de parcours résidentiels de proximité. Cette amorce de diversification s'est faite notamment en lien avec le renforcement de la production sociale sur ces communes au cours 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Typologies des logements en fonction de l'ancienneté du parc *(Source : Filocom 2015)*

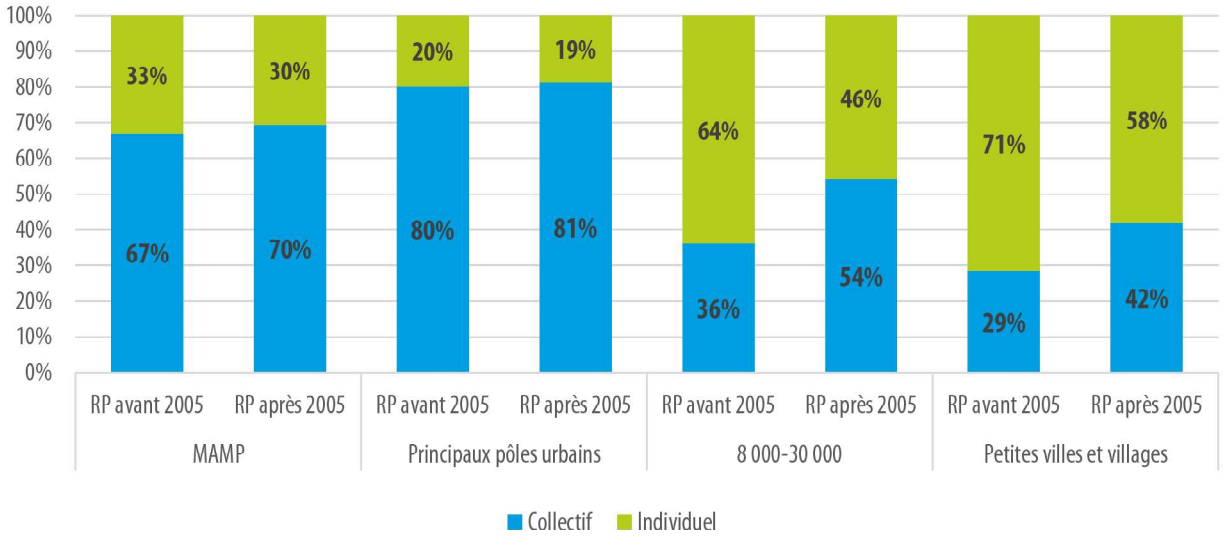


Une tendance qui s'explique en partie par **l'augmentation de la production en logements collectifs,** orientée en grande partie sur les petites et moyennes typologies. C'est particulièrement le cas pour les communes de moins de 30 000 habitants, où la production récente représente en moyenne 13 à 15% 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.

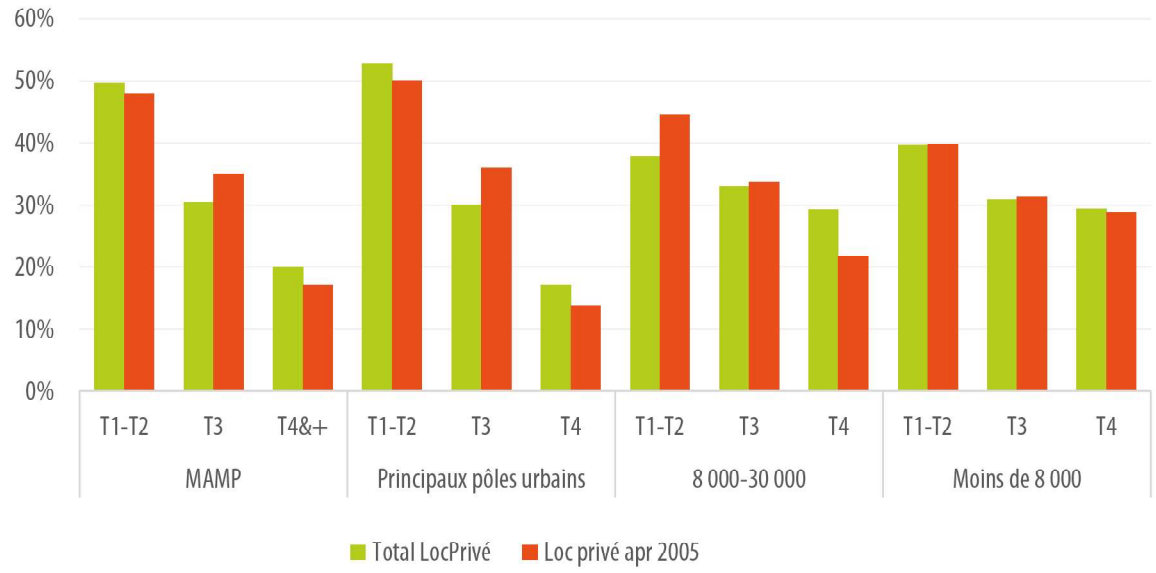
Forme du parc selon son ancienneté *(Source : Filocom 2015)*



Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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%).

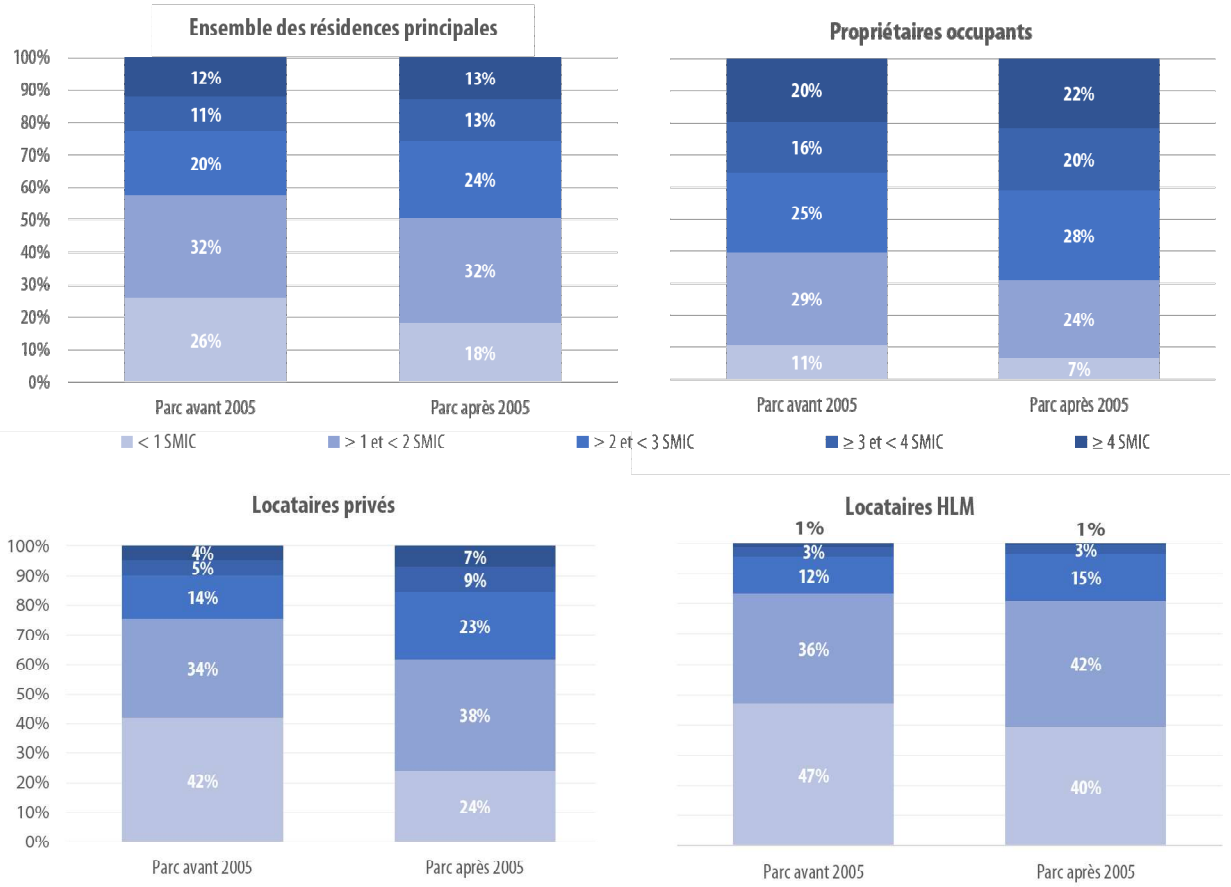
Alors que le poids de la demande de ménages très modestes est croissante dans le logement social, le parc récent HLM, obéit également à cette logique mais de façon plus modérée [cf chapitre 6 – des parcours résidentiels complexes – La demande locative sociale].

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

PARTIE 6

DES PARCOURS RÉSIDENTIELS COMPLEXES

Reçu au Contrôle de légalité le 10 novembre 2023

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

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 2 746 €/m^2 pour un appartement et 368 300 € 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 2019, 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 81 371 demandeurs sont en attente d'un logement social au 1er janvier 2020 alors que 9 000 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 12,6 €/ m^2 en 2020. L'écart de loyer est important au sein de la métropole. Quatre zones de prix se distinguent ainsi qu'un clivage Est/Ouest. Les prix s'avèrent moins élevés dans l'ouest de la métropole. L'Indice de Référence des Loyers (IRL) très faible (proche de zéro) et en baisse depuis 2018, freine l'augmentation des loyers des locataires en place. La mobilité au sein du parc est globalement faible avec, là encore, un clivage Est/Ouest.

Dans ce contexte, le développement de l'intermédiation locative est un enjeu majeur.

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.**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

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

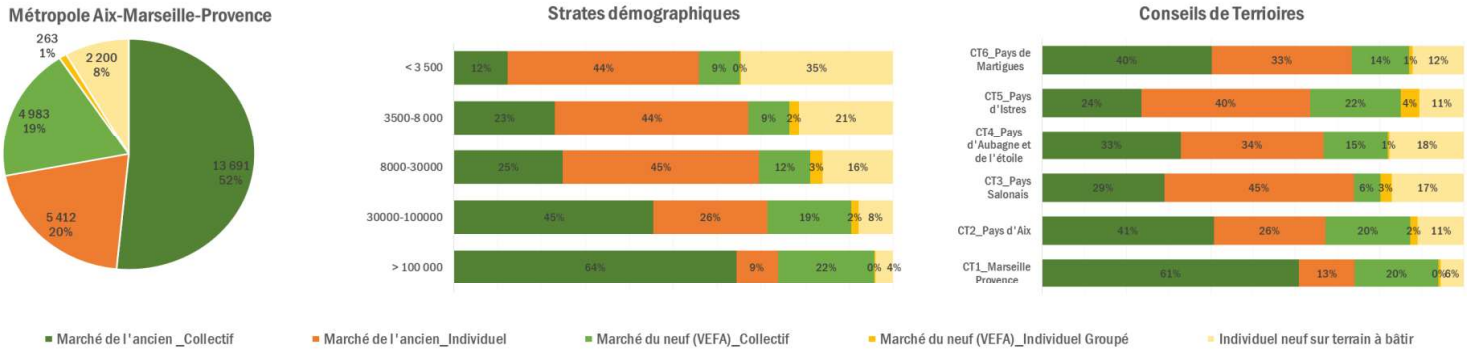
Les logements collectifs à la revente : principal marché immobilier de la métropole

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 72% du marché global, dont 52% en collectif ancien durant la période 2012 - 2019. La part du collectif a progressé sur la période récente. Elle atteint 55% en 2019. Si la majorité des communes de la métropole présente une offre résidentielle à dominante individuelle, ce sont les ventes d'appartements de seconde main 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, **près de 12 150 transactions en logements collectifs qui ont été réalisées chaque année entre 2015 et 2019,** soit 89% de l'ensemble des ventes en collectifs anciens de la métropole7. Le marché de la seconde main présente, un poids relativement stable de la part du collectif et un volume de transactions qui a fortement augmenté depuis 2017 (plus de 21 000 transactions/an entre 2017 et 2019) après une très petite année 2016 (moins de 14 000 transactions).

Le marché privé du neuf (Vefa et construction sur terrains individuels) ne représente finalement que 28% de l'ensemble des flux, mais il reste important dans les plus petites communes du fait notamment du poids de l'individuel en terrain à bâtir8. Ces cinq dernières années, la part et la structure du marché du neuf est globalement stable malgré une légère augmentation du poids de l'individuel neuf sur terrain à bâtir. Ce constat peut être corrélé aux évolutions constatées dans les communes de 3 500 à 8 000 habitants. Le segment de l'individuel (terrain à bâtir ou individuel groupé) y a connu une forte croissance. Cela s'accompagne de la hausse du poids du neuf lequel était de 28% entre 2012 et 2014 alors qu'en moyenne il est de 32% entre 2015 et 2019.

STRUCTURE ET CARACTÉRISTIQUES DES MARCHÉS IMMOBILIERS MÉTROPOLITAINS *Sources: DVF, OIP, Sitadel_Traitements Agam)*

2015-2019



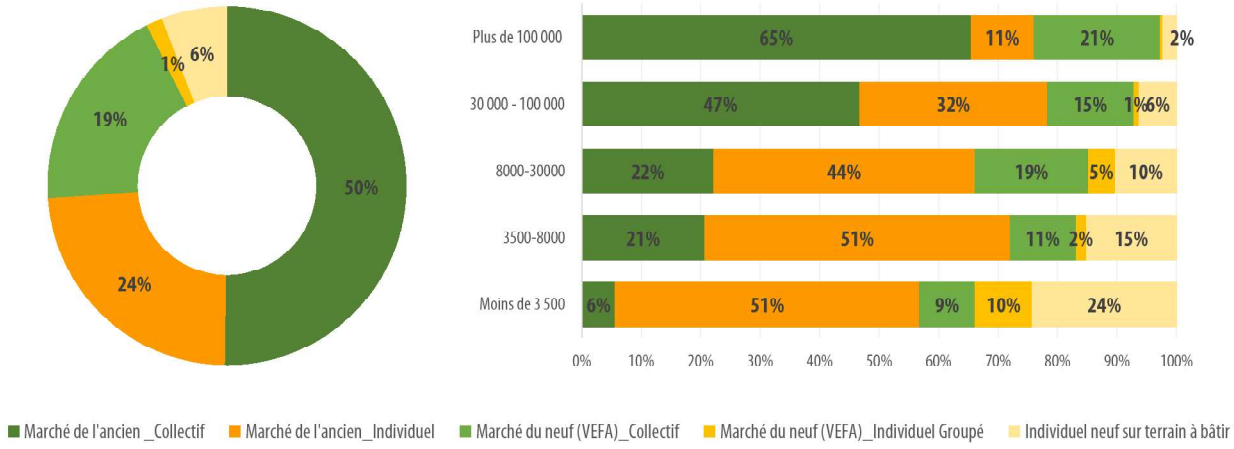
7. Les données de ce paragraphe sont issues de la source DVF traitement Agam (mutations émanent de particuliers, hors vente de plusieurs logements)

8. Source : OIP - Traitement Agam (programmes de 3 lots et plus)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

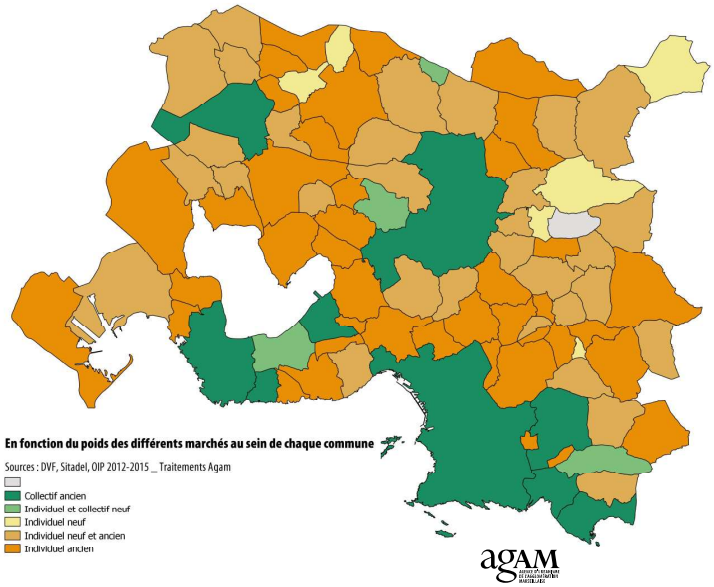
2012-2014

Ventilation des "flux de marché" par grands segments de 2012 à 2014 (en moyenne annuelle)
(Sources : DVF, OIP, Sitadel traitements Agam)

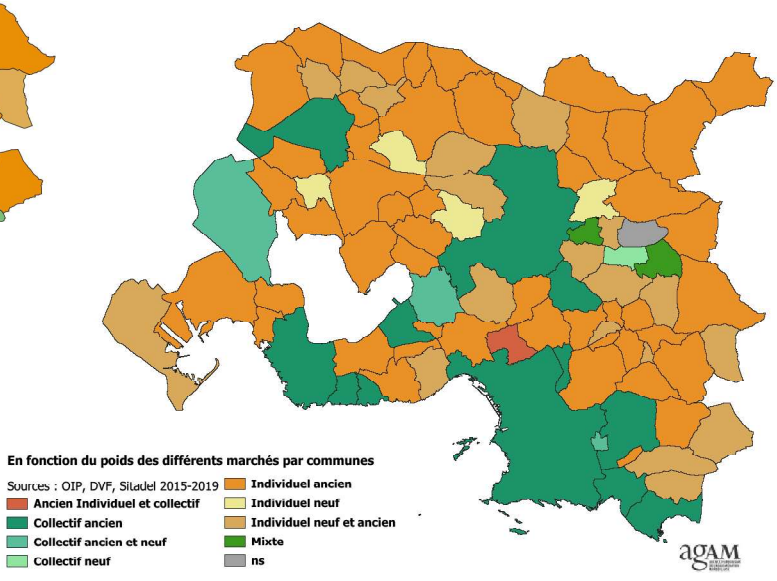


Guidée par la structure du parc existant, par les disponibilités foncières et le contexte urbain des communes, **la composition des marchés diffère largement entre espaces urbains et péri-urbains**. En effet, même si le marché de la revente reste dominant, sa part est inférieure à 60% dans les plus petites communes alors qu'elle atteint jusqu'à 74% 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. Depuis 2015 apparait également autour des grands pôles urbains davantage de mixité des marchés. Là où le pavillonnaire était dominant s'implantent davantage de programmes collectifs qui diversifient le marché.

MARCHÉS IMMOBILIERS DOMINANTS PAR COMMUNE ENTRE 2012 ET 2015



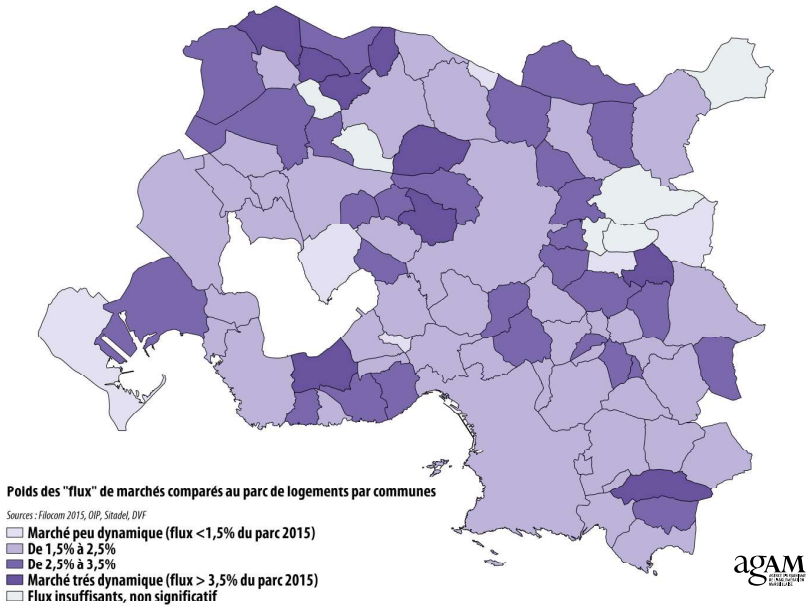
MARCHÉS IMMOBILIERS DOMINANTS PAR COMMUNE ENTRE 2015 ET 2019



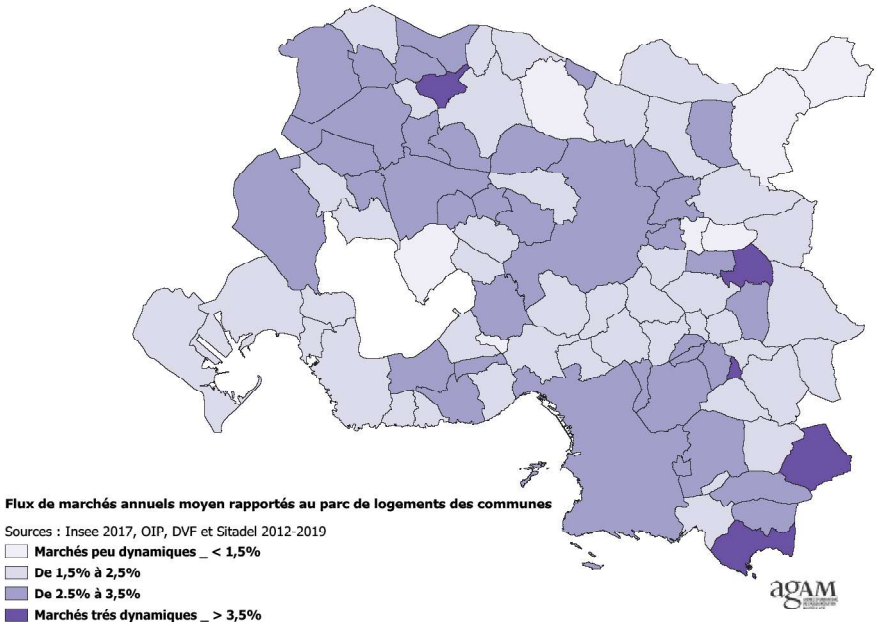
Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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 2,8% du parc de logements de 2017, dans ces communes, ils représentent plus de 3,5% du parc. Ce dynamisme se retrouve plus particulièrement dans les communes péri-urbaines du Pays d'Aix et du Pays Salonais.

DYNAMISMES DES MARCHÉS IMMOBILIERS DES COMMUNES EN 2015



DYNAMISMES DES MARCHÉS IMMOBILIERS DES COMMUNES EN 2019



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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. Dans les 3e, 14e ou 15e arrondissements de Marseille ou à Mallemort ou encore Port-de-Bouc, les prix des appartements restent inférieurs à 2 000€/m². 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. **Entre 2011 et 2019, la fourchette des prix des appartements s'est largement étendue**. Le nombre de transactions dans cette gamme de prix a augmenté. Alors qu'à peine plus du quart des transactions d'appartements était inférieur à 2 000€/m² en 2011, leur part atteint un tiers des ventes en 2019. Toutefois, **la géographie des « petits prix » s'est restreinte** (seules trois communes et trois arrondissements marseillais présentent des prix inférieurs à 2 000€ par m² en moyenne), 80% des biens vendus dans cette gamme de prix sont localisés à Marseille.
Concernant les maisons, la tendance est comparable : davantage de biens « à prix bas » mais territorialement encore plus concentrés.

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 territoires.

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-est de la métropole** à dominante pavillonnaire ainsi que 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, en particulier Aix-en-Provence et sa première couronne, et l'est du Pays Salonais** plutôt à dominante pavillonnaire ;
- **Un espace dont la situation apparaît intermédiaire** : l'**est métropolitain**. Constitué essentiellement de villages, du parc de logements majoritairement individuel, ils représentent une situation intermédiaire en termes d'accessibilité financière. 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 termes 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

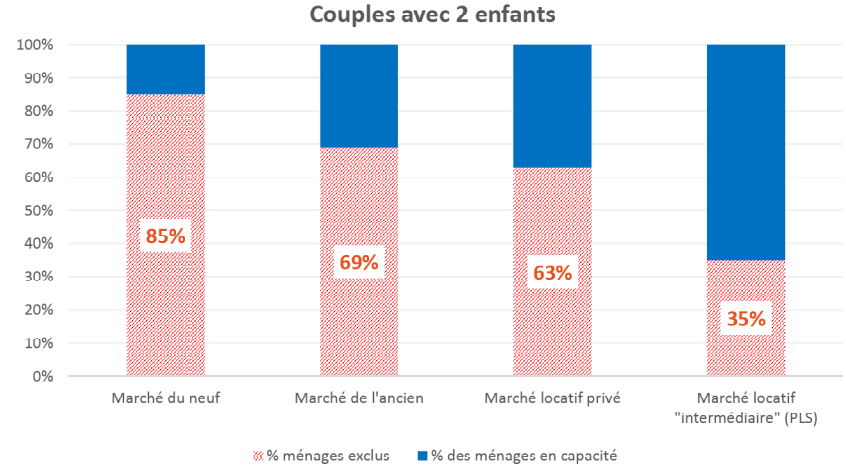
Les niveaux de prix élevés dans la grande majorité des communes de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, et ce quels que soient les marchés immobiliers (accession en ancien, en neuf, locatif privé, intermédiaires), se trouvent déconnectés des revenus de l'essentiel des ménages métropolitains. Cette 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.

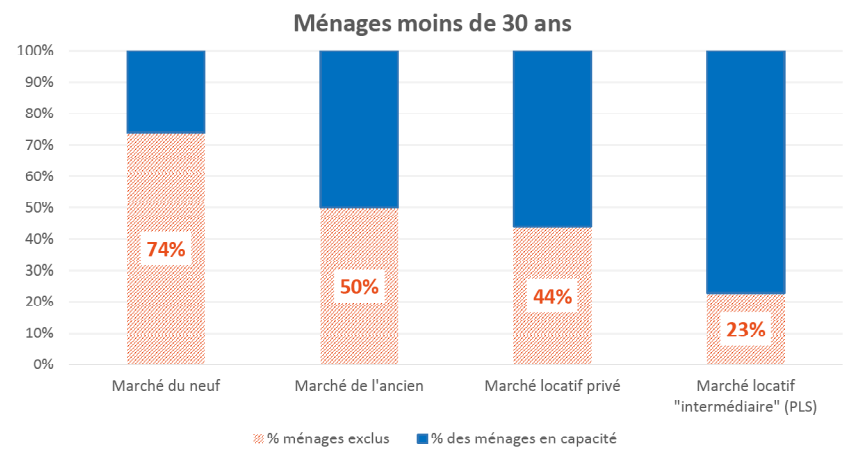
Cette tension, ne se retrouve pas uniquement sur les marchés de l'accession, mais aussi dans l'accès au logement locatif privé voire intermédiaire pour les familles. Pour cette catégorie de ménages, la situation semble s'être améliorée ces dernières années pour l'accès au parc locatif. Toutefois concernant leur capacité à accéder à la propriété, la situation est stable malgré les conditions favorables.

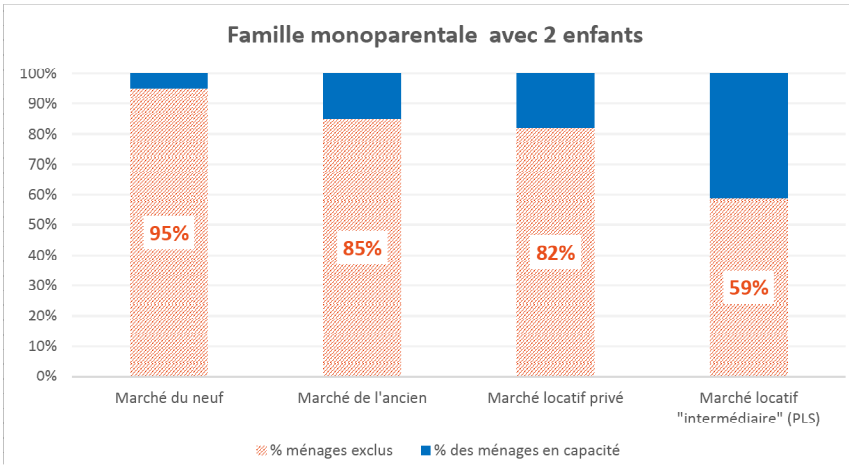
Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

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.

AIX-MARSEILLE-PROVENCE - PROFILS DE MÉNAGES ET CAPACITÉ D'ACCESSION







Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

LES MARCHÉS DE L'ACCESSION : LA REVENTE PREMIER VECTEUR D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES MÉTROPOLITAINS

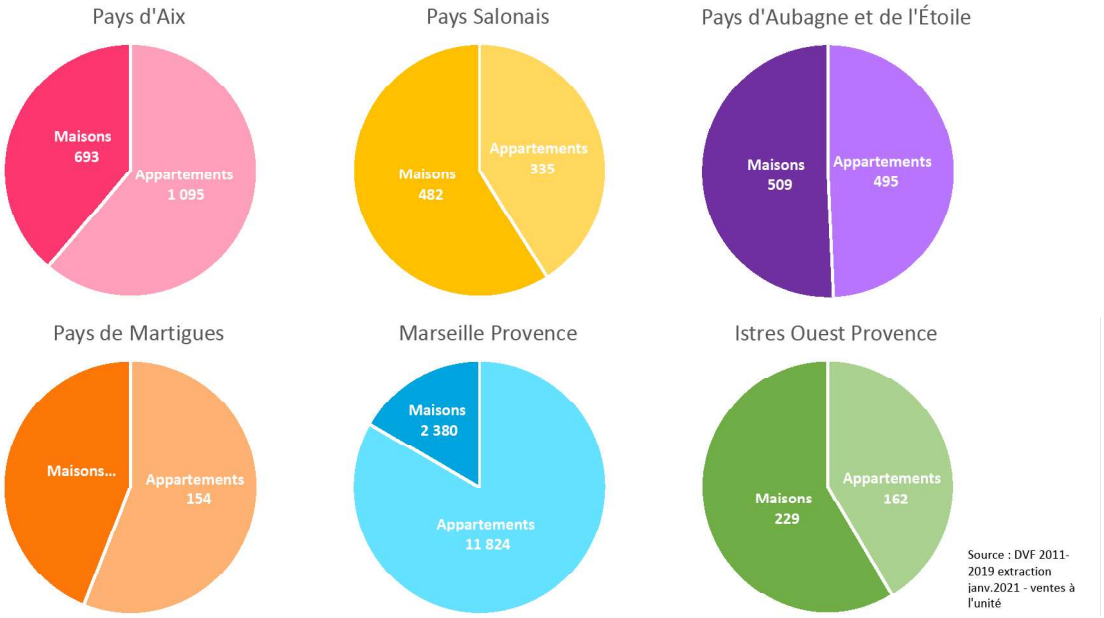
Un marché dominé par la seconde main dans l'ancien mais d'importantes disparités territoriales

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 dominant. Alors que le collectif est majoritaire dans les communes de plus de 30 000 habitants, le marché immobilier est principalement tourné vers l'individuel ancien dans les autres communes. Autour des grands pôles urbains apparaît progressivement un marché plus mixte associant individuel et collectif.

A l'échelle de la métropole, un marché de la revente très diversifié 9

Le marché de la seconde main dans la métropole représente en moyenne 17 589 transactions par an ces neuf dernières années (source : DVF 2011-2019). Ce volume a connu une forte croissance à partir de 2015 et en particulier en 2017 et 2018. En 2019, le volume des transactions est élevé mais en moindre mesure (18 500 transaction en revente) avec une composition qui a peu évolué depuis 2011. La majeure partie des biens mis en vente sont des appartements (73%), principalement des types 3 (36% des appartements) et des types 1 ou 2 (38% des appartements). 60% 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 (71 des 92 communes en 2019), en particulier celles de moins de 8 000 habitants. La part de cette strate de communes a eu tendance à progresser. En 2011, 62 communes avait un marché à dominante pavillonnaire. C'est particulièrement le cas sur la période 2015-2018.

9. Les données de ce paragraphe sont issues de la source DVF 2011-2019, extraction janvier 2021, vente à l'unité hors VEFA - Traitement Agam

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

Les caractéristiques du marché pavillonnaire sont l'opposé de celles du marché collectif avec une majorité de grands logements (43% des maisons vendues ont une superficie supérieure ou égale à 95 m²), 69% 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 (45% des types 4 et plus).

Plus précisément, les communes de 30 000 habitants regroupent 82% des transactions en revente en 2019. Aix et Marseille représentent à elles seules 71% des transactions (13 000 transactions en 2019). La part de ces deux communes a augmenté depuis 2011 (64% en 2011). Ces communes sont surreprésentées parmi les ventes d'appartements : 81% des transactions en 2019. Leur poids a progressé ces dernières années malgré un ralentissement de l'activité de la revente à Aix depuis 2016. Cela se traduit par une baisse de 8 points du poids de cette commune dans les transactions d'appartements en neuf ans alors que Marseille augmente. Le poids d'Aix et Marseille est particulièrement élevé en 2019, il est en moyenne de 74% entre 2015 et 2018. En particulier elles regroupent la majeure partie des ventes de petits logements (78% 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 (77% des biens de seconde main vendus en 2019 soit 14 200 transactions). Le poids de ce territoire a augmenté par rapport à 2011 (+7 points) après une période de baisse (2011-2015, 61%), a suivi une période de stabilité (2016-2017, 61%) et enfin une hausse depuis 2018.
  Ce territoire est largement tourné vers les logements collectifs : 83% des biens vendus au sein du CT. La majeure partie de ces biens sont des types 3 (34% des transactions) ainsi que des types 1 et 2 (32%).

  Hors de la commune centre, le marché reste dominé par les ventes d'appartements (60% des ventes en 2019). Les petits types (1 ou 2) sont moins représentés dans les ventes hors Marseille qu'au sein de cette commune (26% du total des transactions mais 37% des appartements vendus, contre 37% pour Marseille en 2019). Le type de biens le plus vendu reste le type 3. Concernant le marché de la revente pavillonnaire, la part de grands logements est plus importante hors de Marseille (73% de T4 et plus contre 69% à Marseille en 2019).

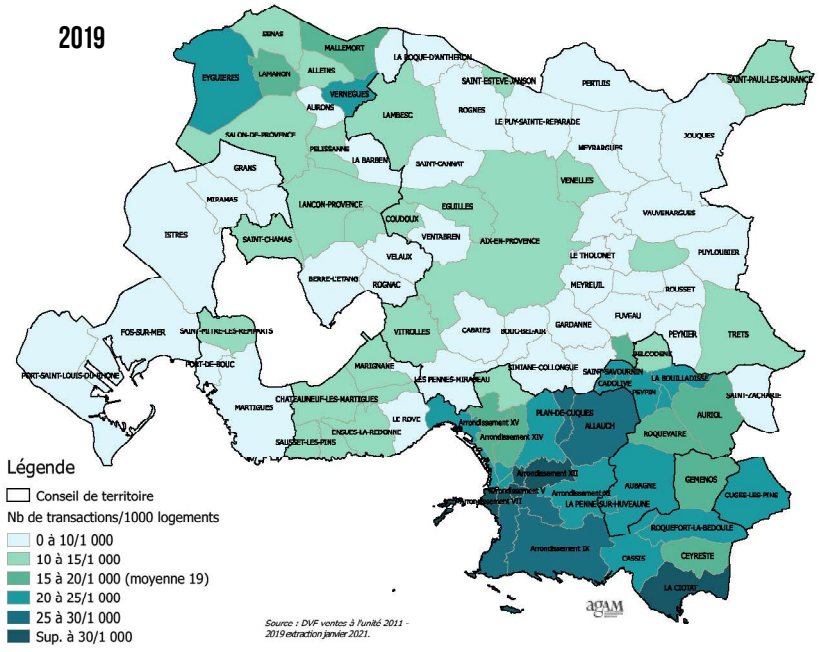
- **Le Pays d'Aix,** avec un volume bien moindre de transactions (1 800 transactions soit 10% des ventes de la métropole en 2019), est le deuxième territoire le plus actif. Le poids du territoire dans l'activité immobilière métropolitaine a fortement baissé depuis 2011 où il regroupait 19% des transactions. Cette baisse est en réalité récente : entre 2011 et 2017 le Pays d'Aix contribuait pour 18% des transactions de la métropole. Ce constat s'accompagne d'une évolution des caractéristiques des transactions. Alors que ce territoire était traditionnellement celui où se vendait le plus de petits appartements, cette caractéristique est moins affirmée en 2019. Si 41% des appartements vendus en 2019 sont des types 1 ou 2, leur part parmi les ventes a largement diminué (48% en 2011). La part des types 3 et 4 a, quant a elle, fortement progressé : respectivement 29% et 24% en 2019 (contre 26% et 20% en 2011). Dans la majeure partie de ce territoire, ce sont les maisons qui sont les biens les plus vendus. Toutefois, la part des communes où le marché des appartements représente plus de la moitié des transactions a progressé (Aix-en-Provence, Vitrolles mais aussi Gardanne, Meyrargues, Le Tholonet ou encore Saint-Paul-lès-Durance). Les maisons représentent 40% des transactions en 2019. Du fait du poids important des ventes de logements pavillonnaires dans ce territoire, le marché des grands logements représente 45% des ventes (T4 et plus).
- **Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile** représente 5% des transactions de la métropole en 2019 (1 000 transactions). Le nombre de transactions dans ce territoire a augmenté ce qui s'est traduit par une progression de son poids dans le marché de la revente de la métropole.
  Ce territoire se caractérise par un marché où appartements et maisons représentent une part comparable des transactions (49% d'appartements en 2019). 46% des ventes concernent des T4 et plus. Parmi les appartements, les types 3 sont les plus vendus (35%) viennent ensuite les types 2 avec 27%. L'augmentation des transactions et le basculement vers des typologies de logements plus petits (jusqu'alors sous-représentés) marquent une évolution de la structure de ce marché immobilier (en 2011, 33% des appartements vendus étaient des types1 ou 2, cette part est de 42% en 2019).

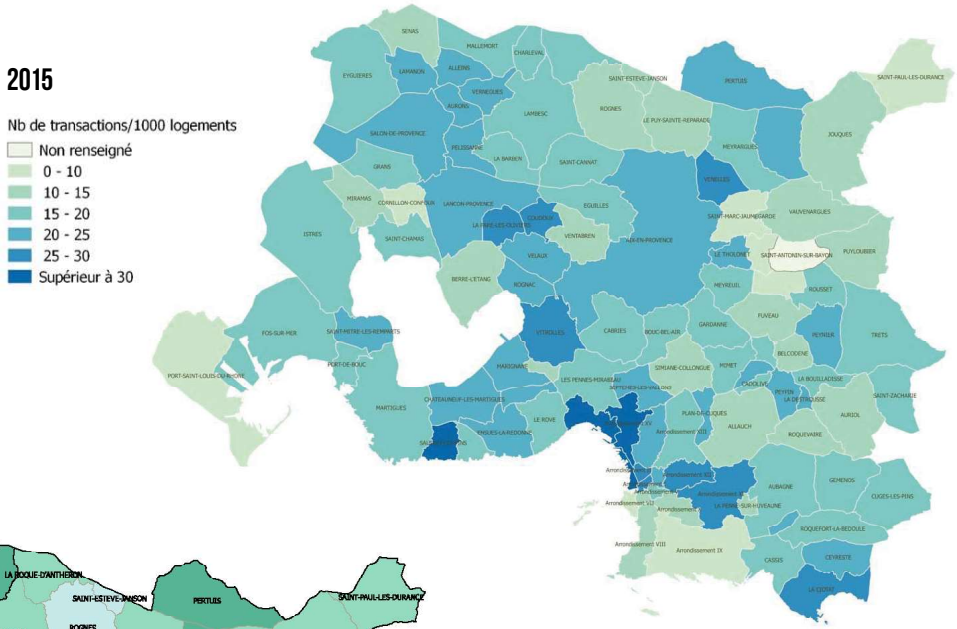
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

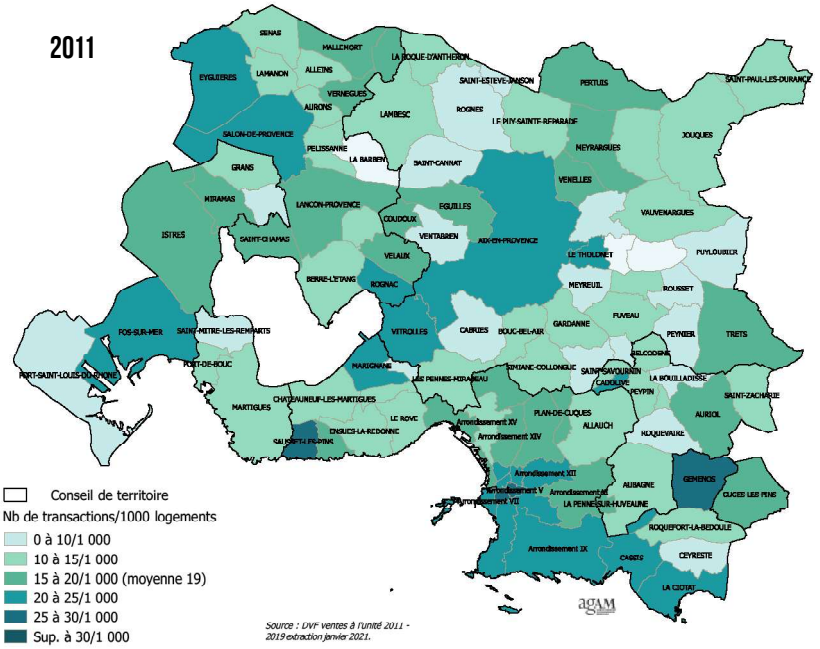
- **Le Pays Salonais** regroupe 800 transactions soit 4% des ventes en 2019. Le poids de ce territoire dans les transactions a diminué depuis 2011 (-3 points). Comme pour le Pays d'Aix, cette tendance est imputable à l'année 2019 laquelle présente un profil exceptionnel. Ce territoire représentait 7% des transactions entre 2011 et 2018.
  Ce sont les logements individuels qui pèsent le plus dans le marché immobilier de seconde main de ce territoire (59% des transactions du territoire en 2019). La part du pavillonnaire dans le marché de la revente a augmenté par rapport à 2011 (54% de pavillonnaire). Les grands logements sont plus représentés dans le marché immobilier qu'en moyenne (52% des biens vendus en 2019). Parmi les appartements, la part des petits logements est supérieure à celle constatée en moyenne (46% des appartements en 2019). Elle a fortement progressé par rapport à 2011 où elle ne représentait que 32% des transactions. Ainsi, le marché Salonais semble être en mutation avec un confortement de sa spécificité, la dominante pavillonnaire des transactions, mais une mutation du marché pour les appartements avec une forte progression des petites surfaces.
- **Avec 275 transactions en 2019 soit 1% de celles de la métropole, le Pays de Martigues** représente un marché peu actif, dont l'activité généralement stable a connu une baisse exceptionnelle en 2019. Il se caractérise par un marché centré sur la revente d'appartements (56% des transactions en 2019). 46% des ventes concernent des T4 et plus. 30% des appartements sont de « grands logements ». Entre 2011 et 2019, le poids des logements collectifs a diminué, cela s'est traduit par une progression de la part des petits types parmi les appartements. Ils restent toutefois moins représentés qu'en moyenne (34% contre 38% en moyenne).
- Pour sa part, **Istres-Ouest-Provence** regroupe 2% des transactions du marché de la revente de la métropole en 2019 (400 transactions). Le volume de transaction a baissé en 2019 par rapport à 2017 et 2018 où il était élevé. Son poids dans les dynamiques immobilières est relativement stable excepté en 2019.
  La moitié des transactions concernent des grands logements, ils sont plus représentés qu'en moyenne (52% des transactions sont des types 4 et plus en 2019). Ce constat est à corréler à la forte dominante pavillonnaire du marché de ce territoire (59% des ventes concernent un logement pavillonnaire). C'est, avec le Pays Salonais, le territoire qui en compte la plus forte part. En effet, parmi les appartements, les biens les plus vendus sont les types 3 (43% des transactions d'appartements du territoire en 2019) et ensuite les types 4 et les types 2 (respectivement 22% et 19% des appartements vendus en 2019). Les petits logements (T1 et T2) sont sous-représentés parmi les ventes y compris d'appartements, ce qui est une constante pour ce territoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

UN RECENTRAGE TERRITORIAL DES MARCHÉS DE LA REVENTE / nombre de transactions pour 1 000 logements



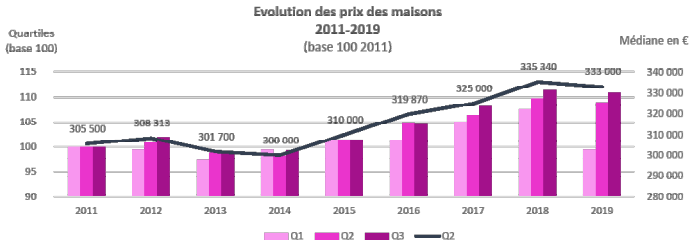


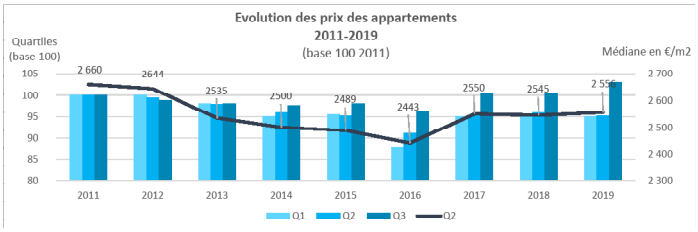


Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Un marché de la revente dont les prix sont stables ces cinq dernières années

Comme pour la période précédente (2011-2014), la situation apparaît plutôt stable entre 2015 et 2019 même si cette dernière année fait figure d'exception de par le volume de transactions et le poids de Marseille.
Les prix apparaissent plutôt stables mais s'inscrivent dans une dynamique de croissance récente après une tendance baissière entre 2011 et 2015 (la hausse s'est déclenchée dès 2014 pour les maisons). Toutefois, en la matière, les disparités sont fortes. Ainsi, alors que les prix des petits appartements ont augmenté (+2.62%/an pour les types 1 et +0.87%/an pour les types 2 entre 2011 et 2019), celui des plus grands appartements a baissé (jusqu'à -2.21%/an pour les types 5). Les grands logements, maisons ou appartements, se caractérisent par une forte dispersion des prix. Ainsi le rapport interquartile a fortement augmenté pour ces biens entre 2011 et 2019.
De même, les disparités territoriales sont fortes et la géographie des « petits prix » s'est resserrée en près de 10 ans.





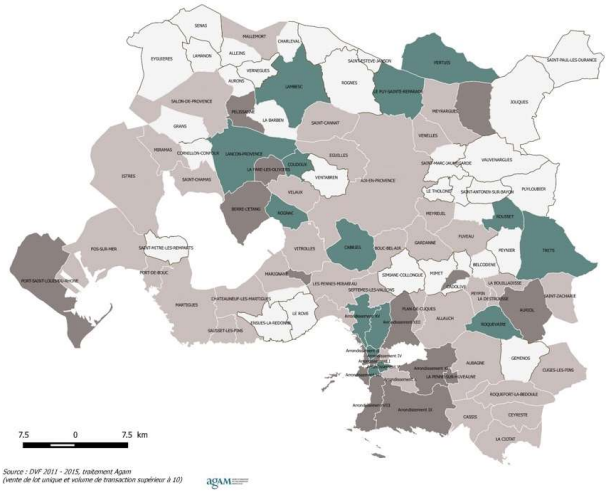
Entre Territoires, d'importants écarts de prix

En termes de prix du marché de la revente, **pour les appartements, quelle 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 (près de 1 500 € de plus par m² pour les types 2 et près de 4 000€ d'écart avec les types 1). Les prix moyens s'établissent en moyenne à près de 8 000€/m² pour les types 1 du Pays d'Aix et de Marseille Provence contre 4 100€/m² en moyenne dans la métropole en 2019 ; près de 5 000€/m² pour les types 2 contre 3 300€/m² en moyenne pour la métropole). Les prix de ces petits logements ont augmenté par rapport à 2015 et les écarts avec les autres territoires se sont creusés.
Au sein du Pays de Martigues, les types 1 sont également particulièrement chers au regard des prix du reste du marché de la revente (5 900 €/m²), situation qui s'explique par la rareté de cette offre.
Les prix des petits types sont les moins chers à Istres-Ouest-Provence (inférieurs à 5 000€/m² pour les types 1 et moins de 3 000€/m² pour les types 2) mais ils ont connu une forte augmentation ces dernières années.
C'est encore dans ce territoire que **les prix des types 3 sont les plus bas** (2 100€/m² à Istres-Ouest Provence en 2019 et Pays Salonais 2 000€/m²). Le prix de ces appartements type 3 est resté relativement stable.
Les plus grands logements sont les moins chers à Istres-Ouest-Provence, au Pays Salonais et au Pays de Martigues où cette offre est très présente sur le marché (prix inférieurs à 2 000 €/m² en 2019).

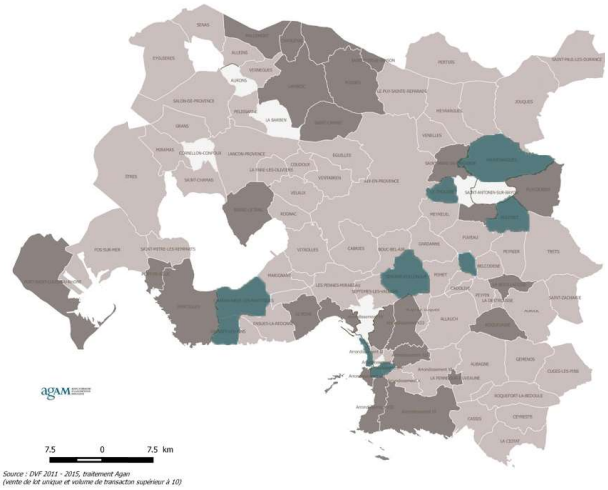
Pour le marché pavillonnaire, les prix s'établissent en 2019, en moyenne, à 368 000 € pour un bien d'une superficie de 95m². **A taille comparable, une villa avec terrain est vendue à un prix de plus de 100 000 € plus cher qu'un appartement**. Entre 2015 et 2019, les écarts de prix entre maisons et appartements ce sont creusés, les prix de ces derniers étant plutôt stables. Ainsi, l'écart entre le prix d'une maison et d'un appartement de 95 m² était de 75 000€ en 2015.
Le marché des villas est le plus cher à Marseille Provence, dans le Pays d'Aix, territoires où il faut compter près de 400 000€ pour l'acquisition d'une villa de 95 m². Les prix sont aussi élevés dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et le Pays de Martigues mais dans une moindre mesure (respectivement 343 000€ et 307 000€) 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 290 000 € pour le Pays Salonais).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

EVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS A LA REVENTE ENTRE 2011 ET 2015



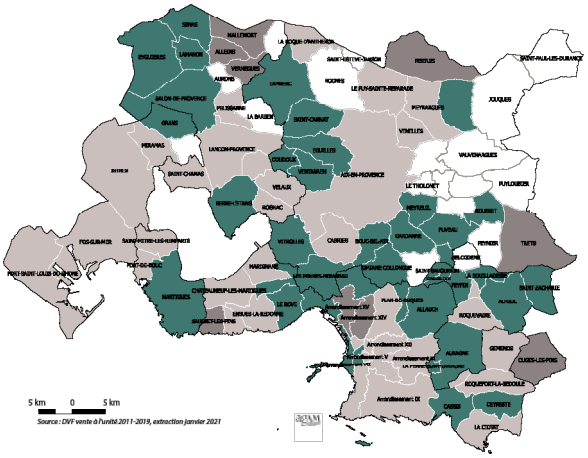
EVOLUTION DU PRIX DES MAISONS AVEC TERRAIN ENTRE 2011 ET 2015



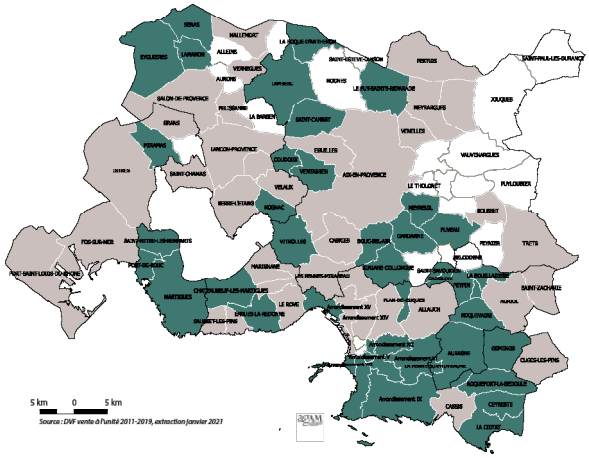
Tendance évolutive des prix (sur la période)

Non renseigné (volume insuffisant)
Stabilité (entre -10% et +10%)
Tendance à la baisse (> à -10%)
Tendance à la hausse (> à +10%)

ÉVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS À LA REVENTE ENTRE 2015 ET 2019



ÉVOLUTION DES PRIX DES MAISONS À LA REVENTE ENTRE 2015 ET 2019



Ces dernières années : des prix stables par territoire, mais des tendances contrastées

Les prix du marché de la revente apparaissent plutôt stables.
Pour les appartements, les prix s'établissent à 2 750€/m² en 2019 contre 2 630 €/m² en 2015 et 2 770 €/m² en 2011 (soit - 0,1% par an sur la période). Tous les territoires connaissent des prix stables voire en légère hausse.
Les maisons avec terrain connaissent une tendance des prix à la hausse (+ 2%/an entre 2011 et 2019). Alors qu'entre 2011 et 2015, le prix d'une villa de 95 m² baissait de 11 000 €, entre 2015 et 2019 il progresse de 50 000€. Cette tendance est valable pour tous les territoires, le Pays de Martigues, le Pays d'Aix et Marseille Provence connaissant la plus forte hausse (+ 2%/an). Pour le Pays de Martigues, cela traduit un effet de rattrapage, les prix ayant baissé entre 2011 et 2015. Ils sont en 2019 de 45 000€ plus élevés qu'en 2011 pour une villa de superficie comparable.

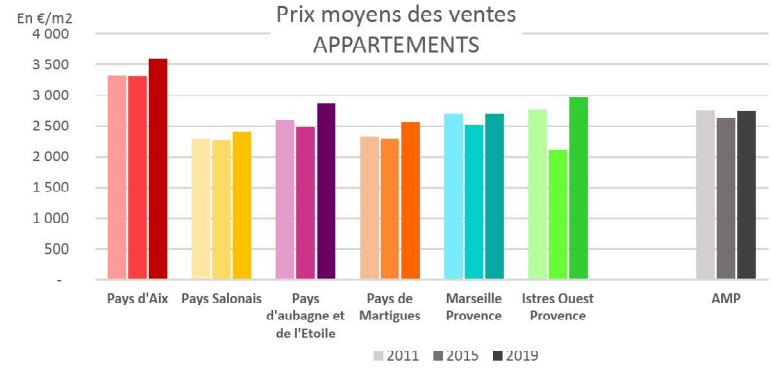
Certaines communes se distinguent. Ainsi, pour les appartements, **celles où les prix tendent plutôt à la baisse sont peu nombreuses.** Entre 2011 et 2015, la majeure partie d'entre elles était des communes du sud-est du territoire. Entre 2015 et 2019, ce sont davantage des communes du nord de la métropole en contact avec le Vaucluse.
La situation a fortement évolué depuis 2011 puisque les communes affichaient majoritairement des prix stables. Depuis 2015 apparaît une nette dynamique de croissance des prix des appartements autour des grands pôles urbains (1re couronne aixoise, marseillaise, nord d'Aubagne et Ouest Salonais). Elle est portée par

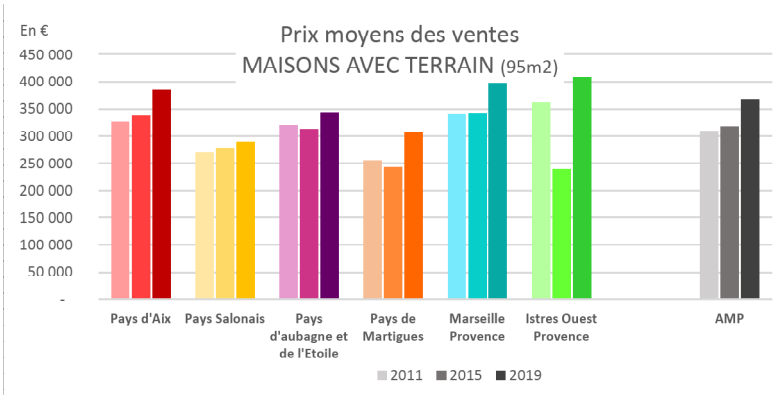
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

la croissance des prix des petits logements ce qui pourrait montrer un report des investisseurs ou une mise sur le marché de biens récents.

Le marché des maisons avec terrain s'inscrit dans une tendance haussière après une période de stabilité. Les communes qui suivaient une tendance plutôt à la baisse entre 2011 et 2015 rattrapent le retard entre 2015 et 2019. C'est le cas en particulier pour le secteur au nord de Lambesc ou encore Martigues et les communes limitrophes.

C'est également le cas pour les communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ainsi que les arrondissements du sud de Marseille, le bassin de Gardanne et le nord-ouest de Salon-de-Provence.





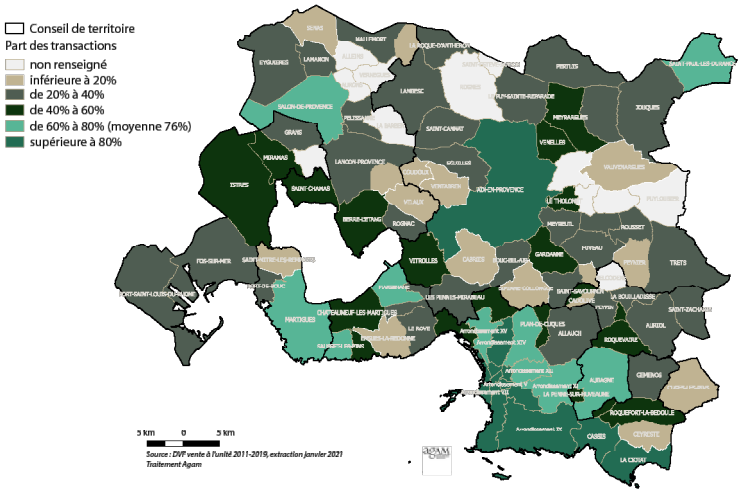
Un marché de la revente très cloisonné 10

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 communes de moins de 30 000 habitants pèsent fortement. Ces dernières regroupent 46% des villas de seconde main vendues au sein de la métropole en 2019. Leur poids dans le marché pavillonnaire apparaît stable entre 2015 et 2018. 2019 présente un profil particulier puisque ces communes ne représentent que 46% des transactions de pavillonnaire (contre plus de la moitié les années précédentes). Cette baisse de leur contribution en 2019 se fait au profit d'Aix-en-Provence et Marseille dont le poids dans ce marché progresse en 2019 (38% en 2019 contre 28% en 2011 et 25% en 2015).

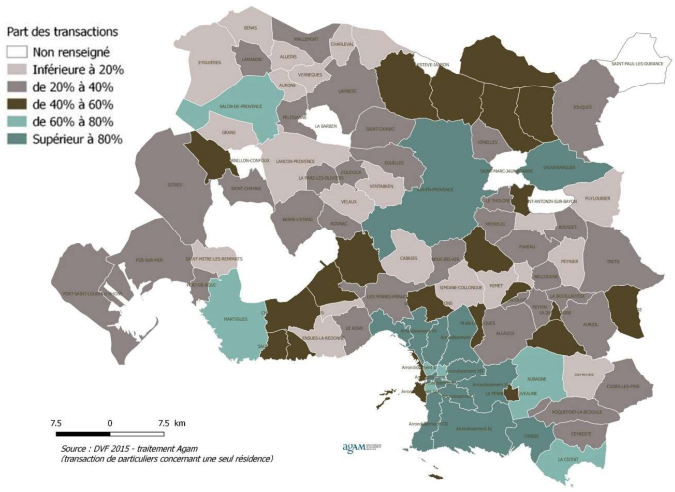
10. Source DVF 2011-2019, extraction janvier 2021 - vente à l'unité - Traitement Agam. Afin de pouvoir traiter le profil des acquéreurs, ces données sont complétées par celles issues de la base Perval 2019.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

PART DES APPARTEMENTS PARMI LES TRANSACTIONS EN 2019



PART DES APPARTEMENTS PARMI LES TRANSACTIONS EN 2015



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). Ce segment de marché est essentiellement tourné vers les petites surfaces (57% 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 près de 20% des ventes d'appartements, ce segment connaissant toutefois un recul). Les « grands logements » c'est-à-dire les types 4 et plus, peu présents à Marseille parmi les transactions d'appartements ont connu un regain d'activités en 2019 puisqu'ils représentent 26% des transactions (contre 24% en 2015 et 27% en moyenne dans la métropole en 2019)..

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 supérieur à 1 000 €/m^2, il atteint 6 000 €/m^2 pour les petites surfaces, le marché Aixois s'étant fortement tendu sur ce type de bien. Les écarts entre les deux communes se sont creusés entre 2011 et 2019. 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 3 100 €/m^2 pour un T1 et 2 900 €/m^2 pour un type 2 contre respectivement 4 100 €/m^2 et 3 300 €/m^2 en moyenne dans la métropole). Les écarts se sont creusés ces dernières années, les prix des petits logements dans la métropole ayant fortement augmenté, plus rapidement qu'à Marseille.
  Pour les grands logements, les prix sont équivalents à ceux constatés en moyenne dans le reste de la métropole (2 400€/m^2 en 2019).
  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 (5 000€/m^2 pour les types 2 et 2 700€/m^2 pour les types 4 et plus, ce segment étant très restreint) en particulier pour les petites surfaces, cœur du marché immobilier aixois. 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).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Même si ce n'est pas le marché dominant, la revente de maisons avec terrain représente un volume de transactions non négligeable. Ce marché a connu un regain d'activité depuis 2015 (+48% en 5 ans). Les communes d'Aix-en-Provence et Marseille représentent au sein de ce segment plus du tiers des transactions de la métropole (soit 1 700 transactions en 2019, 38%). 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 565 000 € à Aix-en-Provence, 400 000 € à Marseille avec des disparités très importantes au sein de ce territoire). Leur prix a augmenté ces dernières années (+ 80 000 € à Aix et + 50 000 € à Marseille pour une superficie comparable). 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 12% des transactions de la métropole, leur contribution au marché de la seconde main est stable sur la période 2011-2019. Récemment, il a connu une légère augmentation en 2017/2018 pour connaître une forte baisse en 2019. Ces communes pèsent plus fortement dans le marché des maisons que des appartements (respectivement 16% et 11% en 2019). **C'est tout de même le marché des appartements qui est dominant** (68% des transactions dans ces communes en 2019). Ce segment a toutefois connu un fléchissement depuis 2015 (68% des transactions au sein de ces communes en 2011, 62% en 2015) mais un regain en 2019. Ce marché des appartements se compose plus qu'ailleurs de petits types (41% de types 1 ou 2 en 2019) alors que la part des T3 y est inférieure à la moyenne (33%). **Pour ces communes, les caractéristiques du marché ont évolué, les grands types étant dominants en 2015**.

Les prix pour les grands appartements sont les moins élevés des différentes strates démographiques (moins de 2 100 €/m² pour les appartements T4 ou plus en 2019 contre 2 300 €/m² en 2015). Au contraire les petits logements atteignent des prix plus élevés que la moyenne (6 400 €/m² pour les T1 et 4 100 €/m² pour les T2 en 2019). Si les prix des grands logements ont baissé entre 2015 et 2019, ceux des petits logements ont largement augmenté sur la période alors que ce segment s'est développé sur la période.
La part de jeunes parmi les acquéreurs d'appartements est plutôt inférieure à celle des autres strates démographiques (43% de moins de 40 ans, inférieure à la moyenne, 46% en 2019). Leur poids parmi les acquéreurs a diminué depuis 2015 (- 4 points) en partie au profit des 60 ans et plus. Avec 21% des acquéreurs, ces derniers sont aussi plus représentés qu'en moyenne en lien avec une plus forte représentation des retraités dans cette strate de communes (18% des acquéreurs d'appartements). Le marché des appartements de seconde main pour ces communes est attractif pour les professions intermédiaires, catégorie socio-professionnelle (CSP) la plus représentée (27% contre 29% en moyenne, leur part est comparable à celle constatée dans les autres strates). La part d'employés et d'ouvriers, respectivement 21% et 11%, est stable. Ils restent plus représentés qu'en moyenne. Les cadres sont, quant à eux, sous-représentés (16% des acquéreurs d'appartement contre 25% en moyenne en 2019). Leur part est stable.

Comme pour les appartements, **les prix à la revente des maisons est inférieur à celui constaté en moyenne** dans la métropole. Il est toutefois supérieur à celui constaté dans les petites villes. Les prix ont, comme dans les autres communes, augmenté depuis 2015. Ainsi, les villas de type 4 avec jardin se vendent en moyenne 351 500 € en 2019 contre 290 000€ en 2015 alors qu'en moyenne dans la métropole, leur prix atteint 362 000 € en 2019 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 (53% sont cadres ou profession intermédiaire en 2019), les employés et ouvriers sont plus présents. 44% des acquéreurs de maison sont âgés de moins de 40 ans, part parmi les plus élevées.

Les villes moyennes (de 8 000 à 30 000 habitants) : un marché pavillonnaire actif et abordable

Avec des prix « moyens » pour les appartements et inférieurs à ceux des autres communes pour les maisons, les villes moyennes regroupent, tous types de biens confondus, 1 700 transactions soit 9% des transactions de la métropole en 2019. Leur poids dans le marché métropolitain, plutôt stable depuis 2011 (13%), a fortement chuté en 2019. **Elles pèsent plus particulièrement dans le marché de la revente de pavillonnaire de la métropole pour lequel, avec 24% des transactions en 2019, elles sont le premier contributeur après Aix-en-Provence et Marseille. Leur poids dans l'offre pavillonnaire de seconde main, stable jusque là, à fortement baissé en 2019 (31% des transactions sur la période 2015-2018). Leur marché à dominante**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

pavillonnaire (61% 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 (51% des acquéreurs d'appartements sont âgés de moins de 40 ans et 46% des acquéreurs de maisons en 2019). Cette caractéristique était déjà valable en 2015. Les cadres et professions intermédiaires sont les CSP dominantes parmi les acquéreurs mais en moindre mesure qu'ailleurs (44% des acquéreurs d'appartements sont cadres ou profession intermédiaire et 52% de ceux ayant acquis une maison). 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 7% des transactions de la métropole en 2019 (soit 1 340 transactions) **elles s'inscrivent dans un marché à dominante pavillonnaire composé de grandes villas**. Pour ces communes, 62% des transactions concernent des logements pavillonnaires. Avec 19% 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 : un tiers des maisons vendues sont les types 5 ou plus dont la superficie moyenne est élevée (plus de 130 m²). **Dans ces communes, les prix élevés des villas (en moyenne 378 000 € contre 368 000 € en moyenne dans la métropole en 2019) en font un segment difficilement accessible aux jeunes ménages**. Les prix des maisons ont augmenté de plus de 30 000€ en moins de cinq ans. Cette strate démographique compte la part d'acquéreurs de moins de 40 ans la plus faible (41% des acquéreurs). Identique pour les maisons et les appartements, elle apparait stable. Ces derniers connaissent aussi des difficultés à accéder au marché des logements collectifs de ces communes.

En effet, le **segment de la revente d'appartements est très peu présent** dans ces communes et il est essentiellement tourné vers des types 1, 2 ou 3, les grands logements étant peu représentés par rapport aux autres communes (38% des transactions concernent des T1/T2 et 39% des T3 en 2019). Le marché a évolué dans ces communes avec une baisse de la part des petits logements parmi les ventes. Les prix de ces petits appartements sont parmi les plus élevés de la métropole (plus de 5 000 €/m² pour les types 2). La taille moyenne des appartements vendus dans ces communes est de 59 m² et leur prix moyen s'établit à 3 700 €/m² en 2019. Comme pour les autres communes, les CSP les plus représentées sont celles des cadres et professions intermédiaires (46% des acquéreurs d'appartements et 56% pour les maisons en 2019). Leur part a diminué depuis 2015, les employés et ouvriers étant davantage représentés.

Les villages : un marché à dominante pavillonnaire et dont les prix sont chers

Ils représentent un très faible poids dans les marchés immobiliers avec 1% des transactions de la métropole (180 transactions en 2019). Leur marché est essentiellement composé de logements individuels (80% des transactions). Comme pour les autres strates démographiques, les grands logements sont les plus représentés (69% des transactions de maisons concernent les T4 et plus).

Les prix des maisons sont inférieurs à la moyenne en 2019 (317 000€ en 2019). Les appartements sont, quant à eux, plus chers mais représentent de très faibles volumes de ventes (3 200€/m² pour moins d'une centaine d'appartements vendus en 2019). Ces communes se caractérisent par un marché contrasté.

Pour les appartements, les personnes âgées de 60 ans ou plus sont très fortement sur-représentées (31% contre 17% en moyenne en 2019, ce sont les communes qui en comptent la plus forte part). Ce constat est aussi valable pour les quinquagénaires (21% en 2019). Ainsi plus de la moitié des acquéreurs d'appartements ont plus de 50 ans. Ce constat, déjà pointé en 2015, s'est largement amplifié.
Pour les maisons, le profil des acquéreurs est comparable à celui des autres strates (41% des acquéreurs sont âgés de moins de 40 ans, 34% sont des quadragénaires). 68% des acquéreurs de maisons sont des cadres ou professions intermédiaires. Ils sont très fortement sur-représentés.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

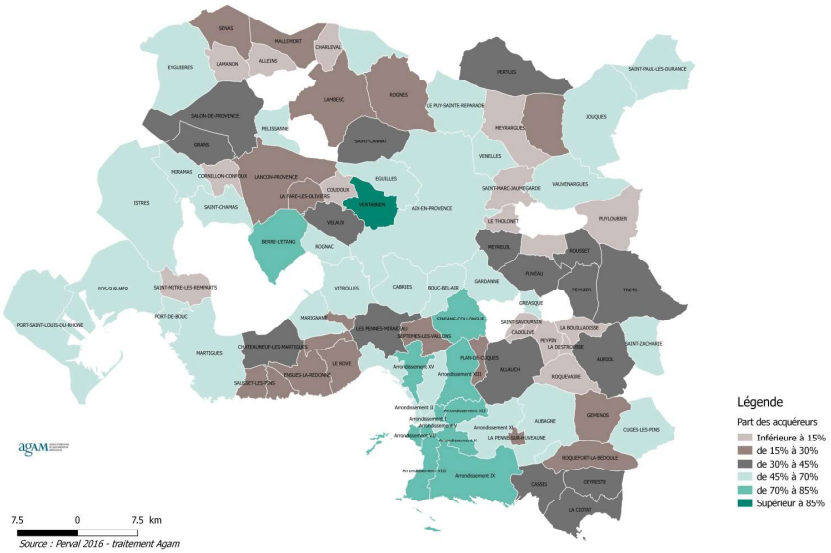
Les acquéreurs, un fort ancrage de proximité, mais des logiques différentes

Pour les appartements de seconde main, un fort ancrage local des acquéreurs 11

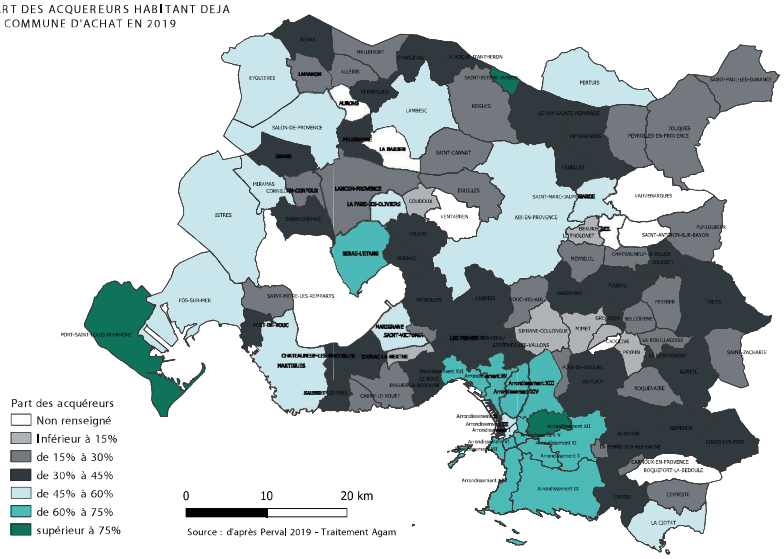
L'analyse de la structure des marchés immobiliers atteste du fait que tous les produits logements sont présents au sein de la métropole. Par contre, il s'avère que **chaque segment de marché répond à une géographie spécifique, situation qui se traduit par un cloisonnement territorial de l'offre**. Cette 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.

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS

Part des acquéreurs habitant déjà la commune d'acquisition du bien (2016)



PART DES ACQUEREURS HABITANT DEJA LA COMMUNE D'ACHAT EN 2019



11. 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 - 2019 - Traitement Agam

Reçu au Contrôle de légalité le 16 novembre 2023

Le marché des appartements anciens se concentre dans une géographie très restreinte : en 2019, quatre communes de la métropole regroupent près de 90% des transactions pour 58% de la population (Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne, La Ciotat). En 2011, ces communes représentaient 79% des ventes d'appartements (contre 87% en 2019). 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).

Dans ces communes, le marché de l'ancien est essentiellement tourné vers des petites surfaces. La taille moyenne des biens est de 60 m² et 75% des transactions concernent des T3 ou moins. Les grands types sont faiblement représentés (en moyenne 27% de T4 et plus). La part des acquéreurs de moins de 30 ans y est modeste (18% en 2019). Elle a progressé depuis 2016 où elle n'atteignait que 13%.

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 :

- principalement de grande proximité pour la majorité des transactions (achat par des habitants résidant déjà à proximité) ;
- une chalandise plus large à l'échelle de la métropole portant sur de faibles volumes.

Les analyses permettent de distinguer cinq grands bassins (hors Marseille). Leurs caractéristiques et celles des acquéreurs ont peu évolué depuis 2016. Par contre, la géographie de ces marchés a sensiblement évolué. La plupart d'entre eux ont eu tendance à s'étendre et, en 2019, seul le bassin sud-est reste réellement « indépendant », les zones de chevauchement des autres bassins ayant fortement augmenté. Cela tendrait à montrer une plus grande difficulté des ménages à se loger à proximité de leur lieu de résidence. Cela se traduit par un éloignement subi.

1. Un bassin Aix-Gardanne : une activité immobilière dynamique et attractive pour les cadres

Centré sur les communes d'Aix et Gardanne, il se diffuse principalement sur les communes situées au sud d'Aix et en première couronne aixoise. Depuis 2015, ce bassin de marché s'est étendu. Davantage d'acquéreurs sont originaires du nord et de l'ouest du Pays d'Aix (Pertuis, Ventabren, Venelles, Éguilles). Il chevauche un bassin plus réduit, lié à un marché moins dynamique, centré au sud et à l'est d'Aix. En dehors de cette logique de proximité, le reste des transactions apparaît très diffus au sein de la métropole, en particulier en lien avec l'attractivité d'Aix.

Au sein de ce bassin, cette commune se distingue par une forte proportion venant de l'extérieur de la métropole (26% des acquéreurs).

Les communes d'Aix-en-Provence et Gardanne se caractérisent par une part moindre de jeunes acquéreurs (16% des acquéreurs en 2016). Celle-ci est stable. Il compte **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, part stable) 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 (16%) et retraités (16%) mais en moindre mesure de cadres (31%). De même, il compte davantage de jeunes (18%). Toutefois, le profil des acquéreurs originaires du bassin et celui de ceux de l'extérieur du bassin a tendu à s'homogénéiser entre 2016 et 2019. Les écarts se réduisent avec un profil des « locaux » plus aisés qu'en 2016.

2. Un bassin Sud-Est attractif pour les seniors

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, Auriol, Gemenos). 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 27% d'acquéreurs de l'extérieur de la métropole (plus de la moitié d'entre eux vient de l'extérieur de la région, 63% en 2019, leur part a augmenté).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 seniors** (28% de plus de 60 ans parmi les acquéreurs). Ainsi, la CSP retraités est elle aussi surreprésentée. Cela témoigne de l'attractivité de ces communes, en particulier La Ciotat pour des seniors du reste de la métropole et de l'extérieur. Les jeunes sont davantage représentés parmi les acquéreurs de proximité (17% 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. D'une zone d'influence limitée en 2015, 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) il connait en 2019 une zone d'influence élargie. Ces communes sont attractives pour des Aixois et des Martegaux.

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 : 57% 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 (14%). Leur part a augmenté depuis 2016.

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. Il attire des ménages des communes du pourtour de l'Étang de Berre, en particulier le sud et l'ouest. En 2019 il s'est également élargi en attirant des acquéreurs d'Aix mais aussi de Martigues. Ces deux communes présentent des appartements dont les caractéristiques sont complémentaires : une forte proportion de type 3 à Istres. 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** (41% de moins de 40 ans, 38% de 40-60 ans et 21% de 60 ans ou plus) **mais aussi de CSP** (15% de cadres, 26% de professions intermédiaires, 21% d'employés, 12% d'ouvriers). Depuis 2016, la part de cadres a diminué au profit des employés. La part des retraités, 19% des acquéreurs, est supérieure à celle constatée dans la plupart des autres bassins. Dans ce bassin comme dans les autres, les moins de 40 ans sont plus représentés parmi les acquéreurs originaires d'une commune située dans ce bassin. En effet, ils représentent près de la moitié des acquéreurs « locaux ». La part des moins de 30 ans a fortement diminué depuis 2016.

5. Un bassin Salon-de-Provence : une attractivité sur l'ouest du territoire

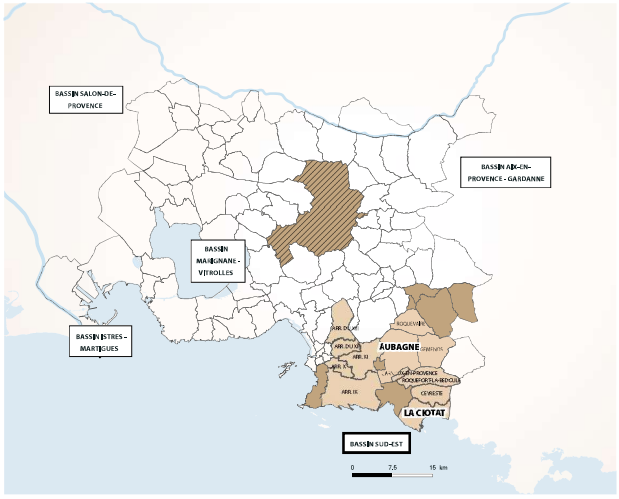
Ce marché actif s'organise autour de la commune de Salon-de-Provence et attire en premier lieu les acquéreurs d'appartements des communes limitrophes (Eyguières, Lamanon, Pélissanne, Lançon-Provence, Cornillon-Confoux, Grans : la moitié des acquéreurs). Une partie du marché de cette commune s'appuie 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. En 2019, le poids des communes du nord de l'étang de Berre et du nord de Salon-de-Provence a augmenté.

Tout comme le marché aixois, il apparaît très attractif. Les biens vendus sont principalement composés de type 3 (35%) et de types 1 et 2 (34%). La part de petits logements a augmenté au sein de ce bassin depuis 2016. **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** (45% 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 (17%) et une plus forte proportion de professions intermédiaires et employés que les autres bassins (hormis celui de Marignane–Vitrolles).

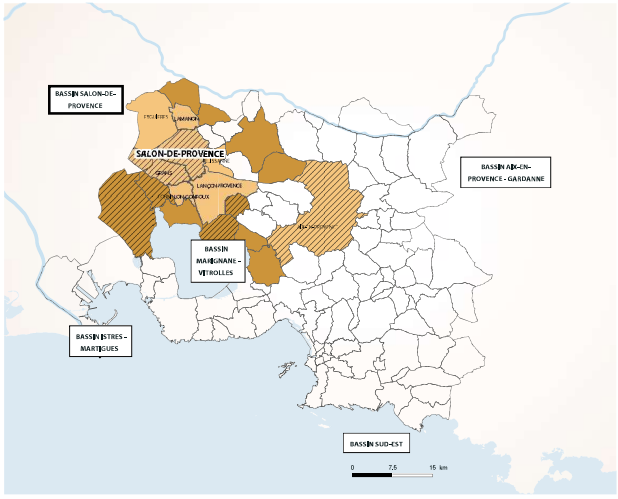
Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

LES CINQ PRINCIPAUX BASSINS DE MARCHÉ

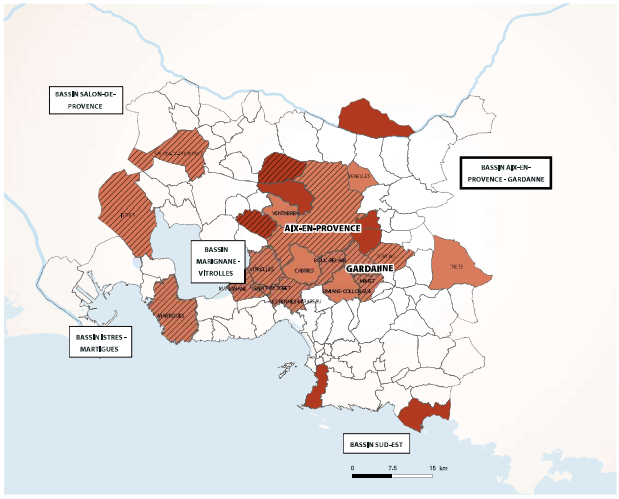
BASSIN SUD-EST



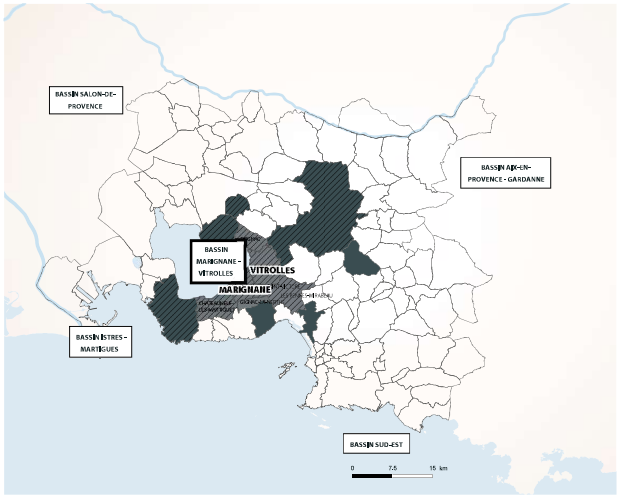
BASSIN SALON-DE-PROVENCE



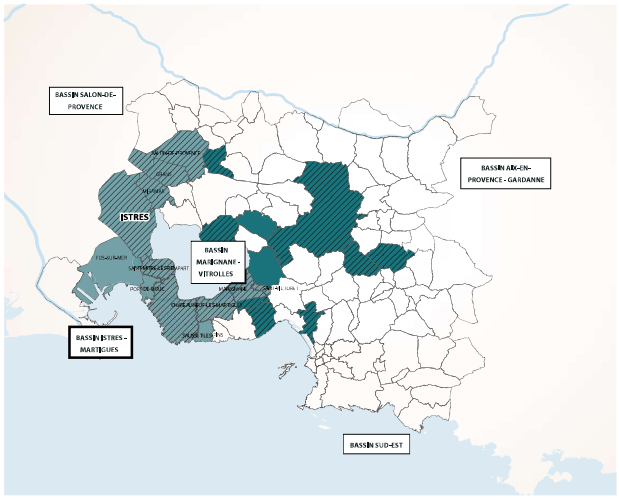
BASSIN AIX-GARDANNE



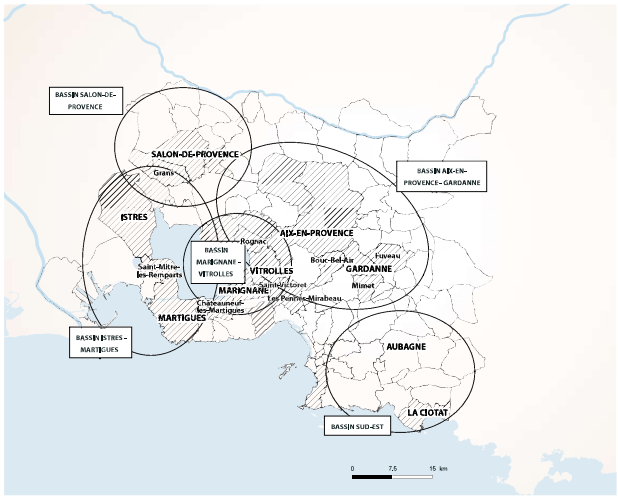
BASSIN VITROLLES-MARIGNANE



BASSIN ISTRES-MARTIGUES



SUPERPOSITION DES 5 BASSINS



2015 | 2019 – Bassin Sud-Est

2015 | 2019 – Bassin Aix-Gardanne

2015 | 2019 – Bassin Istres-Martigues

2015 | 2019 – Bassin Salon-de-Provence

2015 | 2019 – Bassin Vitrolles-Marignane

Zones de chevauchement de marchés

LA CIOTAT
Commune(s) pôle(s) du bassin

Source : PERVAL 2015, 2019 : Appartements Anciens, traitements Agam

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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**. Hors Marseille, aucune commune ne cumule plus de 4% des transactions de maisons anciennes et pour atteindre 85% des transactions, il faut regrouper les transactions de 43 communes. Les dix communes qui regroupent le plus de transactions ne représentent que 57% du marché avec Marseille, 27% hors Marseille. 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, Allauch, Auriol, Plan-de-Cuques ou encore Châteauneuf-les-Martigues ;
- **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 (46% contre 59% pour les appartements ; 55% hors Marseille pour les appartements, 39% pour les maisons). En moyenne, pour chaque commune, les acquéreurs d'une maison ancienne sont originaires de treize communes de la métropole différentes. Entre 2015 et 2019, cette situation apparait stable.

L'origine géographique des acquéreurs connait deux spécificités géographiques :

- **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 marseillais pour lequel 81% des acquéreurs sont marseillais ainsi que pour celui d'Aix-en-Provence, celui de Marignane qui apparaissent davantage centrés sur la proximité et beaucoup moins diffus sur le territoire ;
- **Les centres urbains à l'ouest** qui avaient un marché du pavillonnaire « hypertrophié » ont vu celui-ci se contracter. C'est notamment le cas pour Marignane-Vitrolles. Le marché du pavillonnaire pour ces communes est très étendu mais en moindre mesure que celui des appartements. Ainsi, il est moins développé à l'ouest, au nord d'Aix et à l'est que celui des appartements. Il en est de même pour celui de Salon-de-Provence, moins développé que celui des appartements sur l'ouest aixois et le nord du Pays Salonais. Celui d'Istres est comparable pour les maisons et les appartements.

Le profil des acquéreurs d'appartements et de maisons est lui aussi très différents dans ces territoires. La part de moins de 30 ans est beaucoup moins importante parmi les maisons mais celle des 30-40 ans est plus élevée pour les acquéreurs d'une maison en particulier à Istres, Marignane-Vitrolles et Martigues.
Concernant le profil socio-économique des acquéreurs de maison, les cadres et les professions intermédiaires sont surreprésentés. Au contraire, pour Istres, il est comparable à celui des acquéreurs d'appartements. Ces écarts traduisent le prix plus élevé des maisons que des appartements et la plus forte pression sur l'accès au pavillonnaire.

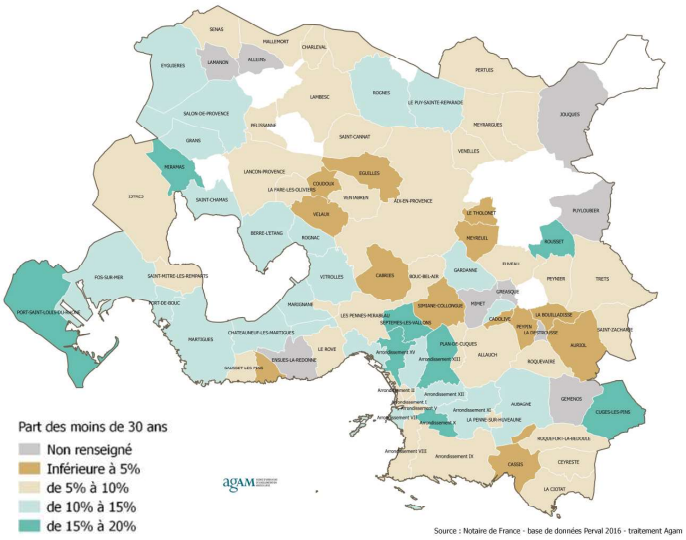
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

ZOOM SUR LES MOINS DE 30 ANS

Avec près de 3 000 ménages en 2019, les moins de 30 ans sont peu représentés parmi les acquéreurs (16% en 2019). Leur part a toutefois augmenté, ils ne représentaient que 10% en 2016. Ils s'orientent en premier lieu vers les appartements qui correspondent davantage à leurs besoins et sont financièrement plus abordables (84% des jeunes acquéreurs ont acheté un appartement en 2019).
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, même si en 2019, le marché semble s'être un peu ouvert pour les jeunes, nombreuses sont les communes qui voient peu de moins de 30 ans acquérir un bien sur leur territoire. 14 communes n'ont compté aucun jeune acquéreur en 2019 et 23 communes comptent moins de 5% de jeunes acquéreurs. 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 et plus globalement des communes situées à l'ouest du territoire et sur le pourtour de l'étang de Berre. En disposant d'une offre en accession moins chère que dans le reste de la métropole, elles apparaissent attractives pour les jeunes (au sein d'Istres-Ouest Provence, près de 40% des jeunes acquéreurs d'une maison viennent de l'extérieur du Conseil de Territoire). Les autres CT présentent une part de jeunes moyenne. Les arrondissements du nord de Marseille comptent eux aussi une part supérieure à la moyenne de jeunes acquéreurs.

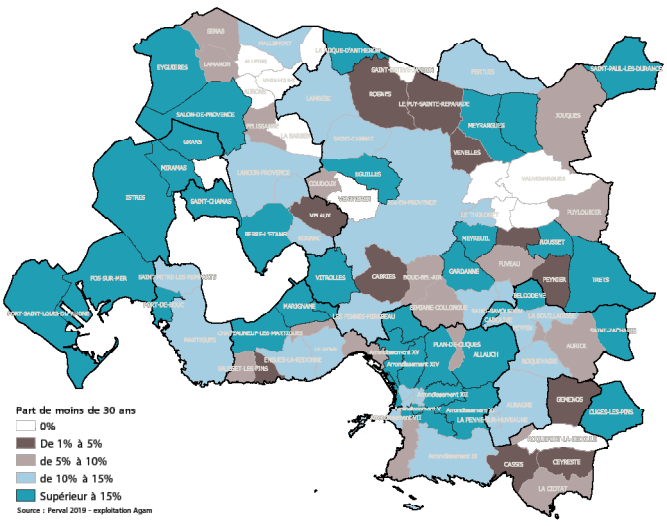
Parmi les jeunes acquéreurs, les CSP+ (cadres/professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires) sont les plus représentées (56% des jeunes acquéreurs). Ce profil s'accompagne d'un prix élevé pour les biens acquis par ces ménages : en moyenne 151 000 € pour les appartements et 248 000 € pour les maisons. Ce montant conséquent exclut de nombreux jeunes ménages de l'accession à la propriété.

PART DES JEUNES PARMI LES ACQUÉREURS DANS L'ANCIEN EN 2016



Source : Notaire de France - base de données Perval 2016 - traitement Agam

PART DES JEUNES PARMI LES ACQUÉREURS DANS L'ANCIEN EN 2019



Source : Perval 2019 - exploitation Agam

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Des territoires sous pression [12]

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, la situation apparaît très contrastée selon les segments du marché, la situation s'étant largement contrastée depuis 2016. En effet, si en 2016, les territoires les plus sous pression étaient l'ouest métropolitain, en 2019 la pression y reste forte mais pas pour tous les types de biens :

- **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 pour les appartements (59%). Si ce constat était également valable pour les maisons en 2016, en 2019 il ne l'est plus : 66% des acquéreurs sont originaires du CT (44% en 2016). La géographie de ce segment s'est largement recentrée. Les accédants sont majoritairement originaires de l'ouest de la métropole puisque ce sont le Pays Salonais dont le poids dans les acquéreurs a largement diminué (8% des acquéreurs pour les appartements et 11% pour les maisons en 2019) suivi du Pays de Martigues (7% pour les appartements ; 10% 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 (38% des acquéreurs en 2019). En effet, ce type de bien est particulièrement attractif pour les habitants du Pays d'Aix (13% des acquéreurs en 2019 soit plus du tiers des acquéreurs venant de l'extérieur du CT). Leur poids apparait stable ;
- **Au sein du Pays de Martigues**, l'arrivée d'acquéreurs de l'extérieur du territoire jusqu'alors moins importante que dans les deux autres territoires, apparaît aujourd'hui comparable. Elle a progressé pour les appartements (39% viennent de l'extérieur du territoire en 2019). Au total, près de 37% des acheteurs viennent de l'extérieur du Conseil de Territoire (33% en 2016) dont, pour 38% d'entre eux, de Marseille-Provence.

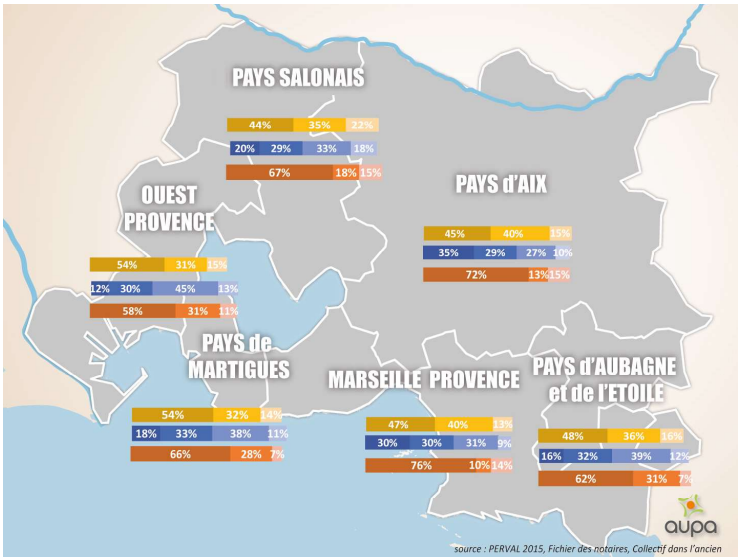
Par ailleurs d'autres logiques apparaissent dans l'est du territoire.

- **Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile** apparaît être le territoire où la pression venant d'acquéreurs de l'extérieur est la plus forte. Il est 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 (30% des acquéreurs n'habitent pas le CT). Mais il se distingue par une forte part d'acquéreurs venant de l'extérieur de la métropole (18% des acquéreurs ; 21% pour les appartements). Ils sont, pour la majorité d'entre eux originaires de la région ; en particulier des autres départements de la région (un quart pour les appartements et un tiers pour les maisons).
- **Marseille Provence** reste très centré sur des acquéreurs du territoire ce qui s'explique par le poids de Marseille. Ainsi, seulement 28% des acquéreurs viennent de l'extérieur du territoire. C'est celui pour lequel cette part est la plus faible. Toutefois, la part des acquéreurs n'habitant pas la métropole est élevée (17%).

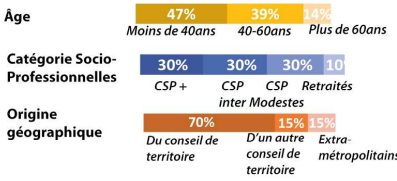
12. Source : Notaires de France – base de données Perval 2016-2019 - Traitement Agam

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

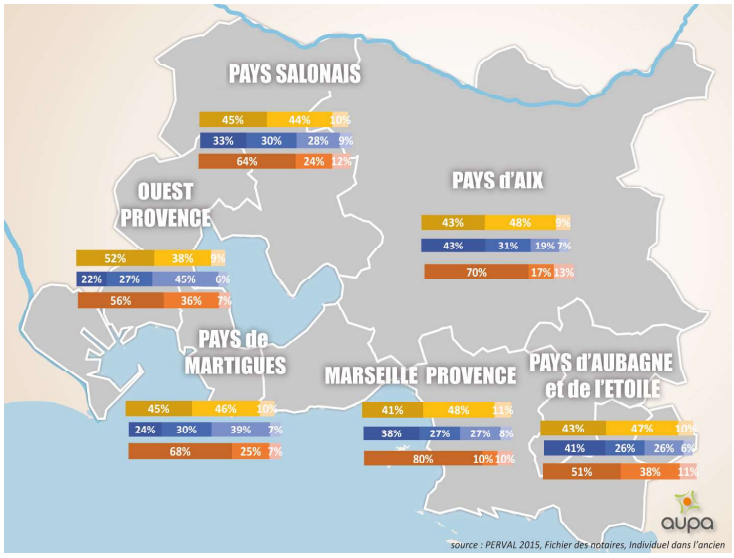
APPARTEMENTS, MARCHÉ DE LA REVENTE ET PROFIL DES ACQUÉREURS PAR CONSEIL DE TERRITOIRE EN 2015



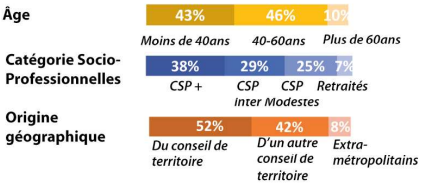
Profil des acquéreurs en 2015



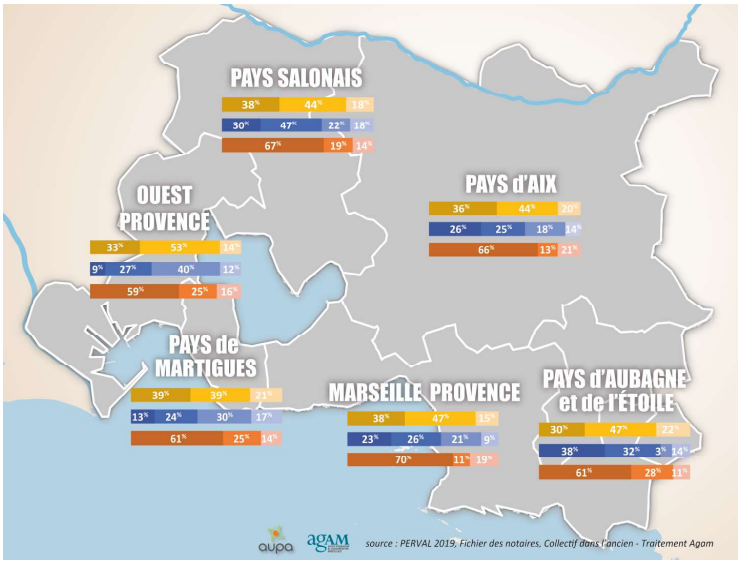
MAISONS, MARCHÉ DE LA REVENTE ET PROFIL DES ACQUÉREURS PAR CONSEIL DE TERRITOIRE EN 2015



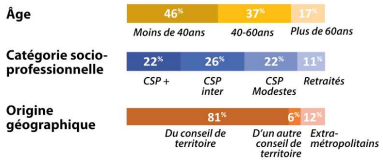
Profil des acquéreurs en 2015



APPARTEMENTS, MARCHÉ DE LA REVENTE ET PROFIL DES ACQUÉREURS PAR CONSEIL DE TERRITOIRE EN 2019

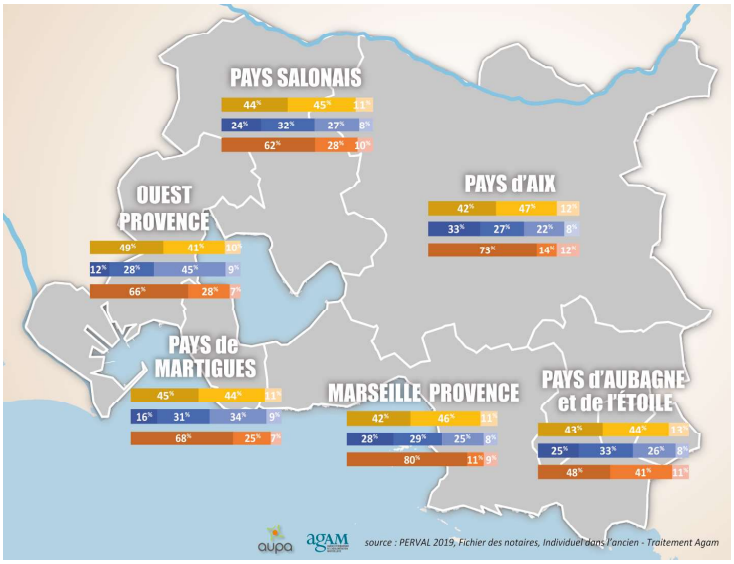


Profil des acquéreurs en 2019

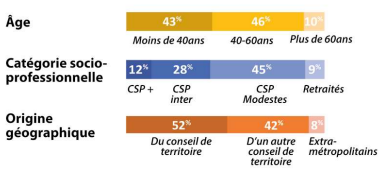


CSP+ : cadres
CSP intermédiaires : professions intermédiaires
CSP modestes : employés et ouvriers

MAISONS, MARCHÉ DE LA REVENTE ET PROFIL DES ACQUÉREURS PAR CONSEIL DE TERRITOIRE EN 2019



Profil des acquéreurs en 2019



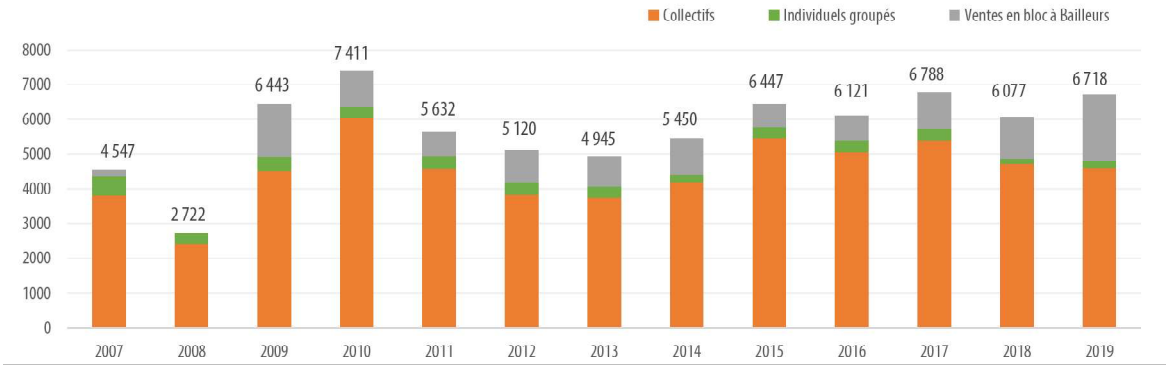
CSP+ : cadres
CSP intermédiaires : professions intermédiaires
CSP modestes : employés et ouvriers

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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). Cette tendance se poursuit depuis avec en moyenne 6 528 réservations/an entre 2017 et 2019.

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	2017-2019	
CT1 - Marseille-Provence	3 113	3 125	67%	66%	64%	↘
CT2 - Pays d'Aix	868	932	19%	20%	21%	→
CT3 - Pays Salonais	366	168	8%	4%	3%	↘
CT4 - Pays d'Aubagne et de l'Étoile	105	102	2%	2%	5%	↗
CT5 - Istres-Ouest-Provence	119	254	3%	5%	5%	→
CT6 - Pays de Martigues	99	123	2%	3%	2%	→
Métropole AMP	**4 670**	**4 705**	**100%**	**100%**	**100%**	→

Source : OIP, réservations hors vente en bloc - Traitement Agam

Le marché de l'individuel groupé : un segment qui reste peu développé

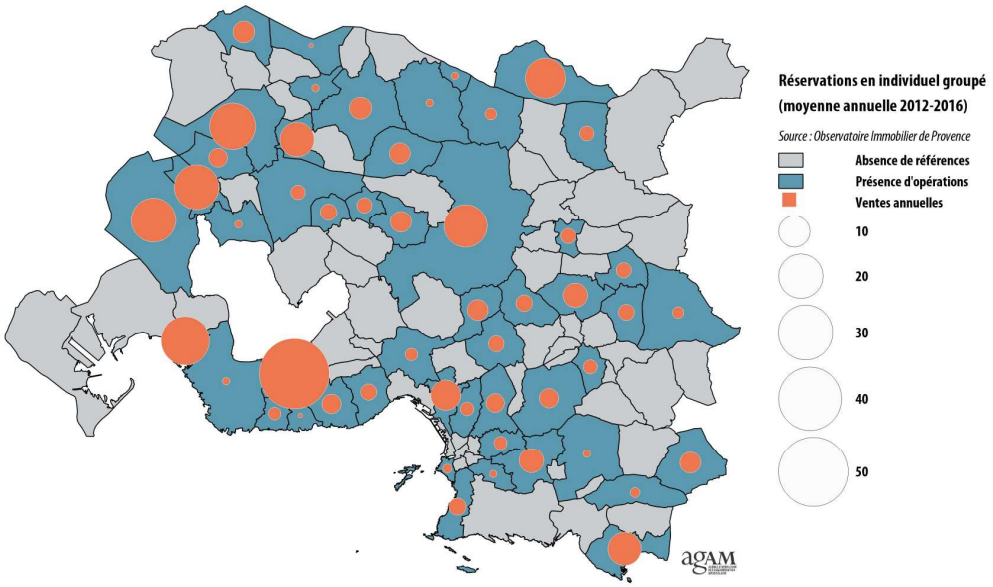
Sur l'ensemble de la période 2017-2019, le marché de l'individuel groupé représente seulement 5% des ventes de logements neufs (hors bloc). Cette situation est comparable à celle de la période 2012-2016, où le marché de la maison individuelle issu de la promotion privée représentait à peine 6% des ventes, soit près de 330 ventes par an (en moyenne 232 ventes/an entre 2017 et 2019). 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 dernières années. Parmi eux, moins d'une vingtaine a enregistré des volumes de ventes supérieurs à dix maisons sur la période de référence.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

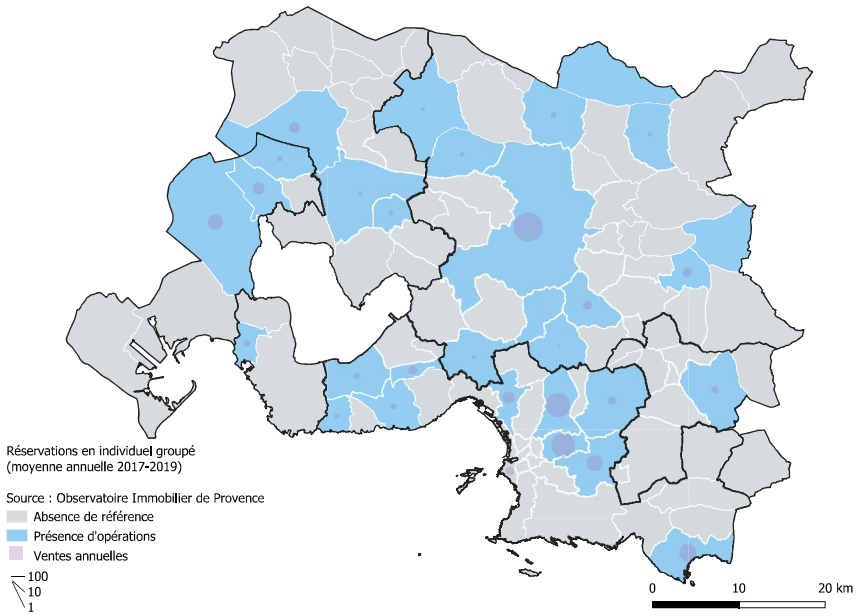
En termes de typologies et de surfaces habitables, les logements individuels groupés sont pour **près d'un tiers des logements T3** et pour **60% des logements de 4 pièces.** Les grands logements, T5 et +, ont représenté seulement 10% des ventes sur la période 2017-2019. En 2019, la surface moyenne de ces logements était de 81 m² mais, avec des écarts importants selon les communes et selon les opérations. Ainsi, la surface moyenne est de 107 m² aux Pennes-Mirabeau alors qu'elle n'est que de 70 m² à Lançon-Provence. La surface moyenne des logements individuels neufs vendus via la promotion a largement diminué par rapport à 2016 où elle atteignait 95 m². En 2019, rares sont les communes où elle dépasse les 80 m².

Le prix de vente moyen par logement au sein de la métropole est de près de 298 000 € (surface habitable moyenne de 81 m²). La situation apparaît relativement stable par rapport à la période 2012-2016. En effet, les prix apparaissent stables malgré une baisse du volume des ventes. Le fait remarquable est la diminution des surfaces moyennes, celles-ci passant de 95 m² à 81 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 MARCHÉ PRIVÉ DU NEUF EN INDIVIDUEL GROUPÉ, 2012-2016



LE MARCHÉ PRIVÉ DU NEUF EN INDIVIDUEL GROUPÉ, 2017-2019



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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

CARACTÉRISTIQUES PRIX ET SURFACES DES LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPÉS 2017-2019

	Nombre de ventes/an	Valeurs moyennes		
		€/m²	€/logement	m²/logement
CT1 - Marseille-Provence	78	4 164	325 331	78
CT2 - Pays 'Aix	76	3 678	322 505	88
CT3 - Pays Salonais	36	3 252	242 059	74
CT4 - Pays d'Aubagne et de l'Étoile	3	3 698	311 000	84
CT5 - Istres-Ouest-Provence	36	3 086	248 027	80
CT6 - Pays de Martigues	3	2 612	203 750	78
Métropole AMP	**232**	**3 672**	**297 845**	**81**

Source : OIP, Période 2017-2019

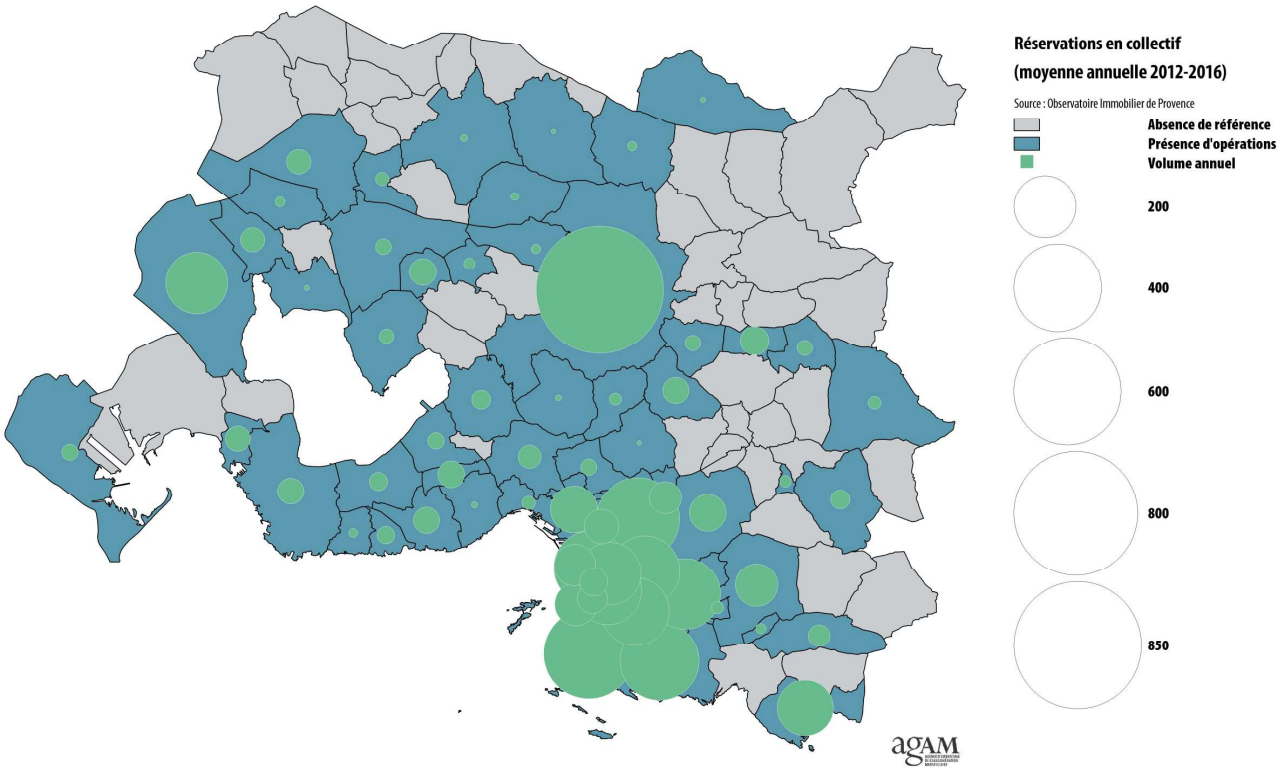
Le marché de l'individuel groupé, est destiné pour **près de 94% des logements à la propriété occupante. L'investissement locatif y est très peu présent** et n'a totalisé que 45 logements cumulés sur l'ensemble de la période, soit moins de 15 logements par an. S'il reste très faible, leur nombre a augmenté par rapport à la période précédente. Il a doublé, il était de 7 par an entre 2012 et 2016.
Avec 120 logements en stocks à fin 2019 et un rythme de ventes quasi équivalent, la visibilité du marché n'est que de seulement six mois. La tension sur ce marché est donc forte et a augmenté par rapport à 2016.

Le marché des appartements : une géographie resserrée et un marché tendu

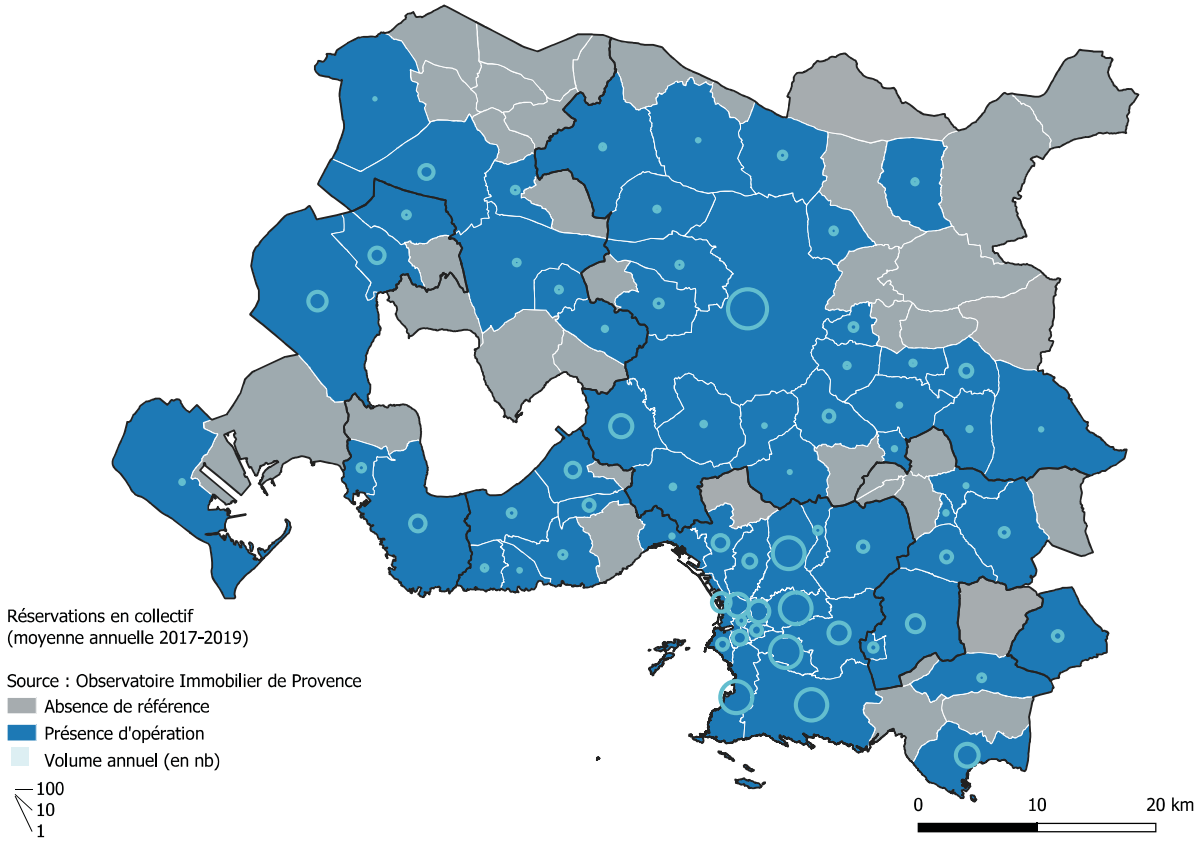
Avec près **de 4 900 ventes par an hors bloc** (1 300 ventes en bloc/an) entre 2017 et 2019, le volume des ventes a augmenté par rapport à la période 2012-2016 (4 400 ventes/an pour cette période). Cette tendance est probablement le fait d'une période de référence plus courte qui donne plus de poids aux fluctuations annuelles. En effet, les tendances plus récentes pointent davantage une baisse des volumes. Le marché privé du collectif neuf reste **un marché « urbain » puisque 83% 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 68% de ce marché. Comparativement à la période 2012-2016, le poids des communes les plus urbaines parmi les ventes reste stable, celui des deux principales communes de la métropole a légèrement diminué (71% sur la période 2012-2016).
Ainsi, comme le marché de la revente d'appartements, les ventes de collectifs correspondent à une géographie très resserrée.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

LE MARCHÉ PRIVÉ COLLECTIF NEUF, EN MOYENNES ANNUELLES 2012-2016



LE MARCHÉ PRIVÉ COLLECTIF NEUF, EN MOYENNES ANNUELLES 2017-2019



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 d'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

CARACTÉRISTIQUES PRIX ET SURFACES DES LOGEMENTS COLLECTIFS 2017-2019

	Nombre de ventes/an	Valeurs moyennes		
		€/m²	€/logement	m²/logement
CT1 - Marseille-Provence	3 220	4 029	222 922	55
CT2 - Pays d'Aix	998	4 769	255 526	54
CT3 - Pays Salonais	117	3 575	193 081	54
CT4 - Pays d'Aubagne et de l'Étoile	239	3 729	203 396	55
CT5 - Istres-Ouest-Provence	225	3 132	168 186	54
CT6 - Pays de Martigues	106	3 935	223 924	57
Métropole AMP	**4 905**	**4 110**	**225 723**	**55**

Source : OIP, Période 2017-2019

Avec un prix moyen de 4 110 €/m², le marché du logement collectif neuf se situe sur des gammes de prix relativement élevées (supérieur de 50% au marché collectif ancien, soit plus de 1 000 €/m² plus cher). Les écarts entre neuf et ancien sont les plus importants au sein du Pays de Martigues, du Pays Salonais et de Marseille Provence (plus de 50%). Il est le plus faible pour le Pays d'Aix et le Pays de Martigues (un tiers). 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 1 500 €/m² entre les logements commercialisés dans le Pays d'Aix et ceux du Conseil de Territoire d'Istres-Ouest-Provence. Les écarts se sont creusés avec une augmentation plus rapide des prix dans le Pays d'Aix, Conseil de Territoire le plus cher et le moins augmenté dans le Conseil de Territoire le moins cher (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.

Le prix des appartements neufs a augmenté par rapport à la période 2012-2016 où ils atteignaient en moyenne 3 800€/m². Cette hausse s'explique par une baisse de la surface moyenne des appartements (ces derniers étant plus chers au mètre carré).

Les prix ont augmenté dans tous les Conseils de Territoire :

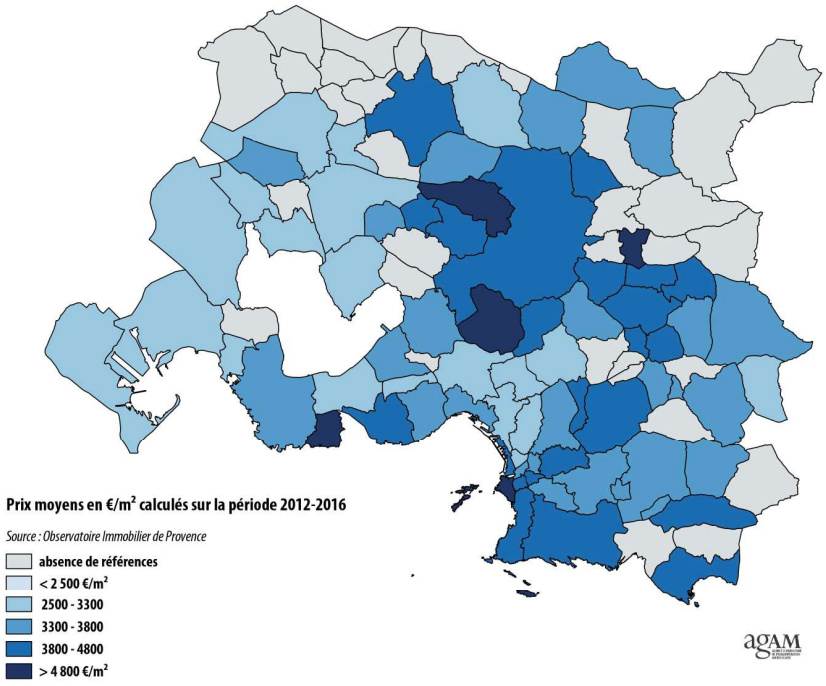
- l'augmentation est supérieure à 10% sur la période 2017-2019 au sein du Pays d'Aix et du Pays Salonais, territoires où elle est la plus forte. Si au sein du Pays Salonais, cette dynamique apparaissait déjà sur la période 2012-2016, pour le Pays d'Aix le contraste est fort, ce territoire ayant connu une baisse des prix entre 2012 et 2016 ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

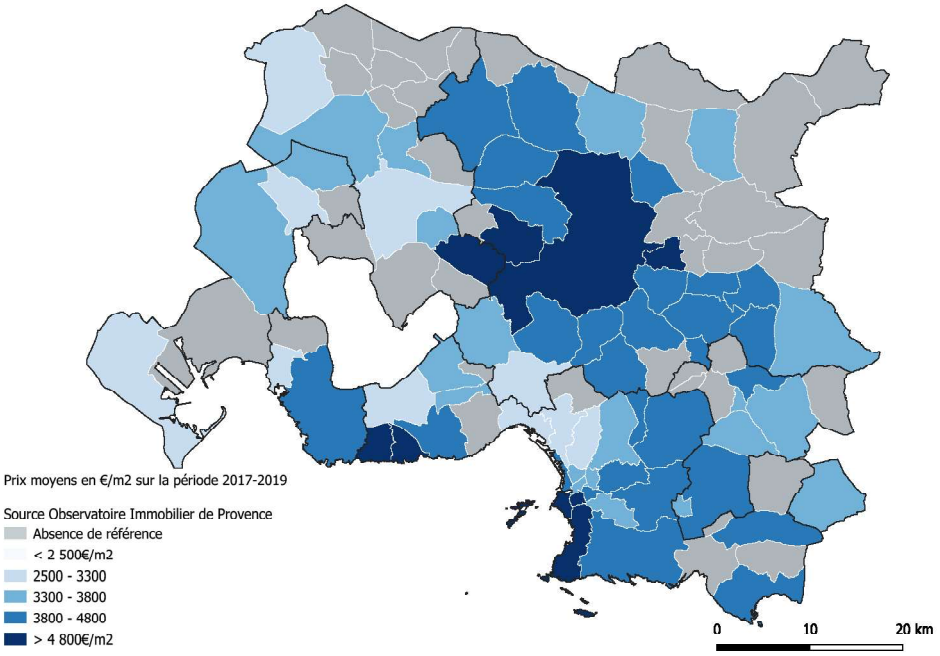
- cette hausse est intermédiaire au sein du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et du Pays de Martigues (9% et 8% sur la période) ;
- la hausse des prix est la moins élevée au sein de Marseille Provence (+6%) et d'Istres-Ouest Provence (+4%). Si la situation apparait stable par rapport à la période 2012-2016 au sein de ce dernier territoire, pour Marseille Provence elle a connu une inversion en entamant une hausse.

Avec une augmentation dans tous les territoires, y compris les plus chers, la tendance amorcée entre 2012 et 2016 de rééquilibrage territorial des prix, s'inverse.

NIVEAUX DE PRIX MOYENS DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS, 2012-2016



NIVEAUX DE PRIX MOYENS DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS, 2017-2019



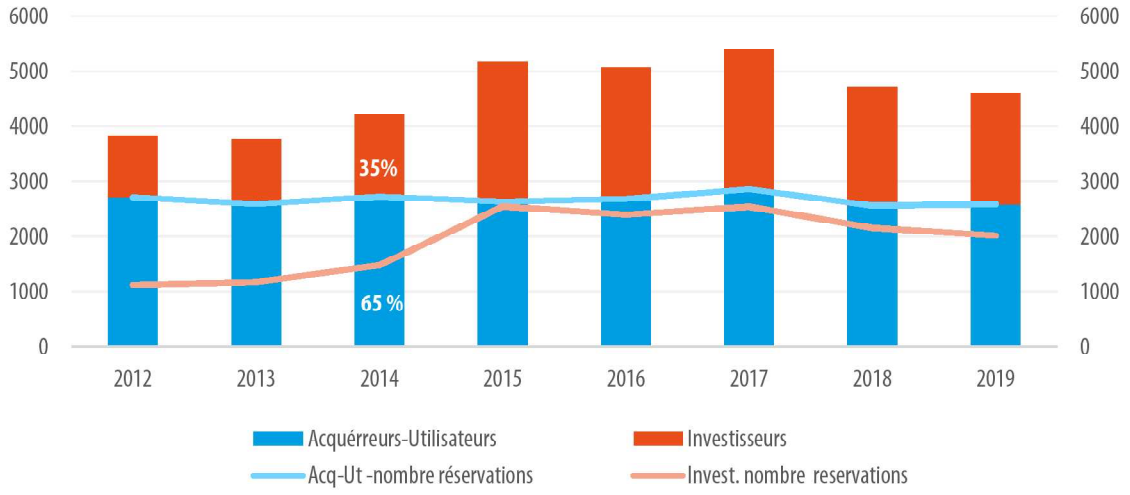
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Un marché des ventes à investisseurs qui se stabilise

Alors que le **volume de ventes en propriété occupante reste relativement stable** depuis 2012, c'est **le marché des investisseurs qui a porté la croissance au cours des années 2012-2016.** 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. La part de ce type d'acquéreurs connaît une légère baisse en part et en volume sur la période récente. Ils atteignent 44% des ventes en 2019 (2 000 ventes). Cette inflexion est imputable à une période de fluctuation dans les mesures applicables dans les dispositifs de défiscalisation.

Evolution de la destination des logements collectifs vendus 2012 à 2019

(Source : OIP)



Cette composition du marché se traduit par une part importante des petits surfaces. 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% entre 2012 et 2016 où la part des ventes à investisseurs est de 61%. Sur la période plus récente, 45% des ventes correspondent à des types 1 ou 2 alors que la part des types 4 et 5 n'est que de 13% entre 2017 et 2019.

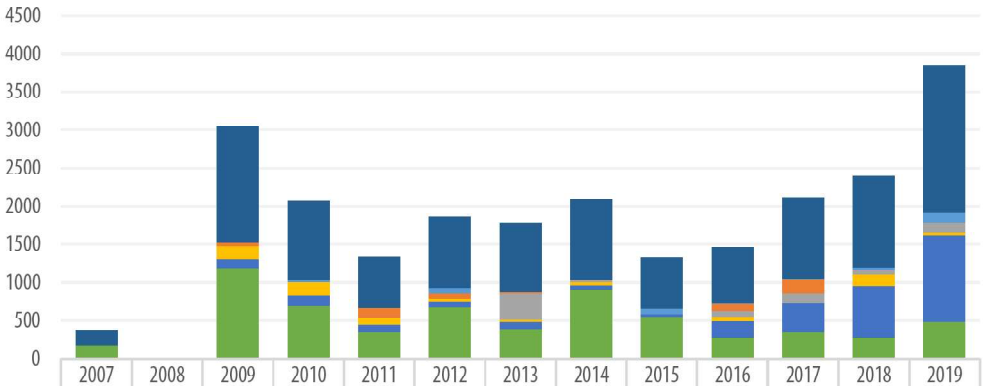
Des ventes à bailleurs sociaux, qui représentent près de 15% du marché privé du neuf, essentiellement au sein des pôles urbains

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. Elle a augmenté sur la période 2017-2019 pour atteindre 21%.**

La production de logements sociaux via la VEFA s'est largement diffusée au sein du territoire. En effet, jusqu'en 2016, elle se concentrait au sein des pôles urbains majeurs et des villes moyennes puisque près de 80% des ventes en blocs y étaient réalisées. Un léger recul du rôle des villes moyennes apparaissait entre les deux 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. Entre 2017 et 2019, ces espaces urbains ne représentent plus que 63% des ventes en bloc. Ce type de transactions s'est largement diffusée sur le territoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

Evolution des "ventes en bloc/vefa" à bailleurs sociaux *(Source : OIP 2007-2019)*



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Total général	186	0	1518	1035	666	931	885	1045	663	728	1055	1197	1922
CT6_Pays de Martigues	0	0	0	21	0	64	0	5	75	9	8	38	143
CT5-Istres Ouest Provence	0	0	37	0	135	71	26	0	0	90	180	0	0
CT4_Pays d'Aubagne et de l'Etoile	0	0	0	0	0	0	351	38	0	79	141	51	120
CT3_Pays Salonais	0	0	173	169	82	51	18	37	0	51	0	153	43
CT2_Pays d'Aix	0	0	119	149	98	67	105	63	33	226	375	677	1130
CT1_Marseille Provence	186	0	1189	696	351	678	385	902	555	273	351	278	486

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 sont stables en 2017 et 2018 mais en hausse en 2019. La « visibilité » en termes de marché y est de 1 an en moyenne. Elle s'est légèrement améliorée par rapport à 2016. Rares sont les Conseils de Territoire diposant d'une visibilité supérieure à un 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. Elle atteint un niveau extrêmement bas en 2019 avec seulement 1,7 logement disponible pour 1 vendu 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 2019

	Offre disponible pour 1 logement vendu			ÉVOLUTION brute 2012-2016			Délais d'écoulement des stocks		
	2012	2017	2019	Ventes	Offre nouvelle	Stocks	2012	2017	2019
CT1 - Marseille-Provence	2,4	1,8	1,8	-506	-81	474	12,6	9,4	12,8
CT2 - Pays 'Aix	1,8	1,7	2,1	-359	-374	37	8,5	7,9	12,1
CT3 - Pays Salonais	1,9	4,7	1,1	-6	-175	-168	9,7	25,4	4,2
CT4 - Pays d'Aubagne et de l'Étoile	0,5	2,3	1,5	73	72	90	0,8	10,9	11,9
CT5 - Istres-Ouest-Provence	2,6	1,9	1,9	-89	-37	-117	15,2	11,0	8,6
CT6 - Pays de Martigues	1,5	1,8	1,3	86	169	135	4,8	7,2	14,9
Métropole AMP	**2,2**	**1,9**	**1,7**	**-801**	**-426**	**451**	**11,3**	**9,5**	**12,3**

Source : OIP, Période 2012-2019

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Les situations restent toutefois différenciées selon les différents Conseils de Territoire. Seuls deux territoires ont, en 2019, une visibilité supérieure à 1 an (Pays de Martigues et Marseille Provence). La situation de ces territoires s'est améliorée par rapport à 2017 et 2012. La visibilité est particulièrement faible pour le Pays Salonais et Istres-Ouest Provence. Pour ces territoires, elle s'est largement dégradée depuis 2012.
Depuis 2017, l'ensemble des territoires est concerné par une baisse de l'offre nouvelle. Elle est corrélée à une baisse des ventes quasi généralisée qui se traduit par une augmentation des tensions dans certains Conseils de Territoire.

Pays d'Aubagne et de l'Étoile et Pays de Martigues connaissent une tendance comparable avec une augmentation de l'offre nouvelle, des stocks et des ventes. La visibilité en termes de marché s'améliore elle aussi pour ces territoires.

Istres-Ouest Provence et le Pays Salonais, pour lesquels la tension du marché était plutôt moins importante en 2012, continuent à voir celle-ci croître, en particulier pour le Pays Salonais pour lequel l'offre disponible est faible corrélativement à une baisse de l'offre nouvelle et des stocks sur la période récente. Pour ce Conseil de Territoire, cela résulte d'un faible volume de mises en vente en 2018 et 2019. Istres-Ouest Provence connait une baisse des ventes. Ces territoires sont ceux qui ont la plus faible visibilité avec seulement 4 et 9 mois de stocks en 2019.

Marseille Provence et Pays d'Aix connaissent une baisse des ventes entre 2017 et 2019 (alors que celles-ci augmentaient entre 2012 et 2016) ainsi qu'une baisse de l'offre nouvelle et une augmentation de la visibilité du marché, laquelle atteint un an de stock en 2019.

Reçu au Contrôle de légalité le 10 novembre 2023

LES AIDES À L'ACCESSION

Le Prêt à Taux Zéro + (ptz+), un levier pour l'accession aidée dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

L'accession à la propriété est un des éléments du parcours résidentiel des ménages. Dans un territoire où le marché de l'immobilier est particulièrement tendu, il paraît nécessaire d'apporter un éclairage sur les conditions dans lesquelles cette accession peut être facilitée ou non, notamment pour les ménages les plus modestes.
Créé par l'État en 1995, le PTZ se veut être une aide en ce sens. À destination des ménages primo-accédants113, les conditions d'attribution de ce prêt ont évolué au fil du temps. Après avoir soutenu l'accession dans le neuf pendant plusieurs années, il est dernièrement redevenu accessible pour des acquisitions dans l'ancien, sous certaines conditions.
Cette évolution de la réglementation a un effet immédiat sur le nombre de prêts attribués, mais aussi sur les opérations financées et sur le profil des ménages bénéficiaires.

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+).

Les logements anciens sont à nouveau éligibles à partir de 2016, 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 dans la Métropole, passant de 2 412 en 2015 à 3 451 en 2016, soit une hausse de +43%. Cependant, en 2017, le nombre de prêts diminue, avec 3 164 prêts accordés.

Enfin, en 2018, deux nouvelles réglementations du PTZ sont mises en place : une diminution de la quotité de financement pour le PTZ neuf dans certaines zones géographiques notamment B2 et C et une limitation du zonage pour les PTZ anciens (uniquement les zones B2 et C sont éligibles). Ces évolutions entraînent une diminution du nombre de PTZ accordés au sein de la Métropole, avec 2 538 PTZ accordés en 2018, et 2 295 en 2019.

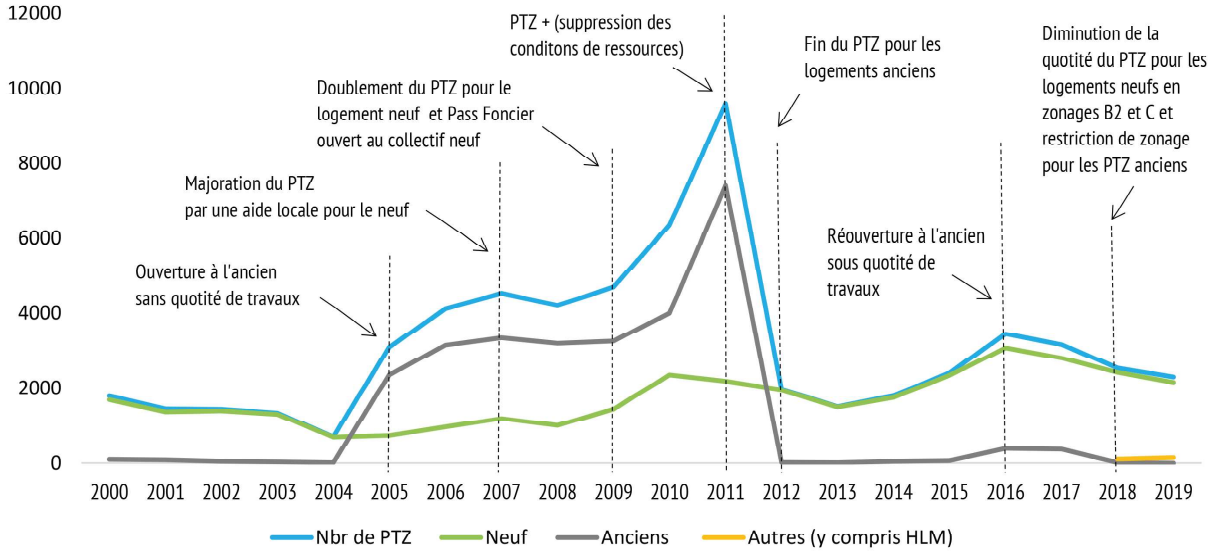
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données portant sur la Métropole d'Aix-Marseille Provence sont majoritairement basées sur les données traitées par l'ANIL (ensemble de 2 295 PTZ sur la Métropole en 2019). Cependant, certains graphiques ont été traités par l'ADIL 13 (ensemble de 2 099 PTZ en 2019), compte tenu de la secrétisation du fichier et donc de l'indisponibilité des données.

13. Ménages n'ayant pas été propriétaires depuis au moins deux ans d'un bien immobilier ou de parts d'une SCI

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PTZ DANS LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE SUR LA PÉRIODE 2000 - 2019



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.

Janvier 2018
Diminution de la quotité du PTZ pour les logements neufs en zonages B2 et C et restriction de zonage pour les PTZ anciens

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Marseille-Provence concentre la moitié des prêts

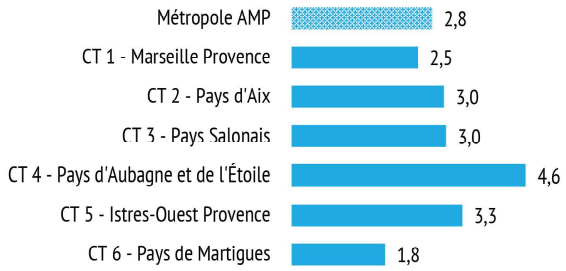
En 2019, 2 295 prêts à taux zéro ont été accordés au sein de la Métropole. Rapporté au nombre de résidences principales, le nombre de PTZ distribués est de 2,8. Si le Pays d'Aubagne et de l'Étoile enregistre un rythme de distribution de PTZ plus élevé (4,6 PTZ pour 1 000 RP), le Pays de Martigues compte seulement 1,8 PTZ pour 1 000 RP.

En lien avec les derniers changements de réglementation, la diminution progressive depuis 2016 se vérifie sur tous les territoires de la Métropole, sauf sur le Pays Salonais (seul conseil de territoire qui enregistre une légère augmentation des PTZ entre 2018 et 2019).

Malgré cette diminution des PTZ accordés en 2019, un peu plus de la moitié des prêts concerne toujours des acquisitions réalisées au sein de Marseille Provence (52%), et 39% dans la seule ville de Marseille. Le Pays d'Aix représente, lui, 23% des PTZ de la Métropole, loin devant le Pays d'Aubagne et de l'Étoile (9%), le Pays Salonais (8%), Istres-Ouest Provence (6%) ou le Pays de Martigues (3%). Cette répartition des aides est sensiblement équivalente à la répartition de la population sur le territoire métropolitain.

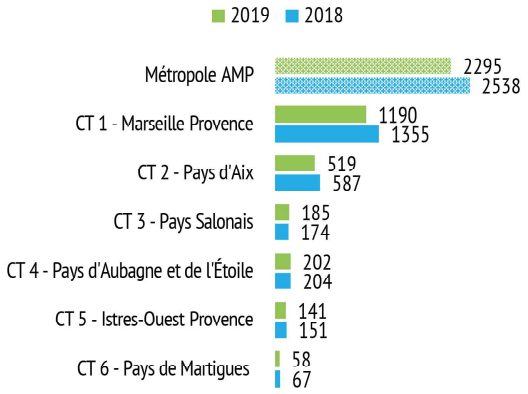
En outre, le nombre de PTZ distribués dépend également du dynamisme plus ou moins important de la promotion à l'accession à la propriété, dans le neuf notamment.

Nombre de PTZ pour 1 000 résidences principales en 2019



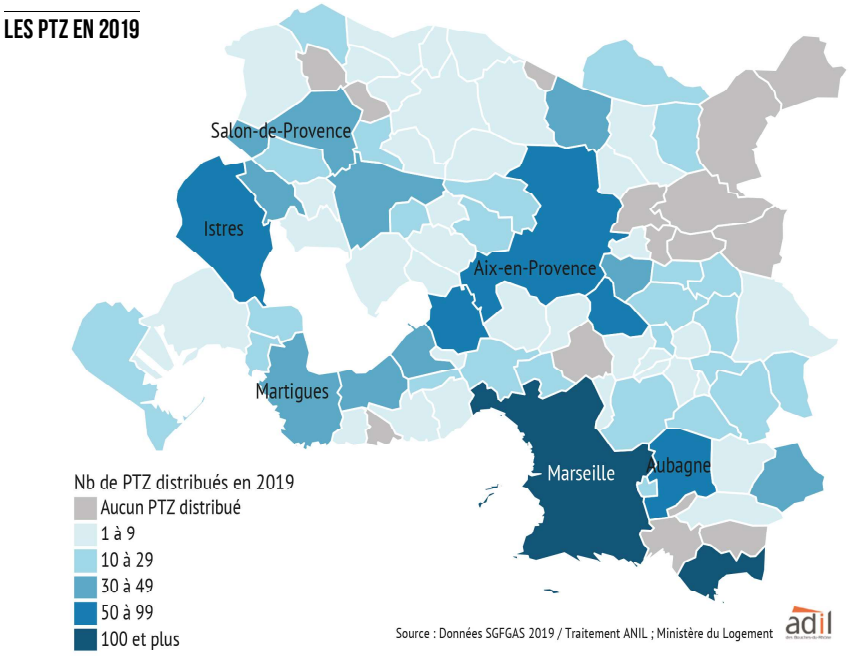
Source : Données SGFGAS 2019 - Insee 2017/ Traitement ANIL - ADIL 13

Évolution 2018-2019 du nombre de logements financés par le PTZ



Source : Données SGFGAS 2018, 2019 / Traitement ANIL

LES PTZ EN 2019



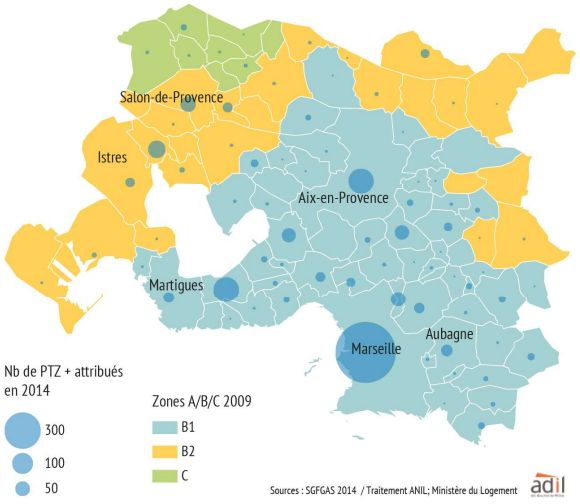
Source : Données SGFGAS 2019 / Traitement ANIL ; Ministère du Logement

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

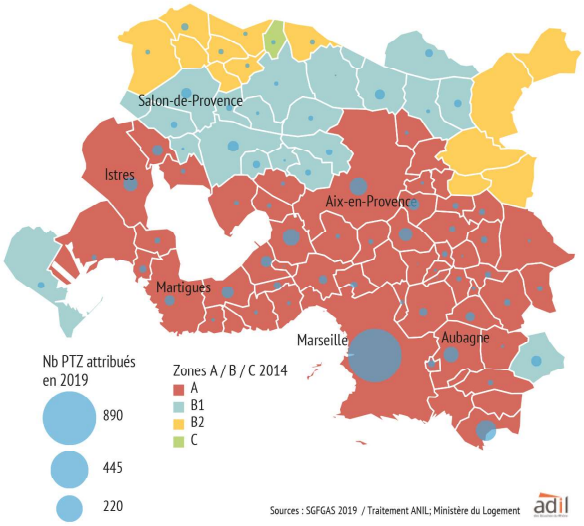
L'évolution du zonage A/B/C favorable au développement du PTZ+ dans la Métropole

ÉVOLUTION DU ZONAGE A/B/C ET DU NOMBRE DE PTZ SUR LA PÉRIODE 2014 – 2019

Les Prêts à taux zéro en 2014



Les prêts à taux zéro en 2019



Si l'évolution 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 prêt a augmenté dans plusieurs communes du territoire, hausse encore renforcée en 2016 avec la réouverture du PTZ à une partie de l'ancien. Depuis, le zonage n'a pas été modifié et n'a donc pas fait évoluer le nombre de PTZ distribués.

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.

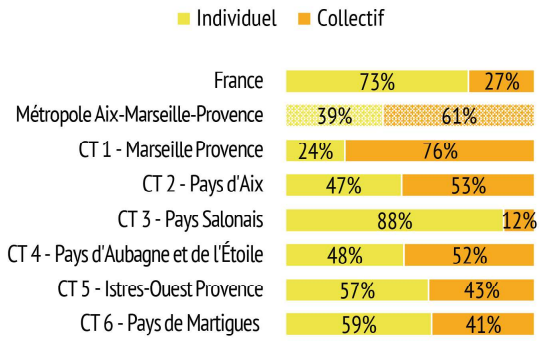
Les logements acquis à l'aide du PTZ+

Le PTZ mobilisé pour l'accession en individuel, mais aussi en collectif

Même si l'évolution de la réglementation au 1er janvier 2016 a sensiblement fait augmenter la part des logements anciens entre 2013 et 2016 parmi les biens bénéficiant du PTZ+, les biens anciens acquis avec cette aide depuis 2017 n'ont cessé de diminuer. En 2017, la part des logements anciens était de 12%, elle chute à 0,5% et 0% pour les années 2018 et 2019. Une autre catégorie émerge sur ces deux dernières années : les biens « autres, y compris HLM », représentant 4% en 2018 et 6% en 2019. Cette catégorie rassemble « les transformations de locaux non destinés à l'habitation en logement et les opérations d'accession de locataires HLM dans le cadre de la vente HLM2 ». En parallèle, les logements neufs représentent 94% en 2019.
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 loge-

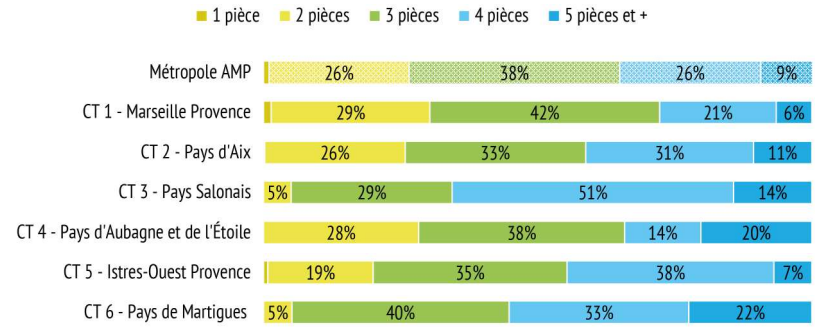
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Types de logements financés en PTZ en 2019



Source : Données SGFGAS 2019 / Traitement ANIL - ADIL 13

Taille des logements financés par le PTZ en 2019



Source : Données SGFGAS 2019 / Traitement ANIL - ADIL 13

ments collectifs : près des deux tiers des opérations financées concernent des appartements (61%), soit nettement plus qu'en région Paca (40%) et qu'en France (27%).
Cette part du collectif est fortement impactée par le poids de Marseille Provence (76% des opérations financées), et de la commune de Marseille, territoire très urbanisé. Au sein du Pays d'Aix, l'accession en collectif est également majoritaire mais dans des proportions nettement moindres (53%). Cette tendance est équivalente sur le Pays d'Aubagne et de l'Étoile (52%).
Au sein du Pays Salonais et d'Istres-Ouest Provence, le PTZ permet de financer en priorité l'achat de maisons individuelles, majoritaires dans le parc de logements. Les logements individuels représentent ainsi respectivement 88% et 57% des acquisitions aidées. Au sein du Pays de Martigues, le PTZ permet de financer 59% de logements individuels.

Un financement qui porte majoritairement sur les grands logements

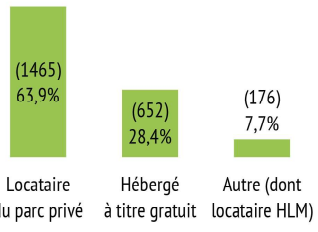
Cette répartition entre individuel et collectif se répercute directement sur la taille des logements auxquels le PTZ bénéficie.
Au sein de Marseille Provence, du Pays d'Aix et du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, c'est-à-dire là où le collectif domine, ce sont les T3 qui sont le plus souvent financés. Au sein du territoire de Marseille Provence, ils représentent ainsi 42% des logements acquis à l'aide du PTZ en 2019.
Au sein des autres territoires, les acquisitions aidées concernent plus souvent des grands logements, en lien avec la proportion des maisons individuelles. Au sein du Pays Salonais et du Pays de Martigues, près 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 20 et 30% au sein du Pays d'Aix, de Marseille Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et d'Istres-Ouest Provence, et seulement environ 5% au sein du Pays Salonais et du Pays de Martigues.

Le profil des ménages aidés

Les bénéficiaires du PTZ+ viennent essentiellement du parc locatif privé

Au sein de la Métropole, près des deux tiers des bénéficiaires du PTZ viennent du parc locatif privé. À l'échelle nationale, ils représentent 70% de l'ensemble des accédants.
Les autres accédants métropolitains étaient le plus souvent hébergés à titre gratuit avant l'acquisition de leur logement (28%). Cette catégorie de ménage 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 (7,7%), à l'exception du Pays de Martigues et Istres-Ouest Provence où ils sont surreprésentés (respectivement 12% et 9%), même s'il s'agit d'effectifs réduits.

Statut d'occupation initial des bénéficiaires du PTZ en 2019 au sein de la Métropole



Source : Données SGFGAS 2019 / Traitement ANIL

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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). À l'échelle nationale, la part des locataires issus du parc social accédant à la propriété grâce au PTZ est encore moins importante puisqu'ils représentent 5% des bénéficiaires.

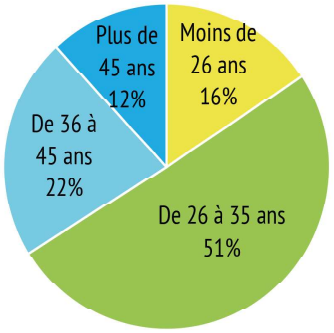
Le PTZ est plus souvent mobilisé par des jeunes

Primo-accédants, les bénéficiaires du PTZ sont relativement jeunes : 67% d'entre eux ont moins de 35 ans, dont 16% ont moins de 26 ans.

Au sein de la Métropole, les personnes seules constituent 39% des bénéficiaires du PTZ. Ce taux est tout aussi important à Marseille Provence (47%), à Istres–Ouest Provence (43%), au sein du Pays d'Aix (38%) et au sein du Pays d'Aubagne et de l'Étoile (36%).

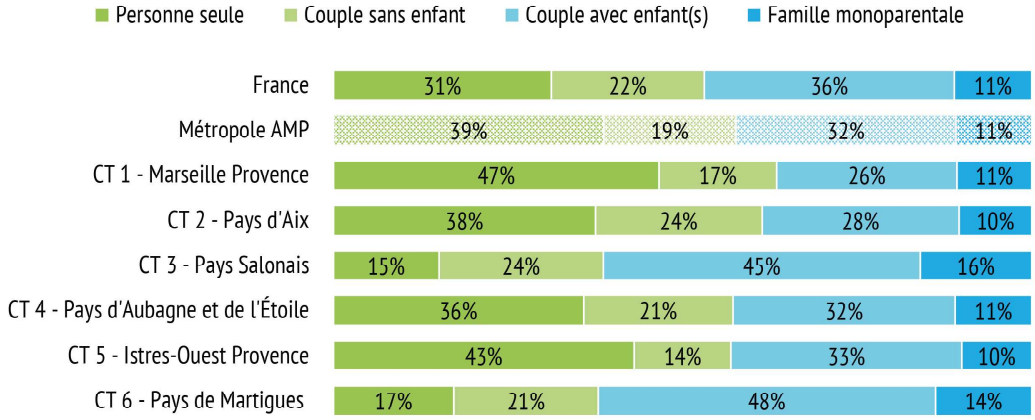
A contrario, les couples avec enfants représentent 32% des bénéficiaires du PTZ, soit un peu moins que la moyenne nationale (36%). Cependant, ce taux est largement supérieur au sein du Pays Salonais (45%) et du Pays de Martigues (48%).

Âge des bénéficiaires du PTZ en 2019 au sein de la Métropole



Source : Données SGFGAS 2019 / Traitement ANIL

Structure familiale des bénéficiaires du PTZ en 2019



Source : Données SGFGAS 2019 / Traitement ANIL - ADIL 13

Une aide qui bénéficie avant tout aux employés et aux professions intermédiaires

Avec 40% d'employés et 24% de professions intermédiaires parmi les emprunteurs, les classes moyennes sont celles qui bénéficient le plus du PTZ, et ce quel que soit le territoire considéré.

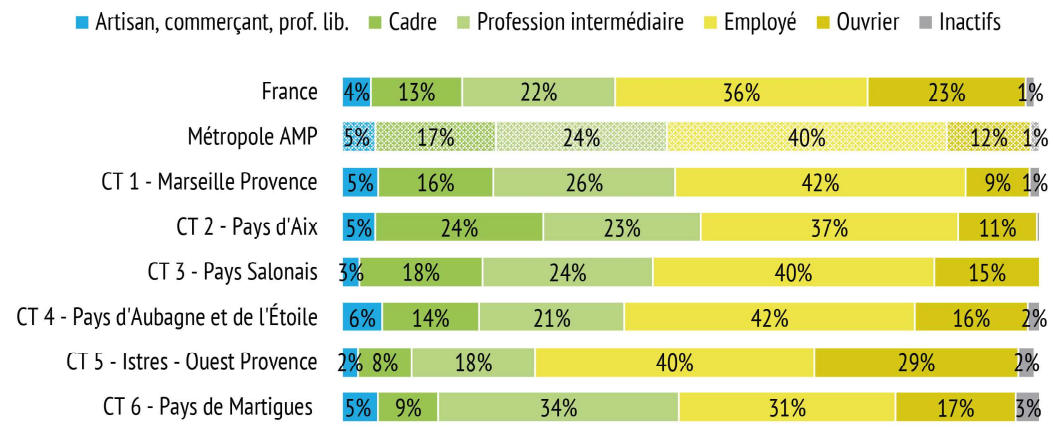
Mais la particularité de la Métropole réside dans le fait que seulement 12% des ouvriers ont pu bénéficier de cette aide à l'accession alors qu'ils représentent, en France 23% des emprunteurs. A contrario, même si le poids des cadres a nettement baissé sur l'ensemble des territoires avec le plafonnement des ressources en 2012, ils sont 17% à profiter du PTZ à l'échelle métropolitaine, alors qu'ils ne sont que 13% sur le territoire national.

Localement, nous pouvons dégager trois profils de territoires différents :

- -Marseille Provence, le Pays Salonais et le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, qui se rapprochent de la répartition des emprunteurs de la Métropole ;
- Istres-Ouest Provence et le Pays de Martigues, qui comptent davantage d'ouvriers bénéficiaires du PTZ (respectivement 29% et 17%, contre 12% pour la Métropole). 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, qui compte davantage de cadres emprunteurs (24% contre 17% pour la Métropole).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Catégorie socioprofessionnelle des bénéficiaires du PTZ en 2019



Source : Données SGFGAS 2019 / Traitement ANIL - ADIL 13

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, au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, les ménages bénéficiaires du PTZ sont nettement plus nombreux qu'en France à se situer dans la classe « haute » des revenus. 29% d'entre eux disposent de plus de 27 832 € par an, contre 19% 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 14 843 € et 20 310 €. En deçà de cette tranche, l'accession à la propriété reste très limitée pour les ménages à bas revenus, puisque seulement 4% des aides sont à destination de ceux qui disposent de moins de 14 843 € par an, alors que ces mêmes ménages représentent 8% des bénéficiaires au niveau national. Au sein de la Métropole, les territoires d'Istres-Ouest Provence et du Pays de Martigues se distinguent par une part plus importante de bénéficiaires très modestes. De plus, 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 (43%), 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 (48%), 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

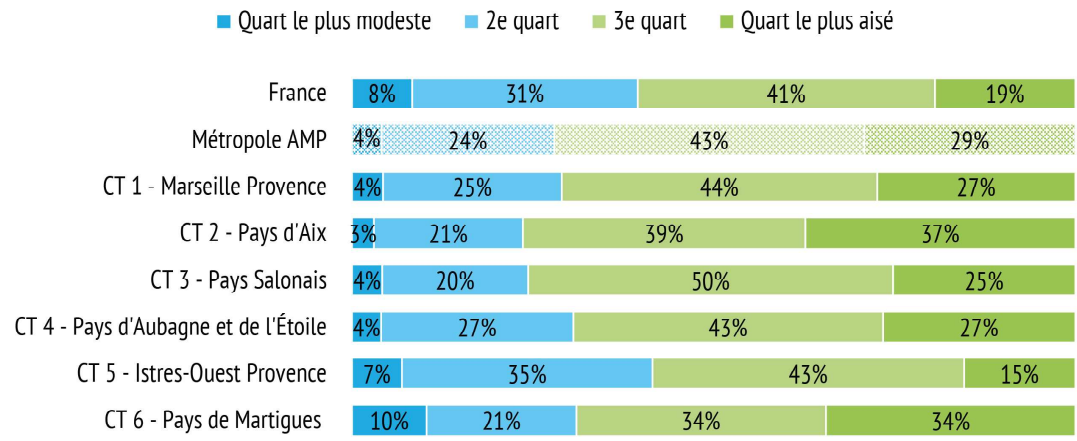
Les tranches de niveau de vie sont définies à partir du revenu annuel médian des ménages au niveau national. Chaque tranche représente un quart de ces ménages (quartiles).

En 2019, les classes correspondent aux niveaux de revenus suivants :

- Quart le plus modeste : moins de 14 843 € ;
- 2e quart : 14 843 € à 20 310 € ;
- 3e quart : 20 310 € à 27 832 € ;
- Quart le plus aisé : plus de 27 832 €.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Tranches de niveau de vie des bénéficiaires du PTZ en 2019



Source : Données SGFGAS 2019 / Traitement ANIL - ADIL 13

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 2019 se situent autour de 246 000 €3 en moyenne. Comme pour toutes transactions, ce coût est plus élevé pour l'achat aidé d'une maison individuelle (293 000 €) que d'un appartement (215 000 €). La Métropole se distingue ainsi par un différentiel de prix particulièrement important entre collectif et individuel : +36%, soit un écart nettement supérieur à ce qui est observé au niveau régional (+28%) ou même départemental (+33%).

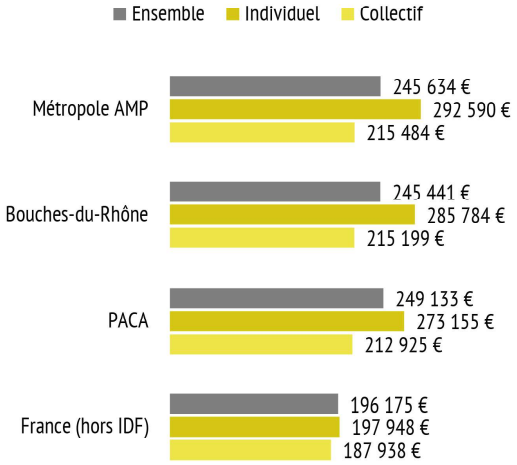
Des montants d'opérations variables selon les territoires

Tous types de logements confondus, le montant moyen des opérations diffère selon les territoires (en 2019, le Pays d'Aix et Istres-Ouest Provence enregistrent un écart de 60 815 €).

Les opérations aidées les plus coûteuses sont localisées dans le Pays d'Aix et le Pays Salonais (respectivement 255 000 € et 252 000 €).

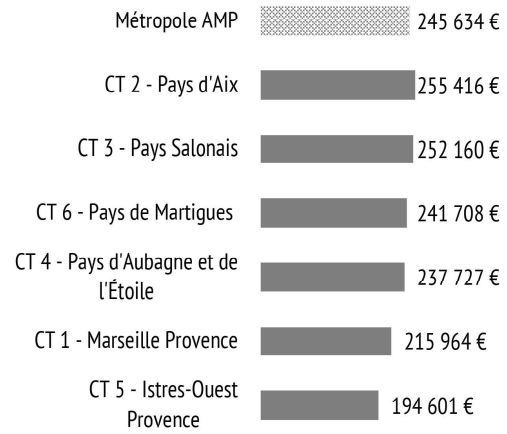
À l'inverse, Istres-Ouest Provence se singularise par les montants d'opérations les plus réduits. En moyenne, le PTZ viendra aider des acquisitions autour de 195 000 € alors que, pour rappel, les logements financés sur ce territoire sont relativement grands.

Montant moyen des opérations financées avec le PTZ selon le type de logement en 2019



Source : Données SGFGAS 2019 / Traitement ANIL

Montant moyen des opérations financées avec le PTZ en 2019 (logements individuels et collectifs)



Source : Données SGFGAS 2019 / Traitement ANIL - ADIL 13

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

Le PTZ + représente une part importante du budget d'acquisition

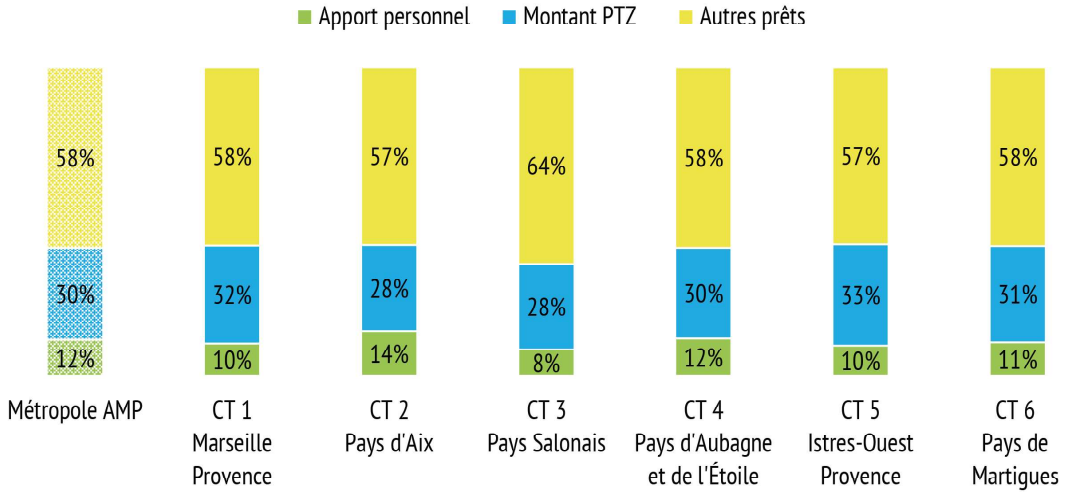
Les opérations financées via le PTZ mobilisent un ou plusieurs autres prêts bancaires et bénéficient le plus souvent d'un apport personnel.

Au niveau métropolitain, l'apport personnel se situe autour de 29 000 € et permet de financer 12% de l'acquisition en moyenne. Les ménages du Pays d'Aix ontun apport plus conséquent que ceux des autres territoires (autour de 38 600 €).

Le montant moyen de l'ensemble des prêts se situe autour de 219 000 € pour la Métropole AMP. Ces prêts permettent de financer 88% de l'acquisition. Les ménages s'endettent pour une durée de 22 ans.

En 2019, le PTZ s'élève en moyenne à 74 000 €. La part du PTZ dans l'ensemble du financement est sensiblement identique sur tous les territoires. Sur l'ensemble de la Métropole, il représente 34% du total des prêts et 30% 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 2019 par territoire



Source : Données SGFGAS 2019 / Traitement ANIL - ADIL 13

Des aides locales en faveur de l'accession à la propriété

En marge du prêt à taux zéro plus, des aides complémentaires peuvent être mises en place localement. Depuis plus de quinze 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.

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 1949) et situé dans un périmètre d'intervention Adapa. Les ménages bénéficiaires doivent remplir des conditions de ressources. Ils s'engagent à occuper le logement à titre de résidence principale durant les cinq 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 Chèque Premier Logement visant à soutenir l'accession à prix maîtrisé. Le dispositif est destiné aux primo-accédants4 dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds « Prêt Locatif Social » (PLS). Les candidats à l'accession s'engagent à occuper 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).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

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 occuper 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 quinze 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 »). Ils doivent être éligibles au PTZ et résider ou travailler sur le territoire du Pays d'Aix. Ils doivent également, de préférence, être issus du parc locatif social (public ou privé conventionné social). Le logement doit répondre aux normes RT 2012.

Aide à l'accession du Pays d'Aix dans l'ancien

Les bénéficiaires doivent être primo-accédants (ne pas avoir été propriétaires 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, de préférence, être issu du parc locatif social (public ou privé conventionné social). Le logement doit faire l'objet de travaux d'amélioration de performance énergétique.

Aide à l'accession dans le neuf 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 selon trois profils PLAI, PLUS, PLS) ; être bénéficiaire du PTZ ; résider ou travailler depuis plus de deux ans sur le territoire d'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 €.

Aide à l'accession dans l'ancien du territoire Istres-Ouest Provence

Afin de bénéficier de ces aides, les ménages doivent être primo-accédants, résider et/ou travailler sur le territoire Istres-Ouest Provence depuis au moins deux ans et ne pas être propriétaire d'un autre bien immobilier. Ils ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources du Prêt Locatif Social (PLS). Les ménages s'engagent à acquérir un bien de plus de quinze ans, pour une occupation minimale de cinq ans à titre de résidence principale. Pour les biens dont l'étiquette énergétique est comprise entre D et G, un montant minimum de travaux de rénovation énergétique devra être réalisé.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Aide accession de la Ville de La Ciotat dans le centre ancien

Cette aide à l'accession est proposée par la Commune de La Ciotat, dans le cadre de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain). Il s'agit d'une aide à hauteur de 4 000 €, sous conditions d'acquérir un logement dans le périmètre de l'OPAH-RU et datant de plus de 15 ans. Les ménages s'engagent à occuper le logement en titre de résidence principale pendant une durée de 6 ans au minimum. Cette aide peut être abondée par la Métropole, ainsi que par la Région, sous condition de réalisation de travaux de réhabilitation, d'être primo-accédant éligible au PTZ et de respecter des critères de ressources.

SYNTHÈSE

- **2 295 PTZ distribués en 2019 sur le territoire métropolitain ;**
- **Le PTZ a permis de financer :**
  - **94% de logements neufs**
  - **39% de logements individuels, 61% de logements collectifs ;**
  - **38% de logements composés de 3 pièces ;**
- **Les bénéficiaires du PTZ :**
  - **viennent essentiellement du parc locatif privé (64%),**
  - **sont des personnes seules (39%),**
  - **sont principalement des employés et des professions intermédiaires (40% et 24%) Sont plus nombreux qu'en France à se situer dans la classe « haute » des revenus (29%) ;**
- **Montant moyen des opérations financées à l'échelle d'AMP : 245 634 € ;**
- **Montant moyen du PTZ : 74 235 €.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE ET LES ATTRIBUTIONS DANS LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Le parc locatif social représente 19% de l'ensemble des résidences principales de la métropole d'Aix-Marseille-Provence au 1er janvier 2020. Si la production de logements sociaux s'est accélérée ces dernières années (2 498 logements construits par an entre 2009 et 2018 contre 886 logements par an entre 1999 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 (cahier n°3 : Le logement social dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence), 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.

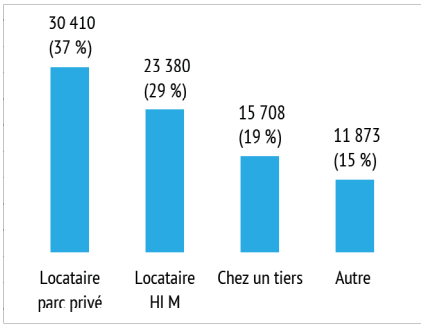
Une forte pression sur le parc social, exercée par différents profils de publics

Avec 81 371 demandes actives (SNE au 1er janvier 2020) pour 166 633 logements sociaux (SRU*), la pression exercée sur le parc social est importante au sein du territoire métropolitain.

Deux types de demandeurs sont à distinguer :

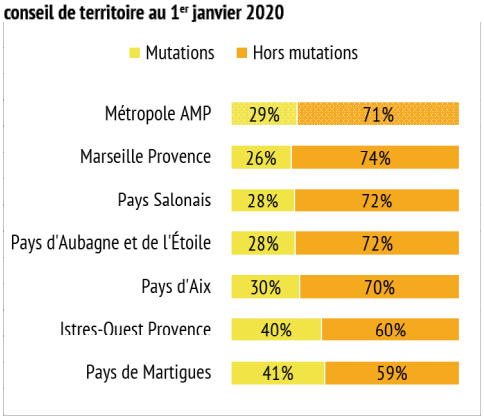
- Ceux qui occupent déjà un logement social. Ils représentent 23 380 ménages, soit 29% de la demande. Leur besoin porte sur une mutation au sein du parc, le plus souvent motivée par un logement actuel trop petit. À noter qu'au sein d'Istres-Ouest Provence et du Pays de Martigues, territoires avec une forte densité de logement sociaux, ce public représente jusqu'à 40% de la demande.
- Ceux qui ne sont pas locataires d'un logement social. Au nombre de 57 991, 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 :
  - 30 410 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.;
  - 15 708 résident actuellement chez un tiers, le plus souvent chez les parents quand il s'agit de jeunes en besoin de décohabitation.
  - et 11 873 demandeurs sont dans une autre situation, souvent très précaire (hébergement temporaire, sous-locataire, hôtel, camping, sans logement propre…).

Statut d'occupation des demandeurs d'un logement social (en nombre de ménages) au 1er janvier 2020



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Situation actuelle des demandeurs d'un logement social par conseil de territoire au 1er janvier 2020



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

LE SYSTÈME NATIONAL D'ENREGISTREMENT (SNE)

Les données présentées ici sont issues du Système National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE) au 1er janvier 2020.
Ce système, mis en place en 2011 par le ministère du Logement, a pour objectif de simplifier les démarches du demandeur de logement, d'améliorer la transparence du processus d'attribution, et de mieux connaître les caractéristiques de la demande locative sociale.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

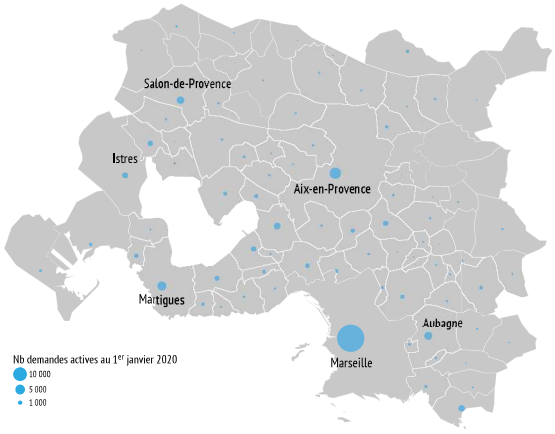
Une demande locative sociale exprimée sur l'ensemble du territoire métropolitain

EEn 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 49% de la demande métropolitaine (40 146 demandeurs).

Concernant la demande externe, les demandeurs ont tendance à se tourner en priorité vers les communes 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.

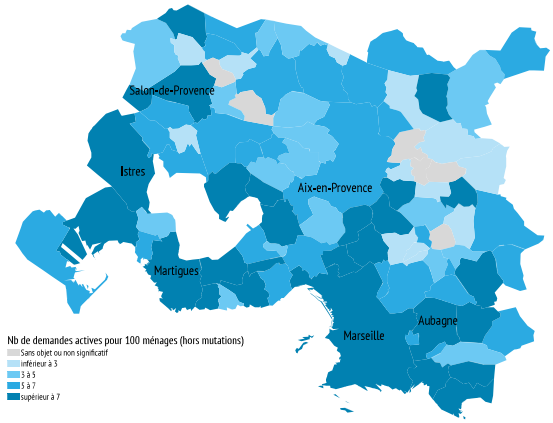
Rapportée au nombre de ménages résidents, la géographie de la demande locative sociale présente ainsi un tout autre visage. Elle apparaît moins concentrée sur les grands pôles urbains pour se répartir sur un grand nombre de communes de la Métropole, aux profils variables. Le besoin en logement social s'exprime sur la quasi-totalité du territoire métropolitain : 80 communes enregistrent plus de 3 demandes (hors mutations) pour 100 ménages résidents et 28 d'entre elles enregistrent plus de 6 demandes (moyenne métropolitaine : 5 demandes pour 100 ménages).

La demande locative sociale au sein de la métropole au 1er janvier 2020 (tous modes confondus)



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

La demande locative sociale pour 100 ménages (hors mutations) au sein de la métropole au 1er janvier 2020



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020, Insee 2017 - Traitement ADIL 13

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 2019, seulement 2,5% des logements sociaux de la métropole étaient vacants (vacance commerciale).

Le taux d'emménagement au sein du parc social de la métropole est également réduit. Au cours de l'année 2018, 6,7% des logements sociaux ont accueilli un nouveau locataire, soit 10 621 nouveaux baux signés.

Source : RPLS 2019

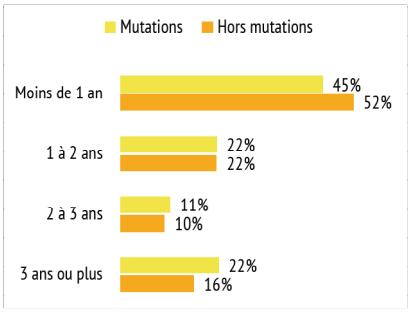
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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, la moitié des ménages attend un logement social depuis plus d'un an. Parmi ceux-ci, 10% attendent depuis plus de deux ans et 18% depuis plus de trois ans.

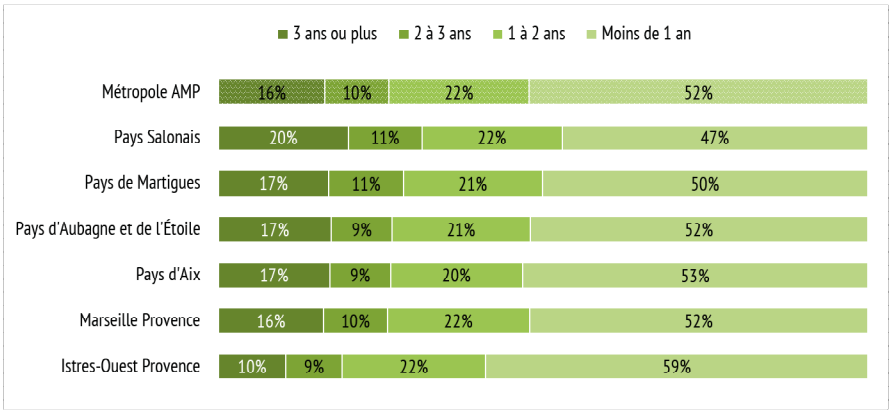
Hors mutations, l'ancienneté de la demande est sensiblement équivalente sur tous les territoires de la Métropole, à l'exception d'Istres-Ouest Provence où elle est nettement moins prononcée. Seulement 10% des demandes datent de plus de trois ans, alors qu'elles sont de l'ordre de 20% au sein du Pays Salonais.

Ancienneté de la demande locative sociale au sein de la métropole AMP au 1er janvier 2020



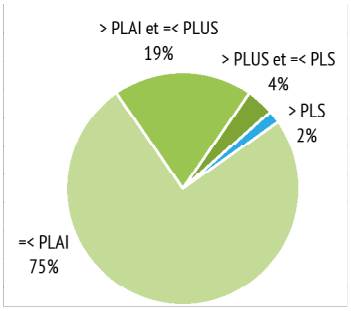
Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Ancienneté de la demande locative sociale (hors mutations) au sein des conseils de territoire au 1er janvier 2020



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Plafonds de ressources des demandeurs d'un logement social au sein de la métropole AMP au 1er janvier 2020 (tous modes)

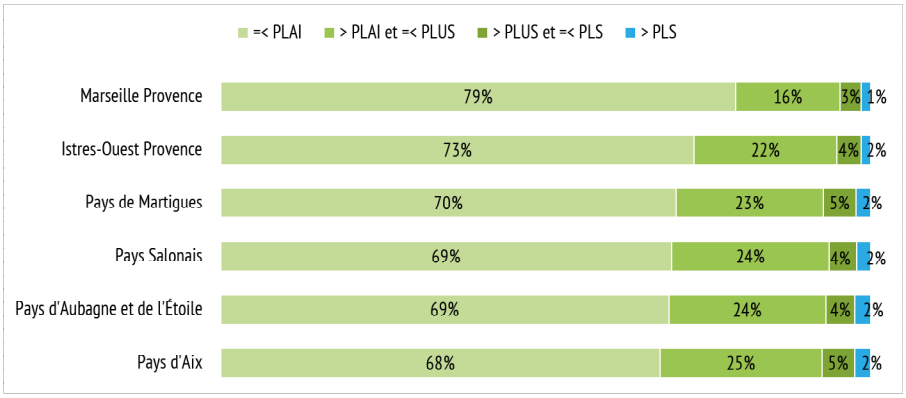


Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

75% des demandeurs en-deçà des plafonds PLAI

À l'échelle de la Métropole, 75% 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, 79% des demandeurs se situent en-deçà du plafond PLAI, contre 68 à 73% ailleurs.

Plafonds de ressources des demandeurs d'un logement social au sein des conseils de territoire au 1er janvier 2020 (tous modes)



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

Demande interne ou demande externe : des profils, des besoins et des motifs différents

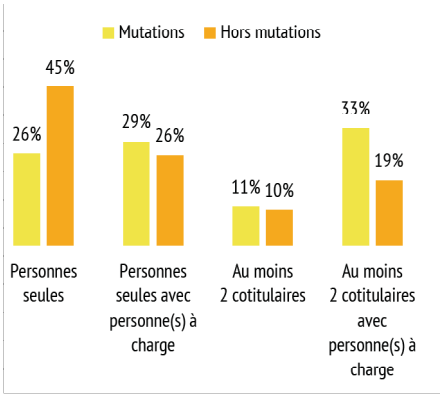
Hors mutation, près d'un demandeur sur deux est une personne seule

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.

Cependant, le profil des ménages diffère selon qu'il s'agit de demandeurs qui occupent déjà le parc social ou non. Dans le premier cas, les couples avec enfant(s) sont plus nombreux, dans le second cas, ce sont les personnes seules qui sont surreprésentées.

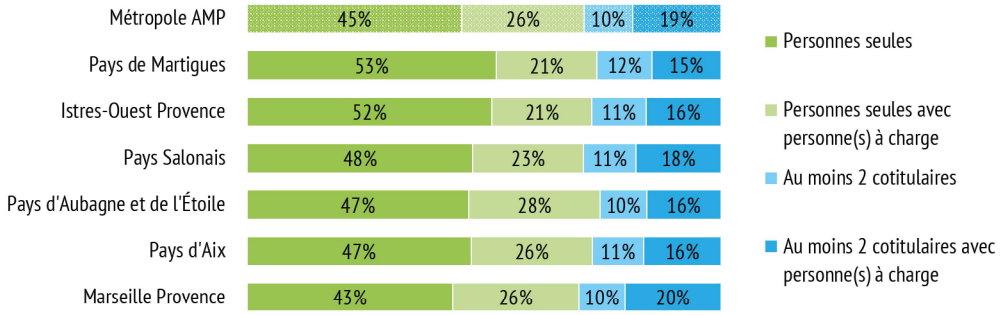
À l'échelle de la Métropole, que la demande soit endogène ou exogène, les familles monoparentales sont toujours très présentes et représentent 26% des demandes. Au sein des conseils de territoire, elles constituent à chaque fois plus de 20% de la demande, et sont particulièrement présentes au sein du Pays d'Aubagne et de l'Étoile (28% des demandes).

Composition familiale des ménages demandeurs d'un logement social au sein de la métropole au 1er janvier 2020



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Composition familiale des ménages demandeurs d'un logement social (hors mutations) par conseil de territoire en 2020



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

21% des demandeurs d'une mutation ont plus de 60 ans

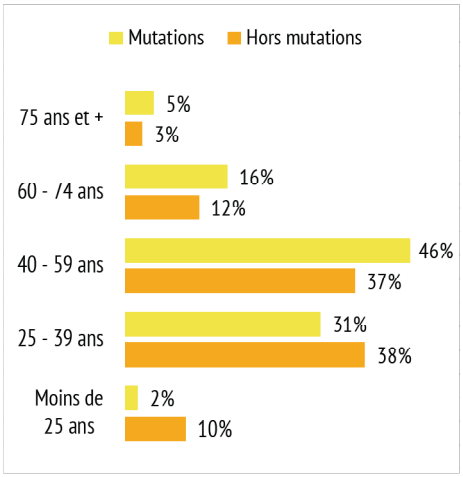
La répartition par âge diffère suivant la situation actuelle du demandeur. Hors mutation, les demandeurs de moins de 40 ans représentent 48% des demandes, alors qu'ils ne sont que 33% parmi les demandeurs d'une mutation. Les 25-39 ans constituent la tranche d'âge la plus présente hors mutation (38% des demandeurs), suivi de très près par les 40-59 ans (37%). Parmi les demandes de mutation, les plus représentés sont les 40-59 ans (46% des demandes).

Les plus de 60 ans représentent une part non négligeable des demandeurs : 21% parmi les demandes de mutations, contre 15% pour les demandeurs externes.

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 (55% sont âgés de moins de 40 ans contre moins de 50% pour les autres territoires).

Les demandeurs de plus de 60 ans sont quant à eux plus présents au sein du Pays Salonais (20%) et représentent environ 15% au sein des autres conseils de territoire.

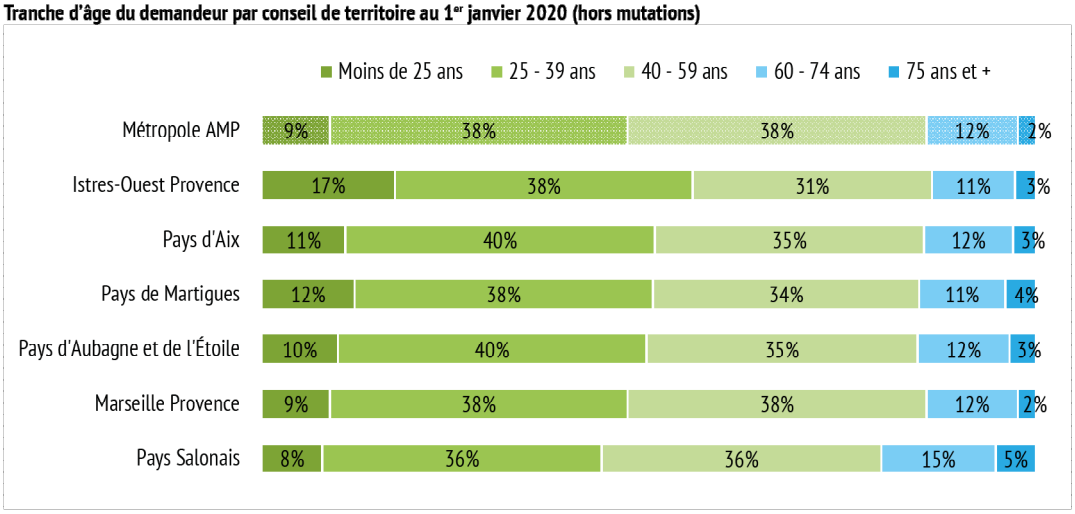
Tranches d'âge des demandeurs d'un logement social au sein de la métropole AMP au 1er janvier 2020



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Tranche d'âge du demandeur par conseil de territoire au 1er janvier 2020 (hors mutations)



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Une forte demande sur les T2 et les T3

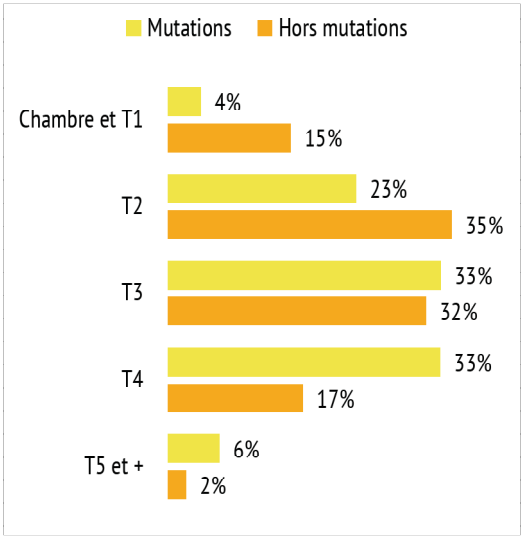
À l'image du profil des demandeurs, le type de logement attendu diffère selon qu'il s'agit d'une demande interne ou externe.

Souvent en couple avec des enfants, ceux qui sont déjà locataires du parc social sont fortement demandeurs de T3 (33%) et de T4 (33%), 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 6% de ce public (jusqu'à 9% 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 32% de T3 demandés, mais surtout 35% de T2.

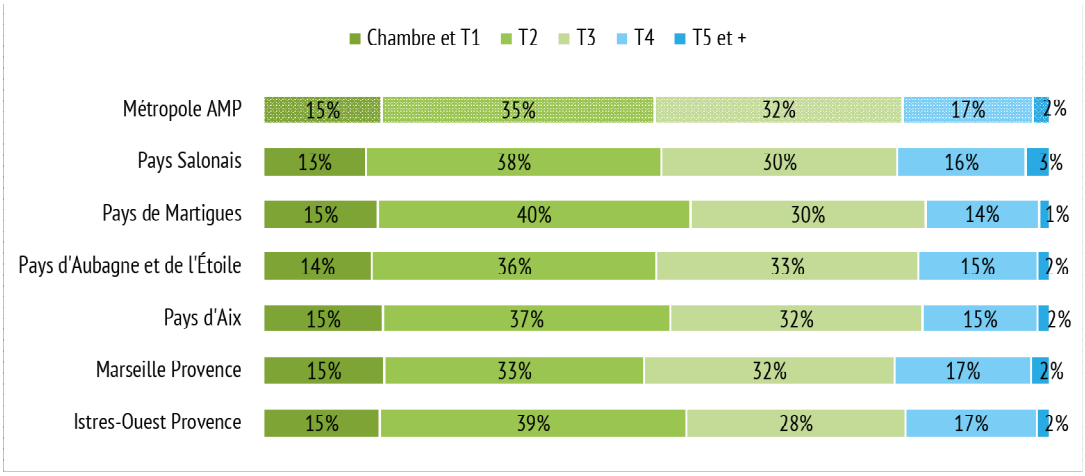
Les demandes sur les autres types de logement, hors T2 et T3, ne sont pas négligeables pour autant, chacun d'eux répondant à des besoins et des profils spécifiques.

Type de logement social demandé au sein de la métropole AMP au 1er janvier 2020



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 - Traitement ADIL 13

Type de logement social demandé au sein des conseils de territoire au 1er janvier 2020 (hors mutations)



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Des demandes de mutation motivées par une taille inadaptée du logement

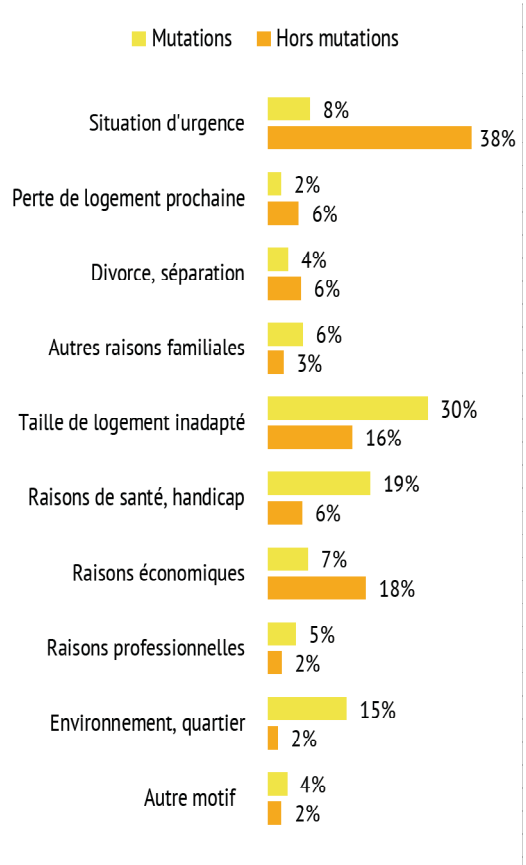
Comme le profil familial et les besoins en logement des demandeurs, les raisons qui motivent une demande de logement social diffèrent fortement selon la situation initiale du ménage.

Les demandes de mutations sont principalement motivées par une taille inadaptée du logement actuel (30%), suivies du souhait de changer de quartier (15%), 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 38% d'entre eux, loin devant les raisons économiques (18%) ou la taille de leur logement (16%).

Cette répartition des motifs est sensiblement équivalente sur tous les territoires, si ce n'est au sein du Pays de Martigues et d'Istres-Ouest-Provence où le poids des demandes motivées par des situations d'urgence est plus marqué qu'ailleurs (respectivement 44% et 42% de la demande locative sociale hors mutations)..

Motifs de la demande locative sociale au sein de la métropole AMP au 1er janvier 2020



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

SYNTHÈSE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

- **Une forte demande locative sociale : 81 371 demandes actives au 1er janvier 2020**
- **28% des demandeurs attendent un logement social depuis plus de 2 ans**
- **75% des demandeurs disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLAI**
- **Près d'un demandeur sur deux est une personne seule : 45%**
- **21% des demandeurs d'une mutation ont plus de 60 ans**
- **35% des demandes hors mutation portent sur un T2**
- **Des demandes de mutations motivées par une taille inadaptée de logement (30%)**
- **Des demandes hors mutation motivées par une situation d'urgence (38%)**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Les attributions de logements sociaux dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence

Près de 10 000 logements sociaux attribués en 2019 au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence

En 2019, 9 956 logements ont été attribués au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence.

Parmi ces 9 667 demandes satisfaites, 25% ont concerné les locataires déjà présents au sein du parc social, soit 2 490 attributions (demandes de mutation). Pour rappel, ils représentent 29% des demandeurs.

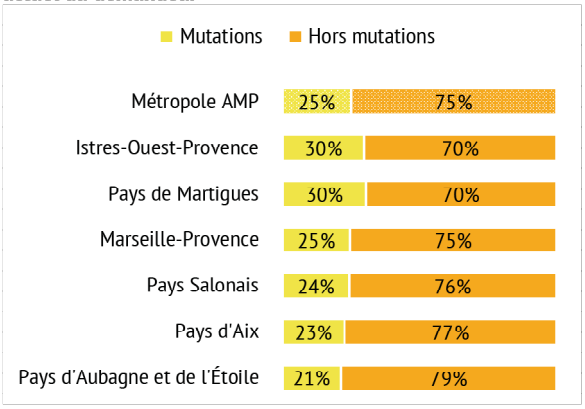
7 466 logements sociaux ont été attribués à des demandeurs ne résidant pas déjà dans le parc social (75%).

55% des attributions émanent du territoire de Marseille Provence alors que ce territoire représente près de 60% de la demande.

	Nombre d'attributions	Part
Marseille Provence	5 484	55 %
Pays d'Aix	1 747	18 %
Istres-Ouest Provence	1 023	10 %
Pays Salonais	745	7 %
Pays de Martigues	605	6 %
Pays d'Aubagne et de l'Etoile	352	4 %

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE

Répartition des attributions réalisées en 2019 selon le statut actuel du demandeur

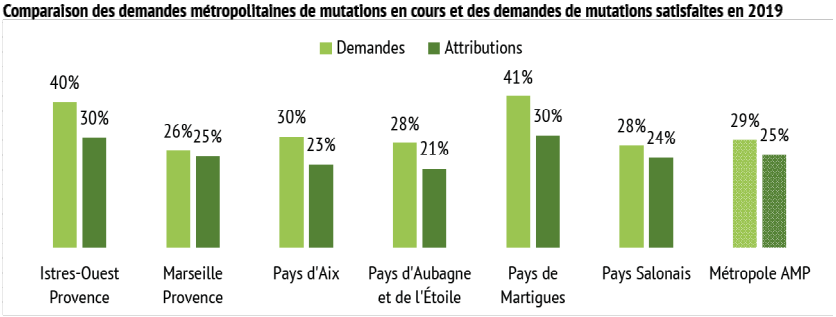


Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

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 (30%). Ces deux territoires enregistrent également les parts de demandes de mutation les plus élevées (respectivement 41% et 40%).

Au sein du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, la part des mutations réalisées est la plus faible de la métropole AMP, (21%) alors que les demandes représentent 28% de l'ensemble de la demande.

Comparaison des demandes métropolitaines de mutations en cours et des demandes de mutations satisfaites en 2019



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

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 de la façon suivante :

- 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Une des tensions locatives les plus élevées en France

Avec une tension de près 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 les unités urbaines de Nice, Paris et Toulon affichent un ratio plus élevé.

Des délais d'attribution importants

La durée moyenne des délais d'attributions 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).

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 15 et 19 mois). Ils sont en revanche plus élevés au sein du Pays Salonais (24 mois) et du Pays de Martigues (27 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 mutations (19 mois) par rapport aux demandes hors mutations (18 mois).

Tension locative dans les unités urbaines de plus de 30 000 habitants en 2019

Unités urbaines de plus de 30 000 habitants (les 15 les plus peuplées)	**Nombre de demandes par rapport au nombre d'emménagements annuels** (hors mutations internes)
Nice	9,74
Paris	8,81
Toulon	7,71
Marseille/Aix-en-Provence	**6,97**
Montpellier	6,96
Strasbourg (partie française)	4,92
Avignon	4,50
Lyon	4,48
Bordeaux	4,24
Nantes	4,01
Lille (partie française)	3,89
Grenoble	3,37
Toulouse	2,96
Douai-Lens	2,24
Rouen	1,98

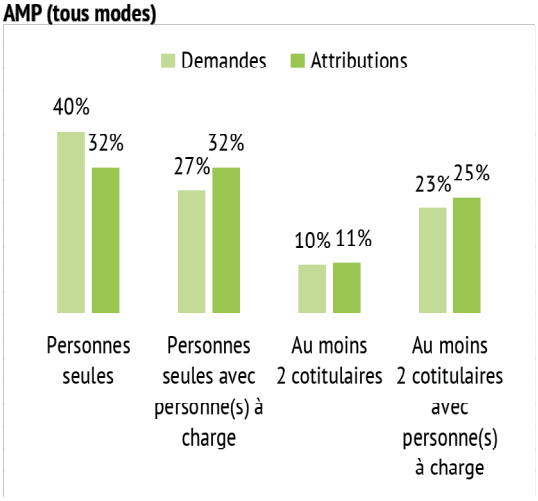
Source : Décret n°2019-662 du 27 juin 2019

Le profil des ménages dont la demande a été satisfaite

Des attributions plus importantes en direction des familles

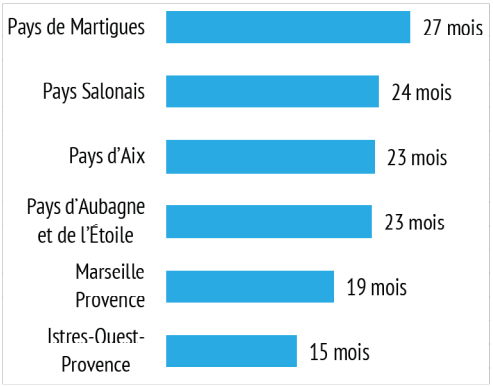
L'analyse du profil des ménages dont la demande de logement social a été satisfaite révèle que les attributions s'adressent en majorité aux familles (57% si l'on regroupe les couples avec enfants et familles monoparentales alors qu'ils représentent 50% des demandeurs).

Comparaison des demandes en cours et des attributions en 2019 selon la composition familiale au sein de la métropole AMP (tous modes)



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Délai moyen d'attribution (en mois) en 2019 (tous modes confondus)



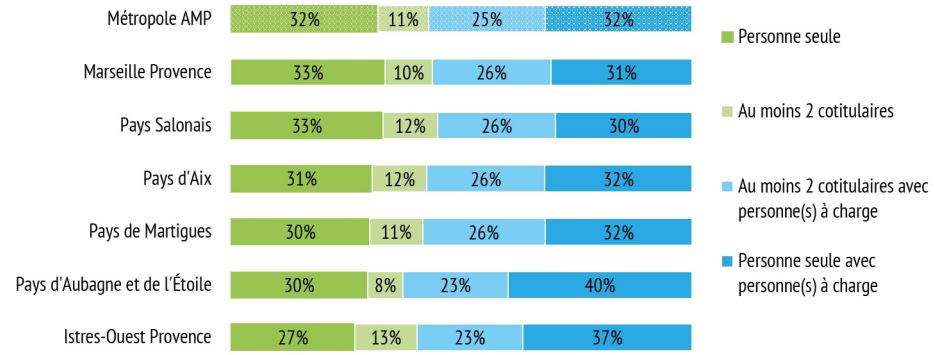
Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

À l'échelle des conseils de territoire, la part des personnes seules ayant eu un logement attribué est plus importante à Marseille Provence et au sein du Pays Salonais.

Tous modes confondus, la part des demandes émanant d'une personne seule se situe entre 39% et 42% selon le conseil de territoire observé.

Composition familiale des ménages ayant eu un logement attribué en 2019 (tous modes)



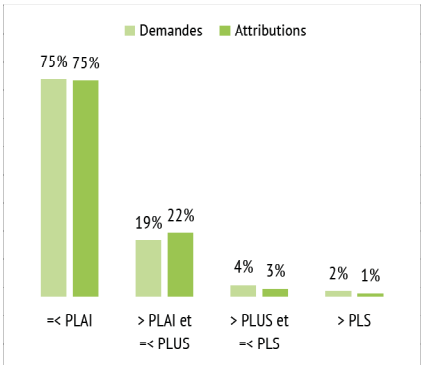
Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Une paupérisation des locataires

75% des attributions bénéficient à des locataires ayant 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 (61% des ménages étudiés résidant au sein du parc locatif social ont des ressources relevant du PLAI, contre 70% des emménagés récents – Source OPS 2018).

La part des ménages aux ressources inférieures au plafond PLAI parmi les attributaires est équilibrée par rapport à cette catégorie de demandeurs (75%).

Comparaison des demandes en cours et des attributions en 2019 selon les plafonds de ressources au sein de la métropole AMP (tous modes)



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Des attributions plus importantes en direction des moins de 40 ans

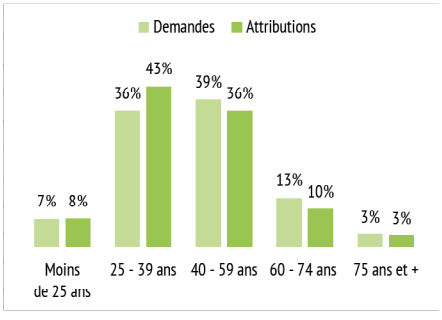
Concernant l'âge de la personne de référence, les 25-39 ans sont les plus représentés parmi les ménages dont la demande a été satisfaite (43% des attributions alors qu'ils représentent 36% des demandeurs). De manière générale, la réponse aux jeunes ménages est plus favorable : 51% des attributions concernent les moins de 40 ans alors qu'ils ne représentent que 43% des demandeurs.

À noter que les demandeurs âgés de plus de 60 ans ayant obtenu un logement social représentent 13% de l'ensemble des attributions (16% des demandes).

La part des moins de 40 ans ayant eu un logement attribué en 2019 est particulièrement importante au sein d'Istres-Ouest Provence (58% des attributions réalisées en 2019, tous modes confondus).

La part des personnes de plus de 60 ans ayant eu un logement attribué est quant à elle assez importante au sein du Pays Salonais (16%), du Pays de Martigues (15%), du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et de Marseille Provence (14%).

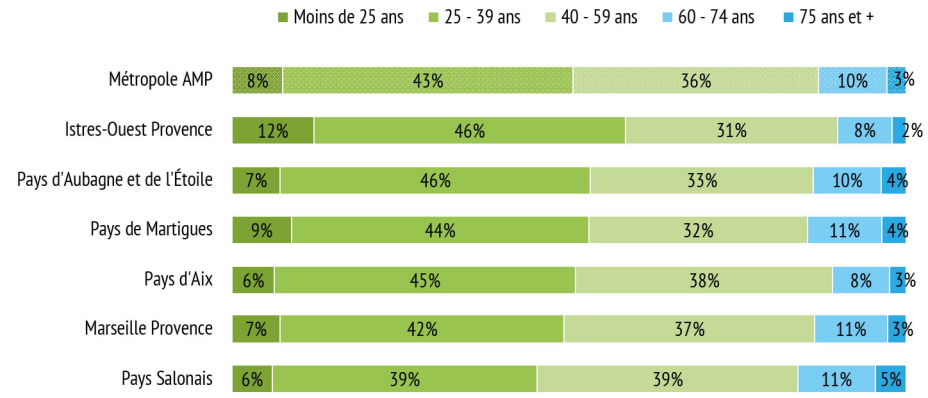
Comparaison des demandes en cours et des attributions en 2019 selon l'âge de la personne de référence au sein de la métropole AMP (tous modes)



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Tranche d'âge de la personne de référence ayant eu un logement attribué en 2019 (tous modes)



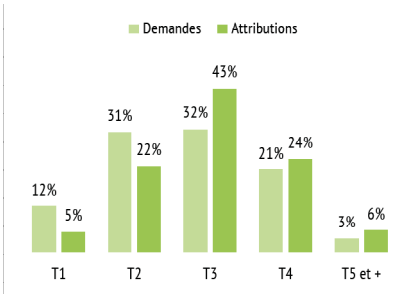
Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

Des demandes en grands logements plus souvent satisfaites

43% des attributions de logements sociaux dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence concernent des 3 pièces. Elles sont sur-représentées par rapport à la demande de logement de cette taille (32% de la demande).

À l'inverse, seulement 27% des attributions concernent des petits logements (T1 et T2) alors qu'ils représentent 43% de la demande.

Comparaison des demandes en cours et des attributions en 2019 selon le type de logement au sein de la métropole AMP (tous modes)



Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet. Données au 1er janvier 2020 – Traitement ADIL 13

SYNTHÈSE DES ATTRIBUTIONS RÉALISÉES AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL

- **9 956 logements attribués en 2019**
- **Des délais moyens d'attributions importants : 18 mois**
- **Des taux d'attribution plus importants en direction des familles (57% de l'ensemble des ménages)**
- **Des attributions proportionnellement plus importantes en direction des moins de 40 ans (51% des attributions, 43% des demandeurs)**
- **Des demandes de grands logements (T4 et T5 et +) plus souvent satisfaites : 30% des attributions pour 24% des demandes**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 2020

Des niveaux de loyers hétérogènes

Le loyer médian des appartements de la Métropole s'élève à 12,6 €/m².

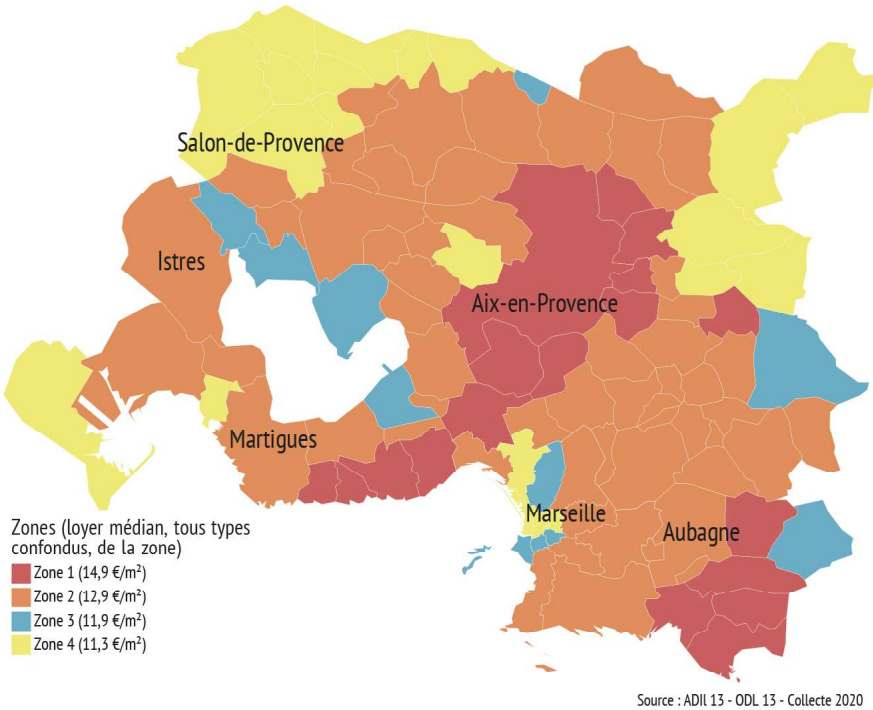
Ce montant masque de fortes disparités territoriales révélant des marchés immobiliers très différents. Ainsi, les loyers oscillent entre 9,6 €/m² à Sénas et 17 €/m² à Cassis. La diversité des prix pour un même bien reflète la diversité des offres disponibles tant en volume qu'en qualité.

Les loyers sont moins élevés dans les communes situées à l'ouest de la métropole et le sont davantage à Aix-en-Provence ou sur une partie du littoral métropolitain (Côte bleue et côte est notamment).

Les loyers semblent plutôt uniformes sur le reste du territoire.

De cette analyse a été créée une carte exprimant le niveau des loyers selon 4 zones de prix. Elle permet une lecture facilitée de la hiérarchie des niveaux de loyers au sein de la métropole.
La zone 1, la plus chère, comprend un groupe de communes dont le loyer médian est de 14,9 €/m² (La Ciotat 13,8 €/m², Les Pennes Mirabeau 13,9 €/m², Sausset-les-Pins 16,3 €/m², Cassis 17 €/m²). La zone 2, qui regroupe un très grand nombre de communes, affiche un loyer de 12,9 €/m² (Istres 12,5 €/m², Marseille 12e 13,1 €/m²) ; la zone 3 est à 11,9 €m² (Cuges-les-Pins 11,7 €/m², Miramas 11,8 €/m², Trets 12,6 €/m²) et enfin la zone 4, la moins chère, est à 11,3 €/m² en loyer médian, tous types confondus (Sénas 9,6 €/m², Port-de-Bouc 10,7 €/m², Marseille 15e et Salon-de-Provence 11,3 €/m²).

LES LOYERS DES APPARTEMENTS DU PARC PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE EN 2020



Source : ADIl 13 - ODL 13 - Collecte 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

COLLECTE 2020 – MÉTROPOLE

Les résultats présentés pour la métropole ont été établis à partir d'un échantillon de 42 368 références de loyers collectées en 2020 auprès de 128 professionnels de la gestion locative. Pour les loyers au m², seules les références dont la surface habitable était renseignée ont été prises en compte (36 148 références).
Source : ADIL 13 - ODL 13 – Collecte 2020

L'influence de l'université Aix-Marseille 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 (18,8 €/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 : 15%, Aix- en-Provence : 23% ; contre 5% 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 loyers à la relocation plus élevés que les loyers en cours à Aix-en-Provence, Marseille et La Ciotat

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.

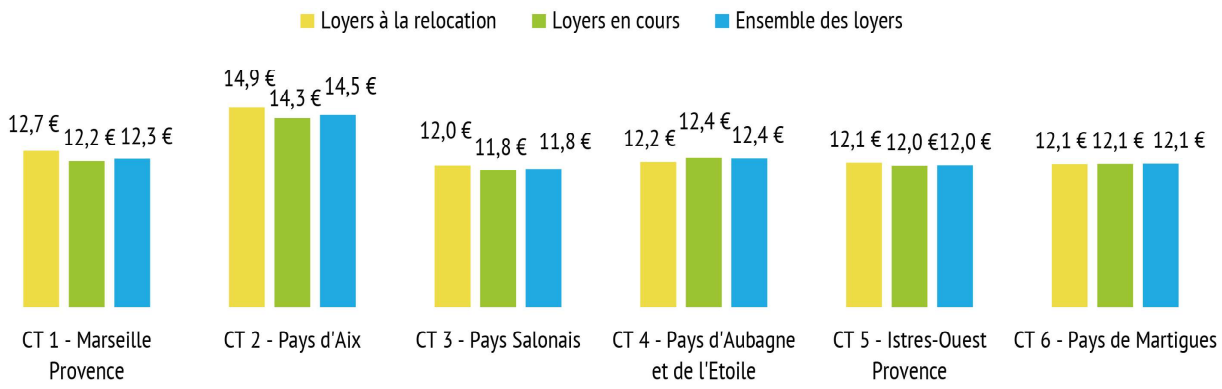
En 2020, parmi les grandes villes des Bouches-du-Rhône, les loyers à la relocation d'Aix-en-Provence, Marseille et La Ciotat, tous types confondus, sont plus chers que les loyers des locataires déjà en place. En effet, les loyers à la relocation d'Aix-en-Provence sont de 15,3 €/m² alors qu'ils sont de 14,7 €/m² pour les locataires déjà en place, soit un écart de +0,6 €/m². Pour Marseille, les loyers à la relocation sont à 12,6 €/m² et les loyers « en cours » à 12,1 €/m² (soit un écart de +0,5 €/m²) ; à La Ciotat, les loyers à la relocation sont à 14,3 €/m², les loyers « en cours » à 13,7 €/m² (soit un écart de +0,6 €/m²).

Les autres grandes villes du département n'enregistrent pas de différences significatives entre loyers à la relocation et loyers en cours.

Toutefois, des différences par typologie apparaissent.
Pour les appartements d'une pièce, des écarts à la hausse, en faveur des loyers à la relocation, sont observés pour les villes d'Aix-en-Provence (+1,4 €/m²), La Ciotat (+0,7 €/m²) et Martigues (+0,8 €/m²). Des écarts à la baisse ont été constatés pour les villes d'Arles (-0,8 €/m²) et d'Istres (-1,6 €/m²).

Pour les appartements de deux pièces, les loyers à la relocation sont plus chers à Marignane (+0,5 €/m²) et à Marseille (+0,7 €/m²), alors qu'ils sont moins chers à Salon-de-Provence (-0,6 €/m²).

NIVEAUX DE LOYERS DES APPARTEMENTS EN 2020 PAR TERRITOIRE EN €/M²



Source : ADIL 13 - ODL 13 - Collecte 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Pour les appartements de trois pièces, les villes de Marseille, Aix-en-Provence et La Ciotat pratiquent des loyers à la relocation plus chers que ceux des locataires déjà en place (respectivement +0,5 €/m², +0,6 €/m², +0,6 €/m²).

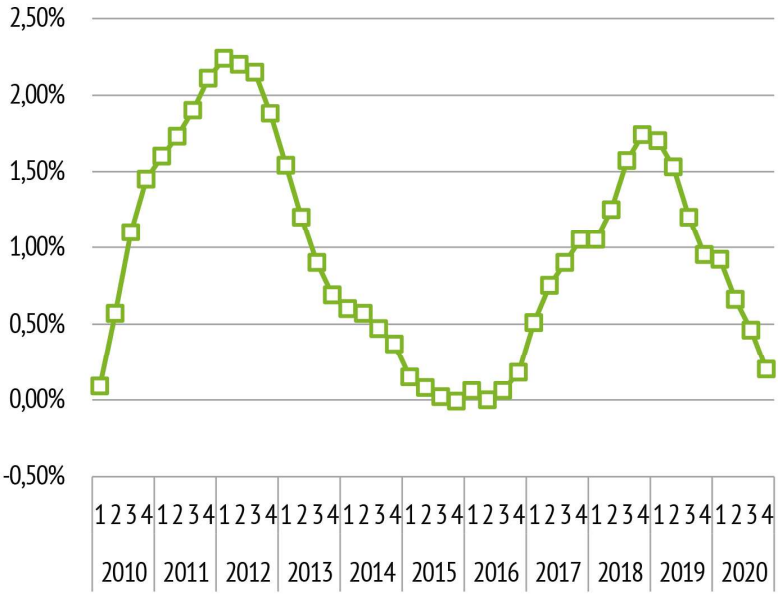
Enfin pour les appartements de quatre pièces et plus, les loyers à la relocation sont plus chers à Aix-en-Provence (+0,8 €/m²), et à La Ciotat (+1,6 €/m²). Alors que les villes d'Arles et de Marignane enregistrent des loyers à la relocation moins chers que ceux des locataires en place (-0,5 €/m²).

Pour conclure, alors que ces dernières années l'observatoire n'enregistrait pas de mouvements particuliers entre les loyers à la relocation et les loyers des locataires déjà en place, cette année 2020 met fin à cette stabilité. Ce constat s'observe notamment pour les deux principales villes du département à savoir Marseille et Aix-en-Provence, qui sont également deux villes au marché locatif privé très dense. Certains arrondissements de Marseille comptent jusqu'à 70% de logements locatifs privé (Marseille tous arrondissements confondus 38%), et la ville d'Aix-en-Provence 43%.

Deux ans de baisse consécutive pour l'Indice de Référence des Loyers

Une majorité des ménages locataires de la métropole (78%) est restée dans le même logement en 2019. La hausse annuelle de loyer appliquée à ces ménages est indexée sur l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)*. En 2019, l'indice n'a cessé de baisser, passant de +1,70% au premier trimestre à +0,95% au quatrième et dernier trimestre de l'année, alors que celui-ci était en hausse constante depuis le troisième trimestre 2016.

ÉVOLUTION ET NIVEAU DE L'IRL SUR LA PÉRIODE 2010-2020



Source : Insee

** Voir définition en annexe*

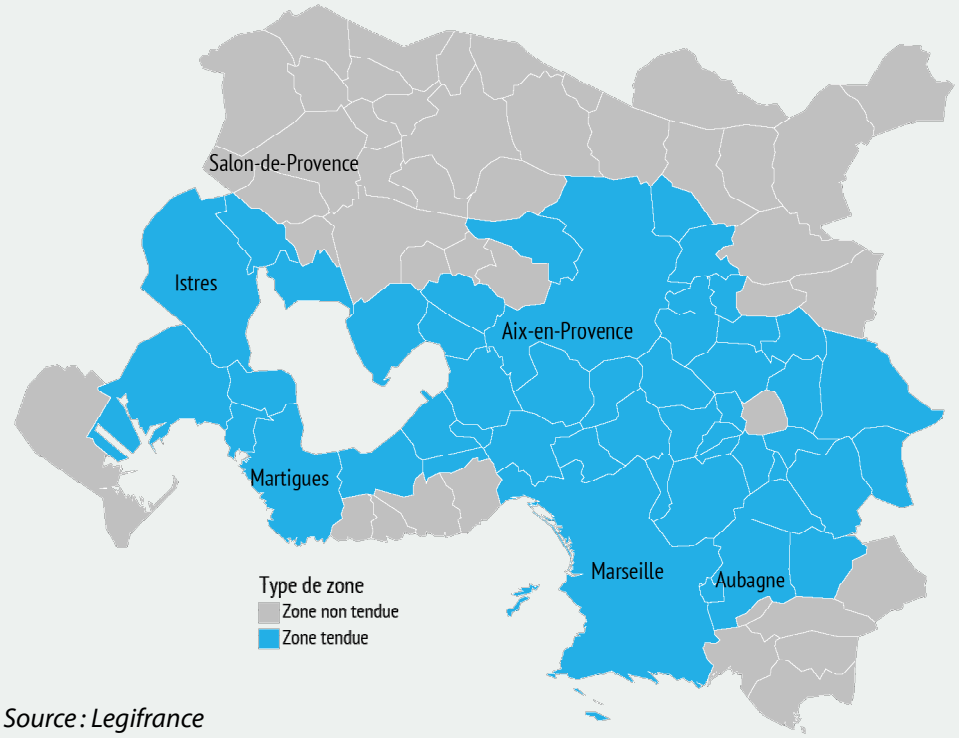
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

L'ENCADREMENT DES LOYERS [1]

Dans le parc privé, les modalités de fixation et d'évolution du loyer sont différentes selon la situation géographique du logement. Il faut ainsi distinguer les zones dites « tendues » et les zones dites « non tendues ».
Sur le territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence, plus de la moitié des communes (47 communes sur 92) sont en zone tendue* et donc déjà concernées par un dispositif annuel d'encadrement de l'évolution de loyer portant sur les modalités de fixation du loyer à l'occasion d'une relocation ou du renouvellement du bail. 45 communes sont en zones non tendues.
1. Concernant les zones non tendues : libre fixation du loyer lors de la mise en location et relocation du logement. A l'occasion du renouvellement du bail et en présence d'un loyer manifestement sous-évalué par rapport au marché local, le loyer pourra être réévalué.
2. Concernant les zones tendues : application du décret annuel d'encadrement des loyers qui fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers des logements mis en location et des contrats renouvelés.
2.a. Dans le cas de logements précédemment occupés par un locataire : le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué, éventuellement révisé. Les exceptions à la règle sont les suivantes : réalisation de travaux importants dans le logement, loyer manifestement sous-évalué.
2.b. Dans le cas d'un renouvellement de bail : le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué par rapport au marché local. L'augmentation qui en résulte est par ailleurs encadrée.
2.c. Dans le cas d'une première mise en location (ou pour un logement inoccupé depuis plus de 18 mois) : le loyer des logements mis en location pour la première fois est librement fixé par le propriétaire et dépend du jeu de l'offre et de la demande. C'est également le cas pour le logement dans lequel des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer ont été réalisés dans les six derniers mois.

1. L'encadrement des loyers est différent du « dispositif d'encadrement du niveau des loyers » tel que mis en place à Paris ou Lille par exemple.

Communes de la métropole Aix-Marseille-Provence en zone tendue



Source : Legifrance

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

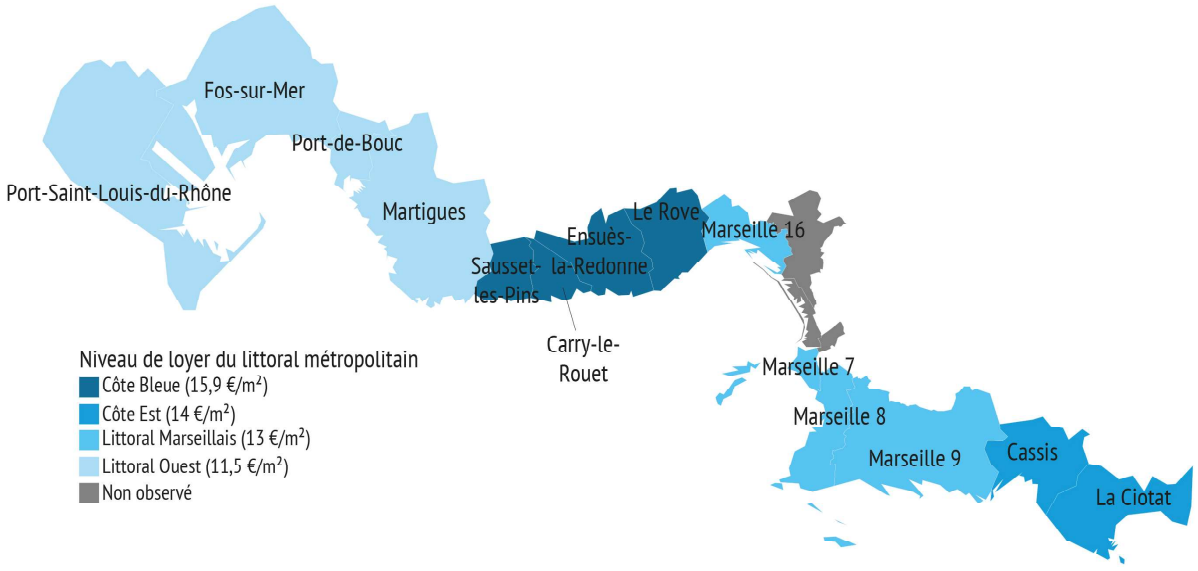
Toutes zones confondues le littoral affiche des loyers à 13,5 € du m². Toutefois, on observe autant de gammes de prix que de zones. La plus chère se situe sur la Côte Bleue (15,9 € du m² tous types confondus). Vient ensuite la Côte Est à 14 €/m², puis le littoral marseillais à 13 €/m² et enfin le littoral ouest à 11,5 € du m².
Le littoral enregistre plus de 6 € d'écart au m² entre la commune littorale la plus chère (Cassis 17 €/m²) et la moins chère (Port-de-Bouc 10,7 €/m²), soit un différentiel très 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 (47 m² contre 55 m² sur le littoral ouest) 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 attractivité historique, 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 2020



Source : ADIL 13 - ODL 13 - Collecte 2020

Marseille : un littoral urbain

Sept arrondissements de Marseille sont tournés vers le littoral : le 1er, le 2e, le 7e, le 8e, le 9e, le 15e et le 16e. Toutefois seulement quatre seront étudiés (les 7e, 8e, 9e et 16e arrondissements) car ce sont les seuls qui offrent un véritable accès à la mer. Ainsi, 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Le littoral Ouest, plus ouvrier que les autres

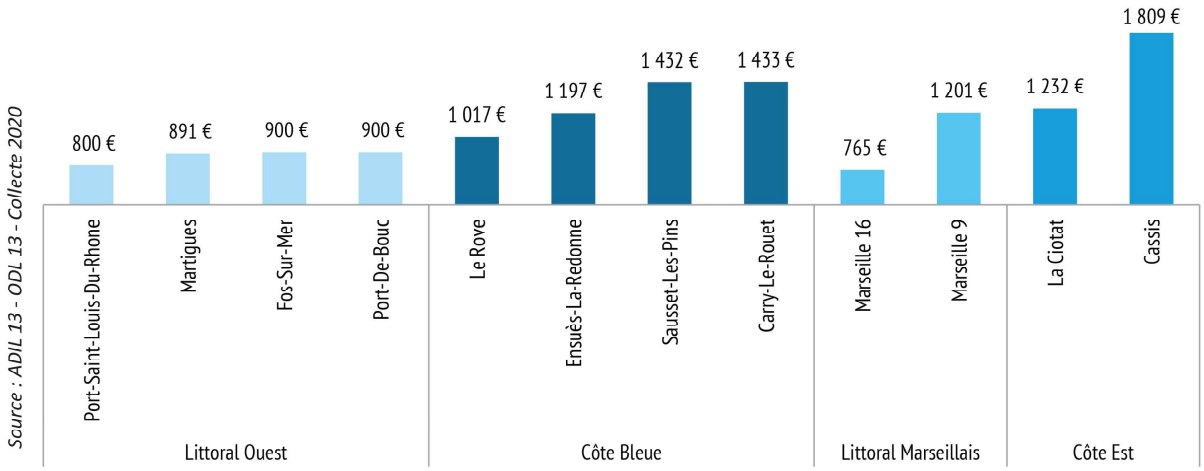
Enfin, la dernière zone littorale de la métropole est composée des villes de Martigues, Port-de-Bouc, Fos-sur-Mer et Port-Saint-Louis-du-Rhône. Ces villes concentrent une population ouvrière plus importante à l'exception de Martigues et plus précisément des secteurs de la Couronne et de Carro qui sont davantage dans la lignée du secteur de la Côte Bleue. 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

Tout comme pour les appartements, on observe pour les logements individuels des zones de loyers bien distinctes. La Côte Bleue est à 14,7 €/m², la Côte Est à 13,6 € du m², le littoral marseillais à 12,6 €/m² et enfin le littoral Ouest à moins de 11,7 €/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 (hormis à l'ouest de la métropole). D'ailleurs, les loyers médians des deux premières zones littorales se situent bien au-dessus de cette fourchette, entre 1 235 € et 1 251 € par mois hors charges. Les zones littoral marseillais et littoral Ouest pratiquent des loyers en-deçà des 1 000 € (respectivement 942 € et 878 €).
Même si le prix au m² est largement inférieur aux autres zones, la surface médiane bien plus petite accroît 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 2020, EN €/MOIS

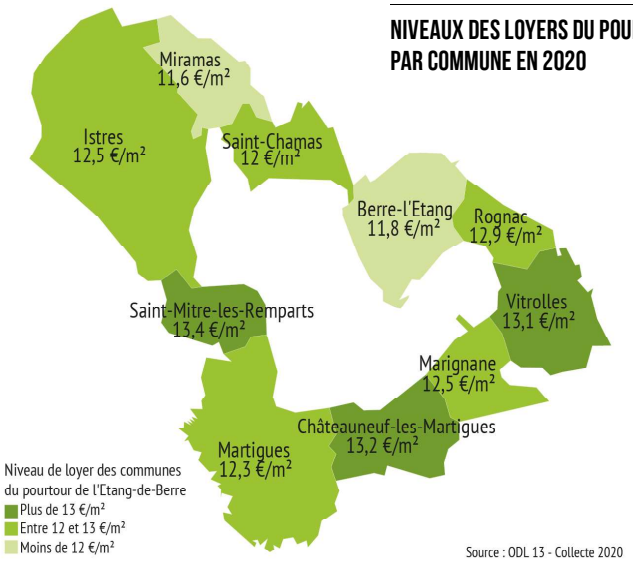


Quelles offres de loyers pour les populations qui résident autour de l'Étang de Berre ?

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 11,6 €/m² à 13,4 €/m², ce qui laisse entrevoir la diversité des biens proposés.
L'analyse des loyers sur ces secteurs fait ressortir trois groupes de communes :

- Vitrolles, Châteauneuf-les-Martigues et Saint-Mitre-les-Remparts : plus de 13 €/m² ;
- stres, Marignane, Rognac, Martigues et Saint-Chamas : entre 12 et 13 €/m² ;
- Berre-l'Étang et Miramas : moins de 12 €/m².

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



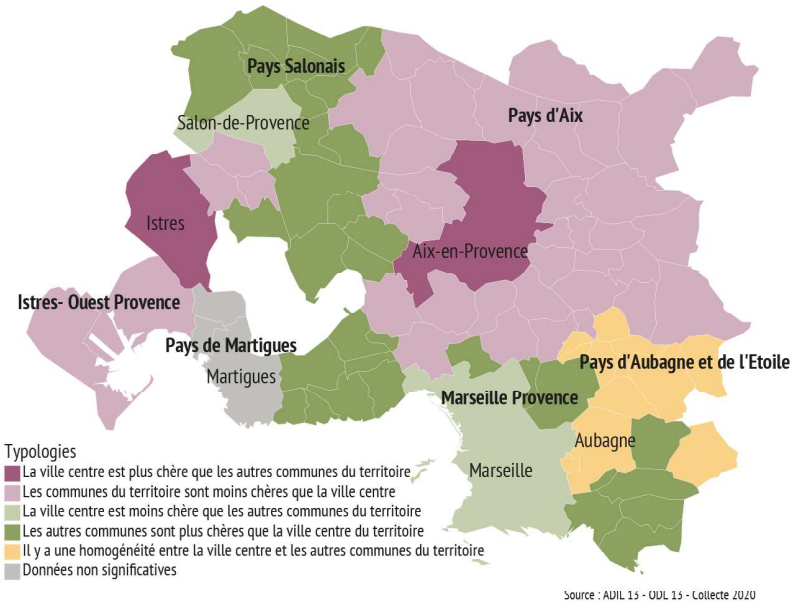
NIVEAUX DES LOYERS DU POURTOUR DE L'ÉTANG DE BERRE PAR COMMUNE EN 2020

Pourtour de l'Étang de Berre : des profils de communes très différents

Si les communes du pourtour de l'Étang de Berre ont des profils différents, certaines d'entre elles peuvent se regrouper autour de traits communs, ainsi :

- À Martigues, Vitrolles et Miramas, on retrouve une part importante de logements sociaux (respectivement 27%, 29% et 36%) ;
- 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.

TYPOLOGIES URBAIN - PÉRIURBAIN PAR CONSEIL DE TERRITOIRE



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Les villes-centres ont-elles un impact sur les niveaux de loyers des communes alentour ?

L'intérêt de ce découpage urbain 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 ? A l'échelle des Bouches-du-Rhône, ces trois situations coexistent.

Les différences de loyers entre ville-centre et reste du territoire oscillent entre -1,4 €/m² et +1,6 €/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 (+1,6 €/m²), Istres (+0,9 €/m²) ;
- Cas 2 : la ville centre est moins chère que le reste du territoire : Salon-de-Provence (-1,0 €/m²) et Marseille (-1,4 €/m²) ;
- Cas 3 : il y a une homogénéité entre la ville centre et le reste du territoire : Aubagne (+0,3 €/m²).

Selon les experts, des montants de loyers peu élevés en centre-ville peuvent entraîner une fragilité de celui-ci et, de fait, une perte d'attractivité.

« ENVIE DE VILLE » ET « PETITES VILLES DE DEMAIN », DEUX ACTIONS POUR REVITALISER LES CENTRES-VILLES

« Envie de ville » est une démarche locale d'intervention sur les centres-villes lancée par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence accompagnée d'un ensemble de partenaires (État, Région, Département, Action Logement, Banque des territoires, EPF Paca, Agam, Aupa, CCI et CMAR). Son objectif est de décliner une stratégie partenariale à l'échelle de l'ensemble des centres de la métropole. Pour ce faire, ils conviennent de conduire ensemble un programme mutualisé d'études de diagnostic et de stratégie. Un diagnostic territorial a été initié en septembre 2018 par l'identification et la délimitation des centres-villes.

« Petites villes de demain » vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser les moyens de concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026. A l'échelle locale, six villes ont été retenues : Berre-l'étang, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Lambesc, La Roque-d'Anthéron, Sénas et Trets. Le programme a été lancé le 1er octobre 2020.

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 à la nature et la qualité du 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.

Par ailleurs, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 et son décret du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, les communes ont la possibilité d'instaurer un permis de louer. Cet outil de lutte contre l'habitat indigne permet aux communes de mieux contrôler la qualité de leur parc locatif privé.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

MODIFICATION DU DÉCRET DÉCENCE DU 11 JANVIER 2021

La récente modification du décret «décence» obligera dès 2023 les bailleurs à louer des logements dont la consommation d'énergie finale ne devra pas excéder 450 kWh/m², soit des logements étiquetés G. Cette loi ne s'appliquera qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date et ne concernera que la France métropolitaine.
D'après le ministère de la Transition écologique, deux autres étapes devraient suivre le 1er janvier 2025 et le 1er janvier 2028 concernant les seuils de consommation énergétique qui seront exprimés sur la base des étiquettes du futur DPE en cours de redéfinition.

Au 1er janvier 2021, deux villes ont instauré le permis de louer sur un périmètre bien défini : Gardanne (1er avril 2019) et Marseille (15 octobre 2019). D'autres communes devraient suivre d'ici peu.

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).

Une politique de travaux variable selon le profil des bailleurs et la nature des travaux

Les propriétaires bailleurs rencontrent des difficultés accrues quant à la réalisation des travaux. Celles-ci diffèrent bien entendu selon le profil du propriétaire bailleur (investisseurs, héritiers, personnes âgées…), et la nature des travaux à effectuer :

- les travaux d'urgence et de mise aux normes sont le plus souvent réalisés rapidement ;
- les travaux d'amélioration, (réfection de cuisine ou de salle de bain), ou les travaux de rafraichissement, (peintures) pour lesquels les propriétaires peuvent encore être réticents.

Bien entendu, impayés de loyers, dégradation et vacance locative constituent les plus grandes craintes des bailleurs car ils viennent altérer directement la rentabilité locative. Et c'est à cet instant que nait la réticence de bon nombre de bailleurs à réaliser les travaux. Dans ce contexte, il n'est pas rare de voir des bailleurs réaliser eux-mêmes les travaux de rénovation pour en limiter le coût et préserver une rentabilité acceptable pour eux.

Face à ces contraintes, d'autres bailleurs, dans une proportion non négligeable, vendent leur bien qui quittera le plus souvent le marché locatif privé.

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 ou 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 l'accès la fluidité d'un marché locatif.

En effet, certaines communes du territoire concentrent 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 pour ces publics les chances d'accès au parc locatif privé. Toutefois, les communes à l'est de la Métropole et situées sur le littoral réunissent des ménages aux ressources plus importantes, notamment à Carry-le Rouet, Sausset-les-Pins, La Ciotat ou encore Cassis (pour ne citer qu'elles).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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 ces systèmes au profit d'un garant personne physique afin de trouver un locataire plus rapidement.

Depuis la disparition de la GRL, les GLI se sont assouplies et de nouveaux dispositifs ont vu le jour

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. Depuis sa création ce dispositif a évolué pour s'adapter à la demande, sa première version étant trop restrictive.

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 minimales de solvabilité. Aujourd'hui, les propriétaires bailleurs peuvent aussi souscrire à des GLI qui se sont « assouplies » et qui apprécient différemment l'endettement des locataires en intégrant les prestations sociales dans leurs ressources et un taux d'effort moins important (2,7 à 2,8 fois le montant du loyer). Alors qu'en 2016 les GLI acceptaient uniquement les locataires en CDI, aujourd'hui les locataires en CDD ou intérimaires peuvent également être couverts par ce type d'assurance dans la mesure ou leur mission comporte un résiduel suffisamment long. Par ailleurs, certaines assurances peuvent être souscrites en cours de bail si le locataire a payé correctement son loyer sur les six derniers mois, sans pour autant remplir toutes les conditions d'accès à une GLI classique.

Le FASTT (Fonds d'Action Sociale du Travail Temporaire) permet également aux intérimaires de bénéficier d'une facilité à l'accès au logement.

Enfin, un nouveau dispositif qui s'adresse non pas aux propriétaires bailleurs mais aux locataires a vu le jour, pour faciliter l'accès au parc locatif privé des profils exclus des GLI, à savoir les free-lance, les auto-entrepreneurs, les retraités (dont la retraite est minime mais l'épargne suffisante)… Pour ce dispositif, le paiement de l'assurance est pris en charge par le locataire et non pas par le propriétaire bailleur.

Parfois, pour maintenir une garantie de loyer impayé, le propriétaire accepte de baisser le montant du loyer lorsque la candidature du locataire est sérieuse. 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).

Ces changements de réglementation liée 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.

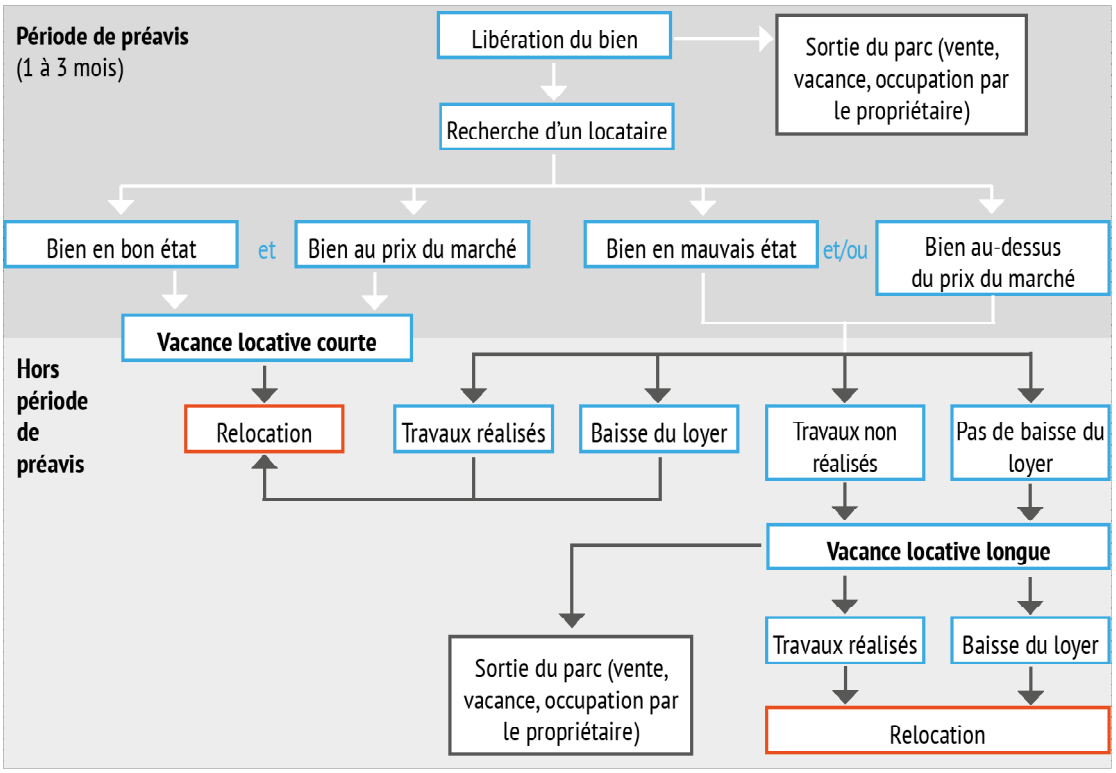
L'arrivée de logements neufs déstabilise le marché locatif ancien métropolitain

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 pourra 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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

de modernisation de leurs biens (les aides de l'Anah peuvent être mobilisées mais sont souvent jugées inaccessibles de par leur complexité et leurs délais d'obtention trop longs). 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. De fait, le parc locatif privé pourrait se réduire.
Enfin, les biens anciens qui demeurent sur le marché locatif sans avoir fait l'objet de travaux importants risquent de sombrer dans une obsolescence irrémédiable les plongeant dans une vacance structurelle.
Cette tendance devrait être accompagnée par le nouveau Diagnostic de Performance Énergétique qui entrera en vigueur en juillet 2021.

La logique de relocation d'un logement



Source : ODL13

SYNTHÈSE

- **Des loyers plus élevés à l'est qu'à l'ouest de la métropole (9,6 €/m² à Sénas jusqu'à 17 €/m² à Cassis).**
- **Une stabilité, voire hausse des loyers à la relocation sur certains secteurs.**
- **Des difficultés de relocation dans les centres anciens.**
- **Une politique de travaux variable selon les profils des bailleurs et la nature des travaux.**
- **Le non-cumul assurance de loyer impayé et d'un garant est un vrai frein à la location.**
- **Une concurrence très vive entre locatif neuf et locatif ancien.**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

PARTIE 7

LES MÉNAGES FRAGILISÉS ET LES QUARTIERS EN DIFFICULTÉ

Reçu au Contrôle de légalité le 10 novembre 2023

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. En 2019, ce sont 3 485 ménages qui ont été aidés dans le cadre du FSL Accès, tandis que 2 444 ménages ont vu leur recours DALO reconnu « prioritaire et urgent » (2019). En 2019, ce sont 920 ménages qui ont été aidés dans le cadre du FSL Maintien.

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, avec 5 600 ménages assignés en 2019, sont nombreuses au sein du territoire. .

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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. 4 500 démolitions de logements sont attendues ainsi que le recyclage foncier et immobilier de plus de 2 000 logements du parc locatif privé dégradé (principalement dans le centre-ville de Marseille). L'enjeu pour ces quartiers est de générer un effet d'entraînement par la requalification des sites susceptibles d'activer les parcours de leurs habitants mais aussi de répondre à la demande de nouveaux profils habitants.

Reçu au Contrôle de légalité le 10 novembre 2023

LES MÉNAGES FRAGILISÉS ET LEURS DIFFICULTÉS 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 au sein de ce document, 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 trois 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 termes de maintien dans les lieux ;
- la précarité à travers le mal logement.

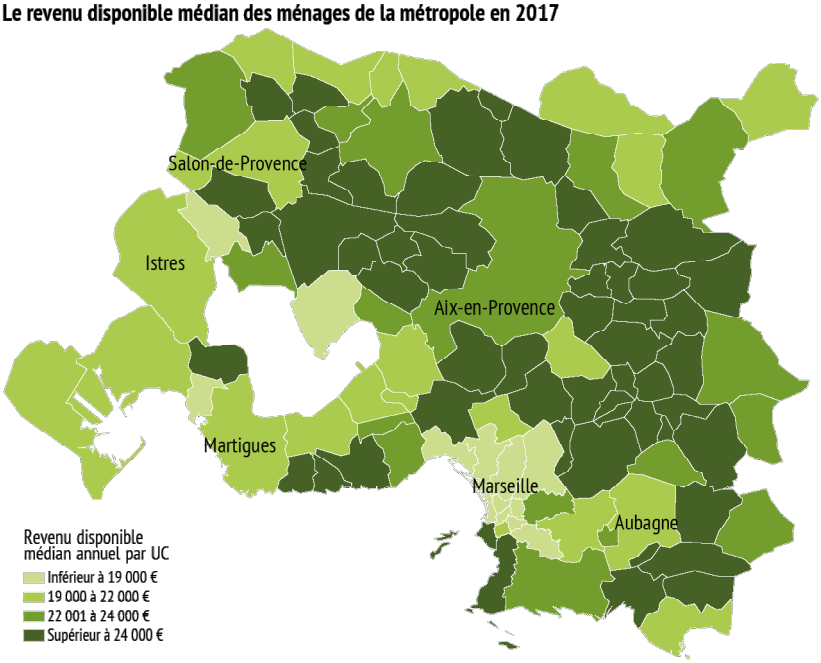
L'enjeu de chacune de ces parties est de faire apparaître les contrastes territoriaux, parfois révélateurs de réalités préoccupantes pour certaines communes. L'étude de dispositifs d'aide à l'accès ou au maintien dans le logement vise également à montrer une sollicitation importante de ces dispositifs, confirmant ainsi des situations préoccupantes sur certains territoires dont la Métropole devra se saisir.

Une précarité des ménages métropolitains à prendre en compte

D'importantes disparités de revenus au sein de la métropole

En 2017, le revenu annuel net médian par unité de consommation* est de 20 910 € au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence. C'est moins qu'au niveau national (21 110 €).
Au sein même du territoire métropolitain, ce premier chiffre doit cependant être nuancé compte tenu des importantes disparités de revenus constatées à l'échelle communale.
En effet, les écarts de revenus sont particulièrement marqués, avec plus de 20 000 € de différence entre le revenu médian le plus bas (12 170 € dans le 3e arrondissement de Marseille) et celui le plus haut (35 460 € 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. 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).

Le revenu disponible médian des ménages de la métropole en 2017



Source : Insee- Filosofi 2017

Une pauvreté localement très marquée

À ces disparités de revenus vient s'ajouter une pauvreté particulièrement marquée puisque 18,2% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté* au sein de la métropole AMP. C'est nettement plus qu'en France (14,5%) ou en région PACA (17%).

Au sein de la Métropole, la pauvreté n'a pas la même intensité partout.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

L'observation de la pauvreté à l'échelle communale fait en effet ressortir des situations très préoccupantes :

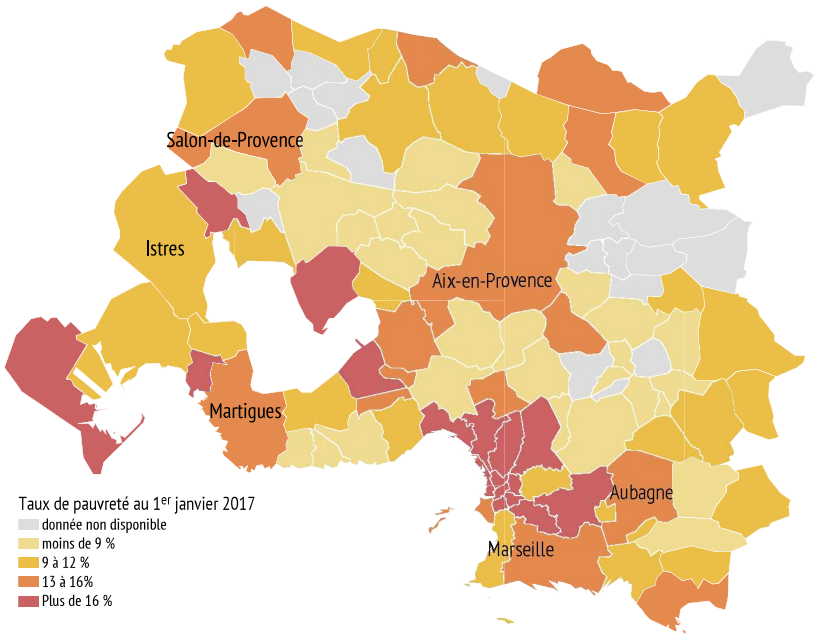
- Dans certains arrondissements de Marseille, ce sont plus de 25% des ménages qui vivent sous le seuil de pauvreté (jusqu'à 53% dans le 3e arrondissement, soit plus d'un habitant sur deux).
- Autour de l'Étang de Berre, les communes de Port-de-Bouc et Miramas sont également concernées, avec plus de 20% de la population 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 2019, la Métropole comptait près de 73 000 bénéficiaires du RSA (156 000 personnes couvertes), soit 4% de la population.

Les situations de pauvreté touchent plus particulièrement certains publics. Ains, le taux de pauvreté chez les jeunes de moins de 30 ans est de 26,7%.
Il est également préoccupant lorsqu'on distingue les statuts d'occupation des ménages, puisque ce taux est de 31,6% chez les locataires (alors qu'il est de 6,3% chez les propriétaires).

Le taux de pauvreté au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2017



Source : Insee - Filosofi 2017 – Traitement ADIL 13

LES MÉNAGES VIVANT SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ

En France, un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, fixé à 60% du niveau de vie médian.
À titre d'exemple, en 2018, une personne vit en dessous du seuil de pauvreté lorsque ses revenus mensuels sont inférieurs à 1 063 euros.

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 des Bouches-du-Rhône est le parc locatif social.
En volume, le parc social métropolitain représente un peu plus de 166 600 logements (SRU*, janvier 2020). Celui-ci est localisé 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.

** Voir définition en annexe.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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 : 31 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 sur la période 2017-2019 et pour lesquelles un arrêté de carence a été pris ;
- Une vacance locative sociale faible : 2,5% au 1er janvier 2019 (vacance commerciale), soit un taux inférieur au taux observé à l'échelle nationale (2,9%) ;
- Une demande locative sociale conséquente : plus de 81 000 demandes de logements sociaux étaient enregistrées au 1er janvier 2020 ;
- Une attribution pour 7 demandes externes.

Plus de 225 000 allocataires d'une aide au logement au sein de la Métropole

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 2019, la métropole Aix-Marseille-Provence compte un peu plus de 225 000 allocataires bénéficiaires d'une aide au logement (ALS*, APL*, ALF*) versée par la CAF.

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 81 000 demandes au sein de la Métropole, pour un taux d'emménagement de 8% en 2018), 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 37% 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.

Cette surreprésentation du parc privé parmi les allocataires logement de la CAF se retrouve sur trois conseils de territoire (Pays d'Aix, Marseille Provence et Pays Salonais). Au sein des conseils de territoire d'Istres-Ouest Provence, du Pays de Martigues, et, dans une moindre mesure, du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, le parc social est proportionnellement plus présent qu'ailleurs, limitant le report des plus fragiles sur les logements privés.

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 :

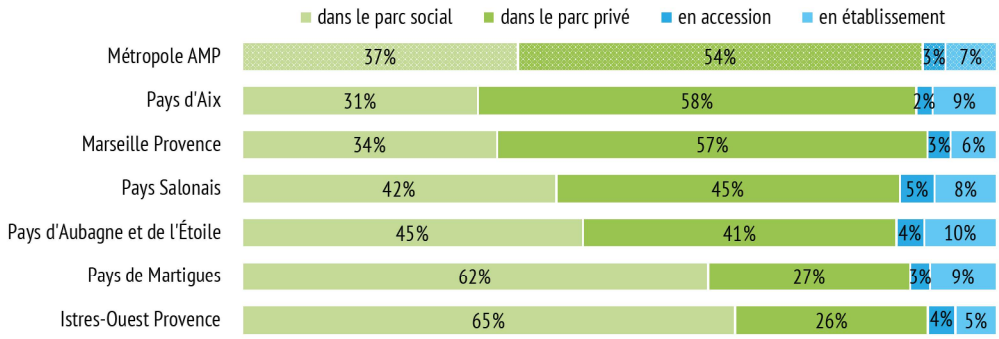
- sans aucun logement ;
- menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- hébergé dans une structure d'hébergement ou logé temporairement ;
- logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- logé dans un local manifestement sur-occupé ou non-décent, à condition d'avoir 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 2019, 2 444 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.

Source : DDETS

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Part des bénéficiaires d'une aide au logement selon le type de parc occupé au 31 décembre 2019



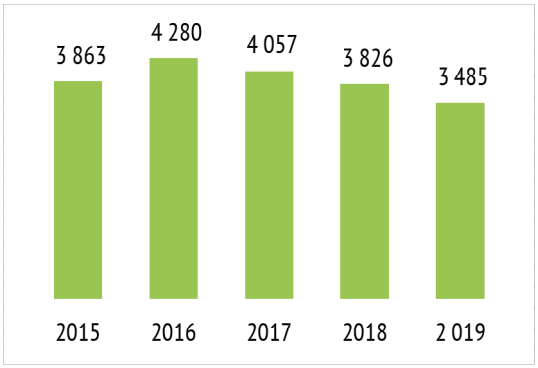
Source : CAF 13 – Données au 31 décembre 2019

Le Fond de Solidarité Logement (FSL) Accès : une sollicitation importante, 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 la métropole AMP et le Département sur son territoire, 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…
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…).

Évolution du nombre de ménages aidés dans le cadre du FSL Accès au sein de la Métropole AMP entre 2015 et 2019



Source : Métropole AMP – Traitement ADIL 13

Entre 2015 et 2019, 19 511 ménages ont été aidés dans le cadre du FSL Accès au sein de la métropole AMP**, soit 3 314 en moyenne chaque année.

Avec un taux de croissance annuel moyen de - 2% sur la période observée, le nombre de ménages aidés est en légère diminution. Cette tendance à la baisse peut être expliquée pour partie par une diminution du nombre de demandes d'aides réalisées.

LE TRANSFERT DU VOLET « AIDE FINANCIÈRE INDIVIDUELLE » À LA MÉTROPOLE AMP

En application de la loi NOTRe, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône et la métropole Aix-Marseille-Provence se sont entendus pour que la Métropole exerce la gestion des aides financières individuelles du FSL à l'intérieur de son périmètre soit 90 communes des Bouches-du-Rhône, ainsi que les communes de Pertuis (Vaucluse) et Saint-Zacharie (Var).
Ainsi, depuis le 1er janvier 2017, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône assure, uniquement sur le territoire dont il a la compétence, la gestion administrative et financière du FSL. Il en est de même pour les départements du Var et du Vaucluse.
Le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône poursuit les actions d'Accompagnement Social Liées au Logement (ASELL) à caractère individuel et les actions d'Accompagnement Social Collectif (ASC) sur toutes les communes du département.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

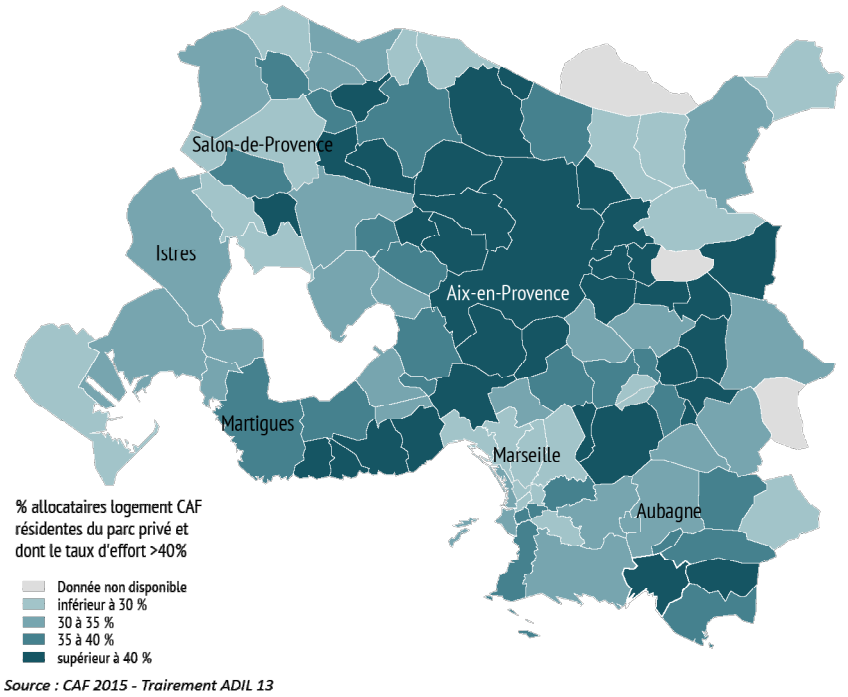
Des ménages fragiles qui peinent à se maintenir dans leur logement

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.

Taux d'effort des allocataires CAF dans le parc privé en 2015



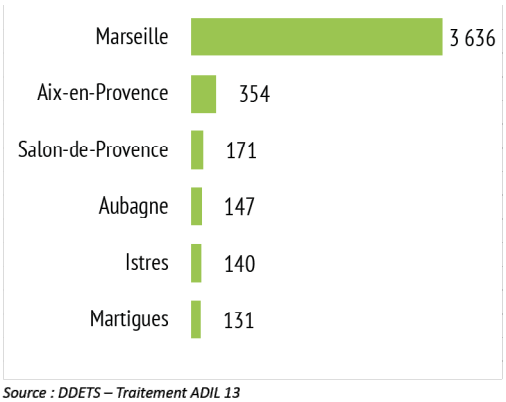
Source : CAF 2015 - Trairement ADIL 13

Une concentration des ménages menacés d'expulsion sur certains territoires

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 2019, ce sont ainsi plus de 5 600 ménages qui ont été assignés pour impayés de loyers, dont 71% résident au sein de Marseille Provence.

Rapporté au nombre de ménages locataires, certaines communes apparaissent plus touchées que d'autres par les problématiques d'impayés de loyer et d'expulsions.

Assignations pour impayés de loyer enregistrées en 2019 au sein des villes centres des conseils de territoire



Source : DDETS – Traitement ADIL 13

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 :

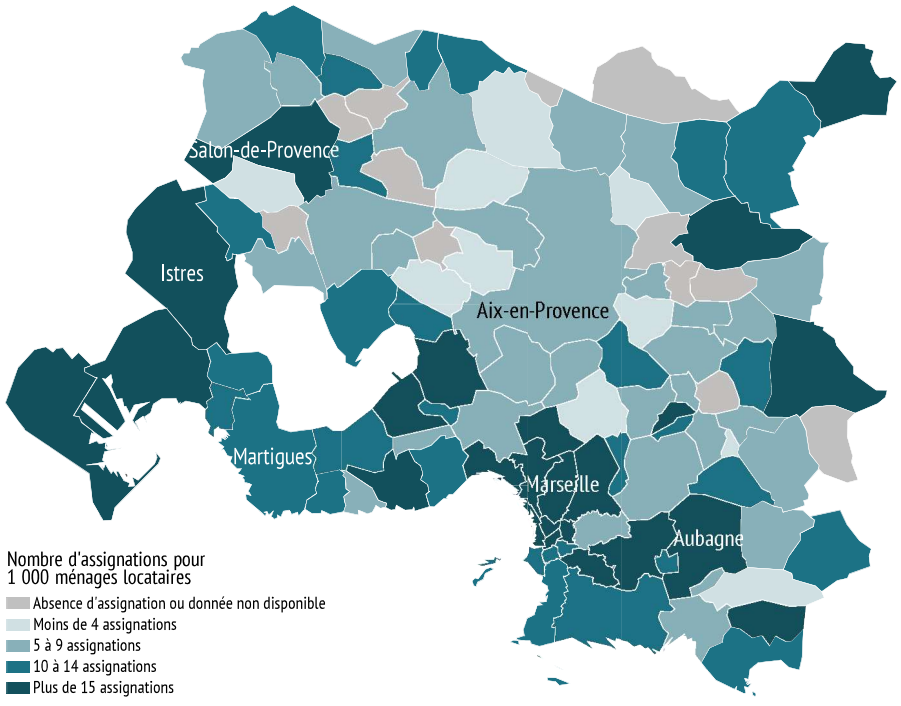
- Optimiser le dispositif de prévention des expulsions locatives en coordonnant l'action des différents partenaires concernés ;
- Répertorier les organisations et pratiques locales existantes et les harmoniser ;
- Promouvoir la création de commissions territoriales et partenariales de traitement des 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.
Ce sont ainsi 45 communes de la métropole d'Aix-Marseille-Provence qui sont couvertes par une CCAPEX locale, avec pour objectif d'aider les ménages confrontés à des problématiques d'impayés de loyer.

Les causes sont diverses et peuvent aussi bien témoigner d'une précarité des habitants que de niveaux de loyers trop élevés au regard des ressources des habitants.

Ainsi, en rapportant les assignations au nombre de ménages locataires, les villes de Marseille (1er, 2e, 3e, 4e, 10e, 11e, 13e, 14e, 15e, 16e), Septèmes-les-Vallons, Fos-sur-Mer, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Marignane ou encore Salon-de-Provence ressortent plus particulièrement, avec plus de 15 assignations enregistrées en 2019 pour 1 000 ménages locataires.

Nombre d'assignations rapportées au nombre de ménages locataires au sein de la métropole AMP en 2019



Source : DDETS – Insee 2017 – Traitement ADIL 13

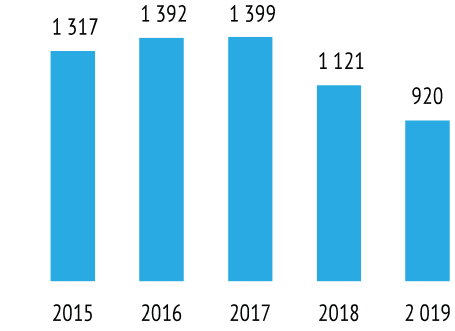
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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 est destinée aux ménages en situation d'impayés de loyer ou de charges.

Entre 2015 et 2019, plus de 6 100 ménages métropolitains ont bénéficié du FSL Maintien, soit 1 230 ménages aidés chaque année en moyenne. Le nombre de ménages aidés a baissé de manière importante au cours des deux dernières années observées. Cette baisse est également observée sur le nombre de dossiers déposés auprès des collectivités concernées.

Évolution du nombre de ménages aidés dans le cadre du FSL Maintien entre 2015 et 2019 au sein de la métropole AMP



Source : DDETS – Traitement ADIL 13

ZOOM SUR LE FSL CONCORDAT, UN OUTIL COMPLÉMENTAIRE D'AIDE AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Au-delà de 12 mois de dettes, sur les 3 dernières années, un FSL concordat peut être demandé. La reprise du paiement des loyers est obligatoire durant au moins 6 mois consécutifs pour un concordat, sauf dans le cadre d'une mutation sociale dans le parc public.

Afin de permettre la mise en œuvre d'un concordat, la remise de la dette du bailleur doit être égale au tiers de la dette.

S'il n'y a pas de remise de dette du bailleur, la demande est étudiée à titre dérogatoire, la prise en charge par la collectivité n'est pas systématique et obligatoire.

La collaboration avec les bailleurs a permis d'éviter 33 expulsions en 2019 au sein de la Métropole dans le cadre du concordat.

Les ménages précaires à l'épreuve du mal logement

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…).

La mise en place du chèque énergie

Au 1er janvier 2018, le chèque énergie a été mis en place. Il constitue une aide nominative au paiement des factures d'énergie du logement.
Attribué sous conditions de ressources, il est envoyé au ménage automatiquement par courrier à son domicile.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Les dépenses pouvant être réglées avec le chèque énergie concernent :

- les factures d'énergie relatives à l'électricité, au gaz, au fioul domestique, ou à d'autres combustibles de chauffage (bois, etc.) ;
- les charges de chauffage incluses dans la redevance du ménage, si celui-ci est logé dans un logement-foyer conventionné à l'APL ;
- certaines dépenses liées à la rénovation énergétique du logement.

En 2021, ce sont ainsi près de 200 000 chèques énergie qui ont été envoyés aux ménages de la métropole AMP. Le montant des chèques envoyés est en moyenne de 158 €.

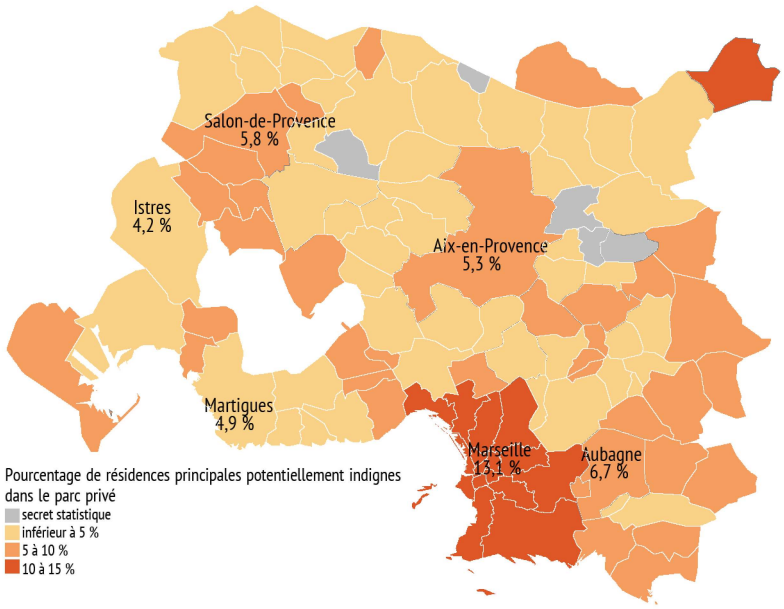
Un parc privé potentiellement indigne touchant principalement les ménages locataires

Au sein de la métropole 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, soit 8,8% des résidences principales du parc privé, la problématique de l'habitat indigne touche l'ensemble de la Métropole à des degrés divers.

Construit principalement avant 1949 (66%), ce parc privé potentiellement indigne est majoritairement occupé par des ménages locataires (75%).

En volume, la ville de Marseille concentre une part importante de ces logements (41 403 logements), 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 3 183, 1 240 et 1 185 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).

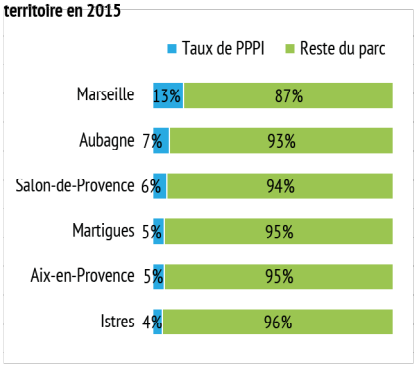
Résidences principales du parc privé potentiellement indignes au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2015



Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFiP, traitement PPPI Anah

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

Part du parc privé potentiellement indigne dans l'ensemble des résidences principales des villes centres des conseils de territoire en 2015



Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP, traitement PPPI Anah

Certains arrondissements marseillais semblent plus touchés que d'autres. Cinq arrondissements – 1er, 2e, 3e, 15e et 16e arrondissements – enregistrent ainsi 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%.

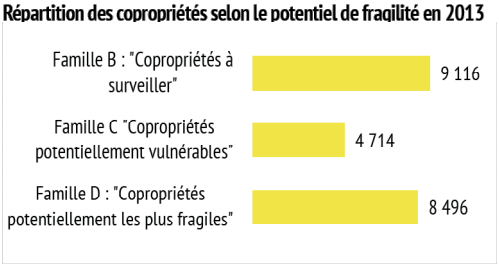
PRINCIPE DU PPPI

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 ».

Les copropriétés fragiles au sein de la métropole : un parc à enjeux

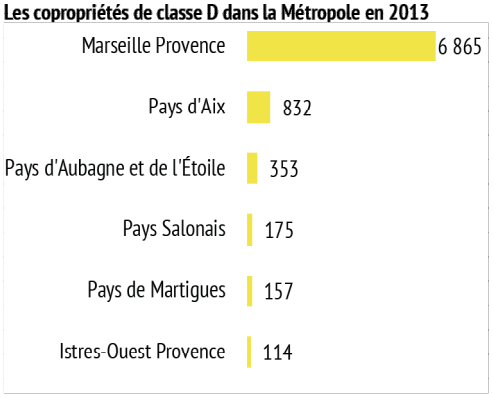
En 2013, la métropole d'Aix-Marseille-Provence comptait 22 326 copropriétés à surveiller ou déjà fragilisées (catégorie B, C et D).
8 496 d'entre elles relèvent de la famille D et ont le niveau de fragilité le plus élevé. La Métropole compte également 9 116 copropriétés de la famille B (copropriétés 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 en 2013



Source : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Les copropriétés de classe D dans la Métropole en 2013



Source : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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%, ce qui correspond à 113 copropriétés, soit un « potentiel » compris entre 5 100 et 11 300 logements, et donc autant de ménages potentiellement touchés.

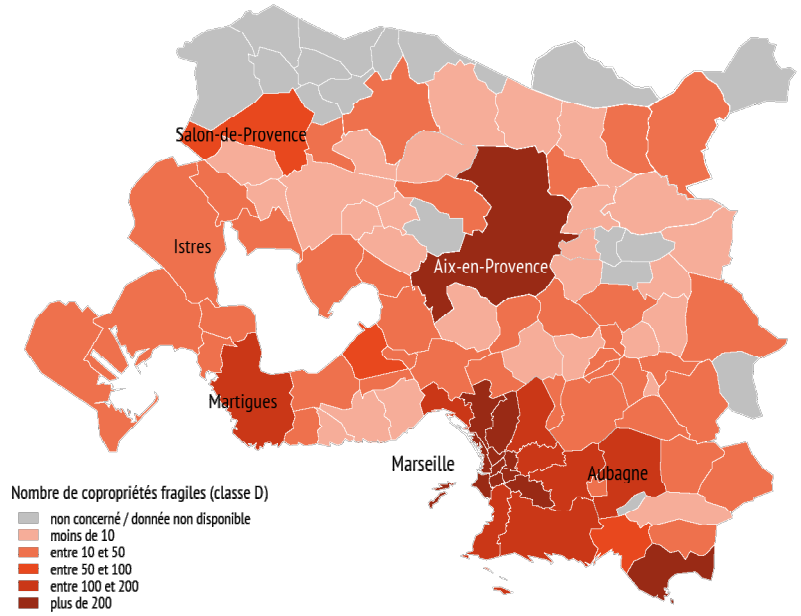
Enfin, les copropriétés de plus de 100 logements de la classe D représentent 112 copropriétés au sein de la Métropole, soit 2% de l'ensemble des copropriétés les plus fragiles.

Répartition des copropriétés 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) en 2013



Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah / DGALN

Les signalements de non décence sur la métropole Aix-Marseille-Provence

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 définis 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.

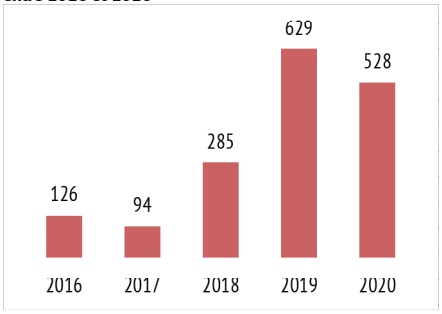
Entre 2016 et 2020, 1 338 signalements de non décence ont été réalisés sur l'ensemble du territoire métropolitain auprès de la Commission Technique Partenariale pour le Logement Décent (CTPLD), instance mise en place par la CAF.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

Une forte augmentation des logements signalés non décents est observée en 2019. Celle-ci est principalement due à la mise en place de l'Espace Accompagnement Habitat (EAH), instauré suite au drame de la rue d'Aubagne du 5 novembre 2018.

La concentration de signalements sur certains territoires 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.

Nombre de logements signalés non décents auprès de la CTPLD entre 2016 et 2020



Source : CAF 13, Traitement ADIL 13

Un faible nombre de signalements ne signifie donc pas nécessairement une absence de problématiques, mais peut révéler une connaissance moindre du dispositif.

Suite à ces signalements de non décence, les mandatements de diagnostics techniques ainsi que la conservation des aides au logement ont fortement augmenté en 2019, témoignant d'un traitement renforcé des situations de non-décence, rendu possible notamment à l'évolution des outils réglementaires de lutte contre la non-décence.

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.

LA CONSERVATION DES AIDES AU LOGEMENT

Depuis janvier 2015 (Loi ALUR), le constat de non-décence peut conduire à une conservation de l'aide au logement (ALF ou ALS) par l'organisme payeur dans le parc privé pour une durée de 18 mois.
Au terme des 18 mois, si le logement n'est toujours pas conforme, l'aide au logement est définitivement conservée et le versement est interrompu.
La prolongation du maintien et de la conservation des AL au-delà des 18 mois peut être réalisée à titre exceptionnel pour une durée de 6 mois renouvelable une fois afin de :

- permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée,
- prendre en compte l'action en justice du locataire (action toujours en cours) visant à rendre son logement décent.

SYNTHÈSE

PRÉCARITÉ DES MÉNAGES

- **Des écarts de revenus entre les communes très importants : de 12 170 € à 35 460 €**
- **Des situations de pauvreté préoccupantes sur certaines communes du pourtour de l'Étang de Berre et au sein de certains arrondissements marseillais**

DES DISPOSITIFS FORTEMENT SOLLICITÉS

- **2 444 recours DALO reconnus « prioritaires et urgents » en 2019**
- **Plus de 225 000 allocataires CAF bénéficiaires d'une aide au logement (ALS, APL, ALF) en 2019**
- **3 314 ménages aidés chaque année en moyenne dans le cadre du FSL Accès (entre 2015 et 2019)**
- **1 230 ménages aidés en moyenne chaque année dans le cadre du FSL Maintien (entre 2015 et 2019)**
- **45 communes de la Métropole couvertes par une CCAPEX locale**
- **Près de 200 000 chèques énergie envoyés en 2021**

DES PROBLÉMATIQUES D'HABITAT INDIGNE

- **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)**
- **528 signalements de non décence en 2020**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 achevés en 2020

Parmi les cinq communes porteuses d'opérations de rénovation urbaine, les programmes sont récemment finalisés :

- **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…).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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 retenus au titre du 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) :

Les conventions engageant les chantiers ne sont pas toutes signées sur le territoire d'AMP. Toutefois, l'intégralité des protocoles de préfiguration sont finalisés. Ceux-ci précisent 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 réalisés 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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 €

- **Grand Saint-Barthelémy – Grand Malpassé (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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Au total, il est prévu :

- 55 M€ d'investissements bailleurs (679 démolitions et 378 réhabilitations)
- 25 M€ d'investissements de la Ville (école Bouge, plaine des sports, MPT St-Just)
- 33 M€ d'investissement de MAMP sur les aménagements et sur la copropriété Corot
- 13 M€ de MAMP sur l'ingénierie et les subventions

Coût global du projet : 265 M€, yc ROLLS, diversification et pilotage

Montant de concours financiers de l'ANRU : 90 M€ (73 M€ de subvention)

Avenant N°1

- 34M€ d'investissements bailleurs (50 démolitions et 500 réhabilitations)
- 34 M€ d'investissements de la Ville (3 groupes scolaires, équipement sportif, équipement social, crèche)
- 26 M€ d'investissement de MAMP sur les aménagements et sur la copropriété du Mail

Coût global du projet : 128 M€, yc ROLLS et diversification

Montant de concours financiers de l'ANRU : 58 M€ (51 M€ de subvention)

Coût total : 390 M€
Montant de concours financiers de l'ANRU : 140 M€

Calendrier prévisionnel : Convention fin 2021 et avenant n°1 fin 2022

- **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 3 000 logements, qui demande une intervention lourde de réhabilitation/restructuration et modernisation des équipements publics.
  - Frais Vallon : démolition Bâtiment E, 92 LLS et surface commerciale ;
  - La Rose : démolition Bégude Nord, 288 LLS ;
  - Reconstitution Bégude Nord : 35 LLS sur site, et 253 LLS hors site.

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.

Projet global présenté en COTEK le 19 février 2021 (montant HT)

- 115 M€ d'investissements bailleurs(731 démolitions et 1339 réhabilitations-résid.)
- 23 M€ d'investissements de la Ville (Parc de la colline, Piscine, MPT FV)
- 23 M€ d'investissement de MAMP sur les aménagements
- 7,5 M€ de MAMP sur l'ingénierie et les subventions

Coût global du projet : 295 M€ yc ROLLS, diversification et pilotage.
Montant de concours financiers de l'ANRU : 96 M€

• Un COPIL en juillet 2021
• Un projet global présenté à l'ANRU en septembre/octobre 2021
• Un calendrier d'échelonnement du projet au-delà des calendrier contractuel ANRU 2019 CNE 2020-2021

- **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 :
  - 280 logements démolis (dont 74 déjà démolis)
  - 920 logements réhabilités (dont 69 restructurés)
  - Des possibilités de constructions neuves (env.150 logements)

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

- Requalification et relocalisation des équipements publics (Ecoles et équipement social)
- Une micro-crèche sociale en cours de livraison
- Création d'un parc urbain de 4ha (une préfiguration par les jardins partagés en OPPC)
- Création d'une trame urbaine publique

Projet validé par l'ANRU (montant HT) CNE 19 décembre 2019
- 69 M€ d'investissement bailleurs (280 démolitions et 920 réhabilitations)
- 18 M€ d'investissements de La Ville (écoles, équipement social, parc)
- 16 M€ d'investissement de MAMP sur les voiries
- 5 M€ de MAMP sur l'ingénierie et les subventions

Coût global du projet : 165 M€
Montant concours financier ANRU : 66 M€ (36 M€ subventions ANRU)

Un COPIL est prévu en avril 2021 et une réunion publique en septembre 2021
- Délibération du conventionnement à assurer au T3 2021
- Un avenant présenté à l'ANRU en 2022 pour intégrer les opérations de résidentialisation.

- **La Savine (Marseille – PRIN)** : Dans la continuité du PRU 1, le projet vise sur le parc social et en dehors des 447 démolitions et 211 reconstitutions, 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.

Coût global estimé du projet en NPNRU (y/c ROLLS) : 136 M€
Montant estimé des concours financiers ANRU (yc ROLLS) : 44 M€

Calendrier prévisionnel :
- Un COPIL en septembre 2021 pour
- un conventionnement pour inscrire les OPPC déjà validées et qui ont permis une continuité de la dynamique opérationnelle ;
- et engager de nouvelles opérations réaffirmant sur le long terme la ligne du projet urbain conduite depuis dix ans.

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 le projet vise sur l'ensemble des deux entités :
- 689 logements démolis
- 1 080 logements réhabilités
- la requalification et la création d'équipements publics
- la création d'une trame urbaine publique et activation du corridor vert.

Il vise également la résolution des 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).

Calendrier prévisionnel :
- Un COPIL en septembre 2021
- Un nouveau passage en CNE en décembre 2021 avec un projet amendé
- Conventionnement pour fin 2022

- **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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

Le projet présenté dans le cadre du NPNRU prévoit :

- 29,9 M€ sur les démolitions - bât E et G Kalliste, déjà inscrites en OPPC)
- Un portage massif sur 115 lots supplémentaires de Kalliste - travaux de redressement et résidentialisation (estimation 27 M€)
- 28 M€ investissement de La Ville (estimation)
- 10,7 M€ investissements de MAMP (estimation)

Coût global du projet : 110 M€ (estimation, y compris création de commerces et diversification)
Montants de concours financiers de l'ANRU attendus : 67 M€ (estimation)

- **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)** : Réflexion en cours visant à transformer Campagne Lévêque en PRIN au regard de l'enjeu majeur de ce secteur. Le territoire du QPV* est très représentatif d'un urbanisme

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

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 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.

* Voir Définition en annexe.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 locataires 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 novembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

PARTIE 8

LE PARC PRIVÉ EXISTANT, PIERRE ANGULAIRE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.
L'ensemble des territoires de la métropole a porté ces dernières années des opérations visant l'amélioration de l'habitat. Parallèlement, l'accord partenarial et l'adoption d'une stratégie de lutte contre l'habitat indigne

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

à l'échelle métropolitaine couplés au plan national d'intervention sur les copropriétés ont permis un engagement massif pour le traitement des logements en copropriétés dégradées.

Toutefois, face à des situations complexes (habitat indigne, ménages très précaires nécessitant un relogement…), 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.

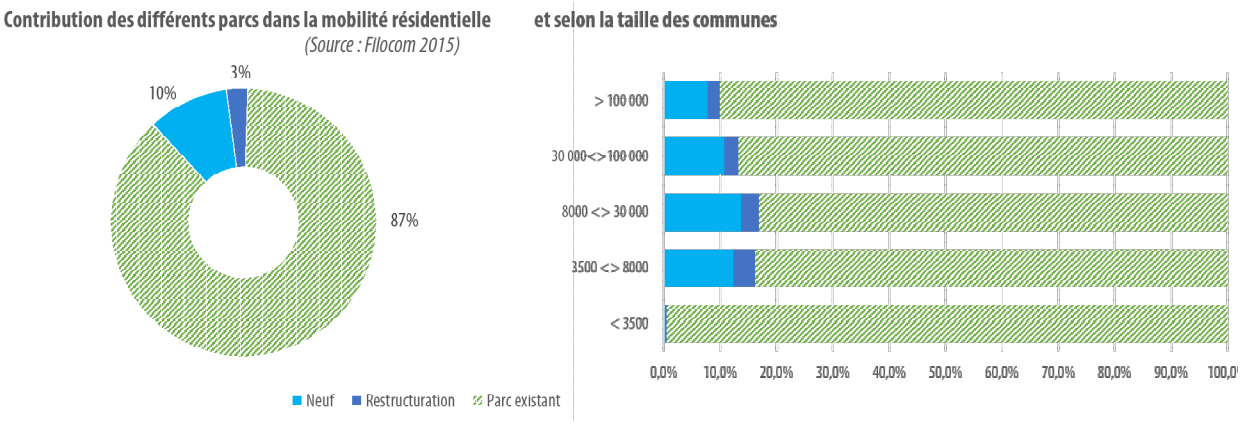
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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).



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.

LE CENTRE-VILLE, UN ESPACE EN MUTATION CAPABLE DE S'ADAPTER AUX DÉFIS DE SON ÉPOQUE

Les centres-villes attirent, de nouveau, les habitants et les entreprises. Ou plutôt, l'idée de la ville qu'ils représentent : une ville des proximités, des hybridations, des expériences, des rencontres. 50 ans de périurbanisation fonctionnaliste ont fini par user ¨l'envie de ville¨ par trop de déplacements, trop de distance, trop de pollution et surtout trop d'enclavement. Parce qu'aujourd'hui, le regain d'intérêt est là, l'enjeu est d'accompagner cette dynamique dans des centres-villes qui, dans la majorité des cas, peinent à satisfaire ¨physiquement¨ cette envie de retour. Circonscrits, protégés dans leur trame classique, leur revitalisation pour l'accueil de nouvelles fonctions est complexe et onéreuse. Voilà pourquoi leur renouveau est un enjeu central d'attractivité territoriale. Pour la métropole, sauver ses centres-villes, ce n'est plus seulement faire preuve d'une nostalgie romantique mais d'une ambition, pour construire à partir d'eux, la ville de demain.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

La revitalisation des centres-villes de la métropole, dans toute leur diversité et leur spécificité, est donc un enjeu central de l'urbanisme métropolitain. Face aux constats partagés de perte d'attractivité et surtout de perte de perspectives à moyen-long terme, il est opportun de poser des premiers grands principes d'évolutions urbaines pour mieux appréhender la direction mais aussi l'ampleur de la tâche à accomplir sur son volet opérationnel.

Pourquoi intervenir sur les centres ?

Les centres incarnent la ¨ville¨, c'est-à-dire là où se concentrait l'essentiel des fonctions. Si ce principe n'est aujourd'hui plus toujours une réalité, les centres restent les fondements de l'armature urbaine de notre territoire. Ce sont des marqueurs essentiels de son développement et de ses perspectives.

Aujourd'hui encore, les centres sont :

- l'identité de la métropole : ce sont avant tout des lieux symboliques à partir desquels la ville s'organise, se développe, s'identifie. Les centres sont le socle de la continuité historique, du pouvoir, de l'appartenance. Ils participent à la construction de l'imaginaire collectif. Dépositaires d'une histoire multiséculaire, propres à la Provence, ce sont des espaces hautement symboliques. Cela les distingue et en font des territoires d'enjeux par excellence ;
- des catalyseurs, lieux de l'espace public, de la rencontre, de l'animation spontanée mais aussi espaces de convergence des flux quels qu'ils soient et de l'altérité. Ce sont ainsi des espaces à géométrie variable qui évoluent au gré des usages (le centre-ville des pratiques commerciales, celui des loisirs, celui des jeunes et des écoliers…) ;
- des intégrateurs : lieux de mixité fonctionnelle et sociale, ils sont propices à la diversité et à l'hybridation ;
- des incubateurs : historiquement ce sont les lieux de l'innovation et de la production de richesses, ils restent porteurs des expériences urbaines, technologiques et sociales qui nourrissent notre modèle urbain. Propices au renouveau des usages, ils préfigurent la société de demain.

Porteurs de tant d'atouts, pourquoi nos centres se sont-ils affaiblis ? Plus contraints, moins réactifs, ils se sont retrouvés ¨figés¨ face à une périphérie qui a gagné des emplois, des commerces, des logements mais aussi une place dans les habitudes et les aspirations des habitants. Moins contraints, plus adaptables aux normes actuelles, modulables, ces espaces de périurbanisation sont faciles à urbaniser mais aussi économiquement plus rentables pour les opérateurs. Les dysfonctionnements que ce mode de développement génère (saturation routière, coût d'aménagement pour la collectivité…) se sont produits par effet de cumul et sont longtemps restés invisibles. Face à ces constats, il est donc essentiel de redonner aux centres des perspectives d'expansion spatiale mais aussi de mutations profondes de son fonctionnement.

Pour cela il est important de connaître et comprendre ¨l'état¨ des centres-villes.

Comprendre pour mieux agir : la démarche « envie de ville »

La montée en puissance des enjeux de revitalisation des centres des villes et des villages illustre bien la prise de conscience collective. Celle-ci se traduit par une volonté partagée de replacer les centres au cœur du système territorial. Elle s'accompagne d'un foisonnement de dispositifs, d'acteurs… Avec la démarche ¨Envie de ville¨, la Métropole et ses partenaires (état, Région, Département, EPFR) s'inscrivent dans cette dynamique.

Lancée en 2018, cette démarche à visée opérationnelle, s'appuie sur un programme mutualisé d'études. Il s'agit d'identifier les priorités et les leviers d'actions pour réinvestir les centres. Cette démarche s'inscrit dans une vision décloisonnée des acteurs, des outils et des dispositifs existants. L'objectif poursuivi par les partenaires est de décliner une stratégie partagée à travers des plans d'actions partenariaux à l'échelle des centres urbains, en répondant à la demande des communes.

Dans ce programme, l'Agam et l'Aupa apportent leur expertise dans le cadre de l'élaboration d'un diagnostic territorial de la situation des centres de la métropole. Il s'agit plus précisément de construire une typologie des centres en vue de préciser les enjeux territoriaux et thématiques d'une politique de réinvestissement des centres. Ce diagnostic du fonctionnement des centres de la métropole est complété par un diagnostic des dispositifs et des systèmes d'acteurs conduit par le bureau d'études Urbanis. Ces deux études permettront à la Métropole et ses partenaires de décliner une stratégie opérationnelle.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

119 centres identifiés

Le diagnostic territorial, démarré en septembre 2018, a permis dans un premier temps de recenser et délimiter les centres de la métropole, travail qui n'avait jamais été réalisé sur l'ensemble du territoire.
Cent dix-neuf centres ont été identifiés dont quarante et un dans des communes en comptant plusieurs. Ces centres pèsent dans le fonctionnement métropolitain puisqu'ils regroupent à eux seuls près du quart des habitants de la métropole (420 000 habitants) et 93 000 établissements (35%).
Pour prendre en compte les différentes échelles d'un même centre-ville mais aussi les perspectives d'évolution de ceux-ci, un isochrone de 10 minutes à pied a été identifié autour des centres. Pour les habitants, 10 minutes est le temps de marche maximum. Cet espace ainsi défini permet d'analyser la connexion du centre au reste du territoire, de prendre en compte les projets programmés à court ou moyen termes à proximité des centres et qui peuvent en modifier le fonctionnement. Cette distance de 10 minutes à pied est aussi celle propice à l'extension des centres, un travail de définition des potentiels a donc accompagné cette analyse.

Le diagnostic réalisé à l'échelle de ces centres pointe la diversité des situations. Leurs échelles sont très différentes : pour la majeure partie d'entre eux, ils mesurent moins de 300 mètres mais certains, en particulier ceux des villes moyennes, mesurent plus d'un kilomètre. Ces écarts s'accompagnent d'une inscription également très différente dans le territoire (tous n'ont pas un poids significatif dans leur commune) mais aussi des morphologies urbaines diverses : du village rue à la trame ancienne et sinueuse.

Cinq profils de centres

Cette diversité, nous avons tenté de la synthétiser en une typologie, résumé des grandes logiques de fonctionnement des centres. Elle se compose de 5 profils (de centres), chacun faisant l'objet d'un « cahier » spécifique :

- le type 1 : 44 centres de villages ou noyaux villageois d'une commune polycentrique. Ce sont de petits centres à vocation résidentielle dominante avec une faible diversité des fonctions ;
- le type 2 : 38 petits centres de villages et noyaux villageois marseillais à vocation résidentielle dominante laquelle s'accompagne d'une offre de commerces et services répondant aux besoins de proximité des habitants de la commune ;
- le type 3 : 28 centres plus importants dont les fonctions sont diversifiées et attractives pour les habitants des communes situées à proximité. Ils jouent un rôle de centralité pour leur bassin de vie ;
- le type 4 : 7 centres-villes qui s'inscrivent dans des villes moyennes et qui atteignent 1 kilomètre de diamètre. Dotés de fonctions économiques robustes, ils comptent un tissu d'emplois et de commerces relativement denses. Leur fonction résidentielle est diversifiée ;
- le type 5 : 2 centres-villes de rayonnement métropolitain et supra-métropolitain. Desservis en transports en commun et bien connectés, ils ont une fonction économique de premier plan et une fonction résidentielle qui contribue fortement aux dynamiques au sein de la métropole.

Chaque cahier est présenté, par thématique (population, habitat, développement économique et commerces, équipements, nature en ville, mobilités), les spécificités de chacun des types de centres et leurs enjeux. Pour chaque profil de centres, des pistes d'enjeux transversales sont proposées.

Une analyse de la trame urbaine et des potentiels

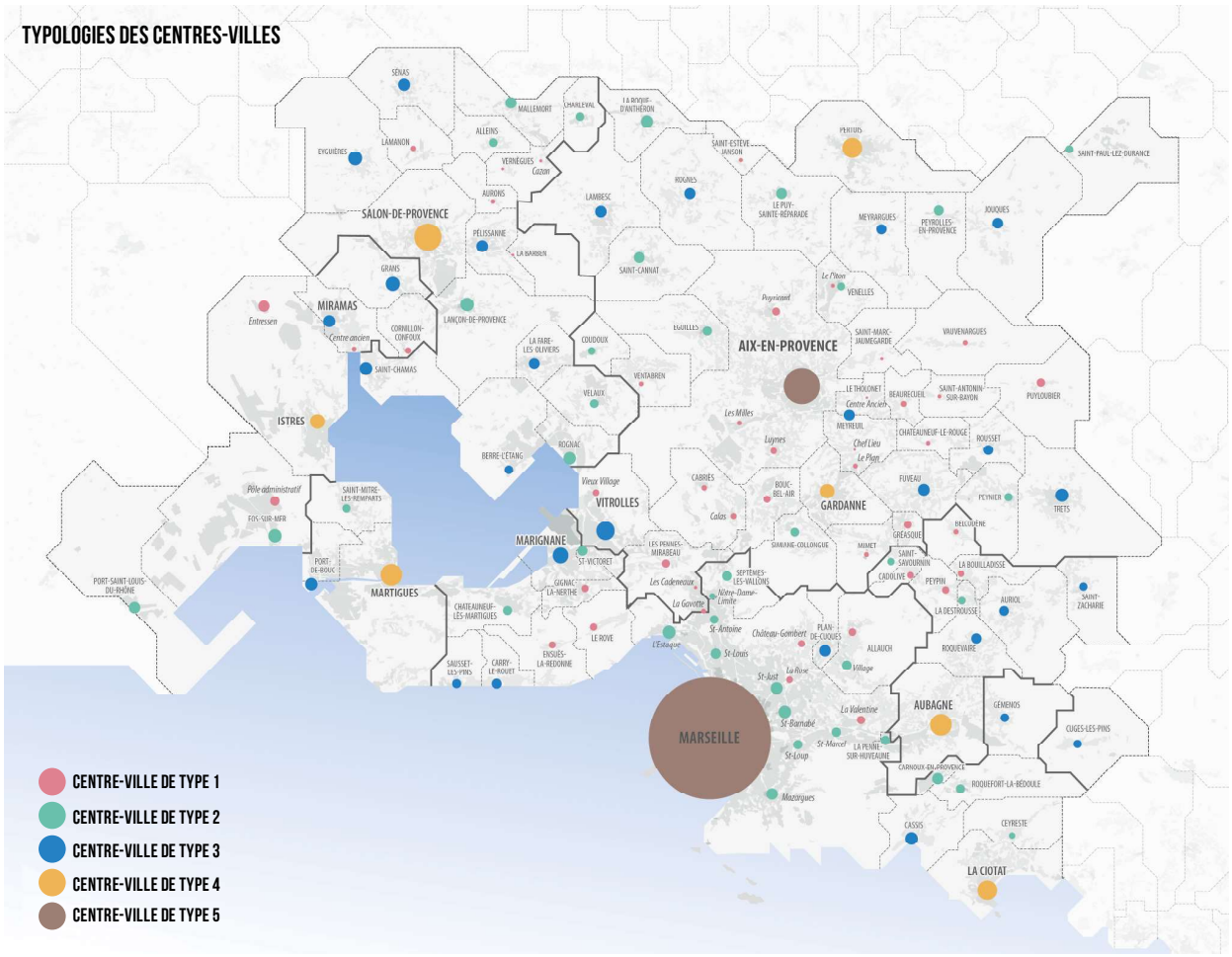
Au-delà de cette approche visant à la compréhension des atouts, des leviers mais aussi des freins que connaissent les centres, le repérage de leur potentiel physique de renouvellement et / ou de croissance est tout aussi important. Celui-ci est abordé par une analyse de la trame urbaine. Elle est présentée à travers un ¨cahier¨ de trame urbaine. Il propose une première lecture des ¨caractères¨ des centres, qu'ils soient patrimoniaux, paysagers ou de vocation. Il s'agit avec cette approche de mieux comprendre l'ancrage territorial des centres, leur morphologie urbaine et leur potentiel d'évolution. La mise en regard de cette analyse urbaine avec celle du fonctionnement des centres, permet de mieux expliquer leur situation. Elle donne à voir des pistes de compréhension de leurs différentes trajectoires.

Cette lecture apporte des indications sur leurs enjeux urbains et fonctionnels mais aussi sur les perspectives d'évolution. S'ils ont connu des trajectoires différentes, tous sont porteurs de potentiels internes ou dans leur

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

continuité. Loin d'être des espaces « finis », ce sont des territoires propices aux mutations : nouveaux usages, expérimentations, innovations… L'analyse de l'environnement immédiat de ces centres (périmètre de 10 minutes à pied) témoigne d'un foisonnement de projets.

Ainsi, la revitalisation des centres se pense également par leur extension en continuité de leur trame et ainsi contribue à construire le renouveau de leurs fonctions. Cette logique d'expansion spatiale montre à quel point au-delà des centres-villes, c'est la complémentarité centre / périphérie qui est à questionner, à toutes les échelles.



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

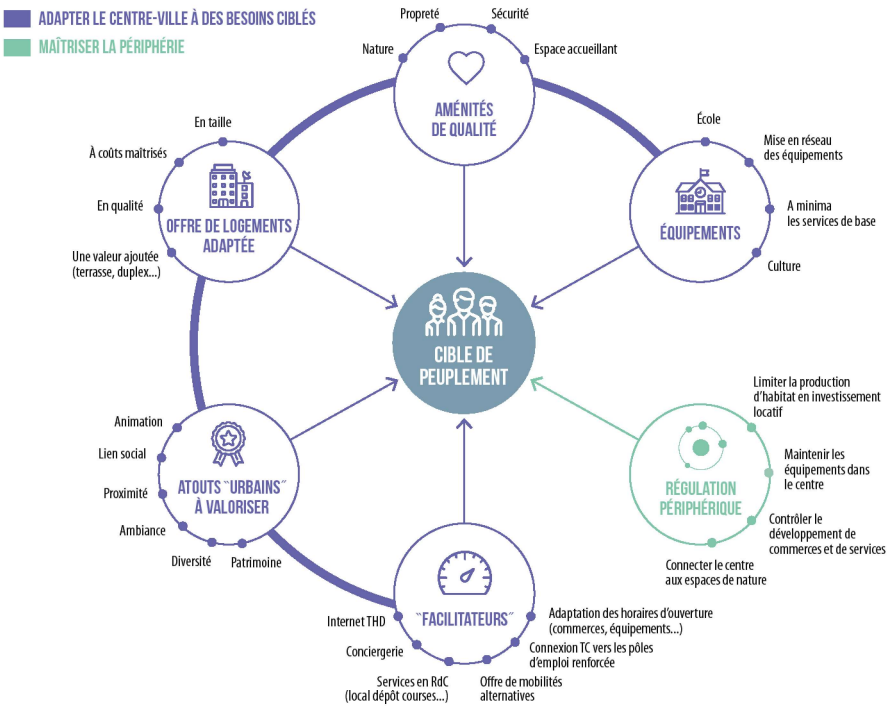
HABITAT /PEUPLEMENT, LA VOCATION RÉSIDENTIELLE DES CENTRES-VILLES EN QUESTION

Sous l'effet de l'évolution de la demande des ménages, les centres ont progressivement perdu leur place centrale dans les parcours résidentiels. En effet, avec la dynamique de périurbanisation, l'offre périphérique a su mieux répondre aux attentes des ménages alors que les centres ont peiné à s'adapter. Ainsi, la fonction résidentielle des centres-villes s'est progressivement affaiblie. Cela se traduit par une fragilisation du peuplement, sa spécialisation, une dégradation du parc... S'ils demeurent un lieu des parcours résidentiels, c'est de plus en plus par défaut, sous l'effet d'une offre périphérique trop chère et manquant de diversité. De ces dynamiques, les conséquences diffèrent selon les types de centres :

- pour les centres de type 5 : la tendance est allée vers une spécialisation de l'offre de logements et du peuplement (peu de logements familiaux, creusement des inégalités sociales, départ massif des familles). La présence de bâti vétuste voire dégradé et d'un environnement qui n'est pas toujours propice à accueillir tous les ménages génèrent des fragilités. S'ils conservent une certaine diversité résidentielle, celle-ci ne permet pas à tous de se loger (trop chère ou inadaptée) ;
- pour les centres de types 3 et 4 : la fonction résidentielle donne des signes de fragilité. Ils connaissent une importante problématique de centre-ancien avec un habitat inadapté aux nouveaux modes de vie et une tendance à la paupérisation. Le départ des familles s'est enclenché depuis plusieurs années. Le centre-ville tend à devenir un lieu de vie transitoire, en attendant de pouvoir répondre à d'autres aspirations résidentielles ;
- pour les centres de types 1 et 2 : la fonction résidentielle y est en bonne santé mais ne joue pas pleinement son rôle dans la diversification de l'offre de logements des communes périurbaines. Sous l'effet du renforcement de la diversité de l'offre de la périphérie, la fonction résidentielle de ces centres en particulier ceux de type 2 est en pleine mutation. L'offre résidentielle périphérique très concurrentielle se place sur les mêmes segments que le centre (petits logements locatifs) et le concurrence. Ils connaissent également une tendance au vieillissement avec une part importante, en croissance, de personnes âgées alors que ces centres sont peu adaptés à ce public (peu de commerces, services…). Le renouvellement générationnel est un enjeu.

La fonction résidentielle est un des socles de la vitalité des centres. Nombreux sont ceux à dominante présentielle pour lesquels les fonctions économiques sont fortement dépendantes de la qualité résidentielle. Il est impératif d'améliorer/conforter celle-ci pour entraîner un cercle vertueux de redynamisation.

LES CENTRES-VILLES : UNE STRATÉGIE HABITAT TOURNÉE VERS CES CIBLES DE PEUPLEMENT ET PROGRESSIVE



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

LES ENJEUX

Des centres au cœur des parcours de vie

Quel que soit le type de centre, le premier enjeu est celui de lui redonner une place à part entière dans les parcours des ménages. Le centre-ville doit être un lieu d'étape dans les cycles de vie, pour cela il est nécessaire de définir une stratégie en matière d'habitat pour les centres. L'objectif est que, plutôt que généraliste, le centre apporte des réponses ciblées et efficaces à des besoins très précis. Cela sous-tend d'identifier des orientations en termes de peuplement pour les différents types de centres en fonction de leurs caractéristiques et de leur localisation. Chaque type de centre-ville peut répondre à des besoins ciblés vers lesquels l'offre résidentielle doit être orientée (logements mais aussi services, équipements, aménités…) mais aussi mieux articuler ces perspectives avec le développement résidentiel de la périphérie.

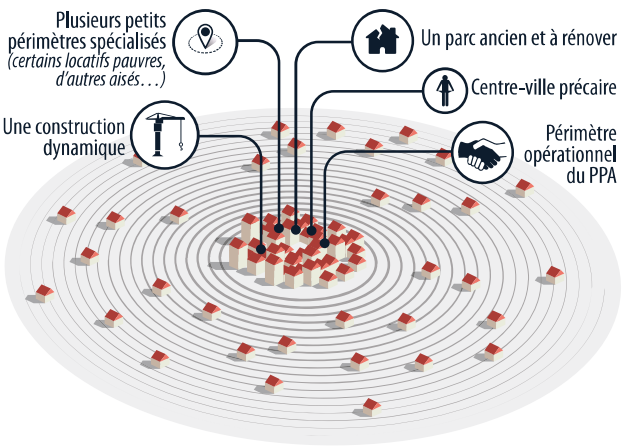
Un renouvellement générationnel

En termes de peuplement, il est également nécessaire d'accompagner les tendances à l'œuvre, en particulier le vieillissement très intense dans tous les centres mais plus particulièrement dans ceux de types 1 et 2. En corollaire, redonner de l'attractivité aux centres pour les jeunes pourrait aider à en déspécialiser le peuplement. Concernant les familles, une stratégie tournée vers ce type de public nous parait opportune dans les centres de types 1, 2 et tout particulièrement ceux de type 3. Ces derniers, dont la fonction résidentielle s'est largement fragilisée, présentent un contexte favorable à l'accueil de ces ménages (offre d'équipements, de commerces et services diversifiés…) avec une stratégie de développement d'une offre de logements adaptée à ce public et de maîtrise des prix mais aussi de renforcement de connexions aux pôles d'emplois.

Une offre de logements modernes et attractives

Afin d'améliorer l'attractivité des centres, des interventions sur l'offre habitat s'avèrent également nécessaires pour faire du centre-ville une alternative à l'offre périphérique. Pour ce faire, une modernisation du parc de logements avec, dans le cadre des opérations de promotion immobilière mais aussi dans les projets de réhabilitation lourde, l'introduction de produits plus audacieux en termes de qualité d'habiter et de modèle économique. Dans les centres-anciens, les interventions d'amélioration du parc dégradé doivent se poursuivre en s'interrogeant sur l'équilibre coût/bénéfice.
Développer l'attractivité résidentielle des centres, quel que soit leur type, passe également par une valorisation des atouts des centres (proximité, équipements, connexion…) et le renforcement de la qualité du cadre de vie. Dans cette optique, mieux répondre à la ¨demande˝ de nature est aussi un levier.

LES CENTRES DE TYPE 5
Marseille un centre-ville pluriel



Avec une double vocation, le centre de Marseille est une place économique majeure mais aussi un espace résidentiel structurant. Avec près de 175 000 logements, il est au cœur des trajectoires de vie des Marseillais mais aussi des Métropolitains. Fragilisé, son amélioration est un enjeu métropolitain.

Une offre de logements tournée vers les petits ménages

Avec en moyenne 62% du parc à vocation locative, le centre de Marseille se compose pour moi-

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

tié d'appartements de 1 ou 2 pièces, les grands logements y étant très fortement sous-représentés (22% de T4 ou plus). La mobilité résidentielle, relativement mesurée modérée, connaît des contrastes importants entre quartiers. C'est toutefois, Aix-en-Provence qui détient le marché le plus dynamique avec plus de 3 000 transactions immobilières enregistrées en 2017 (1 pour 56 logements existants). Les prix s'établissent à 2 800 € / m² en moyenne mais les avec des contrastes importants (2 100 € / m² dans le IIIe contre 3 500 € / m² dans les VIIe et VIIIe).

Un centre-ville pluriel

Spatialement, la fonction résidentielle s'organise autour de nombreuses centralités de proximité. Chacune d'entre elles ayant ses propres caractéristiques urbaines, sociales, économiques, ses atouts et ses carences. Quatre grandes logiques résidentielles se dessinent :

- l'hyper-centre et le IIe arrondissement : des quartiers d'habitat ancien à dominante locative (73% des résidences principales), composés de petits logements (54%) et occupés par des ménages modestes (la moitié des ménages sont éligibles au logement très social). La mobilité résidentielle y est la plus élevée du centre-ville. C'est au sein de ce secteur que le marché immobilier est le plus actif ;
- le IIIe arrondissement : c'est le plus pauvre de tous les secteurs du centre-ville mais aussi le plus familial (36% de familles). Avec davantage de ¨grands ménages¨ mais une majorité de petits appartements locatifs (73% du parc), le phénomène de sur- occupation y est important dans un contexte où la qualité des logements est souvent médiocre (surreprésentation de l'habitat dégradé). Le marché immobilier actif, se caractérise par les prix les plus faibles du centre. C'est également le secteur du centre qui a connu le plus de constructions neuves ces dernières années ;
- le Sud-Ouest et l'Est du centre : résidentiel, cet ensemble de quartiers est composés de 3, 4 pièces en propriété occupante. La mobilité résidentielle y est faible (14%) et le marché immobilier le moins actif du centre. Avec les prix les plus élevés (3 500 € / m²) et une surreprésentation des séniors parmi les acquéreurs, ces constats confortent les caractéristiques du peuplement de ce secteur (aisé et vieillissant) ;
- le Sud-Est : un ensemble de quartiers mixtes tant par les caractéristiques du parc que par leur occupation. 35% des logements y sont occupés par leur propriétaire et moins de la moitié des appartements sont des T1/T2, les types 3 y étant largement représentés. La mobilité résidentielle y est moyenne (15%). Près de la moitié des ménages sont des personnes seules, les familles y étant peu présentes.

Les caractéristiques du parc de logements du centre favorisent une spécialisation des quartiers qui le composent. Les fonctions autres que celle résidentielle (économique, services…) renforcent cette tendance. Ainsi, ce territoire connait une spécialisation sociale croissante de ses ¨quartiers¨ au détriment de son unité.

Une fonction résidentielle fragile

Le constat précédent se traduit par la fragilisation du centre, en particulier :

- un appauvrissement de la diversité de sa réponse aux besoins de parcours des ménages ;
- une mutation de sa place dans les trajectoires résidentielles avec un fonctionnement à deux vitesses. D'une part, pour les ménages ayant le choix d'une durée d'occupation de leur logement de plus en plus courte et d'autre part, la présence croissante de ménages captifs, notamment des familles alors que le centre est actuellement mal adapté à ce public.

Une proportion importante des logements sont inconfortables voire indignes. 17% du parc y est potentiellement très dégradé (soit 22 000 logements). La pauvreté augmente, près de 42 000 ménages pauvres habitent le centre.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

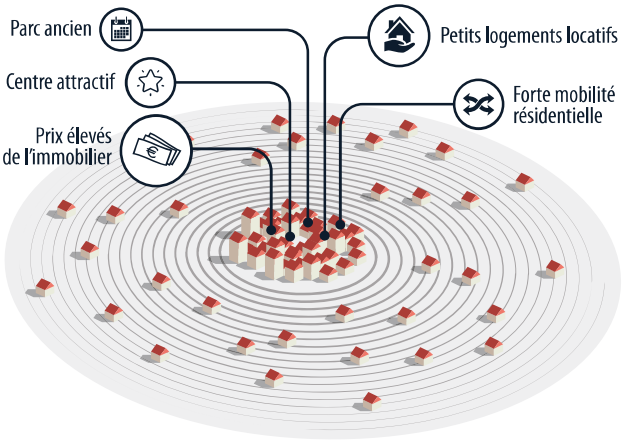
LES ENJEUX

Affirmer un projet résidentiel pour le centre-ville
Apporter de la diversité d'habitat dans chaque ¨quartier¨ est une priorité, tout autant qu'améliorer la qualité résidentielle. Vaste et connaissant des mutations permanentes, le centre-ville en a le potentiel. Avec plusieurs opérations en cours, il compte des possibilités de transformation qui sont une véritable ressource pour assoir sa fonction résidentielle. L'enjeu est maintenant celui de leur articulation.

Poursuivre la lutte contre le décrochage des quartiers fortement dégradés et précarisés
Face aux 42 000 ménages pauvres et 22 000 logements potentiellement dégradés, le Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) impulsera une nouvelle dynamique dans le centre-ville. Couplé à une stratégie d'amélioration du cadre de vie (équipements, espaces publics…), ce plan sera un réel levier d'attractivité résidentielle. Il sera aussi l'occasion de développer de nouvelles organisationnelles permettant d'améliorer l'articulation des acteurs.

Développer un nouveau modèle économique de la réhabilitation
Les enjeux de réhabilitation du bâti sont majeurs. Toutefois, le rythme actuel d'amélioration du parc est difficile à amplifier. Cela tient de la complexité de ces interventions, de leur coût avec des aides publiques inadaptées mais aussi du contexte résidentiel peu attractif. Dominé par un parc locatif dont les loyers sont plutôt faibles et peu rémunérateurs pour les propriétaires bailleurs, la réhabilitation mobilise peu. Dans ce contexte, les modes opératoires sont à multiplier et à repenser.

Aix-en-Provence, un centre attractif et spécialisé



Le centre-ville d'Aix-en-Provence présente des caractéristiques très atypiques. Attractif, la fonction de rayonnement (universitaire, touristique, commerciale, judiciaire…) a pris le pas sur celle résidentielle ¨ordinaire¨. Ce centre répond à des besoins spécifiques (étudiants, professions libérales, résidences secondaires…). Son parc de logements est très spécialisé (petits logements locatifs, prix très élevés…), caractéristique qui s'accompagne d'une mise en concurrence des ménages occupants ou souhaitant s'installer avec les produits investisseurs saisonniers et commerciaux (Airbnb). Cet environnement est peu propice à l'installation durable de ménages et à la réponse aux besoins locaux.

Une fonction résidentielle très dynamique

Le centre-ville d'Aix-en-Provence est celui qui connait la plus forte mobilité résidentielle. Ainsi, plus de 2 000 emménagements ont lieu chaque année (17% des ménages en 2015). Cela s'explique par un marché locatif dominant et très actif. 74% des résidences principales sont locatives privées et parmi celles-ci, 80% sont des petits logements (T1 / T2). Très prisée, ce parc est pourtant parfois vétuste. Les logements en propriété occupante se composent de typologies plus grandes et sont largement sous-représentés. Pour ce segment, la mobilité résidentielle est faible (10% des emménagés récents du centre-ville). Au sein du centre, deux secteurs se distinguent, chacun ayant un fonctionnement résidentiel distinct. D'une part le centre historique au nord du Cours Mirabeau et du boulevard de la République et d'autre part, le secteur au sud de ces deux axes :

- le centre historique se compose d'un bâti ancien à forte dominante de petits logements locatifs privés (79% des logements). Avec 18% d'emménagés récents, le renouvellement de la population y est très fort. Avec des prix très élevés et un marché orienté vers les petites surfaces, il est attractif pour des investisseurs ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

- le secteur Mazarin-Sextius-Mirabeau apparaît plus mixte. S'il reste à dominante locative privée, avec un quart des logements, la part des propriétaires occupants y est plus importante (en particulier à l'ouest de ce secteur). De même, avec 40% de types 3-4, il offre une plus grande diversité de parc et de peuplement. La mobilité résidentielle, avec 14% d'emménagés récents, est comparable à celle moyenne des centres. Ce secteur répond à un panel plus large de besoins en logement.

Un marché immobilier d'investisseurs, actif et parmi les plus chers

Très attractif, ce centre-ville connait des marchés immobiliers dynamiques et une vacance de longue durée très faible (moins de 1% du parc). Ainsi, il enregistre 1 transaction pour 30 résidences principales, ratio très élevé. Les prix des transactions, très chers (4 800 €/m² pour un appartement en 2017) ont augmenté ces dernières années (+ 16% entre 2011 et 2017). Composée à plus de 70% par des petites surfaces, cette offre est structurante du marché immobilier du centre. Les acquéreurs appartiennent principalement aux classes d'âges de 30-44 ans et des 45-60 ans (respectivement 30% et 28%). Ce sont pour moitié des cadres ou des professions intermédiaires. 42% habitaient déjà la commune, part plutôt faible. Cela s'explique par la forte proportion de ceux venant de l'extérieur de la métropole (34% en 2017). Attractif, le poids du marché de la location saisonnière y est fort. Fin janvier 2019, cette offre représentait près de 10% du parc du centre-ville, proportion relativement stable dans le temps. En effet, si la croissance de ce type d'offre a été forte à Aix-en-Provence (presque multipliée par deux en deux ans), celle-ci a principalement portée sur des quartiers hors du centre.

LES ENJEUX

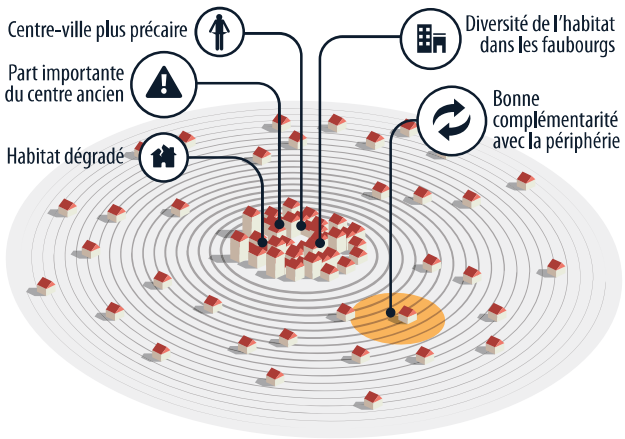
Développer la diversité de l'offre de logements tout en maîtrisant les prix
C'est le principal enjeu de ce centre.

Les enjeux dans les deux sous-secteurs du centre sont différents :

Pour le centre historique : avec une fonction résidentielle très spécialisée, il paraît difficile de diversifier celle-ci. L'enjeu est donc d'améliorer la qualité de l'offre résidentielle du centre (présence ponctuellement d'habitat non décent) et maîtriser l'évolution de son occupation (locations saisonnières).

Pour le secteur Mazarin-Sextius-Mirabeau : il joue un rôle important dans la capacité du centre-ville à proposer des parcours résidentiels à ses habitants. Il est donc primordial de conforter cette fonction. Cela passe par le maintien de l'offre de grands logements en accession et locatifs ainsi que le développement d'une offre en accession à prix maîtrisés (République).

LES CENTRES DE TYPE 4
Une offre résidentielle spécialisée, vectrice de fragilités



Les centres-villes de type 4 se sont constitués autour d'un centre-ancien qui pèse fortement dans leur fonctionnement résidentiel. Ces centres ont entamé, depuis plusieurs années, leur expansion. Ils ont connu des extensions, situation qui leur confère un fonctionnement à deux vitesses.

Un parc de logements diversifié qui leur confère un certain dynamisme résidentiel

La mobilité résidentielle au sein de ces centres est la plus élevée de tous les centres – hors Aix-

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

en-Provence et Marseille (17% d'emménagés chaque année). Corrélée à la structure du parc, elle peut être le signe de fragilités :

- un parc principalement composé d'appartements à dominante locative privée (48% du parc), en particulier de petits logements (40% des logements locatifs sont des T1/T2) ;
- avec 15% de logements sociaux, ils en comptent la plus forte proportion ;
- le parc du centre est très peu adapté aux familles.

Le centre-ancien, une fonction résidentielle fragilisée

Les centres anciens de ces communes sont les premiers moteurs des dynamiques résidentielles. Ils sont toutefois fortement spécialisés et paupérisés, ce qui fragilise la fonction résidentielle :

- 70% du parc du centre-ville appartient au centre-ancien. Il concentre le parc de petits logements locatifs ;
- la mobilité résidentielle y est plus élevée (21% d'emménagés récents) et ce, quel que soit le statut d'occupation ;
- fragilisés, ils abritent 84% des ménages très pauvres de la commune alors que de parc social public y est moins présent ;
- 21% des logements du centre-ancien sont potentiellement dégradés.

Les autres quartiers du centre-ville, une fonction résidentielle qui a su se renouveler

Hors du centre-ancien, l'offre résidentielle s'est progressivement étoffée sous l'effet de la construction neuve : 54% des logements autorisés dans la commune ont été réalisés dans le centre. Ces `faubourgs´ se caractérisent par :

- une dominante locative mais plus adaptée aux familles (même si celles-ci ne représentent que 30% des ménages) ;
- moins de jeunes et plus de personnes âgées (20% de plus de 75 ans).

Des centres complémentaires à leur périphérie

Les centres de type 4 présentent un parc de logement complémentaire à celui du reste de la commune :

- avec une forte spécialisation de leur parc (petits logements locatifs), un marché immobilier atone (le marché immobilier le moins dynamique de tous les centres), ces centres peinent à attirer des accédants à la propriété et des familles ;
- au contraire, en offrant des appartements familiaux en accession, l'extérieur du centre répond à la demande des familles.

Une fonction résidentielle qui se spécialise

700 logements sont en cours de commercialisation dont la moitié dans le centre. Malgré cette offre neuve, les centres de types 4 tendent à perdre en mixité de peuplement :

- la production dans le centre renforce les caractéristiques actuelles du parc ;
- l'offre neuve a tendance à concurrencer le centre, en particulier celui ancien. Avec des appartements plus modernes et plus confortables, les écarts de prix sur les petites surfaces, les plus produites, ne sont pas suffisantes à favoriser le choix du centre-ancien.

LES ENJEUX

Redonner une fonction résidentielle de qualité aux centres-anciens

Les centres anciens jouent un rôle important dans la dynamique résidentielle des centres-villes de type 4 mais aussi dans leur paupérisation. Cette faiblesse fragilise globalement ces centres. Ils doivent être une cible prioritaire pour des interventions massives de rénovation urbaine :

- l'évolution de la structure du parc dans le centre est à surveiller pour limiter la progression des petits logements et la poursuite du morcellement du parc dans les centres anciens ;
- ces centres-anciens ont des problématiques très spécifiques qu'il convient de traiter avec des dispositifs ad hoc : absence d'accès aux étages qui génère de la vacance et fragilise le bâti, imbrication de copropriétés, défauts structurels… ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

LES ENJEUX (SUITE)

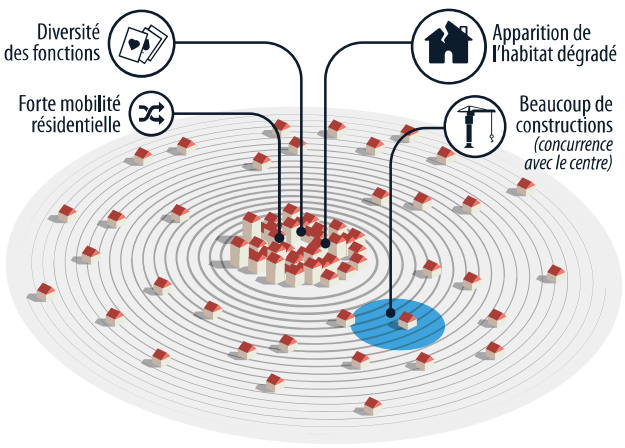
- le confort résidentiel des centres n'est pas toujours optimal. Réduire l'offre de logements pour dé-densifier et apporter du confort urbain est une priorité.

Veiller à diversifier l'offre et à apporter de la modernité : vers une offre d'habitat exemplaire

Les faubourgs et les extensions du centre dans ses franges immédiates sont des espaces appropriés pour développer une offre résidentielle moderne et attractive, riche en services et proposant des modes d'occupation innovants : espaces partagés, conciergerie, stationnement mutualisés, espaces de livraison, dissociation de l'achat du foncier, collocation, intergénérationnel… ;

Il faut veiller aux équilibres résidentiels en étant vigilant sur la programmation hors du centre (limiter l'offre de petits logements locatifs).

LES CENTRES DE TYPE 3
Une fonction résidentielle structurante mais fragilisée



Avec près de 26 000 logements, ces 28 centres présentent un fonctionnement résidentiel dynamique. Ce profil est particulièrement porteur d'enjeux. Fragile, il apporte une réelle diversité résidentielle et il s'inscrit également dans des communes qui pèsent dans le fonctionnement métropolitain.

Une fonction résidentielle diversifiée

Avec comme spécificité de disposer d'un parc de logements très diversifié, propice aux parcours résidentiels, ces centres contribuent significativement au fonctionnement résidentiel du territoire :

- leur offre résidentielle est mixte : forte proportion de parc locatif privé (37% du parc) mais aussi de parc en propriété occupante, de petits et de grands logements (32% de T1/T2 en moyenne en 2015 ; 43% de T4 et plus) ; Le parc collectif est dominant (68% des logements) ;
- le profil du type 3 a tendance à se renforcer : augmentation du parc collectif là où il était le moins élevé, diminution des grands logements en propriété occupante dans tous les centres ;
- ces centres sont présents aux différentes étapes du parcours résidentiel des ménages : des centres au peuplement mixtes avec des modestes et des aisés, des isolés et des familles.

Une fonction résidentielle de premier plan

Structurants à l'échelle de leur bassin de vie, ces centres ont le marché immobilier le plus actif (hors Marseille et Aix-en-Provence) :

- 15% des ménages occupent leur logement depuis moins d'un an, la mobilité résidentielle est supérieure à la moyenne dans la plupart de ces centres (20 centres/28). Ils représentent le tiers des mobilités résidentielles de la commune ;
- le marché immobilier de l'accession est très actif et en croissance (1 transaction pour 65 logements existants). Il est à dominante d'appartements, 63% des transactions ;
- avec une offre diversifiée et des prix moyens (2 700 €/ m^2 en moyenne en 2017), ils permettent aux jeunes ménages de se loger en location ou d'accéder à la propriété (51% des accédants n'habitaient pas la commune, part la plus forte). Ce profil connaît toutefois de fortes disparités de prix (communes touristiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Une relation centre/périphérie fragilisante

Ces centres s'inscrivent dans un contexte de forte mise en concurrence de leur parc par l'offre périphérique. Celle-ci s'établit selon deux logiques :

- pour le marché immobilier de la seconde main, les écarts de prix entre les appartements dans le centre et ceux de la périphérie sont peu élevés. Avec un parc plus récent et souvent plus qualitatif, l'extérieur du centre est plus attractif. Mais ce marché étant encore restreint, l'effet de concurrence reste limité. Il pourrait s'intensifier dans les années à venir lorsque les programmes immobiliers récents seront mis sur le marché de la revente ;
- pour le marché immobilier neuf, c'est le segment locatif du centre qui subit les effets de cette offre. En effet, un nombre important de logements collectifs a été livré ou est en cours de commercialisation (en 2017 : 2 200 logements sont en vente). Très peu sont situés dans le centre et seuls 16% sont à moins de 10 minutes à pied. Ces programmes, plus chers comptent une part importante de locatif.

Des fragilités résidentielles, opportunités de renouvellement du centre

Les centres anciens pèsent fortement, 39% de logements construits avant 1948, situation qui s'accompagne de dysfonctionnements :

- 13% du parc est potentiellement dégradé soit près de 1 500 logements (15% dans le centre-ancien), 13 centres sont particulièrement concernés ;
- certains centres de ce type cumulent une forte proportion de parc vacant de longue durée ;
- leur fragilisation se traduit aussi par une diminution de la mobilité résidentielle, cela traduit la présence de ménages captifs.

LES ENJEUX

Lutter contre la fragilisation du parc et de son occupation

Ces centres connaissent des fragilités résidentielles. Face à ce constat, plusieurs enjeux :

- agir sur les mécanismes de fragilisation : mieux maîtriser la programmation de logements en périphérie (freiner l'investissement locatif sur de petites surfaces) et, pour les centres touristiques, dans le centre ;
- améliorer le parc existant et introduire une offre d'habitat complémentaire dans le centre ;
- apporter une réponse adaptée aux besoins des ménages fragilisés et mal logés : le conventionnement du parc existant serait un levier.

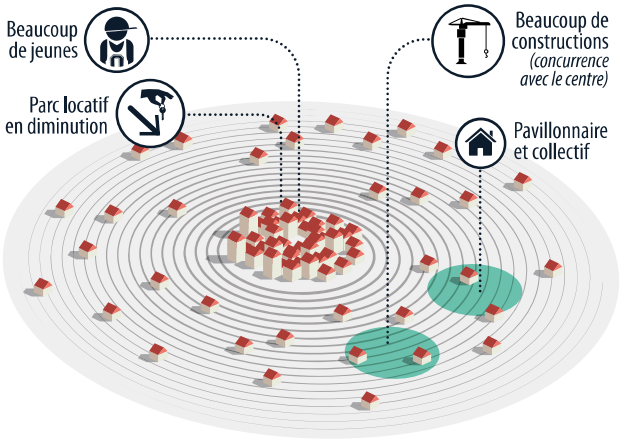
Mettre à niveau la fonction résidentielle

En tant que centralités de rayonnement local, ces centres attirent des ménages des communes voisines. Ils doivent donc apporter une réponse à des besoins résidentiels diversifiés. Leur fonction résidentielle doit évoluer pour mieux répondre aux besoins locaux :

- développer le panel d'offres pour être présent à toutes les étapes des parcours résidentiels ;
- améliorer la qualité du parc, en particulier celui du locatif ;
- conforter la qualité résidentielle par le confort des usages et les services apportés aux habitants (espaces publics, parcs, offre commerciale, qualité des équipements…).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

LES CENTRES DE TYPE 2
Une fonction résidentielle en mutation



Le profil 2 se compose de 39 petits centres. Avec un parc de logements plus diversifié que celui des centres de type 1, ils apportent une contribution significative aux dynamiques des territoires dans lesquels ils se situent. Ces centres s'inscrivent dans les parcours résidentiels des ménages de la commune mais aussi des communes proches. Toutefois, cette fonction résidentielle est en mutation.

Une fonction résidentielle diversifiée et en bonne santé

Le parc de logements est partagé entre locatif et propriétaires occupants, caractéristique qui lui permet d'accueillir un peuplement mixte :

- la moitié du parc est dédiée à la propriété occupante : grands logements majoritairement collectifs. (65% des logements, 48% de propriétaires occupants en 2015) ;
- l'autre moitié est composée de plus petits logements locatifs dont près de la moitié est sociale (44% du parc locatif) – situation que l'on retrouve dans une quinzaine de centres de ce type. Ils appartiennent pour moitié au parc ancien.

Des centres au cœur des parcours résidentiels

Ces centres sont des espaces de transition résidentielle pour les ménages. Ceux-ci s'installent dans le coeur de ville et le quittent lorsque leurs besoins évoluent :

- la mobilité résidentielle, 16% d'emménagés récents (hors noyaux villageois marseillais – 15% pour l'ensemble du type 2), est plus forte que celle communale (12% en moyenne à l'échelle de ces communes hors Marseille). Le centre regroupe 31% des ménages de la commune qui ont changé de logement (près de 5 000 ménages/an) ;
- cette dynamique est principalement le fait du marché locatif alors que celui de l'accession y est peu actif (550 transactions en 2017, un tiers des transactions de la commune-hors noyaux villageois marseillais, 1 transaction pour 80 logements existants) mais en croissance ;
- des centres qui permettent aux jeunes de se loger : soit dans le parc locatif soit en accession (56% des acquéreurs de moins de 45 ans s'installent dans le centre ; 35% des moins de 30 ans). Ce sont ceux qui comptent le plus de jeunes accédants ;
- le poids du centre dans les flux résidentiels de leur commune a diminué en dix ans. Cette tendance est notamment le fait d'une spécialisation progressive du parc en leur sein (augmentation de la propriété occupante – 34% en 2015 contre 39% des résidences principales en 2005). Leur poids dans l'offre locative privée de la commune a fortement baissé. Cela témoigne de mutations plus profondes du fonctionnement résidentiel des communes de type 2.

Des centres dont la fonction résidentielle mute

Ces centres jouent un rôle majeur dans les équilibres résidentiels des communes auxquelles ils appartiennent. Ils s'inscrivent en complémentarité de l'offre pavillonnaire périphérique. Toutefois, les mutations en cours à proximité remettent en question ce positionnement à part :

- avec plus de 13 500 logements autorisés en dix ans (17% du parc existant), le profil 2 s'inscrit dans des communes où les dynamiques de périurbanisation ont été très actives. 29% de cette construction a été réalisée à moins de 10 minutes à pied du centre, c'est en particulier le cas pour l'offre de collectifs (plus de la moitié de ces logements - part la plus importante de tous les types). Les connexions entre ces programmes pourraient être étoffées pour un gain de fréquentation du coeur de ville ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

- la production d'appartements neufs hors du centre s'inscrit dans une logique de concurrence. Même s'ils sont plus chers que l'offre des centres, ils tendent à les concurrencer notamment par l'introduction de nombreuses petites surfaces. Celles-ci accueillent des locataires ou, offrant de meilleures prestations, des jeunes accédants. Dans les années à venir, l'arrivée sur le marché de la seconde main de ces programmes récents pourrait fragiliser le profil 2.

LES ENJEUX

(Re)définir la vocation résidentielle de ces centres

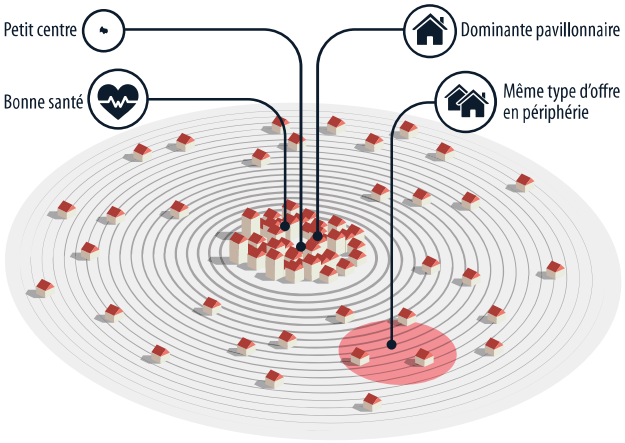
La forte production de programmes collectifs à proximité de ces centres tend à faire muter leur fonction résidentielle (fonction locative en retrait) et pourrait les fragiliser. Il est prioritaire d'accompagner cette mutation. Plusieurs options :

- soit le centre perd sa fonction résidentielle actuelle (locatif) au profit de ses franges. Il est alors nécessaire d'accompagner cette dynamique dans une logique d'extension du centre (cette mutation s'inscrit dans un projet urbain plus vaste avec la constitution d'une trame urbaine de type centrale avec des connexions viaires) ;
- soit le choix est de conserver la fonction résidentielle actuelle du centre. Cela nécessite un contrôle fort de la programmation en périphérie du centre (orientation vers des logements familiaux) accompagné de connexions au centre.

Maintenir l'attractivité résidentielle de ces centres

- Éviter l'érosion de l'offre individuelle qui a une forte attractivité et consolide la diversité du peuplement du centre ;
- Veiller à maintenir des activités présentielles de qualité et diversifiées ;
- Mieux articuler règles d'urbanisme et hiérarchie des voiries pour permettre une meilleure insertion des programmes neufs (permettre plusieurs accès et la traversée des lotissements notamment).

LES CENTRES DE TYPE 1
Des centres en bonne santé résidentielle



La densité de logements du type 1 est la plus faible (47 logements à l'hectare). La moitié de ces centres compte moins de 40 logements à l'hectare. Ce constat s'explique par la forme du bâti et l'imbrication importante de la plupart de ces centres dans le tissu pavillonnaire environnant. Cela a une forte incidence sur leur fonctionnement résidentiel.

Une offre résidentielle comparable à celle de leur périphérie

En bonne santé, la fonction résidentielle dans ces centres est très différente de celle des autres profils. Avec un parc de logements moins diversifié comparativement aux autres types de centres, elle contraste peu avec l'offre extérieure au centre :

- une offre de logements majoritairement individuelle (maisons de ville avec ou sans extérieur – 56% en 2015) et occupée par son propriétaire (58%) – seul profil où ce segment est dominant ;
- de grands logements qui permettent d'accueillir des familles (54% de T4 et plus) ;
- un habitat qui évolue à peine (peu de dynamique de construction ou de transformation), mais qui, sur le long terme, tend à se diversifier (hausse du parc locatif des petits appartements).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Une faible contribution au fonctionnement résidentiel du territoire

Ces centres ont un faible poids dans le fonctionnement résidentiel de leur commune. En effet :

- ils représentent en moyenne 23% des logements de leur commune (contre 32% en moyenne) ;
- la mobilité résidentielle y est la plus faible de tous les profils (13% d'emménagés récents ; 2015 – contre 15% en moyenne dans les centres). Toutefois, celle-ci est en augmentation (en lien avec l'augmentation des petits logements locatifs) ;
- hormis les noyaux villageois d'Aix-en-Provence et Marseille, ces centres appartiennent majoritairement à des communes à dominante résidentielle. Celles-ci sont très actives dans leur développement pavillonnaire (20% de leur parc de logements date de moins de 10 ans – part la plus élevée). Toutefois, ces centres pèsent peu dans ces dynamiques (10% des logements neufs de la commune se situent dans le centre).

Des centres attractifs

Offrant des alternatives résidentielles (présence d'appartements locatifs, même si cette offre est limitée) et financièrement plus abordables que le pavillonnaire alentour, ces centres ont une bonne attractivité résidentielle :

- le marché immobilier est peu actif, en lien avec un potentiel d'offre limité (moins de 200 transactions en 2017) mais stable ;
- le segment pavillonnaire est le plus actif mais il reste moins dynamique que dans le reste de la commune (59% des transactions concernent le pavillonnaire) ;
- pour les maisons, les prix sont les plus élevés des centres de la Métropole (hors type 5) avec près de 2 900 €/m^2 pourtant moins chers que dans le tissu pavillonnaire hors centre (mais n'offrent pas les mêmes prestations) ;
- la majeure partie de ces centres appartient aux plus chers de la métropole, ce qui n'était pas le cas en 2011, mais la situation est là encore contrastée.

LES ENJEUX

L'objectif premier pour ces centres est de
Maintenir leur qualité résidentielle et de mieux répondre aux besoins des habitants locaux.
Ces centres s'inscrivent dans des communes où les alternatives résidentielles sont limitées : les jeunes qui souhaitent décohabiter « au village » connaissent des difficultés à se loger et souvent sont contraints à partir.

Une fonction résidentielle en bonne santé

Mais qui pourrait être davantage diversifiée afin de répondre plus largement à la diversité des besoins des ménages qui habitent le territoire (jeunes, personnes âgées, situations de divorce…). Un développement de l'offre locative (2, 3 ou 4 pièces) est préconisé dans ces centres sous réserve que cette offre ne se soit pas développée en périphérie. Elle doit, toutefois, rester limitée car vouée à répondre à un besoin local non pourvu.

Une vigilance particulière à avoir dans les équilibres résidentiels à l'échelle communale

Si l'attractivité de ces centres est bonne, elle repose principalement sur le segment de l'individuel en propriété occupante. Il faut veiller à maintenir cette offre et à conforter sa qualité lorsque nécessaire.

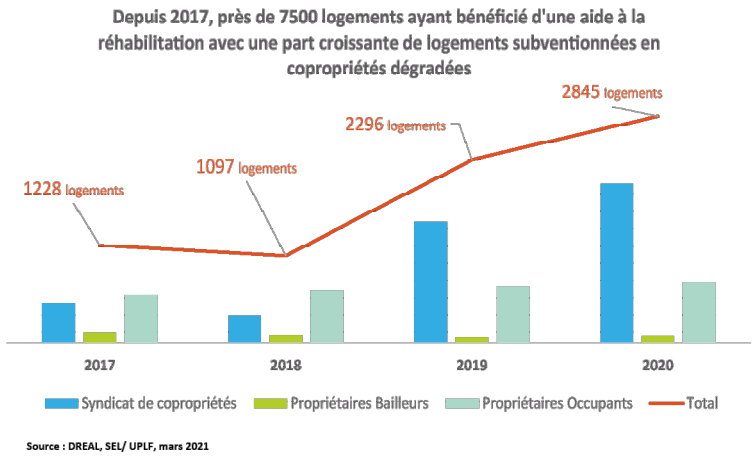
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.



Source : DREAL, SEL/ UPLF, mars 2021

Ainsi en moyenne sur ces quatre dernières années, ce sont 1 900 logements chaque année qui ont bénéficié d'une aide financière publique pour une amélioration (aide de l'Anah), soit 7 500 logements au total sur cette période.

Ce volume de logements est à lier notamment à la modification des orientations générales de l'Anah et de celles de la Métropole en faveur des copropriétés.

Entre 2017 et 2020, ce sont 4 400 logements de copropriétés ciblées qui ont bénéficié d'une aide.

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.

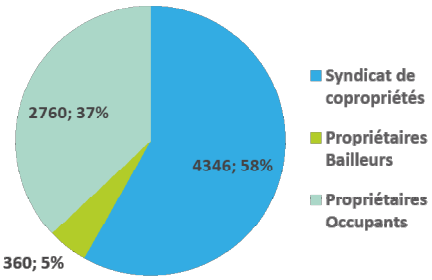
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Au-delà des logements en copropriétés, ce sont près de 2 800 logements occupés par leur propriétaire qui ont bénéficié d'une aide publique à la réhabilitation Plus de la moitié de ces aides a été destinée à une amélioration énergétique du logement. La part restante a essentiellement été mobilisée par des propriétaires en situation de handicap ou en perte de mobilité. Les aides attribuées aux propriétaires ayant réalisés des travaux pour réhabiliter un logement indigne, insalubre ou très dégradé représentent moins de 6% des logements aidés des propriétaires occupants.

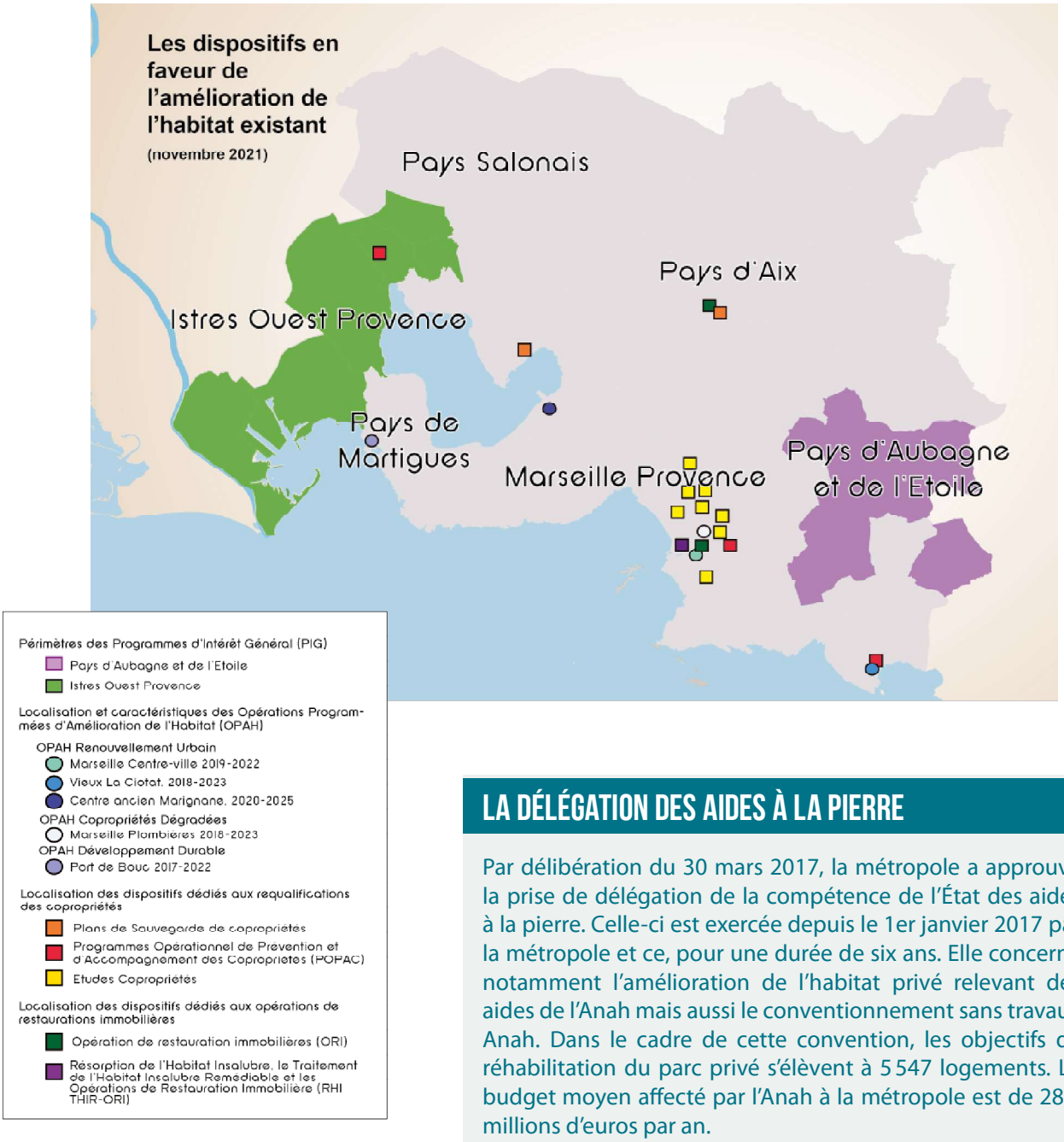
Enfin, ce sont plus de 350 logements appartenant à des propriétaires bailleurs qui ont bénéficié d'une aide publique pour mettre après travaux un logement à location encadrée.

Répartition des aides d'amélioration des logements (ANAH) 2017-2020

source : DREAL, SEL/ UPLF, mars 2021



A l'échelle de la Métropole, en décembre 2021, ce sont près de 20 dispositifs portés par AMP, l'Anah et leurs partenaires qui sont déployés sur les six Conseils de Territoire.



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 5 547 logements. Le budget moyen affecté par l'Anah à la métropole est de 28,6 millions d'euros par an.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Les Programmes d'Intérêt Général (PIG)

PIG Réhabiliter Valoriser Eco-Habiter du Pays d'Aubagne et de l'Étoile (2020-2023)

Les deux dispositifs d'OPAH et d'OPAH RU du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ont pris fin en mai 2017. Souhaitant maintenir cette dynamique AMP - Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a lancé une consultation pour d'une part réaliser l'évaluation des deux opérations programmées au regard de l'évolution du contexte réglementaire et conjoncturel et d'autre part conduire une réflexion sur le renouvellement, la réorientation ou la mise en œuvre de nouveaux dispositifs. Le PIG est ressorti comme le dispositif le plus à même de répondre aux enjeux en matière de lutte contre l'habitat dégradé/indigne, de requalification des centres anciens et de création d'une offre nouvelle. Celui-ci suit 3 axes prioritaires : la lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique et la perte d'autonomie. Les objectifs quantitatifs globaux de la convention à atteindre sont de 180 logements par an dont 120 occupés par leur propriétaire et 60 appartenant à des propriétaires bailleurs.

PIG Istres Ouest Provence (2020-2023)

Afin de maintenir la dynamique engagée en matière de politique d'amélioration de l'habitat privé grâce au dispositif d'OPAH Intercommunale, AMP-Territoire Istres Ouest Provence a souhaité engager une étude d'évaluation. Cette évaluation a préconisé la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG). Le PIG a pour axe la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat dégradé et le maintien à domicile. La volonté affichée étant de répondre aux dysfonctionnements repérés dans l'évaluation de l'OPAH Intercommunale et d'engendrer une nouvelle dynamique sur la réhabilitation des logements.

En parallèle des axes poursuivis, le conseil de territoire et AMP souhaitent également réduire la vacance et produire des logements aux loyers conventionnés tout en agissant sur la réduction des déperditions d'énergie des logements construits entre 1948-1978.

Les objectifs globaux sont fixés à 350 logements minimum (280 logements occupés par leur propriétaire et 70 logements appartenant à des bailleurs privés).

PIG Mieux Habiter - Mieux Louer avec secteurs renforcés du Pays d'Aix (2016-2021). Achevé mi-2021

Le PIG Mieux Habiter est porté par le AMP- Territoire du Pays d'Aix, la Région Sud le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône et le Conseil départemental de Vaucluse. Il fait suite à deux premiers PIG et conserve les principaux axes d'interventions : la production de logements conventionnés, la sortie de vacance, le traitement de l'habitat indigne et dégradé, la lutte contre la précarité énergétique et l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie. Son champ d'application porte sur les 36 communes du Conseil de Territoire. Par ailleurs, six secteurs de centre-ville avec des potentialités d'habitat indigne sont identifiés. Il s'agit des centres anciens d'Aix-en-Provence, de Gardanne, de Lambesc, de Pertuis, de Peyrolles-en-Provence et de Trets. En outre, le PIG intègre un dispositif expérimental d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) visant à inscrire les ménages en difficulté dans une démarche d'insertion sociale en les faisant bénéficier d'une prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux.
Les objectifs affichés sur la durée du PIG sont de 418 logements réhabilités dont 353 logements occupés par leur propriétaire et 65 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés.

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - OPAH

Les OPAH Renouvellement Urbain

OPAH RU Vieux La Ciotat (2018-2023)

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) à Volet Copropriétés Dégradées (2018-2023) sur le Vieux La Ciotat a pour objectif la mise en œuvre d'un programme d'actions de restructuration et de modernisation du site historique de la ville pour le rendre plus attractif auprès des résidents.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Le volet habitat du projet de requalification du centre ancien a 3 axes de mobilisation spécifique :

- Le traitement des îlots dégradés par recyclage foncier : 3 îlots identifiés comme très dégradés sont la cible de l'action publique et dans le même temps des projets de démolition-reconstruction ou réhabilitation sont à l'étude ;
- L'aide à l'organisation des copropriétés avec la mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) 2018-2021 ;
- La mise en place d'un dispositif incitatif d'aide à la réhabilitation : L'OPAH-RU visant à faciliter l'organisation des travaux de réfection de l'habitat pour la lutte contre l'habitat indigne, l'aménagement de logements plus spacieux par des aides au jumelage, des modalités d'amélioration thermique et fonctionnelle, déployer des aides à la copropriété pour les travaux en parties communes, aides à la mutabilité pour le traitement des pieds d'immeubles.

L'objectif est d'accompagner sur 5 ans, 80 propriétaires occupants, 150 propriétaires bailleurs et 75 copropriétés.

OPAH RU Transitoire Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille Centre-Ville (2019-2022)

Un nouveau programme national de rénovation urbaine a été signé en 2017 entre l'État, l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, et la Ville de Marseille. Celui-ci est accompagné d'un accord partenarial pour une stratégie de traitement des copropriétés dégradées et d'un troisième protocole de lutte contre l'habitat indigne. La volonté affichée est le traitement de 10 000 logements privés dégradés. En ce sens, l'OPAH RU porte prioritairement pour les travaux urgents sur des immeubles dégradés et des interventions pour permettre le maintien des occupants ou le retour des ménages évacués, et le financement de l'ingénierie nécessaire à la définition des travaux, l'accompagnement à leur réalisation ainsi que la coordination et le pilotage public.

OPAH RU Centre Ancien de Marignane (2020-2025)

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain à volet copropriétés dégradées OPAH RU II Centre ancien de Marignane doit se traduire par des opérations lourdes sur les espaces publics, des plans de circulation, des implantations d'équipements de proximité et la revitalisation du tissu commercial. En parallèle, de nouveaux logements de qualité seront créés.

Cette OPAH RU, prend la suite de l'OPAH RU 2012-2017, dans laquelle la ville de Marignane avait pu aider à la réhabilitation de 235 logements privés. Une étude d'évaluation de la première opération a été conduite en 2017 et a permis de recalibrer le dispositif qui permettra l'accélération de la réhabilitation du parc privé ancien de ce territoire. Cette opération est soutenue par la Métropole, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, la Région Paca et Action Logement.

OPAH RU Multisites à volet copropriété dégradée de Marseille (2016-2021). Achevée mi-2021

l'OPAH RU Multisites à volets copropriétés dégradées concerne 5 périmètres du centre-ville de Marseille : Coutellerie ; Opéra ; Korsec-Velten ; Mazagran ; Fonderie Vieille. Cette opération est soutenue par l'Anah, la ville de Marseille, la Métropole, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, et la Région Paca. Ce dispositif a pour objectif d'accompagner les propriétaires dans l'amélioration de leurs logements et des parties communes de leur immeuble, en leurs faisant bénéficier de conseils et/ou de subventions. Plusieurs axes sont poursuivis : réhabilitation durable des logements, contribution aux dispositifs de lutte contre l'insalubrité, production de logements à loyer maîtrisé, lutte contre la vacance, accompagnement social des familles, lutte contre la précarité énergétique, favorisation de l'autonomie des personnes dans leurs logements.

Les objectifs quantitatifs sont de 83 immeubles à traiter (parties communes) dont 20 copropriétés dégradées et de 132 logements (dont 27 occupés par leurs propriétaires et 105 logements locatifs).

Trois documents cadres approuvés par délibération du conseil métropolitain fin 2017 :

- Le protocole de préfiguration pour le nouveau programme national de rénovation urbaine ;
- L'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la ville de Marseille ;
- Un nouveau protocole pour la mise en œuvre d'un Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne à Marseille (2017-2022).

Le Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement signé le 15 juillet 2019 instaure un partenariat avec notamment l'État, l'ANRU l'Anah pour intervenir sur le Grand Centre-ville de Marseille.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Les OPAH Copropriétés Dégradées

OPAH Copropriété Dégradée Plombières - Marseille (2018-2023)

Localisée en limite Nord du quartier de Saint-Mauront dans le 3ème arrondissement, la résidence Plombières est une copropriété de 285 logements bâtie de 1961 à 1963, il s'agit d'une construction en béton constituée d'un ensemble de 3 immeubles (Tour R+18, barre R+12 et avant corps en U. R+5) L'étude pré opérationnelle de 2013 a montré un environnement urbain peu attractif (voie surélevée du boulevard de Plombières au Nord, bâti en mauvais état voir à l'abandon aux alentours). Un diagnostic technique des parties communes a révélé d'importantes dégradations (bétons des façades, menuiseries extérieures, canalisations...). Enfin, la situation financière de la copropriété est très tendue (le niveau d'impayé est en moyenne à 100% du budget voté).

L'OPAH poursuit quatre objectifs :

- Eviter que la copropriété de dévalorise l'intervention publique en cours dans le quartier (aménagement de la caserne Cardot) ;
- Pérenniser un patrimoine qui tend à se dégrader de plus en plus ;
- Accompagner les propriétaires ne pouvant plus assumer les investissements nécessaires ;
- Enrayer le processus de dégradation.

Les OPAH Développement Durable

OPAH Développement Durable de Port-de-Bouc (2018-2023)

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été lancée en novembre 2017 sur la commune de Port-de-Bouc. Elle répond à trois enjeux prioritaires : l'augmentation du reste à vivre des habitants par une diminution des charges énergétiques, l'amélioration de l'attractivité des quartiers et la résolution des situations juridiques complexes.

Après croisement de ces enjeux avec les désordres observés sur le territoire, plusieurs problématiques sont ressorties :

- Le manque de confort thermique des logements, individuels et en copropriétés ;
- La présence d'habitat dégradé diffus qui risque de se développer à cause de propriétaires bailleurs indélicats, compte tenu de la saturation du parc de logements sociaux publics ;
- Un taux de logements vacants préoccupants, et qui constitue un gisement de logements à réhabiliter pour contrer le phénomène ci-dessus ;
- Un certain nombre de bâtiments délabrés en lien avec des situations foncières complexes.

Les dispositifs dédiés aux requalifications des copropriétés

Plans de Sauvegarde des copropriétés

Plan de Sauvegarde du Parc Kalliste, du Parc Corot, de Bellevue et de la Maurelette - Marseille (en cours de finalisation)

Copropriétés dans des situations de dégradation extrême, le Parc Kalliste, Corot, Bellevue et la Maurelette font l'objet de l'intervention des pouvoirs publics depuis le début des années 2000. Des plans de sauvegarde sont en phase d'élaboration sur ces quatre copropriétés. Ils vont tous donner lieu à la réalisation de travaux urgents en préalable à la signature des conventions de plans de sauvegarde qui interviendront entre le dernier trimestre 2020 et le premier trimestre 2021. Les Compagnons bâtisseurs Provence interviennent déjà sur trois de ces copropriétés : Parc Kalliste (depuis 2006) et depuis 2014 pour les copropriétés de Corot et de la Maurelette. La ville de Marseille, l'État (CGET) et la Fondation Abbé Pierre financent ce plan d'intervention. La région Paca s'est retirée en 2017.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Plan de Sauvegarde Les Facultés - Aix-en-Provence (en cours d'élaboration)

La résidence des Facultés (529 studios, 28 bureaux et 17 locaux commerciaux) située à proximité immédiate du centre-ville d'Aix-en-Provence dans le quartier prioritaire politique de la ville d'Encagnane a été placée sous administration judiciaire.
Une étude pré-opérationnelle a été réalisée au milieu des années 2010 pour repérer les dysfonctionnements et choisir le dispositif d'intervention le plus adapté.
Inscrit dans le protocole de préfiguration communautaire des projets de renouvellement urbain sur le territoire du Pays d'Aix, le plan de sauvegarde consistera à accompagner financièrement les propriétaires privés occupants et les propriétaires privés bailleurs.

Plan de Sauvegarde de La Mariélie - Berre-l'Étang (démarrage en 2016)

Un plan de sauvegarde est en phase d'élaboration sur la résidence Mariélie. Celui-ci va donner lieu à la réalisation de travaux urgents en préalable à la signature des conventions de plans de sauvegarde qui interviendront entre le dernier trimestre 2020 et le premier trimestre 2021.

Etudes copropriétés

Etudes sur les copropriétés Consolat, la Granière, les Rosiers et l'Est-Marseillais (en cours)

Des diagnostics pré-opérationnels sont en cours pour la copropriété Consolat et en cours de démarrage pour les Rosiers et la Granière. Ceux-ci doivent permettre la définition d'une stratégie sur ces ensembles dégradés. C'est la Métropole qui porte la démarche (pilotage partenarial des dispositifs, mise en œuvre, mobilisation des opérateurs, construction de plans de financement et engagement d'actions en justice dans la limite de ses compétences.

La copropriété Est-Marseillais fera l'objet d'une étude plus tardivement. En effet, celle-ci fait partie des copropriétés du 2ème et 3ème cercle. Les interventions sur cette copropriété découleront de l'observatoire (VOC) et des diagnostics-flash ou de ceux plus complets issus du POPAC. En outre, l'intervention pourra également découler des actions priorisées dans le cadre du contrat de ville.

Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés - POPAC

POPAC La Ciotat (2018-2021)

L'objectif du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés est de remettre à niveau le tissu de copropriétés du centre ancien de La Ciotat. L'état des lieux initial a permis de recenser 1 271 logements indécents nécessitant la réalisation de travaux de requalification. Le dispositif vise trois objectifs principaux :

- Consolider la connaissance des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire ;
- Mettre en place un partenariat dédié à ces copropriétés ;
- Prévenir ou stopper des spirales de dégradations à l'œuvre dans certaines copropriétés.

POPAC Marseille-Provence (2019-2022)

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés a pour vocation l'identification de 40 copropriétés dégradées à l'aide d'un diagnostic multicritère. Le dispositif doit permettre de mobiliser des fonds exceptionnels pour sortir les copropriétés les plus vétustes de la spirale de la dégradation. Ces copropriétés bénéficient d'un accompagnement renforcé (mobilisation des acteurs de la copropriété, résorption des premières difficultés).
Le dispositif se divise en deux phases :

- Une phase de diagnostic approfondi pour qualifier les fragilités de la copropriété visée ;
- Une phase d'accompagnement renforcé visant à mettre en œuvre les modalités de redressement, suivant un scénario retenu par le comité technique.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

POPAC Copropriétés quartier de la Maille - Miramas (2020-2022)

Un Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) a été mis en place sur les copropriétés La Rousse II et le Levant. Ces deux copropriétés, sans être dégradées nécessitent des réhabilitations. Le dispositif a pour vocation d'aider les copropriétaires dans la gestion de l'immeuble en anticipant les besoins futurs en réhabilitation et améliorations. Les copropriétés seront ensuite inscrites dans le programme Habiter Mieux de l'Anah.

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…).

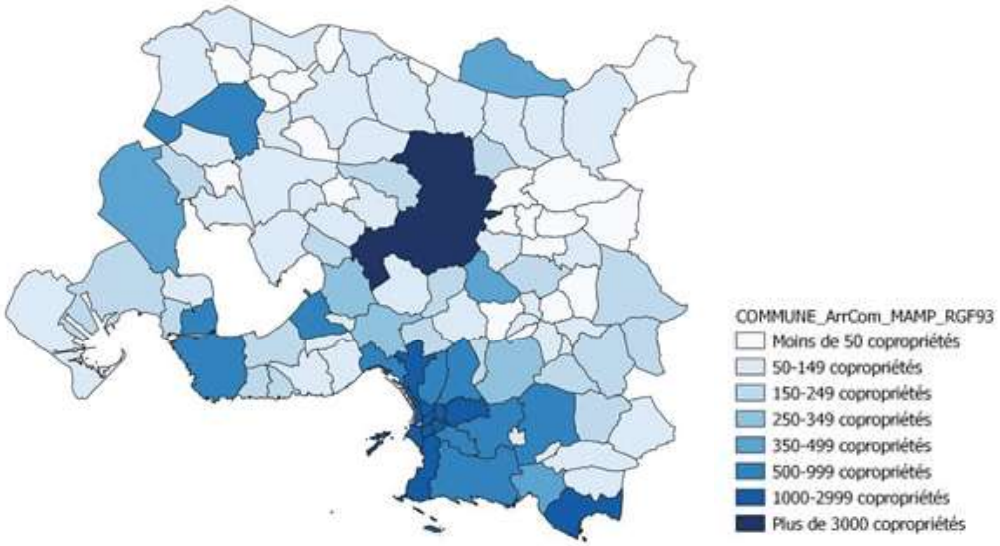
Les procédures d'aménagement entraînant la mobilisation d'outils coercitifs (RHI, expropriation et THIRORI, travaux d'office…) apparaissent peu utilisées, complexes à mettre en œuvre et souvent mal connues. Elles nécessitent des moyens dont les communes ne disposent souvent pas (capacité de relogement, 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES AU SEIN DE LA MÉTROPOLE : UN PARC À ENJEUX

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS PAR COMMUNE EN 2021



Au-delà du volume de copropriétés et du nombre de logements, l'effet copropriété est également à appréhender par les politiques publiques suivant la taille des copropriétés, son occupation, les caractéristiques du bâti, son insertion dans son environnement proche ou les dynamiques immobilières à l'œuvre… autant d'informations qui permettront une intervention ciblée et adaptée.

En 2017, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence accompagnée par l'Anah et les agences d'urbanisme Agam et Aupa ont déployé un dispositif de Veille et d'observation des copropriétés (VOC) sur l'ensemble des communes du territoire métropolitain.
Ce dispositif est issu d'un travail partenarial et d'une volonté des acteurs locaux et nationaux de mieux comprendre l'ensemble des problématiques liées aux copropriétés. Il s'inscrit également dans la continuité d'une volonté d'intervention coordonnées sur la question des copropriétés notée dans l'accord cadre partenarial État, Métropole, Ville de Marseille notamment.

Ce dispositif d'observation a pour but de constituer un outil d'aide à la décision permettant :

- de disposer des éléments de connaissances sur l'ensemble des copropriétés de la Métropole ;
- d'objectiver les choix d'intervention en fonction des typologies urbaines rencontrées ;
- d'articuler cette connaissance avec les outils opérationnels existants ou à venir (POPAC, PIG, OPAH…) ;
- de développer une veille active destinée à repérer les copropriétés en voie de fragilisation ;
- d'animer un partenariat d'acteurs en développant un réseau et des habitudes de travail afin de centraliser la connaissance ;
- a posteriori, de permettre également le suivi des copropriétés subventionnées.

La méthode d'analyse est exploratoire. Elle s'appuie sur quatre phases principales qui fonctionnent selon un principe de filtre, le niveau d'analyse étant de plus en plus détaillé :

- la première phase concerne l'ensemble des copropriétés (hormis celles pour lesquelles un bailleur social possède plus des deux tiers des lots et celles de moins de 2 logements qui sont exclues du champ de l'observatoire) ;
- la deuxième phase attribue une première notation des copropriétés ;
- la troisième phase intègre des éléments sur l'environnement de la copropriété et son insertion sur le marché immobilier ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

- la quatrième phase porte fait l'objet d'analyses terrains permettant de qualifier la nature de leurs fragilités. Sur les trois années de dispositif, 122 copropriétés d'Aix-Marseille Provence, ont bénéficié d'un suivi spécifique (60 à Marseille et 62 hors Marseille).

Un travail partenarial a été mené tout au long de cette démarche associant l'Anah, la Métropole et ses conseils de territoire. Il a été également mené en parallèle une démarche avec les représentants du Registre National d'Immatriculation des copropriétés (RNI) qui voyait le jour au moment de la création de ce dispositif local.

Les informations mobilisées pour ce dispositif intègrent des éléments sur chaque copropriété (occupation de la copropriété, valeur immobilière, éléments concernant le bâti), sur l'environnement de ces copropriétés. Les éléments relevant de la gestion financière sont intégrés via le registre des copropriétés quand les copropriétés sont immatriculées.

Les principaux résultats

On dénombre près de 40 000 copropriétés dans l'échantillon étudié dont plus des 2/3 sont situées dans le conseil de territoire Marseille-Provence (plus de 27 000 copropriétés – 68% des copropriétés métropolitaines). Suivent ensuite, le Pays d'Aix (7 000 copropriétés – 18%), le Pays d'Aubagne et de l'Étoile (2 000 copropriétés – 5%), le Pays Salonais (1 600 – 4%), le Pays de Martigues (près de 800 copropriétés – 2%) et Istres-Ouest-Provence (900 copropriétés – 2%).

RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS PAR CONSEIL DE TERRITOIRE ET POIDS DES VILLES CENTRES DANS LE PARC DES COPROPRIÉTÉS

CONSEIL DE TERRITOIRE		Nombre de copropriétés	Nombre de logements des copropriétés
Marseille Provence		**26 588**	**333 382**
	dont Marseille	*22 048*	*292 130*
	Représentation de Marseille dans les copropriétés du CT1	*83%*	*88%*
	dont Marseille Provence hors Marseille	*4 540*	*41 252*
	Représentation des autres communes dans les copropriétés du CT1	*17%*	*12%*
Pays d'Aix		**6 964**	**74 030**
	dont Aix-en-Provence	*3 493*	*50 828*
	Représentation d'Aix-en-Provence dans les copropriétés du CT2	*50%*	*69%*
Pays Salonais		**1 602**	**16 814**
	dont Salon-de-Provence	*520*	*8 829*
	Représentation de Salon-de-Provence dans les copropriétés du CT3	*32%*	*53%*
Pays d'Aubagne et de l'Étoile		**2 012**	**14 018**
	dont Aubagne	*805*	*8 385*
	Représentation d'Aubagne dans les copropriétés du CT4	*40%*	*60%*
Istres-Ouest Provence		**894**	**11 104**
	dont Istres	*359*	*5 203*
	Représentation d'Istres dans les copropriétés du CT5	*40%*	*47%*
Pays de Martigues		**1 056**	**11 530**
	dont Martigues	*773*	*9 059*
	Représentation de Martigues dans les copropriétés du CT6	*73%*	*79%*
TOTAL GÉNÉRAL		**39 116**	**460 878**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

A Marseille, comme sur l'ensemble de la Métropole, les copropriétés de moins de 12 logements sont les plus présentes. Cette classe de copropriété constitue 83% de l'échantillon observé et 30% des logements des copropriétés. A l'opposé, les plus grandes copropriétés (plus de 200 logements), ne représentent que 0,5% des copropriétés mais 15% de l'ensemble des logements en copropriété.

12% des copropriétés de l'échantillon sont localisées au sein d'un QPV. Cependant, de par la composante des QPV marseillais, on observe une part bien plus importante de copropriétés dans les QPV de la ville-centre (4 300 copropriétés – 20%) que dans les 91 autres communes d'AMP (270 – 2%).

UNE NETTE MAJORITÉ DE PETITES COPROPRIÉTÉS

Strates des copropriétés	2 à 11 logements	12 à 25 logements	26 à 50 logements	51 à 100 logements	101 logements et plus	Plus de 200 logements	TOTAL LOGEMENTS
Nombre de copropriétés	32 361	3 306	1 714	1 079	457	199	**39 116**
Poids des copropriétés suivant leur taille	83%	8%	4%	3%	1%	Moins de 1%	**100%**
Nombre de logements	136 574	55 377	62 193	75 958	62 498	68 278	**460 878**
Poids des copropriétés suivant leur nombre de logements	30%	12%	13%	16%	14%	15%	**100%**

Parmi les copropriétés en dehors de Marseille ayant des notations dysfonctionnantes au regard du reste de l'échantillon :

- 84% de copropriétés ont entre ayant entre 2 et 11 logements dont 51% construites avant 1948 ;
- 9% de copropriétés ayant entre 12 et 25 logements (51 copropriétés représentant 801 logements au total) ;
- 7% de grandes copropriétés ont plus de 25 logements.

Dans l'ensemble de la métropole hors Marseille, 60 communes ont au moins une copropriété concernée. Elles se situent principalement dans les communes centre des Conseils de Territoire : Aix-en-Provence, Salon-de-Provence, Aubagne, Martigues et Istres. On retrouve également les communes de La Ciotat, Pertuis et Marignane.

A Marseille, ce sont les 1er, 2e et 3e arrondissementsqui enregistrent des scores plus importants. Toutefois l'intégralité des arrondissements sont confrontés à des copropriétés présentant des scores importants. Quel que soit l'arrondissement, et comme sur le reste d'AMP, la taille dominante de copropriété reste celle des 2 à 11 logements et particulièrement dans les arrondissements centraux. Toutefois, c'est dans les copropriétés de grandes tailles (200 logements et plus) que l'on enregistre les scores le plus dégradés.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

D'IMPORTANTES MARGES DE PROGRESSION DANS LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un parc potentiellement énergivore important

Au sein de la métropole, les logements construits avant 1970 sont fortement représentés. En effet, ils regroupent 48% des résidences principales (soit 393 529 logements en 2017 selon le recensement de l'Insee). 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 45% des logements. Le gaz de ville, deuxième énergie la plus représentée au sein du parc, regroupe 23% des logements en 2017. La part du gaz de ville dans les principaux combustibles a diminué ces dernières années.

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). En moyenne, le fioul représente le combustible principal dans 7% des logements. Parmi le parc récent, il est très peu présent d'où une diminution de sa part (1% des logements construits depuis 2006).

47 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. Le nombre de ces communes dont les logements sont à dominante « tout électrique » a diminué (60 en 2012). De même, dans les communes où ce combustible était largement dominant au sein du parc de logements, sa part a diminué. Toutefois, 67% des logements récents (construits depuis moins de 10 ans) sont à dominante électrique. 45 communes ne comptent pas un parc de logements à dominante électrique. Les autres types d'énergie y sont plus représentées que l'électrique, notamment 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

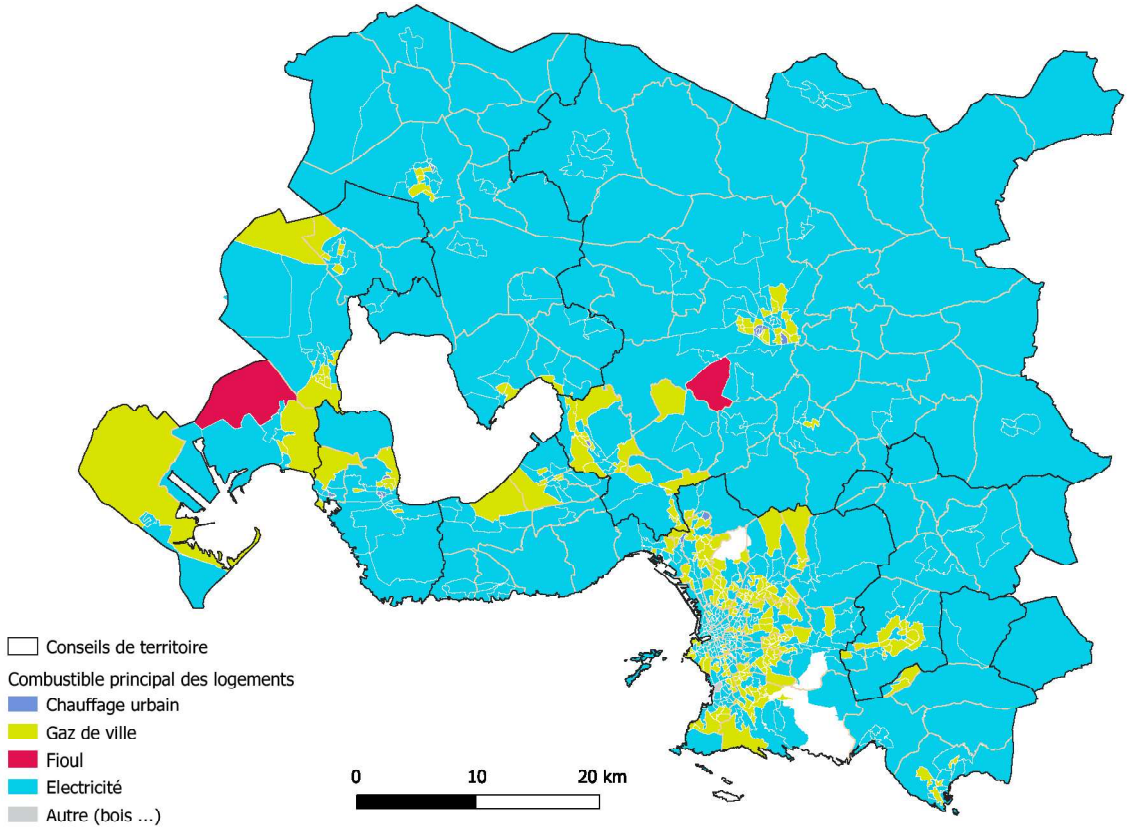
Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

Quel que soit le type de combustible mobilisé, 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.

LES COMBUSTIBLES LES PLUS UTILISÉS DANS LES LOGEMENTS DE LA MÉTROPOLE EN 2017

Source : Insee 2017 - exploitation par Iris, Agam



ZOOM : MIEUX CONNAÎTRE LA PERFORMANCE DU PARC

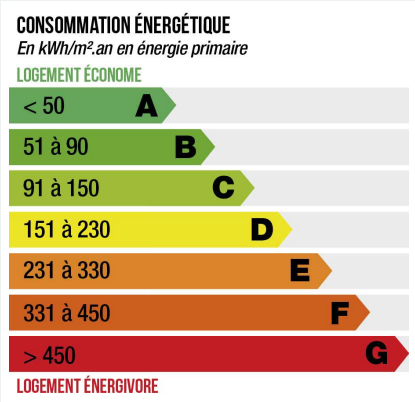
Les changements d'occupants sont l'occasion de constituer progressivement la connaissance de la performance énergétique du parc de logements. Depuis septembre 2006, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est obligatoire pour les logements mis en vente. Pour les logements mis en location, cette 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.

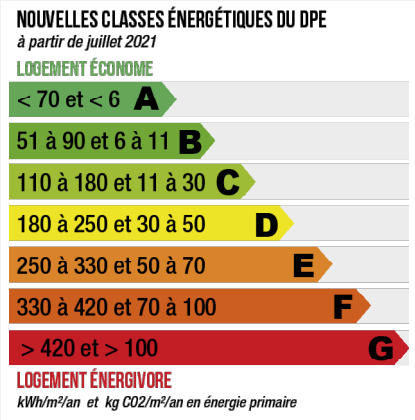
Au sein du département, depuis la création de l'observatoire des DPE, entre 2013 et 2019, près de 340 000 DPE ont été enregistrés. Les premières analyses montrent que :

- un quart des logements diagnostiqués est de catégorie D, laquelle est la plus représentée ;
- 43% ont une étiquette plus performante que D ;
- 12% des logements ont une étiquette moins performante que D ;
- 1% ont une étiquette énergétique G, logements souvent qualifiés de « passoires thermiques ».

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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. A partir du 1er juillet 2021, l'impact de la classe énergétique va se renforcer. en effet, celle-ci va devenir opposable. De plus, la Loi énergie-climat du 8 novembre 2019 va apporter de nouvelles règles plus contraignantes aux propriétaires-bailleurs et aux acquéreurs de biens « énergivores » (étiquettes F ou G). Dès 2025, les biens classés G ne feront plus partie des logements décents et ceux classés F ne le seront plus à partir de 2028. Ces contraintes seront renforcées pour, en 2028, rendre obligatoires les travaux avant mise en location ou en vente un bien dont la consommation est supérieure à 331 kWh EP/m²/an. A partir de 2034, ce sont les logements de catégorie E qui ne seront plus considérés comme décents.

La vulnérabilité énergétique liée aux logements[14]

Dans le cadre de son étude sur la vulnérabilité énergétique des ménages, l'Insee estime que 162 000 ménages habitant en Provence-Alpes-Côte d'Azur sont en situation de vulnérabilité énergétique en 2015. En effet, la part qu'ils consacrent pour les dépenses énergétiques dépasse 8,2% de leurs revenus. Au sein de la Métropole d'Aix-Marseille Provence, ce sont 42 000 ménages qui sont estimés vulnérables, le taux de vulnérabilité pour le territoire étant plutôt faible.

Les analyses régionales pointent plus particulièrement le parc ancien (d'avant 1945) puisqu'un ménage vulnérable sur trois y réside et le parc d'avant 1975.

Avec un climat moins rigoureux sur le littoral méditerranéen, les facteurs de vulnérabilité des ménages sont principalement le fait de leur précarité.

Dans les Bouches-du-Rhône, parmi les 48 200 ménages repérés comme vulnérables, le passage des logements étiquettes F ou G à une étiquette D permettrait à plus de 14 000 ménages de sortir de la vulnérabilité.

14. D'après une étude de l'INSEE "vulnérabilité énergétique liée aux logements - rigueur climatique dans les alpes, pauvreté sur le littoral" n°68 - mars 2019.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

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. La typomorphologie urbaine permet de mieux cerner les potentiels et enjeux du territoire en matière énergétique. en effet, à travers l'analyse des formes urbaines, le parcellaire... elle propose un portrait des caractéristiques urbaines du territoire, lequel est étroitement corrélé à ses caractéristiques énergétiques.

Les illustrations suivantes sont extraites de l'étude "spatialiser les enjeux et potentiels énergétiques en fonction des spécificités territoriales de la métropole" présentent les enjeux énergétiques pour chaque profil urbain de territoire.

Les centralités urbaines

Caractéristiques urbaines

Les tissus centraux décrivent la morphologie urbaine classique des centres villes : les constructions régulières y sont implantées de limite à limite, en mitoyenneté, à l'alignement sur la rue, et constituent des îlots. En fonction de la profondeur et des caractéristiques des parcelles, les « cœurs d'îlots » sont plus ou moins importants ou fermés. Les hauteurs des bâtiments peuvent être plus ou moins homogènes. Souvent historiques, ces tissus peuvent avoir une valeur patrimoniale. L'orientation des constructions est aléatoire, conséquence de sa situation dans le tissu urbain.
Exemples : noyau villageois, hameau rural, centre-village, faubourg, hameau bastidaire, cité ouvrière... Haussmannien, immeubles collectifs modernes, immeubles de rapport bourgeois ou populaires, hôtels particuliers, faubourg ancien, cité ouvrière...

- petites parcelles étroites
- différents types de trames viaires
- bâti implanté en mitoyen et à l'alignement avec parfois des retraits
- Ilot dense – CES (coefficient d'emprise au sol) > 0,50
- 7 m < hauteur < 16 m (RDC à R+6)
- Type de logements : logements collectifs (91%)
- Taille des logements : < 40 m² : 30% / entre 40 et 80 m² : 50% / > 80 m² : 20%.
- Années de construction : Avant 1919 : 30% / 1919 et 1945 : 20% / 1946 à 1970 : 27% / 1971 à 1990 : 11% / 1991 à 2005 : 7% / 2006 à 2014 : 5%
- 327 395 habitants et 172 083 ménages soit 17,5% de la population
- 73 180 établissements dont 73% de services et 17% de commerces
- 55% des ménages disposent d'au moins 1 voiture et 17,2% utilisent un véhicule motorisé (hors 2 roues) pour se rendre au travail


centre historique
rues sinueuses
Ces 1


noyau villageois
rues orthogonales
Ces 1


noyau villageois
autour d'une voie principale
Ces 0.5 à 1


centre village
voie concentrique
Ces 0.8 à 1


centre village
autour d'une place
Ces 1


entrée dans village
retraits / jardins
Ces 0.8

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Caractéristiques énergétiques

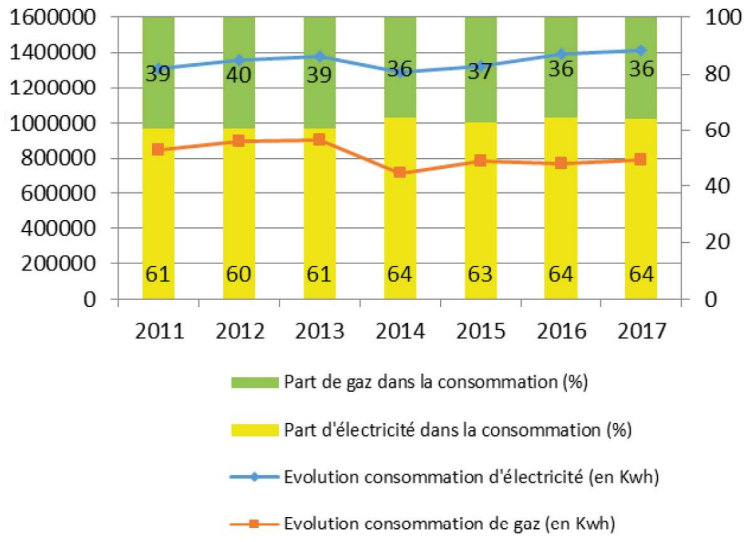
Grâce à leur forte compacité et malgré l'absence d'isolation thermique et acoustique, ces constructions présentent l'avantage d'avoir une grande inertie thermique, autant pour le confort d'été que d'hiver. Néanmoins, l'ancienneté de ces bâtiments en fait des tissus urbains pour lesquels les interventions énergétiques restent généralement conséquentes (travaux d'isolation, vecteurs énergétiques, mise aux normes…)

- Type de chauffage : Individuel tout électrique (à 55%)
- Combustible utilisé :
  - Électricité : 62%
  - Gaz : 30%
  - Fioul : 4%
  - Autres (gaz bouteille, bois…) : 2%
  - Chaleur urbaine : 2%
- Consommation énergétique moyenne du résidentiel en 2017 :
  - Électricité : 3,4 MWh/logement
  - Gaz : 9 MWh/logement
- Évolution des consommations énergétiques résidentielles entre 2011 et 2017
  - Électricité: + 2%
  - Gaz : - 6%
- Consommation énergétique moyenne du tertiaire en 2017 :
  - Électricité : 6 MWh/établissement <36 KVa et 241 MWh/établissement > 36 KVa
  - Gaz : 560 MWh/établissement

Part des consommations d'électricité et de gaz en 2017, en fonction des secteurs d'activités *(sources : Enedis et Grdf, 2017)*

PART DE LA CONSOMMATION ÉLECTRIQUE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ				
RÉSIDENTIEL : 48%	TERTIAIRE : 29%	PROFESSIONNEL : 21%	INDUSTRIE : 2%	AGRICULTURE : 0%
PART DE LA CONSOMMATION DE GAZ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ				
RÉSIDENTIEL : 84%	TERTIAIRE : 13%	PROFESSIONNEL : –	INDUSTRIE : 3%	AGRICULTURE : 0%

Évolution des consommations totales d'électricité et de gaz (énergie finale sans correction climatique), tous secteurs d'activités confondus *(sources : Enedis et Grdf, 2011 à 2017)*, pour les centralités urbaines



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

L'habitat collectif

Caractéristiques urbaines

Les tissus collectifs sont soit continus, généralement dans les tissus centraux ou péricentraux, soit discontinus, généralement dans les quartiers péricentraux. S'agissant de l'habitat collectif continu, les constructions forment un front urbain dans une logique d'urbanisme d'îlot en extension de tissus historiques. Quant aux collectifs discontinus, ils décrivent une morphologie urbaine héritée du mouvement moderne du XXe siècle: les constructions y sont implantées de manière libre sur la parcelle, en s'affranchissant de la rue et de la structure traditionnelle de l'espace public. Les emprises de bâti sont faibles et libèrent le sol. Déconnecté des espaces urbains voisins, ce tissu peut atteindre des hauteurs parfois importantes.

Exemples : grands ensembles modernistes, résidences, tours, plots, barres, petits collectifs, parc habités...

- Prédominance de grandes parcelles > 1 000 m²
- Voies de desserte larges
- Bâti implanté à l'alignement (collectif continu) ou en retrait (collectif discontinu)
- 0,35 < CES (coefficient d'emprise au sol) < 0,70 (collectif continu) et CES < 0,35 (collectif discontinu)
- 7 m < hauteur < 24 m (R+1 à R+8)
- Type de logements : logements collectifs (93%)
- Taille des logements : < 40 m² : 12% / entre 40 et 80 m² : 62% / > 80 m² : 26%
- Années de construction : Avant 1919 : 2% / 1919 et 1945 : 4% / 1946 à 1970 : 47% / 1971 à 1990 : 33% / 1991 à 2005 : 8% / 2006 à 2014 : 6%
- 364 832 habitants et 161 958 ménages soit 19,5% de la population
- 35 480 établissements dont 74% de services et 15% de commerces
- 73,5% des ménages disposent d'au moins 1 voiture et 28% utilisent un véhicule motorisé (hors 2 roues) pour se rendre au travail

Tissus collectifs continus



alternance de retraits/alignements
Ces 0.4 à 0.7, R+8



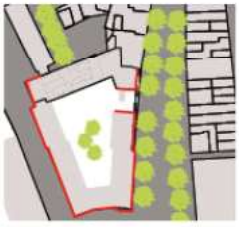
retraits/voie mais continuité du bâti
présence de failles dans le bâti
Ces 0.4 à 0.5, R+4



retraits/voie mais continuité du bâti
présence de larges ouvertures en
coeur d'ilot / Ces 0.4 à 0.5, R+4



bâti en comblement de dent creuse
dans un tissu de faubourg
alignement ou léger recul
Ces 0.6 et 0.45, R+4



bâti en accrohe au noyau villageois
alignements et ouverture sur coeur d'ilot
Ces 0.6, R+3/+4

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Caractéristiques énergétiques

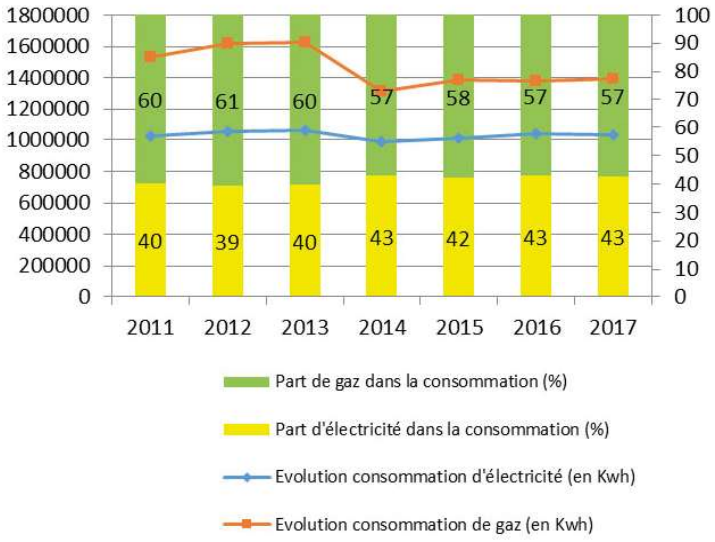
Ces constructions présentent généralement une faible isolation et inertie, avec des risques de surchauffe générant d'importantes consommations énergétiques. La taille des logements, leur orientation et les matériaux rendent leur évolution assez facile à condition d'avoir l'adhésion de tous les copropriétaires.

- Type de chauffage : Individuel tout électrique (à 49%)
- Combustible utilisé :
  - Gaz : 48%
  - Électricité : 30%
  - Chaleur urbaine : 12%
  - Fioul : 7%
  - Autres (gaz bouteille, bois…) : 3%
- Consommation énergétique moyenne du résidentiel en 2017 :
  - Électricité : 3 MWh/logement
  - Gaz : 5 MWh/logement
- Évolution des consommations énergétiques résidentielles entre 2011 et 2017
  - Électricité: 0%
  - Gaz : + 1%
- Consommation énergétique moyenne du tertiaire en 2017 :
  - Électricité : 7 MWh/établissement <36 KVa et 240 MWh/établissement > 36 KVa
  - Gaz : 1 548 MWh/établissement

Part des consommations d'électricité et de gaz en 2017, en fonction des secteurs d'activités *(sources : Enedis et Grdf, 2017)*

PART DE LA CONSOMMATION ÉLECTRIQUE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ				
RÉSIDENTIEL : 53%	TERTIAIRE : 29%	PROFESSIONNEL : 17%	INDUSTRIE : 1%	AGRICULTURE : 0%
PART DE LA CONSOMMATION DE GAZ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ				
RÉSIDENTIEL : 54%	TERTIAIRE : 37%	PROFESSIONNEL : –	INDUSTRIE : 9%	AGRICULTURE : 0%

Évolution des consommations totales d'électricité et de gaz (énergie finale sans correction climatique), tous secteurs d'activités confondus *(sources : Enedis et Grdf, 2011 à 2017)*, pour les centralités urbaines



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Les ensembles structurés d'habitat individuel

Caractéristiques urbaines

Ces tissus pavillonnaires décrivent la morphologie urbaine classique des secteurs à dominante d'habitat individuel, généralement en extension de l'enveloppe urbaine existante. Elles s'organisent de manière organisées (lotissements). Cette forme d'habitat continu ou discontinu, dense, présente une certaine homogénéité. Les constructions peuvent être implantées au milieu de la parcelle, ou en mitoyenneté en cas de maisons accolées, en bandes ou d'habitat groupé. En fonction de la taille de la parcelle, les espaces libres du terrain, les jardins, sont plus ou moins généreux et plantés.

Exemples : lotissement, habitat groupé, maisons mitoyennes, cité ouvrière...

- Petites parcelles (350m²)
- Bâti implanté en mitoyen ou au milieu de la parcelle
- 0,15 < CES (coefficient d'emprise au sol) < 0,60
- Hauteur RDC à R+1
- Type de logements : logements individuels (59%)
- Taille des logements : < 40m² : 7% / entre 40 et 80m² : 41% / > 80m² : 52%
- Années de construction : Avant 1919 : 6% / 1919 et 1945 : 7% / 1946 à 1970 : 24%1971 à 1990 : 35% / 1991 à 2005 : 17% / 2006 à 2014 : 11%
- 782 943 habitants et 330 209 ménages soit 42% de la population
- 92 331 établissements dont 67% de services et 16% de commerces
- 89% des ménages disposent d'au moins 1 voiture et 42% utilisent un véhicule motorisé (hors 2 roues) pour se rendre au travail

Tissus individuels denses et/ou groupés



maisons en bande
alignement et mitoyen
Ces 0.5/0.6



maisons jumelées
retrait et mitoyen ou léger recul / Ces 0.3/0.4



maisons groupées
reculs/limites et jardins orientés / Ces 0.15/0.2



maisons de ville
alignement sur rue ou léger recul / Ces 0.3/0.5

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Caractéristiques énergétiques

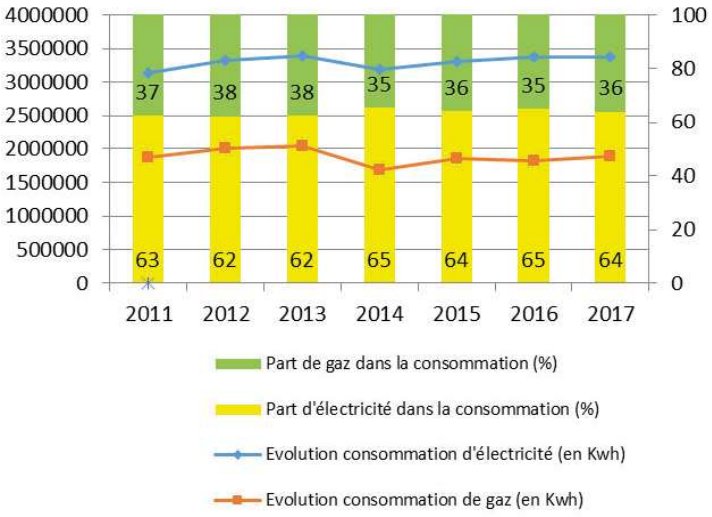
Ces construction, d'une densité non négligeable, sont généralement situées à proximité des réseaux existants ce qui a l'avantage de favoriser potentiellement le mix énergétique. Généralement peu isolée, la faible complexité du bâti peut favoriser une intervention assez simple.

- Type de chauffage : Individuel tout électrique (à 47%)
- Combustible utilisé :
  - Électricité : 50%
  - Gaz : 28%
  - Autres (gaz bouteille, bois…) : 10%
  - Fioul : 10%
  - Chaleur urbaine : 2%
- Consommation énergétique moyenne du résidentiel en 2017 :
  - Électricité : 6 MWh/logement
  - Gaz : 8 MWh/logement
- Évolution des consommations énergétiques résidentielles entre 2011 et 2017
  - Électricité: + 8%
  - Gaz : + 8%
- Consommation énergétique moyenne du tertiaire en 2017 :
  - Électricité : 9 MWh/établissement <36 KVa et 219 MWh/établissement > 36 KVa
  - Gaz : 980 MWh/établissement

Part des consommations d'électricité et de gaz en 2017, en fonction des secteurs d'activités *(sources : Enedis et Grdf, 2017)*

PART DE LA CONSOMMATION ÉLECTRIQUE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ				
RÉSIDENTIEL : 65%	TERTIAIRE : 18%	PROFESSIONNEL : 11%	INDUSTRIE : 6%	AGRICULTURE : 0%
PART DE LA CONSOMMATION DE GAZ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ				
RÉSIDENTIEL : 64%	TERTIAIRE : 25%	PROFESSIONNEL : –	INDUSTRIE : 7%	AGRICULTURE : 4%

Évolution des consommations totales d'électricité et de gaz (énergie finale sans correction climatique), tous secteurs d'activités confondus *(sources : Enedis et Grdf, 2011 à 2017)*, pour les centralités urbaines



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Les ensembles d'urbanisation diffuse et mitage

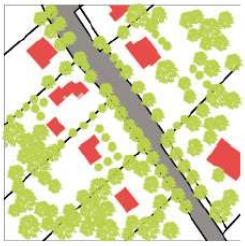
Caractéristiques urbaines

Pour rappel, ces tissus pavillonnaires décrivent la morphologie urbaine classique des secteurs à dominante d'habitat individuel généralement en discontinuité du bâti existant, éloigné des principaux centres urbains. Peu organisée voire anarchique, cette forme d'habitat discontinu, peu dense, présente une surface parcellaire importante. Les constructions sont implantées en retrait des limites parcellaires. Leur orientation reste aléatoire malgré une prédominance pour une orientation sud. En fonction de la taille de la parcelle, les espaces libres du terrain, les jardins, sont plus ou moins généreux et plantés.

Exemples : pavillonnaire diffus, pavillonnaire orienté, villa, maison individuelle…

- Grandes parcelles (400 à 3000m²)
- Bâti implanté en retrait des limites parcellaires
- 0,05 < CES (coefficient d'emprise au sol) < 0,20
- hauteur < 7 m (RDC à R+1)
- Type de logements : logements individuels (83%)
- Taille des logements : <40 m² : 5% / entre 40 et 80 m² : 24% / > 80m² : 71%
- Années de construction : Avant 1919 : 10% / 1919 et 1945 : 5% / 1946 à 1970 : 14%1971 à 1990 : 36% / 1991 à 2005 : 23% / 2006 à 2014 : 12%
- 135 539 habitants et 53 617 ménages soit 7,25% de la population
- 22 746 établissements dont 63% de services et 15% de commerces
- 95% des ménages disposent d'au moins 1 voiture et 48% utilisent un véhicule motorisé (hors 2 roues) pour se rendre au travail

Tissus individuels diffus

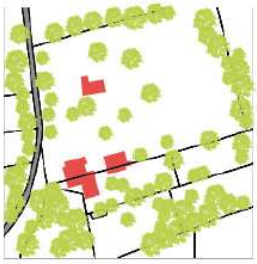


trame parcellaire organisée
Ces 0.05



trame parcellaire aléatoire
Ces 0.1

Tissus individuels isolés



grande emprise de plus de 8000m²
Ces 0.05

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Caractéristiques énergétiques

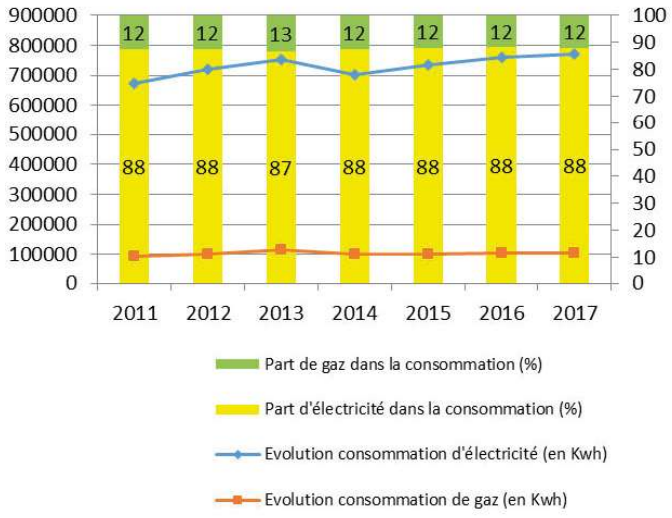
Ces constructions présentent généralement une faible isolation et inertie, avec des risques de surchauffe générant d'importantes consommations énergétiques. La taille des logements, leur orientation et les matériaux rendent leur évolution assez facile mais potentiellement coûteuse.

- Type de chauffage : Individuel tout électrique (à 56%)
- Combustible utilisé :
  - Électricité : 53%
  - Autres (gaz bouteille, bois…) : 23%
  - Fioul : 18%
  - Gaz : 6%
  - Chaleur urbaine : 0%
- Consommation énergétique moyenne du résidentiel en 2017 :
  - Électricité : 9 MWh/logement
  - Gaz : 11 MWh/logement
- Évolution des consommations énergétiques résidentielles entre 2011 et 2017
  - Électricité: + 10%
  - Gaz : + 15%
- Consommation énergétique moyenne du tertiaire en 2017 :
  - Électricité : 11 MWh/établissement <36 KVa et 203 MWh/établissement > 36 KVa
  - Gaz : 631 MWh/établissement

Part des consommations d'électricité et de gaz en 2017, en fonction des secteurs d'activités *(sources : Enedis et Grdf, 2017)*

PART DE LA CONSOMMATION ÉLECTRIQUE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ				
RÉSIDENTIEL : 69%	TERTIAIRE : 17%	PROFESSIONNEL : 10%	INDUSTRIE : 3%	AGRICULTURE : 1%
PART DE LA CONSOMMATION DE GAZ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ				
RÉSIDENTIEL : 56%	TERTIAIRE : 25%	PROFESSIONNEL : –	INDUSTRIE : 10%	AGRICULTURE : 9%

Évolution des consommations totales d'électricité et de gaz (énergie finale sans correction climatique), tous secteurs d'activités confondus *(sources : Enedis et Grdf, 2011 à 2017)*, pour les centralités urbaines



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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 fixe un seuil de consommation énergétique fixé pour les bâtiments neufs à 50 kWhEP/m^2/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.

La Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) évolue vers la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) introduite par la Loi ELAN et mise en place progressivement à compter de 2022.
La RE 2020 renforcera les exigences de performance énergétique et de confort estival des bâtiments neufs en comparaison de la RT 2012 actuellement en vigueur. Elle introduira également de nouvelles exigences concernant les émissions de gaz à effet associées à la construction des bâtiments et à leurs consommations d'énergie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 et de l'amélioration énergétique des bâtiments.

De la part de la collectivité et de ses partenaires, cette mobilisation se traduit par des incitations financières progressivement mises en place (chèque énergie durable de la Région Sud, Provence Eco Renov et Prime Air-Bois du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône...). 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) : Certificats d'Economies d'Energies, éco-PTZ… 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.
En 2019, ce sont plus de 5 000 rénovations énergétiques sur des logements privés individuels ou collectifs de la métropole qui ont été accompagnées sur les plans techniques, juridiques, et financiers. Ces informations relèvent des plateformes de la rénovation énergétique de la métropole (CPIE pour les CT2/ CT3, ALEC pour les CT1/CT4/ CT6), du Point Rénovation Info Service de l'Agence nationale sur l'amélioration de l'habitat local (ADIL 13) et du service en Régie pour le CT5. Plus généralement, les objectifs des plateformes énergétiques, fixés localement par l'Ademe, ont été tenus sur la période 2016 à 2019.
Sur l'année 2019, pour l'ALEC, la MEHC, l'ADIL et le Conseil de Territoire Istres Ouest-Provence réunis, les résultats sont les suivants :

- plus de 14 000 ménages ont été conseillés et sensibilisés ;
- près de 5000 projets ont été accompagnés jusqu'au travaux ;
- plus de 300 professionnels et partenaires ont été accompagnés et référencés ;
- sur l'ensemble du territoire, l'activité de la plateforme a généré un chiffre d'affaires de 40 millions d'euros.

Dès le 1er janvier 2021, cette dynamique locale est renforcée par le dispositif de Service d'accompagnement à l'amélioration énergétique (SARE). Ce dispositif est dédié à l'information des citoyens et à l'accompagnement dans leur parcours de rénovation, en lien étroit avec les collectivités locales. Ce dispositif vise l'équité de tous les habitants de son territoire en matière de conseil et d'accompagnement des ménages. Il contribuera à faire émerger une demande de travaux des ménages qui pourra être traitée de l'amont à l'aval du projet d'amélioration énergétique.
Concernant les patrimoines des bailleurs sociaux, les programmes déployés dans les Conventions d'utilités sociales, soumis à la connaissance des intercommunalités, contiennent la programmation des réhabilitations et de rénovations des résidences sociales notamment sur une durée de six ans.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

LES OBJECTIFS DU SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT-AIR-ÉNERGIE (SRCAE)

Les ambitions du SRCAE retranscrit dans le Sraddet de la Région Sud 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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

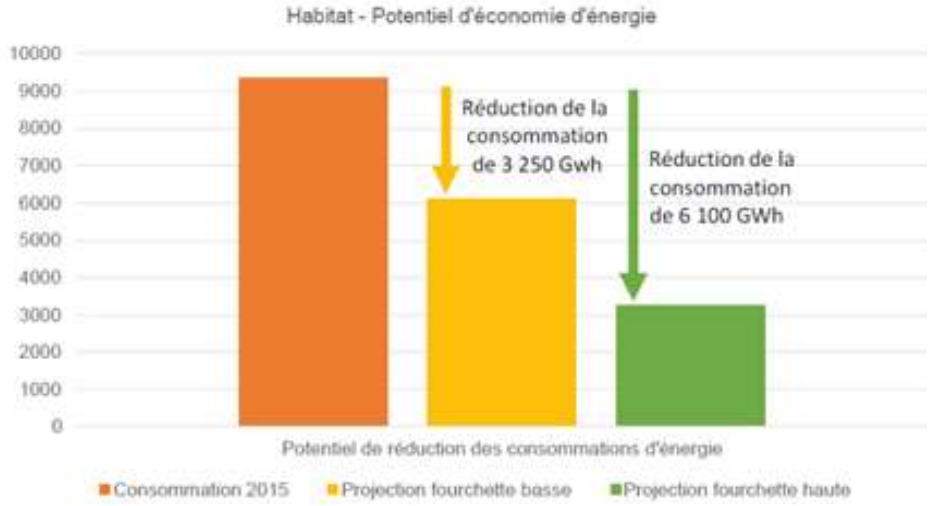
Le Plan climat air énergie métropolitain (PCAEM) a été adopté par délibération du Conseil métropolitain le 26 septembre 2019.
Ce document stratégique et opérationnel présente cinq ambitions :

- inventer une métropole neutre en carbone ;
- réduire de 50% les consommations d'énergie du territoire métropolitain ;
- une métropole à énergie positive, qui produit 100% de l'énergie qu'elle consomme ;
- une métropole engagée dans la préservation de la santé de sa population par la réduction des émissions de polluants et des nuisances sonores ;
- une métropole qui s'adapte aux impacts du changement climatique pour assurer la pérennité de son développement économique, la sécurité de sa population et la préservation de ses ressources naturelles.

Le projet de PCAEM identifie des potentiels d'économie d'énergie pour les différents secteurs d'activité, dont l'habitat, dont les objectifs sont atteignables par la mise en œuvre d'actions relevant de la sobriété, la rénovation, l'évolution du mix énergétique et l'efficacité énergétique.
Ces ambitions impliquent de rénover 3% du parc de logements par an soit 12 980 logements privés (sur 16 680 au total).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Projection de la consommation d'énergie des secteurs résidentiels résultant des actions d'économie d'énergie mises en œuvre dans le PCAEM



Source : Potentialités énergétiques du territoire – Projet PCAEM – Décembre 2019

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

PARTIE 9

DES BESOINS SPÉCIFIQUES À PRENDRE EN COMPTE

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

EN SYNTHÈSE

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.

QUELLE PRISE EN COMPTE 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 résidences sociales d'une part et de captation de logements du parc privé en faveur de l'intermédiation locative d'autre part. Les bailleurs sociaux sont également de plus en plus mobilisés pour l'accès au parc social des publics sans-abri ou risquant de l'être sur le territoire métropolitain. La dynamique partenariale portée dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Logement d'Abord » a vocation à amplifier ces efforts et in fine permettre à l'hébergement d'urgence de retrouver sa vocation première d'accueil inconditionnel. En effet, malgré les efforts portés sur ce secteur, les demandes demeurent aujourd'hui importantes et les délais d'attente conséquents, 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 8 aires d'accueil pour un total de 317 places. Parmi les secteurs définis dans le SDAHGV sans aire d'accueil, près d'une dizaine de sites sont identifiés pour un total de 350 places.
L'évolution des modes de vie des gens du voyage se traduit par ailleurs par une sédentarisation qui peut induire des conflits d'usages et des tensions entre riverains et occupants comme entre les différents groupes familiaux qui ne poursuivent pas les mêmes intentions d'implantations. Ces évolutions de pratique peuvent être intégrées dans le cadre du développement d'une offre de « terrains familiaux locatifs », qui permet un ancrage territorial. Cette offre est aujourd'hui décomptée dans le cadre des inventaires de logement locatif social.

LES ÉTUDIANTS : UN PUBLIC AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Aix-Marseille-Provence est une métropole « étudiante ». Près de 98 000 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 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

LES JEUNES : PLUS DE DIFFICULTÉS QUE LES AUTRES MÉNAGES POUR ACCÉDER AU LOGEMENT

La comparaison avec les autres grandes métropoles le montre, les jeunes d'AMP connaissent davantage de difficultés pour accéder à un logement autonome. Seule la moitié d'entre eux sont autonomes à l'âge de 22 ans alors que cette proportion atteint 60% dans les autres métropoles. Ce constat s'explique par des freins locaux plus importants qu'ailleurs : difficultés d'insertion professionnelle, fragilité financière, loyers plus chers, offre moins disponible hors des grands centres... Ces problématiques sont particulièrement accrues pour les 20-24 ans dont 25 000 d'entre eux ne seraient pas insérés alors qu'aucun « filet social » n'est prévu pour cette population. Face à cette situation, le parc locatif privé, non encadré en termes de prix et souvent ancien, est le premier pourvoyeur d'offre pour les jeunes. En parallèle, l'offre dédiée s'avère inégalement répartie et inadaptée pour répondre à la diversité des besoins exprimée par les jeunes. Le renforcement du panel de réponses, tant en termes d'intermédiation qu'en termes d'offre nouvelle, de maîtrise des prix des loyers ou encore de coordination des acteurs est un enjeu pour le territoire.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

LA PRISE EN COMPTE DES PLUS FRAGILES SUR LE TERRITOIRE DANS LE CADRE DE LA STRATEGIE « LOGEMENT D'ABORD »

Les difficultés d'accès au logement (plus de 80 000 demandes locatives sociales) et de maintien dans le logement (expulsions, ruptures d'hébergement chez un tiers, violences familiales…) pèsent lourdement sur les dispositifs existants d'hébergement et de logement accompagné. 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 les plus fragiles. Cette tension se manifeste également par l'important recours au DALO (2 444 ménages reconnus prioritaires et urgents en 2019) et au DAHO.

Face à ces défis, la Métropole Aix-Marseille Provence est devenue en 2020 un des territoires de mise en œuvre accélérée du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022).

Ce plan quinquennal vise à « orienter rapidement les personnes sans-domicile de l'hébergement vers un logement durable grâce à un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire » et in fine permettre à l'hébergement d'urgence de retrouver sa vocation première d'accueil inconditionnel .

Cela fait suite à sa candidature conjointe avec la Ville de Marseille et la DDETS au 2e appel à manifestation d'intérêt (AMI LDA) de la Délégation interministérielle à l'hébergement et l'accès au logement (Dihal).

Cela se traduit par :

- une articulation renforcée avec l'Etat, dont le dispositif d'hébergement relève de sa responsabilité, et qui concourt à prendre en charge les ménages rencontrant des difficultés particulières d'insertion sociale et professionnelle, et dépourvus de logement ;
- le positionnement du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) comme un des opérateurs majeurs de cette politique (voir encadré ci-dessous) ;
- l'appui sur les structures d'hébergement, le travail des équipes sociales notamment départementales et de maraudes ;
- des rencontres partenariales régulières et une feuille de route partagée pour laquelle le territoire a obtenu des crédits spécifiques et recruté une coordinatrice (voir encadré ci-dessous).

Cette démarche est donc une opportunité à la fois de mieux coordonner les actions de chaque institution et de conforter la prise en charge de la Métropole de la question de l'accès et du maintien dans le logement des publics les plus vulnérables.

LA FEUILLE DE ROUTE DU TERRITOIRE POUR LA MISE EN ŒUVRE ACCÉLÉRÉ DU PLAN « LOGEMENT D'ABORD »

Les actions prévues sont déclinées au sein de 4 axes.

1 - L'augmentation de l'offre de logement à destination des publics les plus fragiles en :

- produisant une offre abordable dans le diffus (PLAI et PLAI adaptés)
- développant le logement accompagné en pensions de famille,
- mobilisant le parc privé grâce aux dispositifs d'intermédiation à locative (IML),
- mobilisant le parc social existant via notamment les attributions réalisées au public SIAO
- mobilisant le foncier vacant temporaire avec le concours de la Ville de Marseille et de l'EPF PACA.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

2 - Le renforcement et la mutualisation des moyens pour accompagner les ménages vers et dans le logement en :

- mobilisant le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL)
- s'appuyant sur un SIAO réorganisé en phase avec les exigences du Logement d'Abord
- essaimant les Plateformes territoriales d'accompagnement (PFTA) sur le territoire
- favorisant le glissement du bail dans le cadre de l'IML (étude et expérimentation en cours),
- soutenant le déploiement du dispositif du traitement des impayés à Marseille
- soutenant une expérimentation d'insertion par le logement pour des ménages en situation de première rupture. **3 - La production de travaux d'observation pour mieux connaître les publics visés et leurs besoins via notamment la nuit de la Solidarité à Marseille, avec la possibilité d'essaimage à d'autres villes du territoire.**

4 - Le développement d'une offre de formation et de temps de sensibilisation à destination de l'ensemble des acteurs du logement et de l'hébergement de manière favoriser une culture commune et accompagner l'évolution des pratiques en faveur du « Logement d'Abord ».

Pour leur mise en œuvre, un budget prévisionnel global de plus de 4 millions d'euros a été défini sur deux ans et un soutien financier de la Dihal de près de 850 000 € a été obtenu pour 2021 et d'autres crédits pourront être mobilisés dans ce cadre. Pour sa part, la Métropole entend mobiliser une enveloppe de près de 1,5 million d'euros notamment pour soutenir la production d'une offre de logements à bas loyer tant dans le diffus qu'en résidence sociale.

LE SERVICE INTÉGRÉ D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION (SIAO)

Le SIAO 13 constitue l'opérateur structurant au niveau départemental de la mise en œuvre du service public de la rue au logement. Il poursuit, au même titre que l'ensemble des SIAO, 5 objectifs :

- simplifier les démarches d'accès à l'hébergement ou au logement, qu'il soit ordinaire ou accompagné pour les personnes sans domicile, ou risquant de l'être, et simplifier l'intervention des accompagnants sociaux ;
- traiter avec équité les demandes en s'appuyant sur la connaissance des disponibilités de l'ensemble de l'offre existante ;
- orienter les personnes en fonction de leurs besoins et pas seulement en fonction de la disponibilité de telle ou telle place, afin de construire des parcours individualisés d'insertion ;
- améliorer la fluidité entre l'hébergement et le logement pérenne ;
- participer à l'évaluation des besoins et les réponses apportées.

Sur la base de ces objectifs, la loi ALUR définit les missions des SIAO de la façon suivante :

- recenser l'ensemble des demandes d'hébergement d'urgence, de stabilisation ou d'insertion ainsi que de logement adapté ;
- recenser l'ensemble de l'offre disponible en matière d'hébergement d'urgence, de stabilisation ou d'insertion ou de logement adapté ;
- assurer l'orientation des personnes après une évaluation sociale et en fonction de leur situation de détresse ;
- favoriser la fluidité de l'accès au logement des personnes ;
- assurer la coordination du dispositif de veille sociale (plateforme téléphonique 115, accueils de jour, équipes mobiles et maraudes) ;
- participer à l'observation sociale.

Plusieurs circulaires définissent des publics dits « prioritaires » pour lesquels des places d'hébergement et logement accompagné ont été créées. Pour ces publics, le SIAO 13 anime des « commissions spécifiques », il s'agit 1/ les personnes victimes de violence, 2/ les publics occupant des bidonvilles et 3/ les publics reconnus réfugiés.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

1 - L'offre d'hébergement et du 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. Ce sont en 2021, 3 529 places pérennes d'hébergement généraliste présentent sur le territoire dont :

- 1 885 places en urgence : plus de 80 % de ces places sont localisées à Marseille (1 616) ;
- 1 644 places en insertion : près des trois quarts de ces places d'hébergement sont situées à Marseille (1 205 places).

L'HÉBERGEMENT

Les centres d'hébergement d'urgence et les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) sont des établissements sociaux soumis à la même règlementation (CASF : art. L312-1).

- **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. Cet hébergement d'urgence doit 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 profession-nel ou toute structure susceptibles de lui apporter l'aide justifiée par son état.

- **Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)** hébergent des personnes isolées, ou familles connaissant de graves difficultés d'ordre économique et social. Certains CHRS sont spécialisés dans l'accueil d'un public spécifique ou prioritaire (exemples : femmes victimes de violence, personnes sous-main de justice...). Ils ont pour missions de permettre aux personnes de retrouver une autonomie personnelle et sociale à travers un projet d'insertion. Un accompagnement social adapté à la personne est proposé.

Le principe de continuité

L'article 345-2-3 du Code de l'action sociale et des familles précise que *« Toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence 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 ».*

Il existe également :

- une offre d'hébergement destinée aux personnes en demande d'asile (HUDA, CADA, CAES, PRAHDA, Hôtel Asile) estimée à 3 341 places à l'échelle du département. Près des deux tiers de ces places se situent à Marseille (2 191).
- une offre d'hébergement en hôtel gérée par le Service PLUS du SIAO 13 (voir encadré « SERVICE PLUS »).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

LE SERVICE PLUS

Ce service permet, en complément des dispositifs d'hébergement existants dans le département, de procurer un hébergement en chambres d'hôtel, à toute personne majeure avec ou sans enfants orientées via le 115 ou la PADA pour les demandeurs d'asile. L'activité de Service PLUS a très fortement augmenté depuis le début de la crise sanitaire :

- en mars 2020, 358 personnes étaient hébergées dans le dispositif hôtelier Service PLUS contre 1 873 personnes en février 2022 ;
- le service est passé de 280 855 nuitées en 2020 à 586 246 nuitées en 2021.

Cette montée en charge s'explique par l'évolution du dispositif :

- la prise en charge n'est plus plafonnée à 10 jours par an par ménage ;
- le parc hôtelier mobilisé à des fins d'hébergement a augmenté : une vingtaine d'hôtels étaient conventionnés avant la crise et 68 hôtels en février 2022 (63 à Marseille, 2 à Vitrolles, 2 à Arles, 1 à Aix-en-Provence).

Par ailleurs, des équipes mobiles ont été mises en place afin de rencontrer les personnes hébergées par Service PLUS. L'objectif est de faire un diagnostic et les orientations nécessaire afin de favoriser la sortie rapide vers une solution adaptée et autant que possible un logement. Le SIAO priorise les personnes en hôtel afin qu'elles puissent être orientées vers les autres solutions.

Le logement accompagné

En termes de logement accompagné, la Métropole comptait en 2021 :

- 6 468 places en résidences sociales : 695 de ces places étaient en pensions de famille dont 90 dans des pensions de famille de type « résidence accueil » ;
- Environ 1 000 logements en intermédiation locative :
  - dont la majorité avec un financement octroyé par la DDETS et en moindre mesure par le Conseil Départemental ;
  - dont la quasi-totalité en « location sous-location», le mandat de gestion restant encore peu mobilisé ;
  - gérés pour l'aspect accompagnement du ménage par onze opérateurs agréés «intermédiation locative » ;
  - captés par huit opérateurs dont 6 principalement sur Marseille (SOLIHA Provence, Galilé, Groupe SOS, Ampil, HAS, Elia) et deux (ALPA et AVES) sur Aix-en-Provence et Vitrolles.

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.

Certains dispositifs offrent des solutions de logement temporaire (foyers de travailleurs migrants, résidences habitat jeunes, résidences sociales) quand d'autres sont plus pérennes (pensions de famille et résidences accueil pour un public atteint de troubles mentaux, intermédiation locative).

L'intermédiation locative (IML) est un dispositif qui permet de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales pour les bailleurs, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs. Il existe deux formes d'intermédiation locative la location/sous-location via une association agrée et le mandat de gestion par le recours à une Agence immobilière sociale (AIS) où le ménage est directement locataire.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

2 - Les besoins exprimés par les publics sans-abri ou risquant de l'être au sein de la métropole

Les demandes enregistrées via le n°115 (numéro d'urgence) en 2021

LES DEMANDES ENREGISTRÉES PAR LE SIAO VIA LE 115

Le SIAO N° 115 recense les demandes d'hébergement d'urgence dans le département des Bouches-du-Rhône, il convient de rester prudent dans l'interprétation de ces données pour deux raisons principales :

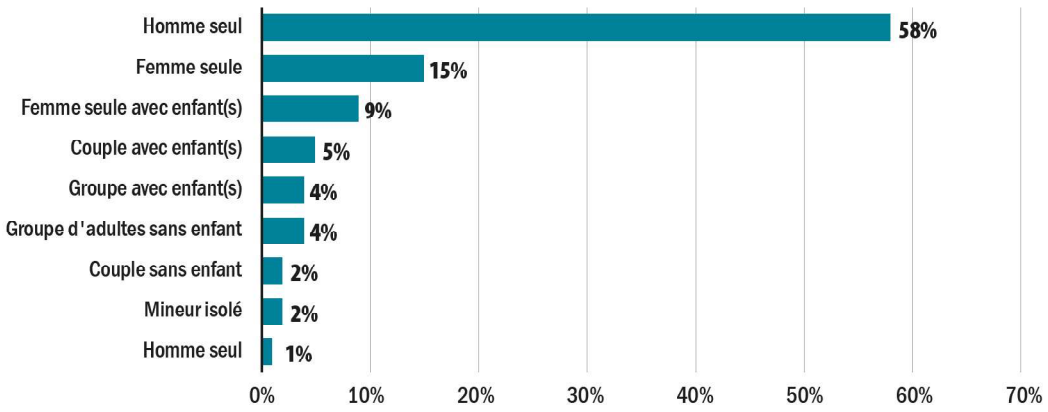
- le SIAO N° 115 n'est pas en capacité de répondre à tous les appels (saturation du standard), de ce fait, les personnes renoncent à appeler le N°115 ;
- un certain nombre de personnes ne sollicitent pas le SIAO N° 115, parce qu'ils ne veulent pas être orientés sur les accueils de nuit collectifs de capacité importante (UHU Madrague-ville, CHRS Forbin).

En conséquence, le nombre de demandes enregistrées par le SIAO N° 115 et le SI-SIAO est loin de refléter l'exhaustivité des besoins.

Des demandes importantes venues majoritairement d'hommes seuls

En 2021, le SIAO N°115 a enregistré 33 710 demandes dans la Métropole, représentant 9 181 ménages distincts et 13 367 personnes.
Le profil des ménages ayant effectué au moins une demande 115 pendant l'année sont principalement des hommes seuls (58%). Les familles avec enfant(s) ont également sollicité le 115 : elles représentent 18 % des personnes ayant émis une demande en 2021. Les femmes seules représentent quant à elles près de 15% des demandeurs en 2021.

RÉPARTITION DES MÉNAGES AYANT EFFECTUÉ AU MOINS UNE DEMANDE AUPRÈS DU 115 SELON LEUR TYPOLOGIE EN 2021 SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE (N = 9 181) - SOURCE : SIAO N° 115



Des réponses positives apportées aux familles (SIAO N°115)

Au cours de l'année 2021, 54% des demandes d'hébergement ont donné lieu à une réponse positive, représentant environ de 5 200 ménages distincts hébergés.
Le taux de prise en charge est à 75% pour les demandes émanant des familles monoparentales et à 73% pour les autres compositions familiales avec enfants.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Un nombre de réponses négatives important lié à l'absence de places disponibles (SIAO N°115)

En 2021, le taux de non-attribution dans la métropole est donc de 46%.
Le manque de places disponibles est la raison principale des demandes d'hébergement non satisfaites : 83% des non-attributions l'ont été pour le motif d'absence de place disponible.
Outre ce motif, les non-attributions peuvent aussi être due au refus par l'usager de l'orientation proposée (8%), au maintien de la personne dans son hébergement initial (2%) et à l'absence de places compatibles avec la composition du ménage (2%).

Les demandes d'hébergement d'insertion et de logement enregistrées via le Système d'information du SIAO (SI-SIAO) - inscription via un travailleur social

Près de la moitié des demandeurs sont enregistrés avec une préconisation logement

Entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2022, sur le périmètre métropolitain, 5 548 demandes ont été transmises au SIAO 13 via le logiciel SI-SIAO, représentant 8 684 personnes à héberger ou à loger. 69% de ces demandes concernent des personnes domiciliées à Marseille.
Parmi l'ensemble de ces demandes, on compte 58% de préconisations d'hébergement et 42% de préconisations logement. Les préconisations logements ont augmenté depuis 2018 où elles étaient estimées à un tiers des préconisations totales. Cela s'explique notamment par le travail de formation et sensibilisation réalisé. Ces préconisations proviennent principalement des Maisons de la solidarité (MDS) (20%) et du secteur de l'hébergement (17%).

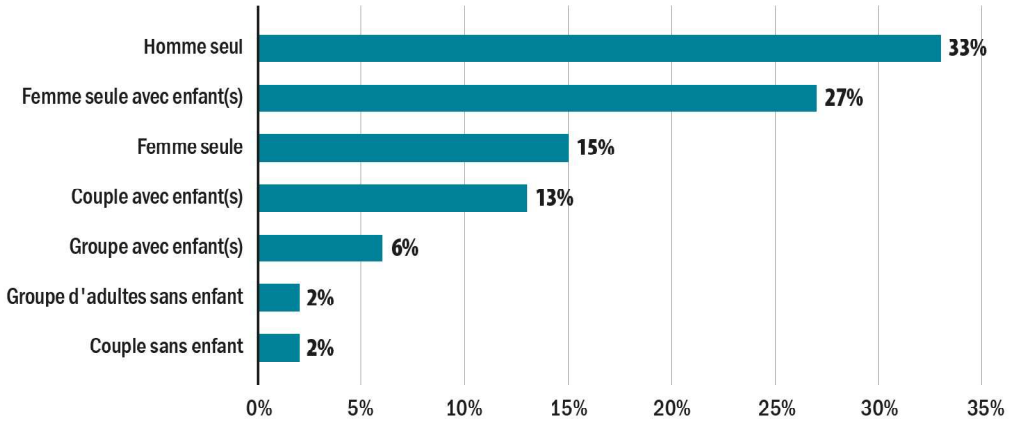
Les enfants représentent plus du quart des personnes concernées par une demande d'hébergement d'insertion ou de logement

Bien que les hommes soient plus représentés (33% des demandeurs), on observe une féminisation du public depuis 2018. Ainsi, les femmes seules représentent, en 2021, 15% de l'ensemble des demandeurs contre 11% en 2018.
Outre les femmes seules, la typologie des demandeurs se répartit de la façon suivante :

- les familles monoparentales représentent 28% des personnes en demande d'hébergement d'insertion ou de logement ;
- les couples avec enfants ou les groupes d'adultes avec enfants représentent 19% des personnes à héberger ou à loger.

Au total, les enfants représentaient donc près de 27% de l'ensemble des personnes à héberger ou à loger durant cette période.

RÉPARTITION DES DEMANDES D'HÉBERGEMENT D'INSERTION OU DE LOGEMENT SELON LA COMPOSITION DES MÉNAGES DEMANDEURS SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE (N=5 548) - SOURCE : SI SIAO



Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Des personnes seules en situation de rue, des familles confrontées à la violence conjugale et familiale
Les personnes ayant fait une demande auprès du SIAO (hébergement d'insertion ou logement) au cours de l'année 2021 se trouvent dans des situations très diverses :

- 18% indiquent une situation de rue au moment de leur demande ;
- 15% renseignent une situation d'hébergement chez des amis ou dans la famille ;
- 16% sont en hébergement d'urgence ou hôtel Service PLUS.

Cependant, si l'on observe cet indicateur selon la typologie familiale, on constate des différences :

- les familles indiquent le plus souvent se trouver en hébergement d'urgence ou à l'hôtel (22%), ou hébergées par des tiers (famille ou amis) (15%) et en moindre mesure en hébergement d'insertion (9%) ;
- les personnes seules, et particulièrement les hommes indiquent majoritairement une situation de rue (21% des demandes).

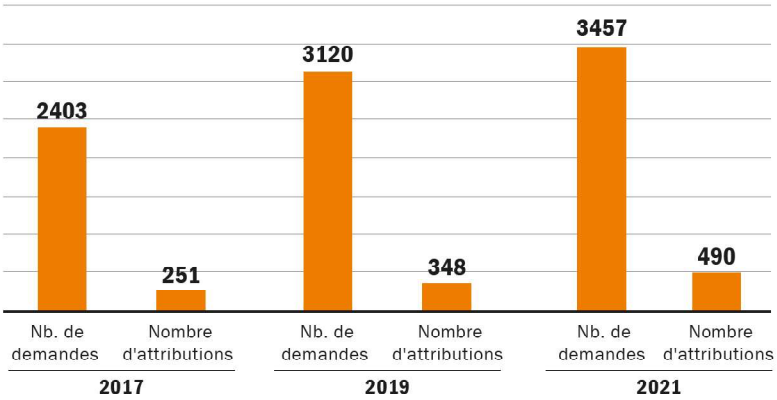
Par ailleurs, les violences familiales ou conjugales constituent le motif de demande plus important pour les familles (18% des demandes sont en effet motivées par cette problématique).

Des demandeurs non pris en charge restant dans l'attente d'une solution
A l'échelle du Département, c'est un peu plus de 7 600 ménages qui se sont trouvés en attente d'une solution via le SIAO au cours de l'année 2021 dont :

- 10% (760 ménages) sont entrés dans un dispositif d'hébergement par ce biais ;
- 3% (228 ménages) sont entrés dans un dispositif de logement mis à disposition du SIAO dont 40% en IML, 43% en résidence sociale, 11% en pension de famille et 5% en logement social.

La durée médiane d'attente entre la demande et l'accès à un hébergement oscille entre 4 et 6 mois, selon le type de structure, sachant que les délais vers les CHRS en accueil diffus sont plus longs que les CHRS en accueil collectif. Pour le logement, la durée médiane se situe entre 5 et 6 mois.
Les demandes et les attributions de logement social pour les publics sans-abri ou hébergés
L'analyse des données du système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE) concernant le « mode de logement actuel » met en évidence que :

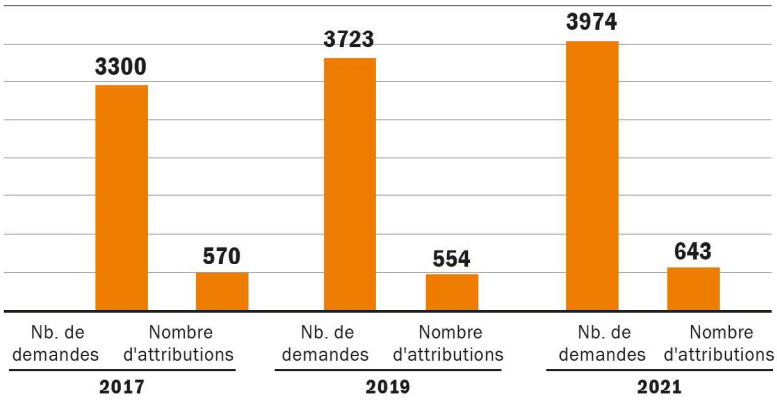
- le nombre d'attributions pour les ménages se déclarant sans-abri ou en structures provisoires/non conventionnelles a presque doublé entre 2017 et 2021 passant de 251 à 490 attributions. Ainsi, alors que 2% de l'ensemble des attributions étaient à destination de ce public en 2017, elles représentent 5% en 2021 (voir graphique ci-dessous) ;
- cependant, le nombre de demandes de logement social issues des ménages se déclarant sans-abri ou en structures provisoires/non conventionnelles, malgré une tendance à la hausse, reste toujours limité en 2021 : 3 457 sont concernées soit 4% de la totalité des demandes.



NOMBRE DE DEMANDES ET D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL AUX MÉNAGES SANS-ABRI OU EN STRUCTURE PROVISOIRE/NON CONVENTIONNELLE (SQUAT, CAMPING, HABITAT MOBILE) **SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE - SOURCE : SNE**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Concernant les ménages hébergés, l'analyse des données SNE met également en évidence une légère augmentation du nombre de demandes et d'attributions de logement social à destination de ce public (voir graphique ci-dessous). En 2021, ce public représente in fine 5% des demandes de logement social et 6% des attributions.



NOMBRE DE DEMANDES ET D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL AUX MÉNAGES HÉBERGÉS (STRUCTURE D'HÉBERGEMENT, RÉSIDENCE SOCIALE, FOYER, RHVS, HÔTEL) **SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE - SOURCE : SNE**

Ces premières tendances positives peuvent notamment s'expliquer par les initiatives déjà existantes en faveur du Logement d'Abord. La mise en place d'une politique coordonnée en la matière sur le territoire a vocation à amplifier ces dynamiques pour les prochaines années.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

3 - Le renforcement du pôle logement du SIAO

Le SIAO 13 s'est réorganisé pour répondre aux principes du Logement d'abord notamment via le renforcement de son pôle logement. Une attention particulière est donc portée à la transversalité des actions, au soutien des partenaires dans la mise en œuvre des parcours logement, à la qualité des réponses, à la mise en place d'une coordination entre les acteurs de l'accompagnement et du logement afin de répondre aux besoins des publics et des réalités territoriales. Afin de répondre à ces objectifs, le SIAO développe deux actions spécifiquement:

- les référents de parcours : ils ont une fonction support auprès des référents sociaux dans l'accompagnement au logement des personnes dont les besoins en accompagnement sont modérés. Ils veillent à la mobilisation et à la continuité d'un accompagnement adapté aux besoins du ménage ;
- les plateformes territoriales d'accompagnement (PFTA). Les PFTA sont destinées aux ménages dont la situation comporte de multiples difficultés. Il s'agit de mobiliser un réseau partenarial territorial, préconiser et mobiliser les accompagnements et les dispositifs de logement nécessaires, suivre les situations et coordonner les actions en lien notamment avec les bailleurs sociaux. Le projet se décline sur plusieurs territoires : une PFTA est mise en place sur le Pays d'Aix depuis 2018, une a été initiée sur Marseille en 2021, une est en projet à l'est du territoire couvrant les communes de la Ciotat et d'Aubagne et une quatrième porte sur l'ensemble du Département pour les personnes victimes de violence.

QUELQUES CHIFFRES CLÉS SUR LES DISPOSITIFS « LOGEMENT D'ABORD » EXISTANTS

Le dispositif « Accompagnement dans le logement » existant depuis 2015 à destination des personne isolées ou couples sans logement ancrés dans un parcours d'errance :

- 30 personnes ont accédé à un logement d'intermédiation locative, dont 4 en 2021. Sur ces 30 personnes, 24 sont aujourd'hui encore dans leur logement.

La PFTA du Pays d'Aix existant depuis fin 2018 :

- 22 ménages ont pu accéder à un logement et s'y maintiennent, dont 18 dans le cadre de logement de droit commun.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 est 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.

Dans la continuité de ces actions, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a approuvé la Charte Régionale d'engagement pour le logement des personnes en situation de handicap et de perte d'autonomie liée à l'âge en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui vise notamment à développer l'offre de logements adaptés et à accompagner la prise en compte des besoins en logements des personnes en situation de handicap et de perte d'autonomie en 2017.
Plus récemment, en 2021, c'est auprès de l'association HandiToit Provence que la Métropole s'est engagée afin de mieux répondre aux besoins de logements accessibles et adaptés des personnes en situation de handicap ainsi que des personnes vieillissantes en perte d'autonomie.
Cette association a pour objet de promouvoir le droit au logement des personnes handicapées, en facilitant le libre de vivre seule ou en famille dans un logement ordinaire adapté à son besoin et favorisant l'autonomie. Elle agit en concertation avec les différents organismes pour la conception, la mise en œuvre et l'attribution de logements adaptés.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Parallèlement, HandiToit Provence a développé, sur les territoires de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Plateforme Régionale du Logement Adapté, qui constitue une interface entre l'offre et la demande de logements des personnes en situation de handicap moteur. Cette démarche vise à répondre aux difficultés des personnes handicapées moteur d'accéder à un logement adapté. Un partenariat avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire s'est traduit par la signature de conventions. 31 d'entre eux se sont engagés dans l'objectif de développer des logements accessibles et adaptés ainsi que de garantir la bonne adéquation entre la demande et l'offre produite.

En soutenant financièrement la réalisation des objectifs et des activités de la plateforme du logement adapté pour l'année 2021, la Métropole accompagne HandiToit à :

- encourager la production de logements adaptés à forte qualité d'usage aux personnes handicapées et vieillissantes dans le neuf comme dans la réhabilitation ;
- organiser le recueil et le repérage des besoins et des demandes des personnes à mobilité réduite ;
- participer au recensement de l'offre de logements adaptables, adaptés ou accessibles et assurer leur traçabilité ;
- organiser la mise en relation entre l'offre et la demande ;
- orienter les demandes d'adaptation vers les opérateurs des Programmes d'Intérêt Général et autres dispositifs programmés mis en place par la Métropole et les Conseils de Territoire afin de favoriser l'adéquation entre la demande et l'offre de logement du parc privé conventionné ;
- développer le partenariat en direction des collectivités qui ont en charge les questions sur l'habitat, l'accessibilité et les politiques sociales en faveur des personnes handicapées, notamment dans le cadre de la Charte Régionale d'engagement en faveur du logement adapté.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

LE LOGEMENT ÉTUDIANT DANS LA MÉTROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE

Aix-Marseille Provence fait partie des principales métropoles étudiantes avec plus de 98 000 étudiants. Dans une concurrence nationale et internationale de plus en plus accrue, l'offre en logements étudiants contribue à faire la différence dans une poursuite d'étude ou dans le choix de formation.

Disposer de logements de qualité, diversifiés, adaptés aux besoins des profils étudiants est un objectif à assurer pour maintenir et améliorer le développement du potentiel d'accueil d'étudiants et ainsi de conforter l'attractivité de la métropole. Les enjeux sont multiples :

- les retombées économiques et sociales : un pan du marché immobilier est dédié à cette population mobile (construction, location, réhabilitation, investissement dans le neuf/ dans l'ancien), des événements festifs et culturels lui sont consacrés et contribuent à la vitalité des villes ;
- d'un point de vue démographique : les étudiants font partie des principaux contributeurs du dynamisme démographique métropolitain et leur nombre devrait continuer de croître d'ici 2029 (Cf. projection nationale du MESR SIES, avril 2021) ;
- l'emploi : l'université compte 8 000 salariés qui vivent et participent au développement économique de la métropole, l'obtention d'un diplôme dans le supérieur est par ailleurs gage d'une meilleure insertion professionnelle ;
- l'attractivité économique : les collaborations entre laboratoires de recherches, acteurs économiques locaux et internationaux sont nombreuses. Des étudiants stagiaires et en alternance sont accueillis dans les entreprises implantées dans la métropole.

AMP : territoire doté d'un observatoire du logement étudiant

Avec une population étudiante mobile et plurielle, les besoins en logement étudiant nécessitent une connaissance fine de l'offre et des pratiques étudiantes pour adapter les réponses au sein de la métropole. En ce sens, la Métropole, le Crous Aix-Marseille-Avignon, Aix-Marseille Université, la DREAL Paca et les agences d'urbanisme se sont engagés en 2019 dans un observatoire du logement étudiant sur la métropole. Il s'inscrit dans la démarche nationale « 60 000 logements étudiants » engagée pour la période 2018-2022 et répondait à l'appel à manifestation d'intérêt national lancé par plusieurs associations (Fédération nationale des agences d'urbanisme, Association des villes universitaires de France, Conférence des présidents d'université, France urbaine...).

Une première collecte de données a été réalisée localement en 2020. Les premiers résultats de l'enquête révèlent que l'offre en logement est diversifiée dans un contexte immobilier tendu. Ces résultats sont à nuancer suivant les campus. L'offre adaptée aux étudiants à bas revenus est quelquefois déficitaire et mériterait d'être développée sur certains secteurs. Une analyse de l'offre détaillée par campus sera accessible via l'observatoire du logement étudiant à l'automne 2021. L'accès au logement des étudiants et sa lisibilit é s'inscrivent parallèlement dans une problématique plus large de compétitivité et de rayonnement des formations et de développement des villes universitaires métropolitaines.

Des séances de travail organisées sous forme d'ateliers se sont également tenues en 2020 et 2021 avec les acteurs locaux du logement étudiant et de l'enseignement supérieur pour améliorer la connaissance et les enjeux du logement étudiant. En synthèse de ces ateliers, il apparaît plusieurs enjeux :

- le développement d'une offre diversifiée à coûts modérés correspondant aux publics étudiants (boursiers, étrangers…), à leur mobilité croissante et à « l'éclatement des besoins » ;
- la prise en compte du logement, en tant que le premier poste de dépense étudiant, comme facteur 'inégalité et de précarité étudiante ;
- la nécessité de développer une offre cohérente avec l'accès au transport en commun et aux interconnexions entre campus ;
- le besoin de solution nouvelle, innovante en concertation avec les partenaires et acteurs associés à l'observatoire ;
- la nécessité d'améliorer la connaissance des dispositifs d'aides et d'accès au logement aux étudiants.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

Aix-en-Provence et Marseille concentrent l'essentiel des formations et de la population étudiante

Marseille et Aix-en-Provence accueillent la quasi-totalité des étudiants de la métropole. Cinq principaux campus rassemblent ces étudiants : Marseille Luminy, Marseille Saint Charles, Marseille Timone, Marseille Étoile et le Quartier des Facultés à Aix-en-Provence. Les formations dispensées sont majoritairement universitaires. Des Grandes écoles sont également présentes dans les campus marseillais (Kedge Business Management à Luminy, Centrale à l'Étoile). Au total, Marseille accueille 56 000 étudiants et Aix-en-Provence 38 000, soit 95% des effectifs étudiants métropolitains. D'autres villes métropolitaines, mais dans une moindre mesure, accueillent des filières de formations courtes et/ou plus sélectives, en lien avec les atouts économiques métropolitains (École des Mines-Charpak à Gardanne, Licence à La Ciotat, École de l'Air à Salon-de-Provence).

Dans ce déploiement largement porté par les deux principaux pôles urbains, c'est la moitié des étudiants résidant dans la métropole qui vit au domicile parental, une part similaire à celle constatée au sein du Grand Paris mais largement supérieure à celle des principales métropoles universitaires (Grand Paris : 53%, Lille : 38%, Lyon 31%, Strasbourg : 27%, Bordeaux : 25% en 2017...).

Au regard des autres métropoles, l'origine géographique des étudiants est globalement plus locale. Concernant l'origine sociale, les étudiants appartenant aux classes sociales les plus favorisées sont davantage représentés. Pour autant AMP se distingue par un poids des étudiants boursiers relevant des échelons les plus aidés, plus importants qu'ailleurs (39% contre 32% des étudiants au niveau national). Ce constat révèle la fragilité des étudiants métropolitains.

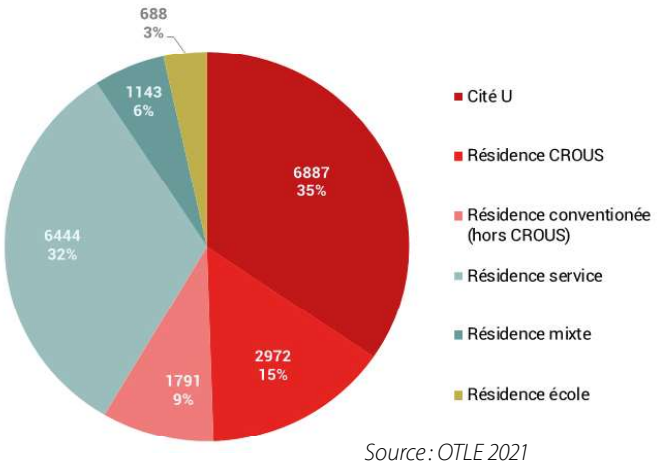
L'attractivité des formations présentes peut contribuer à expliquer ces résultats mais la qualité du parc de logements, son coût et le profil des étudiants métropolitains peuvent également amener des éléments de réponses.

Les pratiques en matière de logement étudiant : prépondérance du parc locatif privé

Parmi les étudiants ne vivant plus chez leurs parents :

- plus de la moitié loue un logement dans le parc privé ;
- près de 30% résident dans du patrimoine social (offre en Cité U, Crous et bailleurs social) ;
- près de 20% vivent dans une résidence étudiante privée.

Répartition des logements étudiants selon le type de résidence au sein de la Métropole AMP



Source : OTLE 2021

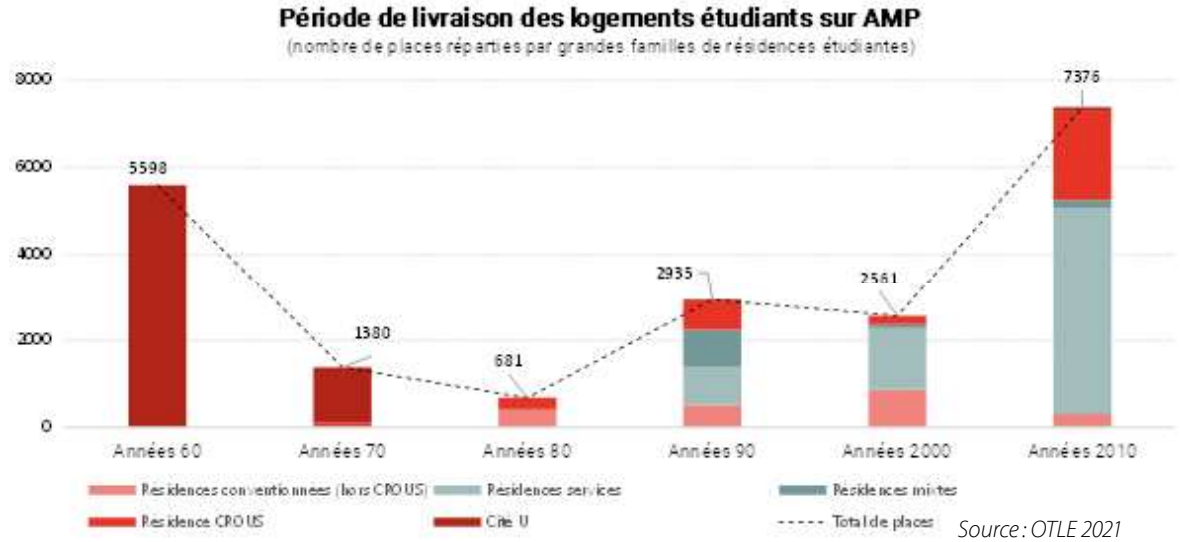
Le parc locatif privé, en particulier les petits logements, est le segment est le plus sollicité par les étudiants indépendants (ne résidant pas au domicile parental). La pression sur cette offre est forte. Les étudiants sont mis en concurrence, ce type de parc étant plébiscité par d'autres publics (jeunes actifs...). Cette situation entretien un niveau de prix élevé, en particulier à Aix-en-Provence (19,4€/m² hors charge).

Le territoire métropolitain est relativement bien doté en Cité U et en résidences Crous par rapport à la situation nationale. Toutefois, l'importance de la population de boursiers s'accompagne de besoins sociaux plus importants qu'ailleurs. Au printemps 2021, 10 700 demandes pour un logement géré par le Crous ont reçu une réponse négative. Près de 1 000 logements ont été livrés ces dix dernières années, majoritairement à Aix-en-Provence. Pour autant, cette offre accuse un retard dans Marseille, en particulier dans le secteur Centre malgré deux projets de 500 places au total. La quasi-totalité du patrimoine géré (dont les Cité U) a connu de lourdes réhabilitations depuis le milieu des années 2000.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Les bailleurs sociaux ont également pu déployer une offre à tarif encadré (logement conventionné), essentiellement à Marseille. Les coûts des loyers pratiqués sont en partie sur la fourchette haute des logements conventionnés. Couplés aux charges, cette dépense peut freiner leur accès aux étudiants. Ce constat est imputable au type de financement de ces logements, majoritairement en PLS. Pour le parc social, l'enjeu est de développer l'offre en financements « ordinaires » (PLUS) et très social (PLAi) et, en parallèle, de maîtriser les charges. Celles-ci, non couvertes par les allocations, sont un frein financier majeur pour les plus modestes.

Les résidences étudiantes privées ont connu un essor sans égal au cours de la dernière décennie. Maillon nécessaire à la fluidité et à la lisibilité d'une offre étudiante, elle s'est particulièrement développée à travers différents sites marseillais.



Source : OTLE 2021

Une diversité des prix pratiqués sur la métropole, une offre portée par les villes étudiantes

La fourchette des redevances des logements dédiés aux étudiants est large, de 165€/mois charges comprises dans une chambre en Cité U (non rénovée) à 811€/mois charges comprises dans une résidence étudiante privée récente.

NIVEAUX DE LOYERS DE L'OFFRE DÉDIÉE AUX ÉTUDIANTS SUR LA MÉTROPOLE

		Loyer CC / mois Chambres/ Studios et T1		
	Nb de places	**Minimum**	**Moyen**	**Maximum**
Cités U *	**6 923**	165€	293€	358€
Résidences gérées par le Crous	**3 228**	229 €	352 €	523€
Résidences conventionnées (hors Crous)	**2 456**	197 €	417 €	654€
Résidences services	**7 336**	356 €	561 €	811€
Résidences mixtes **	**1 365**	399 €	565 €	740€
FJT	**104**	280 €	388 €	559€
Foyers	**150**	300 €	475 €	600€
Internats	**460**	NR	NR	NR
Total des places Aix-Marseille-Provence	**22 022**			

Champs d'analyse : ensemble des chambres/studios/T1, source OTLE AMP 2020

** Pour cet indicateur et conformément à la nomenclature nationale ce sont les chambres qui constituent la référence. A leur création, les Cité U étaient composées de chambre avec sanitaire et cuisine à l'étage, depuis et en particulier depuis la grande opération de réhabilitation des Cités U des années 2000, les chambres des Cité U sont rénovées, voir restructurées et agrandies. Elles accueillent dorénavant et le plus souvent des cabines sanitaires et pour partie des kitchenettes intégrées.*

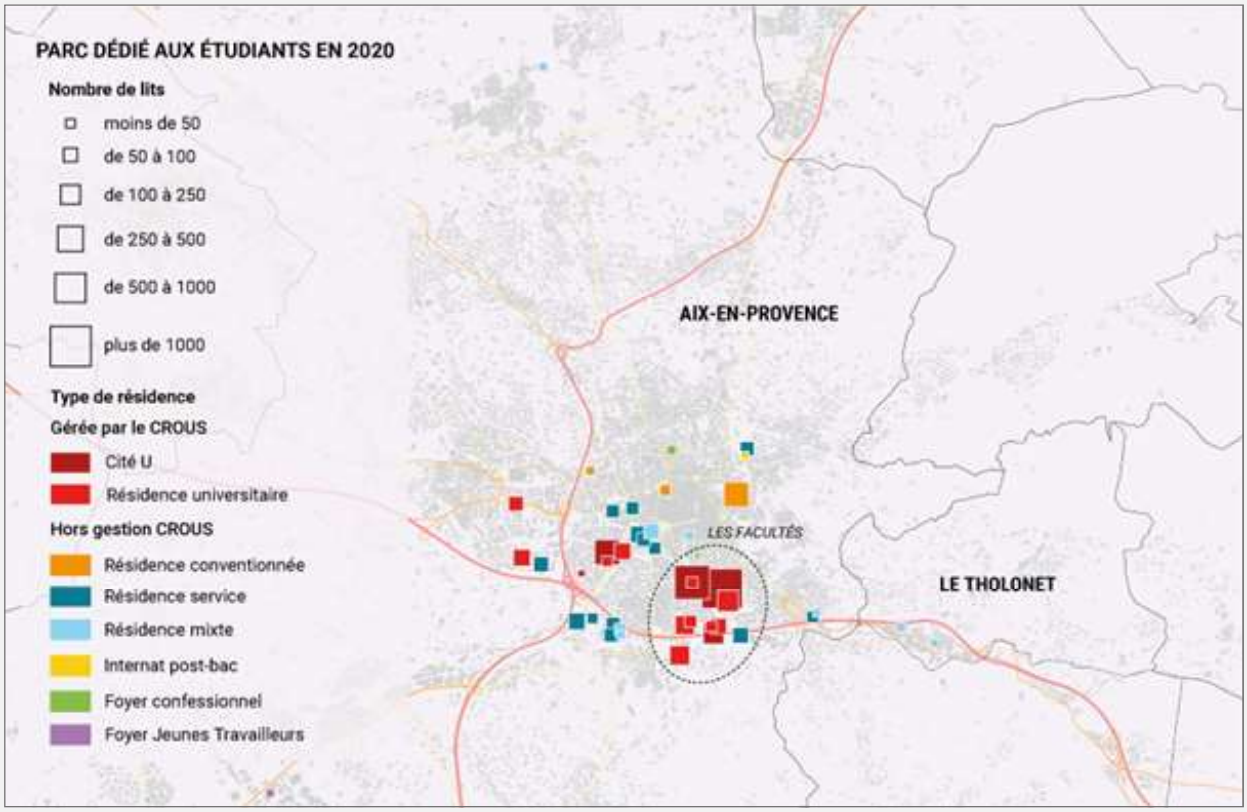
*** Résidence privée mixte : résidence logement destinée à l'accueil de jeunes actifs et étudiants.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

Sur les 22 000 places dédiées aux étudiants (dont internats post bac, fjt et foyers), près de 13 500 (soit 61%) ont bénéficié d'une aide de l'État via les Cités U, les Crous et les bailleurs sociaux. Une partie est réservée en résidence école. Ce type d'offre permet aux étudiant de bénéficier de loyers mensuels « encadrés » qui répondent à des tarifications spécifiques (cité U, logement social).
L'offre portée par le privé représente 40% des places.
Aix-en-Provence et Marseille, qui font l'objet de chapitres dédiés, rassemblent 98% des places en logements dédiés.
Au-delà des deux principales villes étudiantes, Gardanne, compte plus de 250 logements destinés aux étudiants. Deux résidences coexistent dans la cité minière. La première est destinée aux étudiants de l'école des Mines, la seconde à ceux du Lycée Agricole Valabre.
A la Ciotat, pour accompagner l'IUT, la Licence professionnelle d'Aix-Marseille Université et le récent Bachelor Universitaire Technologique, une résidence propriété d'un bailleur social a vu le jour en 2007 (17 logements).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Aix-en-Provence : une offre dédiée portée par le Crous



AIX-EN-PROVENCE

38 000 ÉTUDIANTS — **8 000** PLACES — **1** PLACE POUR **4,7** ÉTUDIANTS

Intégré à la ville, le campus d'Aix-en-Provence-Quartier des Facultés regroupe plusieurs sites d'enseignements supérieurs (Schuman, Montperrin, Forbin…). Les formations proposées sont essentiellement universitaires axées sur le Droit, l'Économie, les sciences humaines et sociales et l'IUT.

Avec les formations déployées sur le centre Historique (IEP, Arts et Métiers), au Jas de Bouffan (MMSH), à l'Arbois et à Puyricard avec l'IAE, Aix-en-Provence rassemble 38 000 étudiants

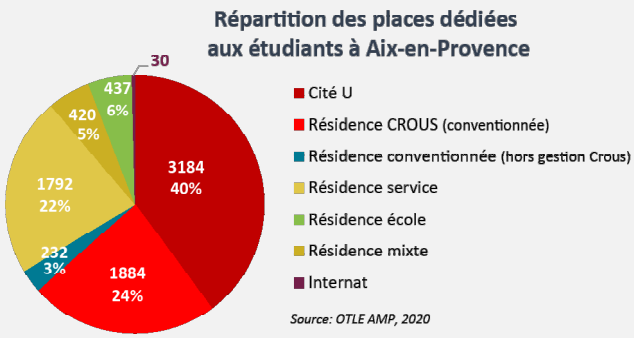
Le cœur de campus situé à Schuman a bénéficié d'une rénovation totale à travers les financements de l'Opération Campus (500 millions d'euros d'investissement). Les travaux aujourd'hui achevés ont permis d'offrir aux étudiants des équipements (restaurant universitaire et cafétéria, bibliothèque universitaire, espaces publics…) et des lieux d'enseignements de qualité. L'Opération Campus couplée à un propre programme de rénovation, a été aussi l'occasion pour le Crous de réhabiliter ses Cités U et de mener des opérations de construction neuve. A ce titre, les Cités U des Gazelles et de l'Arc de Meyran ont bénéficié d'une réhabilitation complète permettant d'améliorer le niveau de confort et d'hygiène des logements.

A Aix-en-Provence, 63% des places du parc dédié aux étudiants est géré par le Crous dans un contexte de prix immobiliers tendus. Cette offre se concentre essentiellement autour des sites d'enseignements supérieurs notamment dans le quartier des Facultés au sud de la ville. En effet, les places proposées par le Crous représentent 96% de l'offre présente du campus Schuman.

Au-delà du quartier des Facultés, les résidences services et mixtes constituent le deuxième type de résidences de la ville. Elles totalisent 2 187 placers, soit près de 30% du parc total. Ces résidences se situent essentiellement dans le quartier de Sextius-Mirabeau, à proximité du centre historique ou, pour les plus récentes, en contrebas de l'autoroute A8.

Les résidences conventionnées, gérées par des bailleurs sociaux ou des associations sont quant à elles peu nombreuses. La plus importante d'entre elles est la résidence James Chasseriaud, à destination prioritairement

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



des étudiants des Arts et Métiers, qui compte 394 logements et près de 500 places.

Dans l'ensemble, la quasi-totalité des logements sont des studios ou des chambres de 10m² pour les Cités U. Toutefois, des T2 sont également proposés dans tous les types de résidences y compris au sein des Cités U (Arc de Meyran et Les Fenouillères). Certaines résidences proposent aussi des T3 pour de la colocation. C'est le cas notamment de la résidence Coton Rouge et Le Nautilus pour le Crous et la résidence Les Jardins de Mozart dans le privé.

Pour un studio, le montant des loyers pratiqués est très variable selon la résidence dans laquelle l'étudiant logera. En résidence universitaire, l'étudiant déboursera 358€/mois charges comprises. Pour la même typologie, il faudra compter entre 610 € et 627 € en moyenne au sein d'une résidence service ou mixte. La différence des niveaux des loyers est particulièrement importante sur les plus grandes surfaces (T2 et T3). En effet, le montant des loyers peut varier du simple au double selon si l'on est logé en résidence gérées par le Crous ou par un gestionnaire privé.

Cette offre s'inscrit dans un des contextes immobiliers les plus tendus de la métropole *(Cf. coût médian des loyers en T1 parmi les plus élevés de la métropole, source ODLADIL 13).*

NIVEAUX MOYENS DES LOYERS MENSUELS CHARGES COMPRISES EXCEPTÉ POUR LES T1 NON MEUBLÉS DU PARC LOCATIF PRIVÉ**

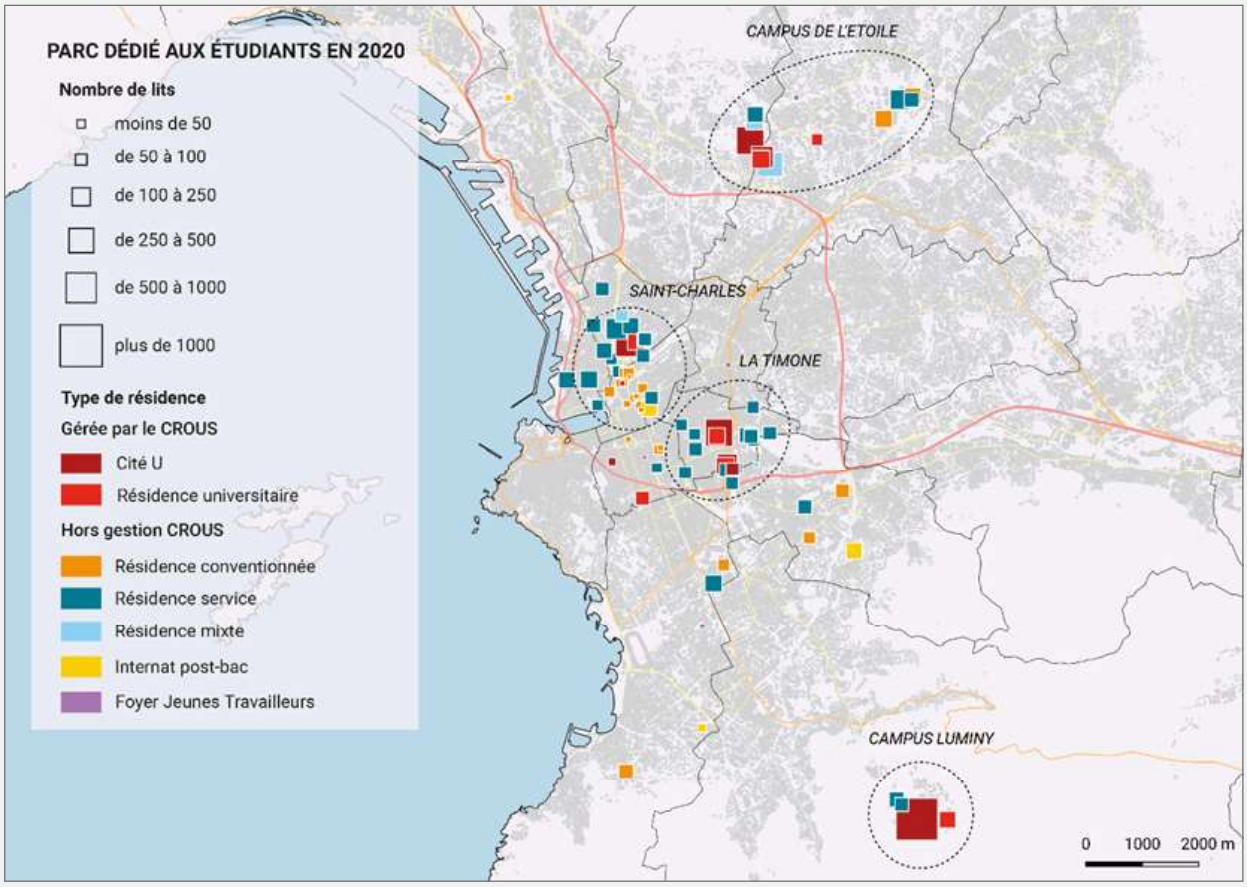
Types de résidence	Loyer minimum	Loyer moyen	Loyer maximum	Nb de logements	Nb de places
Cités U *	238 €	274 €	359 €	3184	3184
Résidences gérées par le Crous	229 €	335 €	439 €	1758	1884
Résidences conventionnées (hors Crous)	283 €	388 €	553 €	220	232
Résidences services privées	470 €	616 €	788 €	1629	1792
Résidences écoles	418 €	480 €	515 €	432	437
Résidences mixtes **	458 €	604 €	740 €	420	427
Foyers Jeune Travailleur	343 €	421 €	559 €	34	
Autres foyers	550 €	NR	600 €		
Internats postBac	NR	NR	NR	NR	30
T1 non meublé dans le parc privé (Hors charges)	457 €	500 €	547 €	NR	NR
Total logements dédiés aux étudiants				**7677**	**7986**

Source s : OTLE AMP 2020, ADIL13, ODL 2020
Champs d'analyse : ensemble des chambres/studios/T1, source OTLE AMP 2020

** Pour cet indicateur et conformément à la nomenclature nationale ce sont les chambres qui constituent la référence.*
*** Charges comprises exceptés pour les coûts médians des T1 non meublés dans le parc privé pour lesquels les charges ne sont pas intégrées.*

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

MARSEILLE : davantage de résidences privées



MARSEILLE

56 000 ÉTUDIANTS — **13 000** PLACES — **1** PLACE POUR **4,2** ÉTUDIANTS

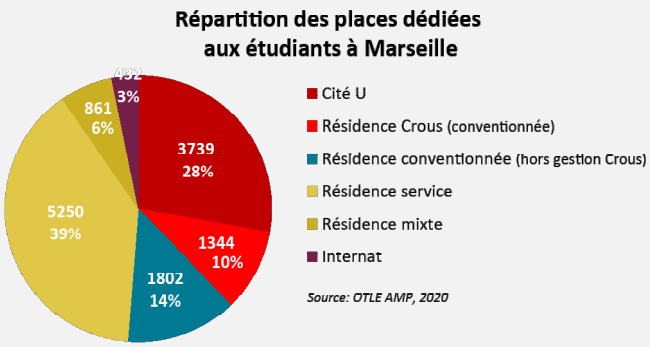
Marseille accueille le plus important effectif d'étudiants de la métropole. Ils sont 56 000 et se répartissent en quatre principaux campus qui regroupent la plupart des formations. Dispersés dans la ville, une trentaine de lycées délivre plus d'une centaine de BTS, plusieurs lycées accueillent des classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE) et une douzaine de sites supplémentaires forment des étudiants aux métiers de la santé (infirmiers, kinésithérapeutes…)

A **Marseille Nord** se déploie, deux sites majeurs où dominent les formations d'Aix-Marseille Université: le site de Saint-Jérôme et le technopôle de Château-Gombert, regroupés sous l'appellation « campus Marseille-Étoile ». L'enseignement et la recherche y sont principalement orientés vers les sciences dures et les sciences de l'ingénieur. Le pôle comprend, entre autres, la faculté des Sciences, L'IUT et l'École d'ingénieurs Centrale Marseille. Plus éloigné par rapport au site principal et situé sur le campus santé Nord, le Centre hospitalier universitaire (CHU) est localisé dans le 15e arrondissement. Il accueille, également des Instituts en soins infirmiers.

Le **centre de Marseille** comprend deux principaux campus : Marseille-Timone où sont regroupées les filières de Santé; le campus Marseille-Saint-Charles avec les facultés de Sciences, de Droit et de Science politique et d'Économie et gestion sur la Canebière et la Halle Puget. D'autres établissements d'enseignement supérieur sont également présents dans le centre-ville et dispersés en divers lieux (EJCAM, EMD, EHESS…).

Le pôle de **Marseille Sud** est situé principalement sur le campus de Marseille-Luminy qui a bénéficié de l'Opération Plan Campus. Le pôle comprend, entre autres, des sites de la Faculté des sciences, de la Faculté des sciences du sport, de l'IUT, de l'École d'ingénieurs Polytech, on y trouve également des établissements non rattachés à l'université : l'École nationale supérieure d'architecture de Marseille, l'École nationale supérieure d'art et de design de Marseille-Méditerranée, Kedge Business School. Hors campus, sont implantées notamment l'École nationale supérieure de danse de Marseille (quartier de Saint-Giniez), l'École nationale supérieure maritime – ESNM – (quartier de Marseilleveyre).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



Sur près de 14 000 places dédiées aux étudiants à Marseille, 45% sont gérées par les résidences privées (services et mixtes). Cette offre privée s'est largement développée ces dernières années et s'est diffusée sur le territoire, s'éloignant ainsi des sites d'étude. Elle s'est peu implantée dans le centre. Moins de 40% des logements sont gérés par le Crous. Les résidences conventionnées, bien plus présentes qu'à Aix-en-Provence, et les internats représentent près 15% de l'offre. A Marseille, l'offre dédiée est essentiellement implantée à proximité des Campus de Luminy, l'Étoile. Elle est présente également dans le centre-ville, de manière plus diffuse autour de Saint Charles et de la Timone notamment.

Les loyers s'échelonnent de 165€/mois dans les chambres en Cité U n'ayant pas connu de rénovation (parc voué à disparaître) à 811€/mois dans une résidence étudiante service située à Castellane pour 1 T1bis. Après réhabilitation, les logements en Cité U passeront à 258€/mois, les tarifs étant homogènes à Marseille et Aix-en-Provence en Cité. Dans les résidences conventionnées (patrimoine des bailleurs sociaux géré en direct ou par des associations), la moyenne des loyers avec charges s'établit à 441€/mois et varie de 197€/mois à 654€/mois charges comprises suivant la localisation et le programme. Cette offre proposée par les bailleurs sociaux varie de l'immeuble de six logements réhabilité dans le parc existant à des résidences de intégrées à des opérations d'ensemble.

A l'échelle de Marseille, l'offre dédiée aux étudiants est diversifiée. Cependant certains campus peuvent présenter des déficits sur certains segments d'offre. C'est le cas de Marseille-Saint-Charles avec une surreprésentation de l'offre en résidences privées et ce, malgré le projet de la Cité des Douanes (200 places en colocation en partenariat avec le Kaps, livraison prévue en 2023).

NIVEAUX MOYENS DES LOYERS MENSUELS CHARGES COMPRISES EXCEPTÉ POUR LES T1 NON MEUBLÉS DU PARC LOCATIF PRIVÉ**

Types de résidence	Loyer minimum	Loyer moyen	Loyer maximum	Nb de logements	Nb de places
Cités U *	165 €	286 €	358 €	3703	3739
Résidences gérées par le Crous	247 €	348 €	523 €	1214	1344
Résidences conventionnées (hors Crous)	197 €	441 €	654 €	1554	1802
Résidences services privées	356 €	515 €	811 €	4815	5250
Résidences mixtes **	399 €	516 €	580 €	646	861
Foyers Jeune Travailleur	280 €	470 €	516 €	37	
Autres foyers	300 €	460 €	583 €		
Internats postBac	NR	NR	NR	NR	432
T1 non meublé dans le parc privé (Hors charges)	350 €	403 €	450 €	NR	NR
Total logements dédiés aux étudiants				**11969**	**13428**

Source s : OTLE AMP 2020, ADIL13, ODL 2020
Champs d'analyse : ensemble des chambres/studios/T1, source OTLE AMP 2020

** Pour cet indicateur et conformément à la nomenclature nationale ce sont les chambres qui constituent la référence.*
*** Charges comprises exceptés pour les coûts médians des T1 non meublés dans le parc privé pour lesquels les charges ne sont pas intégrées.*

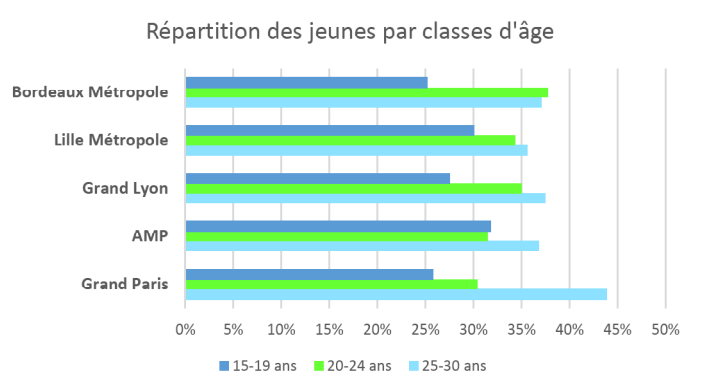
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

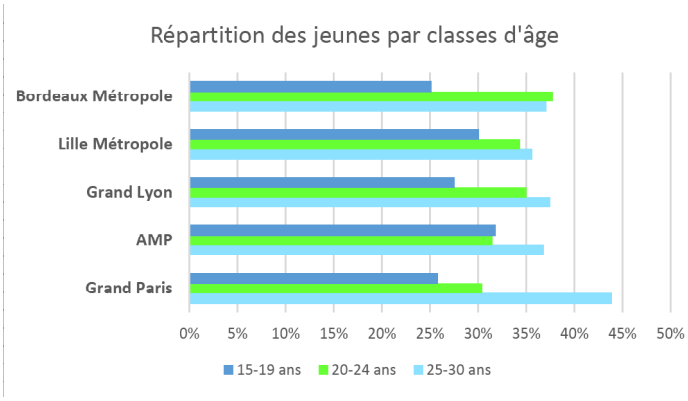
LES JEUNES FACE AU LOGEMENT

AMP, une Métropole moins jeune et moins étudiante

Avec 360 000 jeunes, AMP représente 43% des 15-30 ans de Paca en 2017. Bien que leur part soit supérieure à celle constatée dans la région, AMP ne peut pas pour autant être qualifié de territoire « jeune ».

Au sein d'AMP, la part des 15-30 ans est inférieure à celle constatée dans les cinq autres grandes métropoles (hormis Bordeaux). Dans ces dernières, elle atteint de 22% à 25% de la population en 2017 alors qu'elle n'est que de 19% au sein d'AMP. Ce constat est imputable à une sous-représentation de la classe d'âges des 20-24 ans comparativement aux autres métropoles. Comment cela s'explique-t-il ? Principalement par une moindre proportion d'étudiants parmi les 20-24 ans. Si au sein d'AMP, 47% des 20-24 ans sont étudiants, leur proportion atteint 58% dans les autres grandes métropoles.

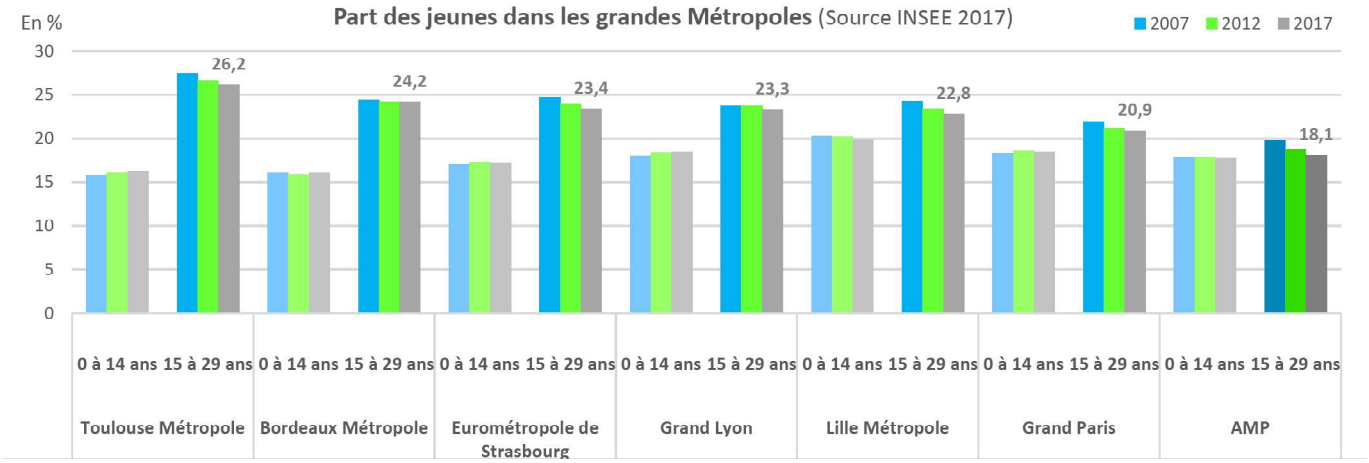




Une tendance à l'érosion de la classe d'âges des 15-30 ans

Les évolutions passées montrent un autre décalage avec les autres grandes métropoles : une érosion du nombre de jeunes de moins de 25 ans au sein d'AMP alors que dans les autres métropoles leur effectif progresse. Si celui des 25-30 ans augmente, cela ne suffit pas à assurer une croissance du nombre total de jeunes. De plus, les analyses montrent un manque d'attractivité du territoire sur ce public : si à courte distance (intra région), AMP gagne des jeunes (davantage viennent s'installer que ne quittent le territoire), sur la longue distance (hors région), le constat est inverse.

Les dynamiques récentes tendent à traduire un maintien des écarts avec les autres grandes métropoles. L'érosion des moins de 25 ans au sein d'AMP pourrait être partiellement ralentie par l'augmentation des 0-15 ans (+2,4% en 10 ans) mais sans doute insuffisamment pour stabiliser l'effectif des jeunes sans apport de l'extérieur du territoire. La Métropole est aussi pénalisée par une attractivité moindre des jeunes de 18-24 ans.



Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

Les perspectives d'évolution : à long terme, une tendance baissière pour les 18-25 ans.

La population des 18 à 25 ans s'établirait à 160 700 jeunes en 2040 (scénario central 15) soit 8% de la population, part comparable à celle de la France métropolitaine (actuellement ils représentent 184 575 soit 10% de la population d'AMP). Au sein d'AMP, cette baisse se traduirait par deux phases : à partir de 2020, une période de hausse modérée (+5% sur la période) qui s'achèverait vers 2030. La période 2030 à 2040 connaîtrait une baisse de leur effectif (-5% sur la période). Cette baisse se poursuivrait à plus long termes (2050) mais à un rythme plus modéré. Ces tendances suivent celles constatées au niveau national, celui-ci connaissant toutefois une progression plus forte de la population jeune entre 2020 et 2030 (+7% sur la période) avec ainsi un bilan positif entre 2020 et 2040 ce qui ne sera pas le cas d'AMP.

Moins de jeunes autonomes

Ces jeunes représentent un peu plus de 100 000 ménages, effectif relativement faible au regard des plus de 300 000 jeunes que compte le territoire. Cela s'explique par une décohabitation plus tardive et souvent plus complexe qu'ailleurs.
181 332 jeunes âgés de 15 à 30 ans n'habitent plus au domicile parental ce qui représente la moitié des jeunes de cette tranche d'âges. Parmi eux, 29% sont étudiants (52 657 personnes au sens du recensement en 2017).

La moitié des 15-30 ans habite au domicile parental

Comparativement aux autres métropoles, AMP compte une part moindre d'« indépendants » parmi les jeunes de 15 à 30 ans 16. Ce constat est valable pour la plupart des âges de la jeunesse excepté pour les extrêmes : la décohabitation précoce est plus importante au sein d'Aix-Marseille-Provence et, en parallèle, la situation se normalise pour les 25-30 ans. Ainsi, si la part des très jeunes « autonomes » est plus élevée au sein d'AMP, pour les autres tranches d'âges, elle est largement plus faible, en particulier pour les 21-22 ans (44% sont autonomes à 21 ans et 50% à 22 contre respectivement plus de 50% et 60% dans les autres métropoles hors Grand Paris). Arrivé à l'âge de 25 ans, les écarts entre AMP et les autres métropoles se réduisent jusqu'à disparaître vers l'âge de 28 ans.

Plusieurs facteurs explicatifs de cette moindre « autonomie » des 20-24 ans :

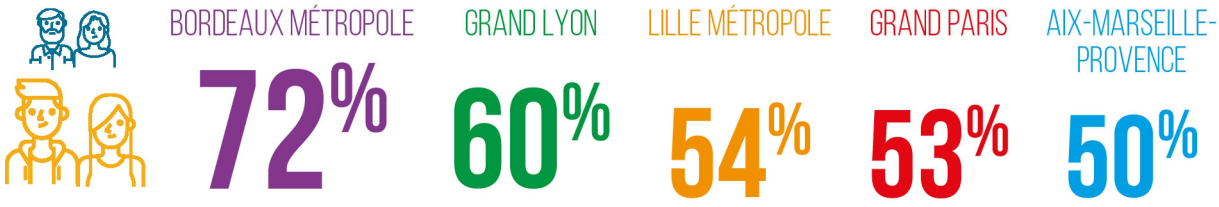
- la moindre part d'étudiants parmi la classe d'âge des 20-24 ans comparativement aux autres métropoles est un premier facteur explicatif. En effet, les étudiants sont souvent mobiles pour leurs études ce qui tend à augmenter la part des jeunes « indépendants » ;
- des étudiants du territoire qui décohabitent moins. La part des étudiants de 19 à 23 ans n'habitant plus au domicile parental est très inférieure au sein d'AMP.

Pour AMP, si le fait de compter une part moindre « d'élèves-étudiants » joue dans les écarts avec les autres grandes Métropoles, ce n'est pas le seul facteur explicatif. Hors étudiants, les contrastes avec les autres grandes Métropoles apparaissent également plus marqués :

- 66% des 15-30 ans non étudiants d'AMP n'habitent plus chez leurs parents. Cette proportion est très largement inférieure à celle constatée dans les autres grandes Métropoles où elle dépasse les 70% (74% dans la Métropole de Lyon, 70% dans celle de Lille, 71% au sein du Grand Paris et 81% dans celle de Bordeaux).
- la décohabitation des jeunes est moins importante au sein d'AMP pour les 21-27 ans (hors Grand Paris). Alors que dans la plupart des Métropoles la moitié des jeunes de 22 ans ne vivent plus au domicile parental, cette part est de seulement 44% au sein d'AMP.

15. Source : Insee - Omphale 2017
Le scénario central reproduit à l'identique les tendances observées sur le passé récent : solde migratoire national avec l'étranger de +70 000 par an ventilé localement, comportements migratoires internes à la France identiques à ceux observés en 2013, fécondité stable et évolution de la mortalité conforme à la tendance nationale. Un scénario tendanciel a par ailleurs été élaboré pour remplacer le scénario central sur quelques territoires. Il prolonge en effet mieux leurs tendances démographiques récentes que les hypothèses nationales du scénario standard.
16. Les « indépendants » ou « autonomes » sont entendus comme les jeunes vivant hors du domicile parental.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



GRANDES MÉTROPOLES : PART DES JEUNES NE RÉSIDANT PLUS AU DOMICILE PARENTAL (SOURCE : INSEE 2017)

Plus qu'ailleurs, des freins à la prise d'autonomie

Le rôle de l'emploi dans la prise d'autonomie est central. Les **difficultés d'insertion professionnelle**, notamment en lien avec un niveau de diplôme plus faible, que connaissent les jeunes du territoire peuvent être un facteur expliquant ces constats. Des **freins d'accès au logement** en lien avec la structure résidentielle du territoire métropolitain peuvent également être invoqués (moins de parc locatif abordable dans les villages). La comparaison des loyers dans les grandes Métropoles atteste également d'un niveau de prix plus élevé au sein du territoire d'AMP 17 (hors Grand Paris). Ce constat se vérifie pour les petites surfaces, logements privilégiés par les jeunes. En outre, **les comportements ne sont pas à négliger**, les mécanismes de la prise d'autonomie des jeunes urbains pourraient être sensiblement différents de ceux des périurbains et expliquer une décohabitation plus tardive (plus de lien avec la mise en couple, l'accession à la propriété…).
En effet, au-delà des différences de profils au sein de la population jeune, apparaissent des disparités territoriales dans leurs comportements au sein d'une même classe d'âges. Ainsi, la décohabitation plus tardive dans les plus petites communes (selon les strates démographiques 32% à 42% des 20-24 ans sont autonomes contre 57% au sein d'Aix et Marseille) ne s'explique pas uniquement par la présence moindre d'étudiants. La part de décohabitants reste inférieure hors d'Aix et Marseille parmi les 25-30 ans. Cela tendrait à traduire des freins à la décohabitation en particulier dans les communes de moins de 6 500 habitants et les villes moyennes.

Des jeunes autonomes plus fragiles que dans les autres grandes métropoles

Les jeunes, une population fragile

Si les jeunes autonomes sont plus souvent en emploi que ceux résidant au domicile parental, ils le sont moins souvent que le reste de la population et rencontrent plus fréquemment des situations d'emploi instable. **Plus fragiles aux effets de la conjoncture**, les jeunes sont également des ménages plus modestes que les autres. Leurs revenus, inférieurs de 16% à ceux des autres ménages, se caractérisent également par des disparités particulièrement importantes entre les plus modestes et les plus aisés. Paradoxalement, ils sont aussi moins soutenus par des prestations sociales, les moins de 25 ans en étant quasiment exclus alors qu'ils représentent la tranche d'âge la plus touchée par la pauvreté (27% des jeunes ménages d'AMP sont pauvres).

Une fragilité plus importante pour les jeunes d'AMP

Les jeunes de la Métropole se caractérisent par un niveau de revenus inférieur à celui constaté dans les autres grandes Métropoles (hormis celle de Lille) ce qui place AMP en 12e position des revenus des jeunes les plus bas parmi les 23 métropoles françaises. De même, l'écart de revenus avec le reste de la population est supérieur à celui constaté dans les autres métropoles hormis Bordeaux. Les jeunes d'AMP connaissent également une situation d'emploi plus précaire. Cela se traduite par :

- **un taux de jeunes en emploi plus faible :** 41% des jeunes d'AMP sont en emploi au sein d'AMP, cette part s'élève à 44% dans les autres grandes métropoles en 2017 ;

17. Source : Observatoire des loyers.org – ensemble des loyers du parc privé 2020. Les références sont à l'échelle de chaque agglomération, des effets de structure territoriale peuvent donc intervenir dans ces loyers médians.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

- **les jeunes adultes (25-30 ans) d'AMP sont plus fragiles que ceux des autres grandes métropoles.** Cela pourrait traduire, avant 25 ans, une entrée plus difficile dans le marché du travail dont les conséquences se répercutent ensuite ;
- les « **autres inactifs** » **sont plus nombreux que dans les autres métropoles.**

Si l'insertion dans le marché du travail semble plus complexe pour les jeunes d'AMP, une fois en emploi, leur situation est similaire à celle des jeunes des autres territoires. Le type de contrat des jeunes « autonomes » de la métropole est comparable à celui constaté dans les autres métropoles. Ce constat est valable quelle que soit la tranche d'âge.

Par ailleurs, les jeunes non en emploi et ne percevant pas d'allocation chômage sont dans une situation financière très précaire, en particulier les moins de 25 ans. La part de ceux bénéficiant de minima sociaux est très faible. Le RSA dédié aux jeunes est un dispositif social extrêmement restreint. Les conditions pour y avoir accès sont très inadaptées à la situation des jeunes. Ainsi, fin 2019, dans la métropole 18 ménages étaient bénéficiaires du RSA jeunes actifs. Après le Grand Paris, AMP est la métropole qui compte le plus de jeunes bénéficiaires.

Ces constats se répercutent dans la capacité des jeunes du territoire à accéder à un logement pérenne et donc à prendre leur autonomie.

FRAGILITÉ DES 20-24 ANS

- La tranche d'âge des 20-24 ans (hors étudiants) est celle qui apparait la plus fragile dans son accès et parcours dans l'emploi. En effet, sans considérer les moins de 20 ans qui pour partie sont mineurs et représentent une catégorie à part, ce sont eux qui sont :
- le moins fréquemment en emploi (35% ne sont pas en emploi)
- le plus souvent au chômage depuis plus d'1 an,
- le plus en emploi précaire (seulement 42% en CDI et 18% sont en CDD, emploi aidé ou intérim).
- Ainsi, plus de 25 000 jeunes de 20-24 ans ne sont pas insérés. 59% d'entre eux occupent un logement autonome.
- Ce constat est révélateur de difficultés pour ces ménages tant dans l'accès au logement autonome que de leur fragilité économique lorsqu'ils sont autonomes.

Les conditions de logement des jeunes autonomes

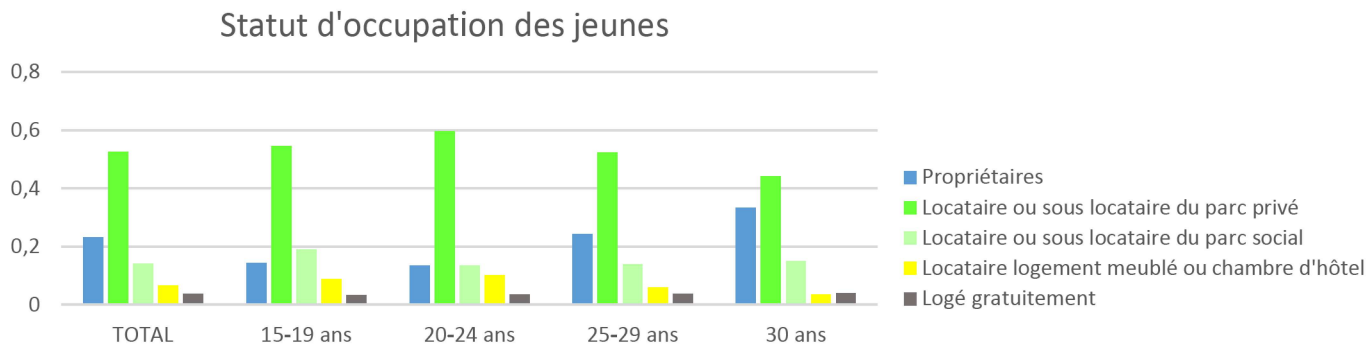
L'analyse des conditions de logement des jeunes (hors étudiants) montre que chaque segment a un rôle à jouer dans leur parcours. Ils interviennent quasiment tous à l'une des étapes d'autonomisation de ces ménages. Le parc dans lequel les jeunes se logent est le reflet de leurs contraintes, de caractéristiques structurelles et de la géographie de l'offre ainsi que des effets de concurrence pour l'accès au logement auxquels ils se trouvent confrontés. Territorialement, tous les segments ne sont pas représentés partout en quantité comparable et les profils dominants de parc orientent le choix des jeunes et parfois contraignent leur décohabitation.

Le parc locatif privé, pierre angulaire du parcours des jeunes

Les jeunes autonomes ont massivement recours au parc locatif privé pour se loger, davantage que les autres ménages (56% des jeunes hors étudiants contre 32% de locataires privés pour les autres ménages en 2017). Ils occupent principalement des petits types (60% occupent un T1/T2 et 30% un T3) mais avec l'âge les besoins évoluent et le nombre de pièces du logement augmente.

Parmi ce parc locatif privé, il ne faut pas négliger le rôle des meublés. S'il représente relativement peu de logements, ce parc n'est pas négligeable. En moyenne, 9% des jeunes sont locataires d'un logement meublé, cette part atteignant 14% pour les 20-24 ans. Ce sont des logements de transition pour ces jeunes. En effet, 59% y résident depuis moins de 2 ans (cette part est de 43% dans le parc locatif privé « ordinaire »). Quelle que soit la tranche d'âges, ce sont des logements temporaires où la mobilité est forte.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



Le parc social, une réponse pour une partie des jeunes les plus fragiles

13% des jeunes ménages sont locataires du parc social contre 15% des ménages en moyenne en 2017. La part des occupants du parc social est comparable à celle de la Métropole de Lyon et du Grand Paris, très inférieure à celle constatée dans la Métropole de Bordeaux et de Lille. Au sein du territoire ce parc accueille des jeunes plus fragiles que les autres. Il est **particulièrement important pour loger les familles avec enfants** (56% des jeunes ménages locataires du parc social) et en particulier les jeunes familles monoparentales. En effet, elles y sont surreprésentées (29% des jeunes occupants du parc social sont des familles monoparentales) même si, de par son volume, le parc locatif privé reste le principal vecteur d'offre pour ces ménages (59% des jeunes familles monoparentales du territoire se logent dans le parc locatif privé et 36% dans le parc social).

En décembre 2019, **12 089 jeunes de moins de 30 ans sont demandeurs d'un logement social** (hors mutation), ils représentent 21% des demandeurs. 1 881 logements ont été attribués à un jeune ménage soit 26% des attributions hors mutation. Ils sont donc plus représentés dans les attributions que dans la demande. La pression de la demande (hors mutation) pour un jeune ménage est de 6 demandes pour 1 attribution. Ce même indicateur est de 7 pour l'ensemble des ménages.

Ces constats montrent que le parc social est une alternative résidentielle d'importance pour les jeunes, en particulier les familles et ceux qui sont financièrement le moins stable. Il est toutefois insuffisant pour répondre à l'ensemble de leurs besoins. Si dans plus de la moitié des communes de la métropole (58%), au moins un logement social a été attribué à un jeune ménage en 2019 (hors mutation), cela représente très peu d'entrants dans le parc social hors des communes centres. 72% des attributions se situent dans une des villes centres des CT de la métropole.

Afin de faciliter l'accès au parc social pour les jeunes ménages, l'article 109 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (« loi ELAN ») du 23 novembre 2018 ouvre **la possibilité de réserver des logements d'un programme locatif social à des jeunes de moins de trente ans** dans le cadre de contrats de location d'une durée maximale d'un an, reconductible. Ne concernant dans un premier temps que les opérations neuves ou celles ayant fait l'objet d'interventions d'amélioration, les impacts de cette mesure récente semblent encore limités. L'ouverture à l'ensemble du parc mais aussi le partenariat engagé avec l'USH (Union sociale pour l'Habitat) et le soutien financier d'Action Logement devraient en maximiser les effets.

Les prémices de l'accession à la propriété

18% des jeunes ménages sont propriétaires de leur logement (12 314 ménages). Leur **part est supérieure à celle constatée dans les autres grandes métropoles** (hormis la Métropole de Lille). Cela peut s'expliquer par une plus forte proportion de logements en propriété occupante au sein du territoire mais aussi par des prix en accession plus bas que dans la plupart des autres métropoles (appartements de seconde main). L'accès à ce parc apparait plutôt réservé à des jeunes dont les parcours résidentiels, professionnels et les parcours de vie sont déjà « sécurisés ». Ainsi, les jeunes qui sont propriétaires sont pour 89% d'entre eux âgés de 25 à 30 ans, majoritairement des couples sans enfant et pour 91% d'entre eux, ils sont en emploi. Les jeunes ménages des petites communes sont plus souvent propriétaires (27% des jeunes dans les villes de moins de 6 500 habitants). Les jeunes accédant à la propriété représentent 15% des acquéreurs 18 (marché de la seconde main). En 2019, 2 800 jeunes ont acheté un appartement et moins de 100 jeunes ménages une maison (2% des transactions concernent une maison).

18. Source : MinNot-base de données Perval -2019

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Le marché dominant, celui des appartements, est territorialement concentré sur les principales communes : 12 communes regroupent 85% des transactions. Si en moyenne la part des jeunes parmi les acquéreurs d'appartement est de 21%, elle est très variable d'une commune à une autre. Elle est la plus élevée dans les communes où les prix sont les plus faibles. Ainsi si elle est de 16% à Aix-en-Provence ou 12% à La Ciotat, elle atteint 30% à Istres, 37% à Miramas. En termes de profil des appartements achetés par des jeunes, 31% sont des types 2 pour en moyenne 42 m^2 et 40% des types 3 pour en moyenne 61 m^2. Le prix médian s'établit à 146 000€ (2 800€/m^2) : 140 000€ pour les T2 et 170 000€ pour les T3.

Parc ancien, parc récent deux maillons des parcours des jeunes ménages

Des jeunes qui plébiscitent le parc récent

Les jeunes sont plus nombreux que les autres ménages à occuper le parc récent (construit il y a moins de dix ans : 18% contre 10% en moyenne en 2017). Ce constat est valable quel que soit le statut d'occupation. 16% des jeunes ayant emménagés ces deux dernières années se sont installés dans le parc récent.

Cette situation est principalement le fait des plus petites communes (villes moyennes et communes de moins de 6 500 habitants). Le rôle du parc récent y est particulièrement important dans la prise d'autonomie résidentielle des jeunes. Dans ces communes, un jeune ménage sur quatre habite dans un logement qui a été construit il y a moins de dix ans.

Mais un parc ancien qui conserve un poids majeur dans leurs parcours

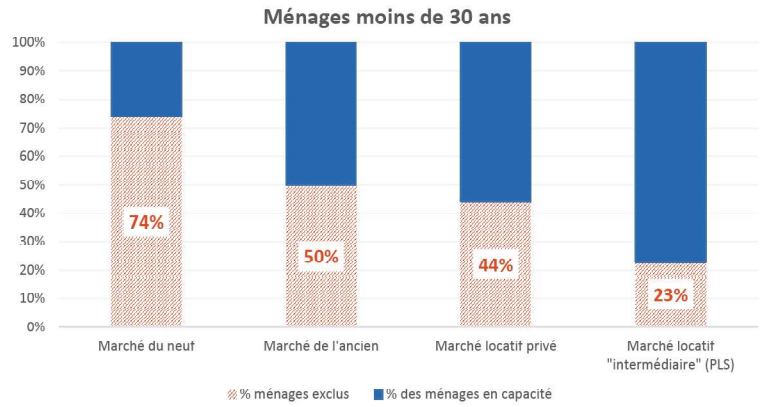
Le poids du parc ancien dans les parcours des jeunes apparaît plus prégnant en considérant la mobilité résidentielle. Près du quart des jeunes ménages ayant emménagé récemment se sont installés dans le parc construit avant 1945 (24%). Cela représente une part importante d'emménagés récents parmi le parc ancien (43% des jeunes occupants un logement ancien sont des emménagés récents). Cette part, plus importante que pour les autres périodes de construction, témoigne du rôle des logements anciens dans la mobilité des jeunes pour lequel il est propice.

Les jeunes sont une **catégorie de population très concernée par l'habitat indigne**. 28% des occupants du parc potentiellement indigne sont des jeunes de moins de 30 ans (plus de 17 000 ménages en 2015) ce qui représenterait 30% des jeunes ménages.

Peu de soutien dans l'accès au logement

Des difficultés d'accès au logement

Les difficultés d'accès au logement pour les jeunes sont avérées. Cette catégorie de ménages est celle qui en rencontre le plus.
Ainsi, **44% des jeunes ménages ont des revenus insuffisants pour accéder au parc locatif privé**, offre la plus présente au sein du territoire. L'exclusion financière des moins de 30 ans à un logement locatif intermédiaire est moindre puisque seuls 23% en sont exclus mais cette offre reste peu développée au sein du territoire.



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Du fait d'une relative stabilité des prix en accession ces dernières années et la baisse des taux d'intérêt, la part de jeunes ménages ne pouvant accéder à la propriété a diminué bien qu'elle reste très élevée. L'accession à la propriété en seconde main est inabordable pour la moitié des jeunes ménages, cette part atteignant les trois quart dans le neuf. L'accès au parc locatif s'est lui aussi amélioré.

Peu d'aides financières dédiées aux jeunes pour l'accès au logement

Si de nombreux dispositifs existent en faveur des jeunes, peu de dispositifs et d'aides financières dédiés aux jeunes ont vocation à faciliter leur accès au logement. Avant l'âge de 20 ans, ils sont majoritairement considérés en lien avec leurs parents et donc couverts en tant qu'enfant à charge en lien avec les ressources parentales, c'est en particulier le cas pour les prestations de la CAF. A partir de 20 ans, ils sont plus nombreux à bénéficier directement et de façon autonome de prestations en lien avec le logement, une charge de famille ou leur précarité financière.

En 2019, la Métropole AMP compte **108 060 allocataires CAF âgés de moins de 30 ans**, soit 24% des allocataires du territoire. Dans les autres métropoles, la part de jeunes parmi les allocataires est en moyenne de 32%. Cet écart s'explique par une faible proportion de 20-24 ans parmi les allocataires d'AMP. Ce constat peut sans doute s'expliquer par une moindre présence d'étudiants au sein d'AMP (souvent bénéficiaires de l'allocation logement). Une autre explication réside dans la structure démographique des allocataires (surreprésentation au sein d'AMP des ménages modestes).

Avec 42% des jeunes allocataires, les 25-29 ans sont plus représentés parmi les jeunes allocataires qu'en moyenne dans les autres métropoles (38%). La Métropole AMP compte 49 353 25-29 ans allocataires en 2019. Les statistiques ne permettent pas de connaitre précisément la nature des prestations que les jeunes perçoivent.

Une priorité aux dispositifs d'insertion dans l'emploi plutôt qu'à ceux d'accès au logement

Hormis les prestations de la CAF, des accompagnements visant leur insertion professionnelle sont mobilisables par les jeunes dès 16 ans et jusqu'à 25 ans dont en particulier « la garantie jeunes », laquelle est assortie d'une aide financière. Les jeunes peuvent également mobilisés des aides « d'urgence » à travers le Fonds d'Aide aux Jeunes, les accompagnements de la Mission Locale ou des dispositifs de droit commun (le FSL, les aides des CCAS…).
Toutefois, peu de dispositifs facilitent l'accès au logement pour les jeunes. Parmi ceux existants, trois champs d'accompagnement des jeunes sont privilégiés pour soutenir :

- **leur solvabilité**, dispositifs ou aides qui vont leur permettre d'assumer le montant du loyer et des charges d' un logement. Cet accompagnement est principalement porté par les allocations versées par la CAF. Elles dépendent donc de la situation du jeune. D'autres dispositifs interviennent également mais davantage en lien avec l'accession à la propriété et ne sont pas dédiés aux jeunes (PTZ, prêt accession d'Action Logement, aide à l'accession des collectivités) ;
- **leur « qualification »** c'est-à-dire la compensation des « risques » qu'ils peuvent représenter pour un propriétaire est un champ sur lequel est particulièrement présent Action Logement. A travers ses dispositifs (garantie Visale, avance Loca-pass, aide Mobili-pass notamment), Action Logement en apportant des garanties aux propriétaires ainsi que des aides aux jeunes ménages est un acteur majeur ;
- **l'offre de logements dédiés** est un troisième volet qui permet un premier palier résidentiel pour les jeunes avant leur totale autonomie.

Accompagner les jeunes dans l'accès au logement reste donc un enjeu au sein du territoire quel que soit le champ d'accompagnement privilégié. Au-delà de ces vecteurs, le développement de l'offre reste une priorité. La géographie des différents segments du parc au sein du territoire est décisive dans le comportement des jeunes ménages. Or les disparités au sein de la métropole sont très importantes et, si globalement l'accès au logement pour les jeunes est plus difficile que pour les autres ménages, pour certains d'entre eux les difficultés sont aggravées par un manque d'offre.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

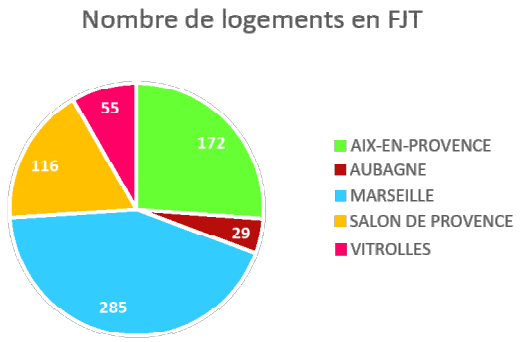
Une offre de logements dédiée estimée à un millier de logements en 2020

L'offre de logements ou de services dédiés aux jeunes est multiple et très corrélée aux dispositifs d'accompagnement. Il est assez complexe de comprendre et recenser cette offre, les opérateurs étant très nombreux et la communication entre eux et avec les acteurs du territoire étant à géométrie variable. En tout état de cause, elle répond en premier lieu à un besoin d'insertion centré sur le jeune et n'est pas destinée à résoudre plus largement une problématique d'offre. Peu importante en volume au regard des besoins potentiels, elle intervient donc relativement peu comme « facilitateur » pour les jeunes ménages « ordinaires » qui ne parviennent pas à accéder au logement faute d'offre abordable ou car soumis à la concurrence des autres ménages qui possèdent plus d'arguments en leur faveur.

Les résidences Habitat jeunes (Foyers Jeunes Travailleurs)

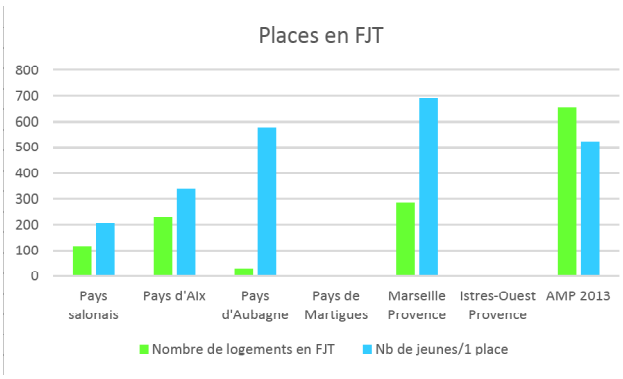
Elles représentent la majorité de l'offre dédiée et sont présentes dans cinq communes notamment dans l'ensemble des communes centres des CT hormis Istres et Martigues. Destinées à l'accueil des jeunes de moins de 30 ans en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle, elles accueillent prioritairement un public à faibles ressources.

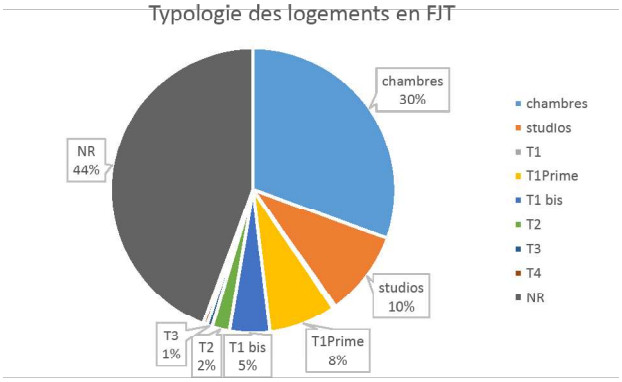
10 ont été repérées pour un total de 657 logements.



Les disparités d'offre entre Conseils de territoire sont importantes. C'est le CT1 qui compte le plus de FJT et places (285 places pour 6 FJT) et les CT5 et 6 ne comptent aucun FJT (ce qui ne les empêche pas d'avoir d'autres formes d'offre de logement dédiées aux jeunes). Rapporté à la population des jeunes :

- le CT1, malgré une offre plus importante que dans les autres CT, compte peu de places en FJT par rapport à la population de jeunes du territoire. Ainsi, c'est ce territoire qui connaît le plus fort nombre de jeunes pour 1 place existante (690 pour une moyenne métropolitaine de 522) ;
- le CT4 est, après le CT1, le 2e à connaître le ratio le plus élevé avec 579 jeunes/1 place et donc la plus forte pression sur ce parc (1 FJT au sein du territoire) ;
- les CT2 et CT3 ont, quant à eux, des ratios bien inférieurs à la moyenne métropolitaine (respectivement 205 et 339 jeunes/1 place).





Cette offre se compose essentiellement de petits types : chambres, studios, T1 (56% dont NR). Les chambres sont le format d'offre le plus représenté, celle-ci s'accompagnant d'une offre de sanitaires et cuisine collective.

Elle s'adresse à des jeunes inscrits dans une démarche d'insertion sociale et/ou professionnelle et qui disposent de ressources (au minimum équivalentes à un RSA). Ce sont des jeunes en emploi (CDD, période d'essai…), des étudiants (maximum 20%), des apprentis… Elle s'adresse principalement aux jeunes âgés de 18 à 30 ans. Quelques FJT accueillent des mineurs à partir de 16 ans, ce sont les FJT d'Aix-en-Provence, Aubagne et Marseille (2 FJT).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Ces structures accueillent aujourd'hui des profils extrêmement variés – jeunes mineurs suivis par l'aide sociale à l'enfance ou sous protection judiciaire de la jeunesse, jeunes majeurs sous contrat, jeunes migrants, mais aussi apprentis, étudiants de tous horizons, catégories socio-professionnelles et niveaux de formation, y compris de jeunes ingénieurs par exemple. Les projets socio-éducatifs des foyers diffèrent néanmoins d'une structure à l'autre.

La question de l'accès des jeunes les plus en difficulté au sein de ces structures, ou du moins de son renforcement, est par ailleurs aujourd'hui sujette à débat. Cette réflexion questionne le modèle tant économique que social de ces structures.

La fourchette des prix s'étend de 277€ pour l'offre de chambre la moins coûteuse (simple sans sanitaire) à 560€ pour un type 2. Ces résidences sont conventionnées et ouvrent droit aux APL. Les écarts de prix, à offre comparable, sont relativement faibles au sein du territoire.

MONTANT DES REDEVANCES EN € PAR MOIS

	Chambre	Studio	T1	T2
AUBAGNE	277-429	290-429		
AIX-EN-PROVENCE	343	457-518		503-559
MARSEILLE	388-560	462-468	365-511	455-516
SALON DE PROVENCE	345			
VITROLLES			365-523	

Source : recensement auprès des opérateurs - Agam

La durée d'occupation est de deux ans maximum. Certains de ces FJT permettent des courts séjours (moins de un mois, quatre recensés proposent cette offre).

Les résidences sociales non FJT

Cette offre de logements temporaires s'adresse à des jeunes en difficulté d'accès au logement et à faibles ressources. Certaines sont orientées vers des problématiques spécifiques. L'objectif est de permettre aux jeunes hébergés de s'orienter vers un logement de droit commun. Quatre communes comptent une résidence sociale dédiée aux jeunes.

5 structures ont été repérés pour un total de 226 logements.

Le territoire compte cinq résidences sociales dédiées aux jeunes. Cela représente 226 logements (soit une capacité d'accueil de 258 jeunes) :

- Marseille : 2 résidences pour 151 logements dont deux sont destinées à des jeunes en insertion professionnelle ;
- Vitrolles : 1 résidence pour 13 logements ;
- Martigues : 1 résidence pour 16 logements ;
- Cabriès : 1 résidence pour 46 logements.

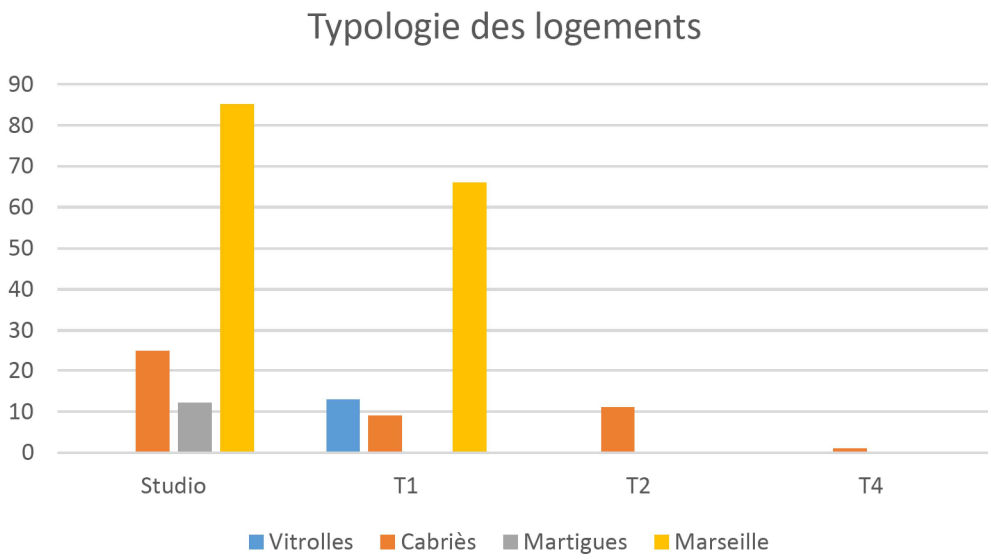
L'accueil dans ces résidences s'oriente vers les publics suivants :

- 3 résidences (110 logements) sont dédiées à des jeunes en insertion professionnelle ;
- 2 résidences (116 logements) sont dédiées à des jeunes en difficultés relevant du PDALHPD.

3 résidences (164 logements) accueillent des 18-30 ans, 1 des 18-25 ans (16 logements). Une seule résidence accueille des mineurs (à partir de 16 ans) et des jeunes jusqu'à 30 ans (46 logements).

L'offre de logements se compose majoritairement de studios (122 logements soit 55%) et de types 1. Elle est principalement destinée à l'accueil de personnes seules et de couples. Elle permet aussi, à la marge, d'accueillir des familles (39 logements T1bis, T2 ou T4 soit 18%). **L'offre à destination des familles reste très restreinte** alors que celles-ci sont souvent les plus fragiles. Elle est quasiment inexistante à Marseille et Martigues.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023



En termes de prix, les redevances s'établissent entre 350€/mois et 450€/mois pour des studios/types 1, elles atteignent 500€/mois pour des types 2. Les prix sont relativement homogènes quel que soit le territoire considéré.

MONTANT DES REDEVANCES EN € PAR MOIS

	Studio	T1	T2
MARSEILLE	354	435-455€	
VITROLLES	415-450€		
CABRIES	445 €		507 €
MARTIGUES	440 €		

Source : recensement auprès des opérateurs - Agam

Cinq opérateurs gèrent cette offre, il s'agit d'associations dont :

- 2 sont spécialisées dans le logement des jeunes (AAJT et un bail pour tous) ;
- 1 est une association de formation en lien avec un milieu professionnel L'AFASEC loge les apprentis et professionnels du milieu des courses hippiques mais, dans un but d'insertion, accueille aussi des jeunes en insertion professionnelle ;
- 1 association qui œuvre pour l'insertion des publics en difficultés. Elle gère un patrimoine appartenant à des bailleurs sociaux.

Autres résidences

Plusieurs résidences ont également été identifiées qui ne relèvent pas des catégories précédentes

- une résidence non sociale et non FJT a été recensée à Fos-sur-Mer (La Mériquette). Elle accueille des jeunes en formation et semble également avoir développé des partenariats avec des associations locales ;
- des résidences services dédiées aux étudiants et qui peuvent également accueillir de jeunes actifs (cf. paragraphe dédié à l'offre pour étudiants) ;
- 10 foyers catholiques ont également été recensés (150 logements). S'ils accueillent principalement des étudiants, ils peuvent également accueillir ponctuellement des jeunes en insertion. Ils sont principalement localisés à Aix-en-Provence et Marseille.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Les logements accompagnés en diffus (hors maison relais et protection de l'enfance)

Gérés par une association, ils recouvrent plusieurs dispositifs relevant principalement de l'intermédiation locative (baux glissants, sous-location…) mais peuvent également relever du logement temporaire. Une dizaine de communes propose ce type d'offre.

58 logements en bail accompagné dédiés aux jeunes sont recensés au sein du territoire. A noter que cette offre qui se situe principalement dans le diffus, c'est-à-dire hors structure, est particulièrement difficile à recenser et il est probable que le recensement réalisé ne soit pas exhaustif. En effet, ce parc est susceptible d'évoluer en fonction de la captation de logements par les associations, de la nature de l'intermédiation (sous location, baux glissants…) et de l'évolution du nombre de mesures d'accompagnement dont dispose l'association porteuse de ces logements.

Ces logements sont principalement gérés par un CLLAJ :

- AAJT-boutique habitat jeunes à Vitrolles avec 10 places dans le diffus et 10 places au sein du FJT réservées à des jeunes majeurs (18-21 ans) ;
- ADAMAL : 15 baux accompagnés dans les communes du Pays Salonais pour les moins de 30 ans qui accèdent pour la première fois à un logement ;
- L'Apprt' Un bail pour tous : 12 baux glissants dans le parc social à Martigues ;
- CLLAJ Ouest Provence : 7 logements en baux glissants à Istres et Fos-sur-Mer.

Par ailleurs, il existe également au sein du territoire une **offre de logements donnés à bail par des associations**.
Comme pour l'intermédiation locative, ce sont des logements essentiellement dans le diffus. L'offre recensée est de 27 logements dédiés aux jeunes :

- 25 logements à Marseille à destination de moins de 30 ans en insertion professionnelle (AAJT) ;
- 2 logements à Miramas à destination également de jeunes en insertion professionnelle (dispositif Inser'appart du CLLAJ Ouest Provence).

Le parc social accueille également des jeunes dans un cadre encadré via une offre en colocation. Il s'agit en particulier du dispositif KAPS (Kolocations à Projets Solidaires) porté par l'AFEV et développé dans les quartiers prioritaires.

L'hébergement[19]

Au-delà de l'offre de logements, 38 structures proposent une offre d'hébergement dédiée aux jeunes. Cela représente un total de près de 200 logements/chambres. Ce recensement, complexe à réaliser, serait à compléter avec les structures.

Parmi cette offre :

- 18 structures sont dédiées à l'aide sociale à l'enfance pour l'accompagnement des mineurs et des jeunes majeurs pour une offre qui totaliserait plus de la moitié des logements/chambres recensés (Accompagnement jeunes majeurs et MECS) ;
- 6 CHRS ont été recensés pour une capacité estimée à un peu plus de 160 places ;
- 44 logements en ALT ;
- 3 structures relèvent de l'hébergement d'urgence dont une unité d'hébergement d'urgence de 33 places.

19. Les informations du présent paragraphe sont partielles, collectées en fonction des réponses apportées par les structures. Cette offre est difficile à décrire les unités de mesure des capacités d'accueil étant variables d'une structure à l'autre et les informations difficiles à collecter.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

L'offre accompagnée mais non dédiée aux jeunes

Il existe également une offre non dédiée aux jeunes mais vers laquelle ils se tournent et qui accueille ce public.

L'offre de logements à vocation « d'insertion »

Il s'agit notamment :

- **des résidences sociales** fléchées sur des publics spécifiques (femmes, familles monoparentales, difficultés d'accès au logement…) : une douzaine recensée pour un peu plus d'un millier de logements. Parmi celles-ci, la moitié a accueilli des jeunes en 2019 (ceux-ci représentent en moyenne 10% des ménages accueillis) ;
- **des logements temporaires ou en intermédiation locative « tout public »** : cette offre est très complexe à recenser. 12 associations portant ce type d'offre ont été recensées. La part des jeunes accueillis dans ce cadre n'est pas connue ;
- **des maisons relais ou pensions de famille** : 14 ont été recensées pour un total de 259 logements. Elles sont ciblées sur des problématiques spécifiques. Peu d'entre-elles semblent accueillir des jeunes.

Ce parc est estimé à 1 500 logements dont le public cible est composé de personnes vulnérables en situation d'exclusion. Cette offre peut accueillir des jeunes, ces derniers étant différemment représentés dans ces structures, en fonction du public cible. Absents dans certaines résidences, dans d'autres, les jeunes peuvent représenter un quart des ménages logés.

L'offre sociale en résidences non dédiées

Combinant jeunes actifs et étudiants, ces programmes sont peu présents sur le territoire mais tendent à se développer notamment sous l'impulsion d'Action Logement mais aussi des bailleurs sociaux. En effet, ils répondent à un besoin et, pour l'offre sociale, ils permettent aussi d'améliorer l'équilibre des opérations et de réserver des logements à un coût de sortie faible en mixant les types de financement (résidence sociale et financement social ordinaire par exemple).

Plusieurs projets ont été réalisés récemment ou sont envisagés.
Le groupe **3F Résidences** a réalisé en VEFA une résidence sociale pour jeunes actifs « La calanque » comptant 65 logements. Celle-ci sera gérée par API Provence.

IZiDOM de Vilogia développe lui aussi son concept de logements pour jeunes actifs. Cette offre cible prioritairement les jeunes en accès à l'emploi. Ce sont des logements temporaires avec services meublés et équipés. Ils répondent à des tarifs modérés. La cible concerne des jeunes de 18 à 26 ans :

- en accès à leur premier emploi, en contrat d'apprentissage ou saisonniers, intérimaires ou en CDD de plus de trois mois issus d'une zone de rénovation urbaine ;
- des stagiaires disposant d'un contrat de stage conventionné et rémunéré de plus de six mois ;
- des créateurs ou repreneurs d'entreprises de 30 ans ou moins accompagnés (ADIE, Entreprendre en France…) ;
- des étudiants (20% maximum) connaissant des difficultés sociales ou économiques et justifiant d'un besoin local.

La durée de location est de 1 à 24 mois et la redevance varie selon la zone. Les logements sont éligibles à l'APL résidence sociale. Vilogia a également décliné ce concept dans le parc existant avec des logements pré-équipés dédiés à la location temporaire, parfois en colocation pour une durée de 12 mois maximum, renouvelable une fois, sans condition de ressources.

Les **logements temporaires d'Action Logement** permettent aussi d'accueillir des jeunes en insertion professionnelles dans le cadre d'un premier emploi, d'une formation, d'une mutation professionnelle, d'une mission ponctuelle ou encore d'une alternance. Ce sont des logements équipés et meublés auxquels peuvent être adjoint des services hôteliers.

Les résidences services

Le paysage des opérateurs du logement des jeunes est en mutation constante (vente/rachat de patrimoine, absorption de filiales…). L'arrivée sur le marché local d'acteurs plus récents introduit de nouveaux concepts.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

S'ils restent marginaux dans l'offre locale et nationale, ces sociétés prévoient de « dépoussiérer » le modèle avec de fortes perspectives de développement et une diversification des produits. Les majors ne sont pas en reste et développent elles aussi des produits innovants.
Plusieurs projets de ce type ont été livrés où sont programmés : The student hotel, une formule de logement étudiant hybride, Suitétudes lance le « Poshtel » un nouveau concept d'auberges de jeunesse, Hiflat a également lancé un concept hybride entre l'appart-hôtel et la résidence classique.

Pour cette offre, deux tendances se dégagent :

- **un rapprochement des publics « étudiants » et « jeunes actifs »** avec des résidences qui mixent les deux cibles (ce qui existait déjà) mais surtout développent une offre « parcours de vie » intégrant de nouveaux services (accompagnement à la recherche d'emploi, connectivité renforcée, espaces de co-working, mobilité entre résidences, plus de flexibilité dans les durées d'occupation…), de nouvelles cibles (plus d'étudiants étrangers…) ;
- **un renouvellement du modèle économique** se rapprochant de celui de la résidence hôtelière. Ces hébergements deviennent hybrides, entre résidence et offre hôtelière.

C'est notamment le cas de « Marseille Dôme », projet livré par 3F dans le programme « La Calanque ». Cette résidence « mobilité » de 134 studios propose des appartements équipés associés à un service hôtelier. Gérée par Montempo, elle permet un accueil de longs séjours ou de courtes durées (à la nuitée). Une autre résidence Montempo se situe déjà dans le 3e arrondissement.

Les principaux animateurs du logement des jeunes

Les opérateurs du logement jeunes sont spécialisés dans l'accueil, le suivi et l'accompagnement des ménages en difficulté, certains sont spécialisés sur le public jeune mais ce n'est pas le cas de tous. Ils disposent d'une offre de logement ou d'hébergement dont ils sont propriétaires ou gestionnaires. Ils ont également une mission d'accompagnement social. La plupart d'entre eux s'inscrivent dans une logique de parcours qui s'articule autour d'une offre de logement (en gestion directe ou en intermédiation locative), d'aides à la recherche de logement, de dispositifs d'accompagnement social la plupart du temps connecté au logement mais parfois avec des mesures « à la demande » dans le cadre d'un partenariat (avec un bailleur social par exemple).

Ainsi, le logement des jeunes est largement porté par des structures associatives regroupées en fédérations ou réseaux, notamment :

Réseau Habitat jeunes

Le réseau Habitat Jeunes a une mission d'insertion socio-professionnelle des jeunes par le logement : ils accèdent à un logement individuel et bénéficient d'un accompagnement socio-éducatif assuré par des équipes de professionnels (animateurs, travailleurs sociaux, conseillers en insertion socio-professionnelle). Cet accompagnement est à la fois individuel (suivi personnalisé) et collectif (animations, soirées, projets, toujours avec une visée éducative). L'accès à un logement est rapide (commissions d'attribution hebdomadaires). C'est véritablement la plus-value d'Habitat Jeunes par rapport à d'autres formes de logement. (ne pas oublier qu'il s'agit de logement social).

Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)

Les CLLAJ ne sont pas des structures gestionnaires de logement en premier lieu, leur métier principal est d'accueillir les jeunes, de les informer, de les accompagner dans leur démarches, pour leur permettre d'accéder à une solution adaptée à leur situation, et aux aides auxquels ils ont droit.
Ils accueillent les jeunes de 18 à 25 ans voire jusqu'à l'âge de 30 ans pour certains ainsi que parfois à partir de 16 ans (notamment pour les apprentis), quelle que soit la situation personnelle et professionnelle du jeune, étudiants compris (sauf rares exceptions). Cependant, seuls les jeunes disposant de ressources peuvent être accompagnés dans une recherche effective de logement, les autres seront réorientés (vers le réseau IJ, vers les structures d'accompagnement socioprofessionnelles comme les missions locales et vers les acteurs de l'hébergement le cas échéant).
CLAAJ membres de l'UNCLLAJ et ARCLLAJ : ADAMAL, Ouest Provence, L'appart un bail pour tous, Boutique habitat jeune AAJT Marseille, CLLAJ du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, CLLAJ ESF services Marseille.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

En parallèle, de nombreuses associations non spécialisées vers le public « jeunes », interviennent. La coordination entre les différents acteurs et structures est un enjeu. Cela permettrait d'optimiser l'offre et d'améliorer sa lisibilité.

Des jeunes, une diversité de besoins et des réponses logement à adapter

Si le parc locatif privé joue un rôle central dans les parcours résidentiels des jeunes, que ce soit dans l'accès à leur premier logement que dans l'accompagnement de leur vie professionnelle et familiale, la sollicitation de ce parc et ses caractéristiques varient en fonction du profil des jeunes. Ainsi, une seule réponse n'est pas adaptée mais un panel d'offre est à promouvoir pour répondre à leurs besoins spécifiques. L'analyse des conditions de logement des jeunes témoignent de quatre axes de travail principaux :

- **Le parc locatif privé** est, quel que soit le profil du jeune, présent dans son parcours résidentiel. Crucial pour son autonomie résidentielle, il ne peut être laissé aux seules logiques de marché et doit être accompagné/encadré pour améliorer l'accès au logement des jeunes dans un cadre adapté à leurs besoins. Cela passe par des logiques de facilitation de l'accès à ce parc pour les jeunes en les « qualifiants » (notamment muscler et renforcer le recours aux dispositifs existants de garantie pour ces jeunes ménages). Cela passe aussi par la maîtrise des prix, notamment dans les opérations neuves auxquels ont fortement recours les jeunes ménages périurbains mais aussi par le conventionnement du parc existant. Cela s'accompagne d'un processus de long terme de maîtrise de la qualité sans ignorer qu'il est nécessaire de déployer des solutions alternatives au parc dégradé qui est une réalité dans le parcours de nombreux jeunes et sans lequel ils ne pourraient se loger (le parc social). En la matière, les possibilités ouvertes par la loi ELAN sont une opportunité pour structurer une stratégie en matière de logement des jeunes dans le parc social.
- **Les clivages géographiques :** Dans les plus petites communes, une problématique d'articulation des besoins des jeunes à l'offre disponible apparait. Cela peut en partie expliquer une cohabitation plus tardive mais aussi l'occupation de logements qui ne sont pas adaptés à leur profil ainsi que des difficultés à leur prise d'indépendance, le soutien parental étant encore et tardivement nécessaire pour les accompagner. Le développement de l'offre encadrée dans ces communes est une piste, en particulier à travers l'amélioration du parc des centres-villes et son conventionnement.
- **La compréhension des besoins spécifiques** aux différentes classes d'âges : en effet, chaque classe d'âge à ses propres besoins. Les premières analyses tendent à montrer :
  - une appétence pour des **logements plus « encadrés » et sécurisés pour les plus jeunes**,
  - un nécessaire **« coup de pouce » à l'accès au logement pour les 20-24 ans** qui sont plus fragiles et peuvent incarner un risque plus important pour les propriétaires. Parmi cette catégorie sont à distinguer les jeunes qui ne disposent pas des garanties demandées par les bailleurs mais qui sont en capacité d'assumer la gestion d'un logement, des jeunes plus précaires ayant des besoins d'accompagnement plus importants et d'étapes intermédiaires avant l'accès au logement de droit commun.
  - un **soutien pour les 25-30 ans à la poursuite de leur parcours** pour qu'ils accèdent à un logement plus grand, plus adapté voire dans leur projet d'accession à la propriété via des dispositifs d'accession aidée (accession sociale, BRS)… Ce soutien est aussi vecteur de fluidité dans le parc pour les autres ménages.
- Une **plus grande transparence de l'offre dédiée et une meilleure coopération des acteurs locaux** semble indispensable pour couvrir un large spectre de besoins.

En outre, les conditions de logements des jeunes montrent aussi que la réponse adaptée ne réside pas toujours dans une offre de petits logements mais bien souvent dans une gamme intermédiaire voire de grands logements qui permettront la collocation, l'évolution des parcours de vie dans le même logement… Permettre aux jeunes plus de flexibilité et de choix dans leur recherche de logement est un enjeu. L'enjeu est, plutôt que celui de la taille, celui de la **maîtrise des prix et la promotion de solutions alternatives**.

Il est ainsi indispensable d'articuler les réponses en renforçant la complémentarité entre ces solutions. C'est tout l'intérêt de raisonner en termes de parcours, et ce d'autant plus dans un contexte où les parcours des jeunes apparaissent de moins en moins linéaires. Une attention particulière doit être portée à la rotation et à la mobilité entre et au sein des différents segments de cette offre. La connaissance du stock seule ne donne que peu d'informations sur l'offre réellement disponible et donc mobilisable sur le territoire.

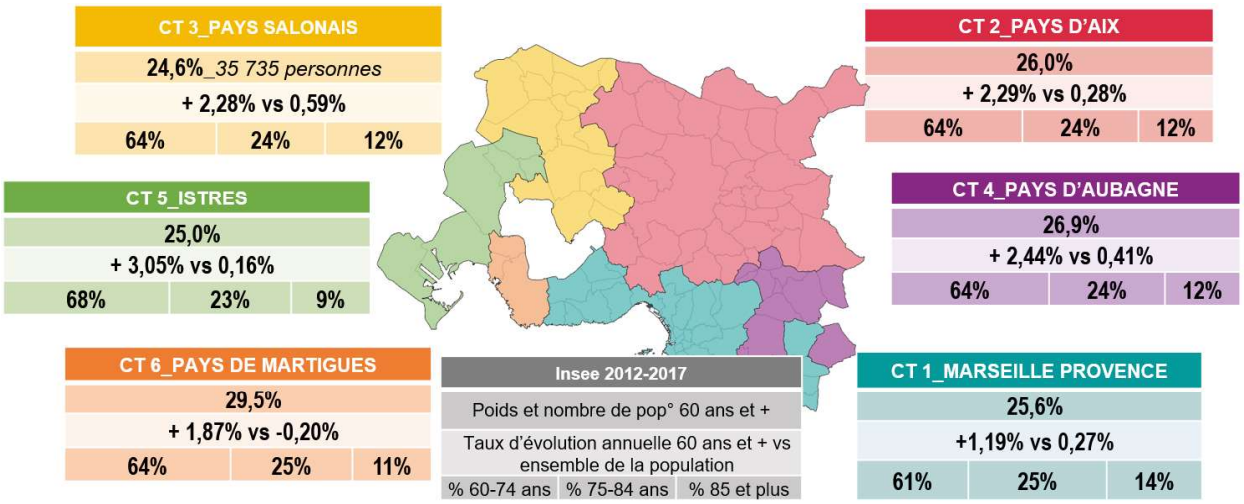
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

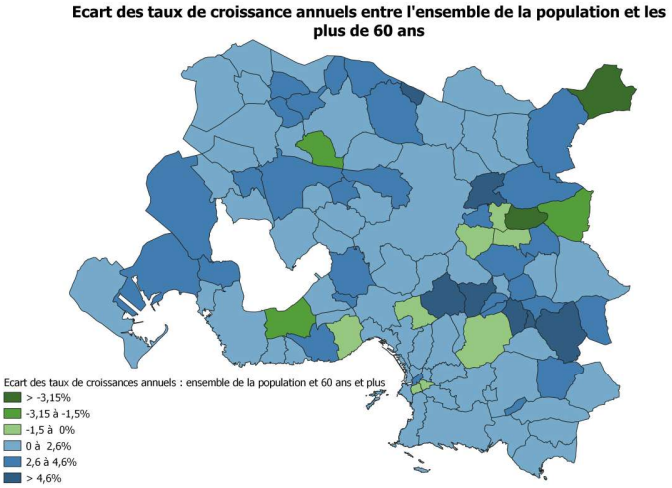
L'ADAPTATION DU LOGEMENT POUR LES PERSONNES ÂGÉES EN PERTE D'AUTONOMIE : UNE NÉCESSAIRE ANTICIPATION

Entre le moment du départ à la retraite et la fin de vie, plusieurs périodes se chevauchent avec des situations et besoins différents. A l'instar de l'ensemble de la population, les personnes âgées connaissent des situations sociales et des conditions de logements différenciées. Celles-ci évolueront encore sous l'effet générationnel au cours des prochaines décennies. En effet, les seniors d'aujourd'hui ne seront certainement pas les mêmes qu'en 2030 ou 2050 (généralisation du travail des femmes, pratiques numériques, modes de vie, divorces et recompositions familiale, parentalité globalement plus tardive, parcours professionnels pluriels et mobilité résidentielle accrue…). Une femme âgée de 45 ans aujourd'hui entrera dans le 4e âge en 2050, et il est évident qu'elle n'aura pas les mêmes pratiques, parcours de vie, revenus et attentes que celles nées en 1945 et qui ont aujourd'hui 75 ans. Les changements sociétaux profonds que nous vivons auront nécessairement une répercussion sur les choix et modes de vies des ainés dans les décennies à venir.

Vieillissement de la population à l'œuvre

Avec 480 613 personnes de plus de 60 ans, la population âgée au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence représente en 2017, 25,4% de la population. Bien que cette part reste en deçà de la part régionale qui se situe à 28,7%, et dans la moyenne nationale (25,7%), le territoire n'en reste pas moins soumis à un phénomène de vieillissement important.





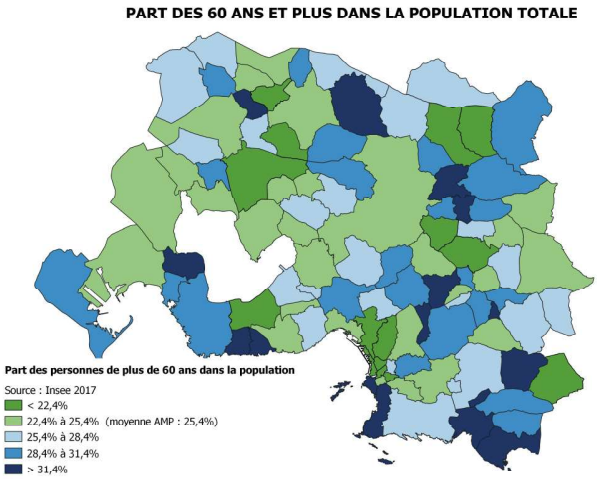
Avec un taux de croissance annuel de 1,5% depuis 2012, (soit +7 937 personnes/an) la population âgée augmente plus rapidement que l'ensemble de la population (+ 0,19%/an,) caractérisant ainsi un vieillissement important du territoire métropolitain.

A l'échelle des conseils de territoires, les dynamiques se font plus marquées et différenciées. En effet, à l'exception de Marseille Provence l'ensemble des conseils de territoire enregistrent une croissance de leur population âgée supérieure de près de 2 points à celle de la population générale. Au-delà du rapport population âgées et « jeunes », les taux de croissance de population âgée sont globalement supérieurs à la croissance de la population prise dans son ensemble. Au sein de ces communes, ce sont essentiellement les personnes de plus de 60 ans qui portent le gain de population alors que les tranches d'âges inférieures peuvent être déficitaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

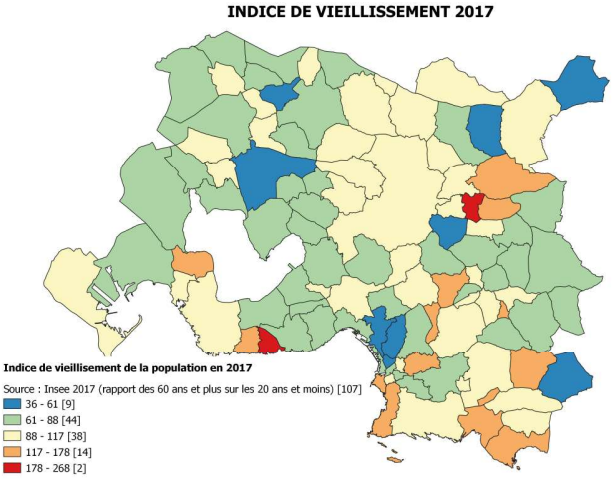
Des disparités importantes à l'échelle communale

Bien que le vieillissement touche l'ensemble du territoire métropolitain, cette tendance est plus marquée dans les communes littorales et communes de moins de 8 000 habitants. Les deux pôles urbains de Marseille et Aix-en-Provence enregistrent une part de population de plus de 60 ans moins importante, en lien avec la présence d'une population plus jeune, notamment étudiante et de de jeunes actifs.



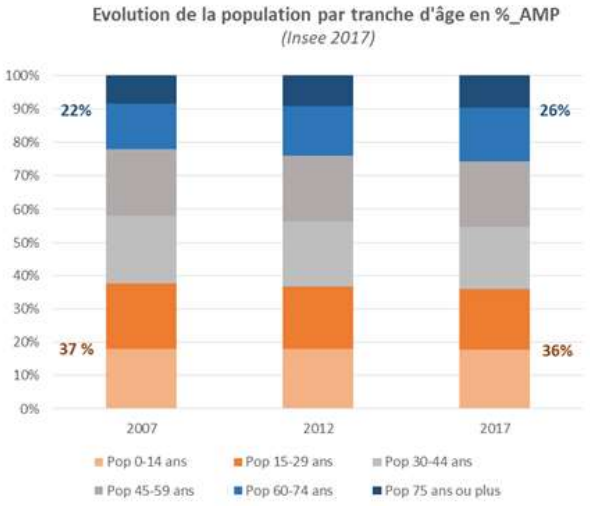
Un vieillissement qui touche plus fortement certains territoires

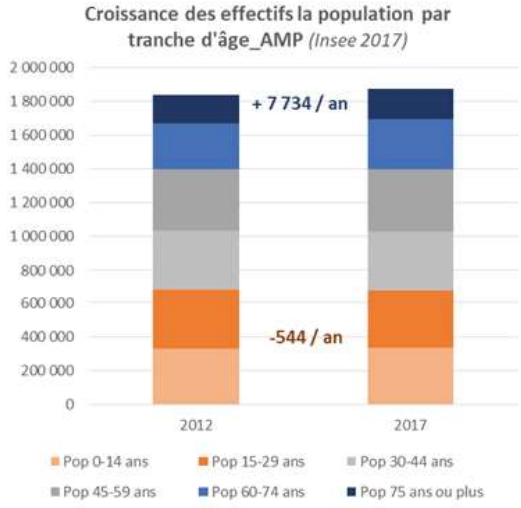
Avec un indice de vieillissement de 89, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence se situe nettement au-dessus de l'indice national de 76. Néanmoins, plus de la moitié des communes disposent encore d'un rapport relativement équilibré entre population jeune (moins de 20 ans) et personnes âgées (plus de 60 ans). Ce sont plus particulièrement les communes du pourtour de l'Étang de Berre et en périphérie des principaux pôles urbains qui connaissent cette situation. A l'inverse, une grande partie des communes de la côte Bleue, du littoral Est et situées en périphérie d'Aix-en-Provence, d'Aubagne et Marseille enregistrent un déséquilibre générationnel supérieur à la moyenne métropolitaine.



GÉRONTOCROISSANCE OU VIEILLISSEMENT ?

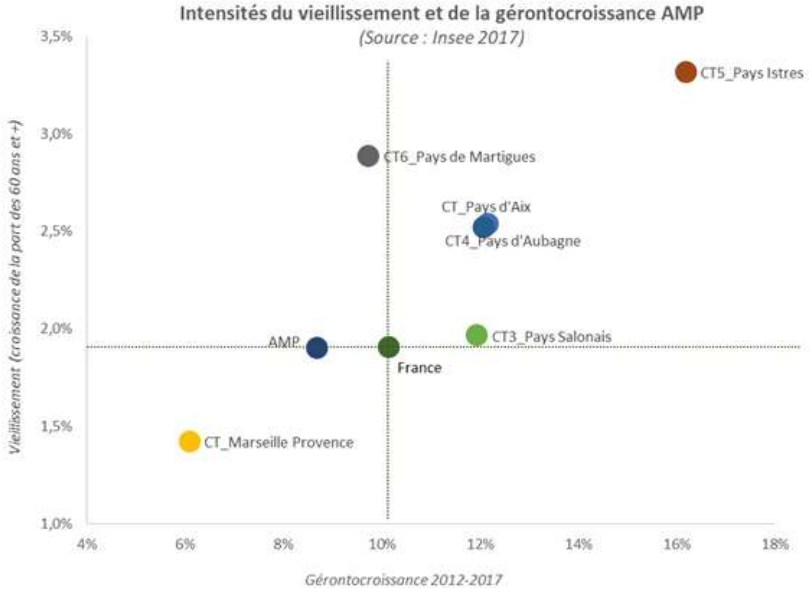
- Le vieillissement est l'augmentation de la proportion des personnes âgées résultant de l'allongement de l'espérance de vie et de la baisse de la natalité. C'est une valeur relative (pourcentage de personnes âgées) liée à des effets démographiques concernant les deux extrémités des âges de la vie.
- La gérontocroissance est l'augmentation des effectifs de la population âgée, liée à la progression de l'espérance de vie et à la structure par âge de la population (impact de la génération issue du baby-boom). C'est une valeur absolue (nombre de personnes âgées) entraînant une augmentation des besoins spécifiques de cette population.





Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

En effet, et malgré une tendance relative au maintien de la part des populations les plus jeunes au sein de la métropole, en lien notamment avec un solde naturel positif, le territoire connaît à la fois une tendance au vieillissement (+ 4 points en 10 ans de la part des personnes de 60 ans et plus) et une gérontocroissance marquée (+ 7 734 personnes supplémentaires/par an au cours des 5 dernières années), induisant une augmentation des besoins de la population âgée. Néanmoins et alors que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence se caractérise par un vieillissement comparable à celui de la France, la gérontocroissance y est moins marquée.



A l'échelle des conseils de territoire, la situation reste relativement différenciée :

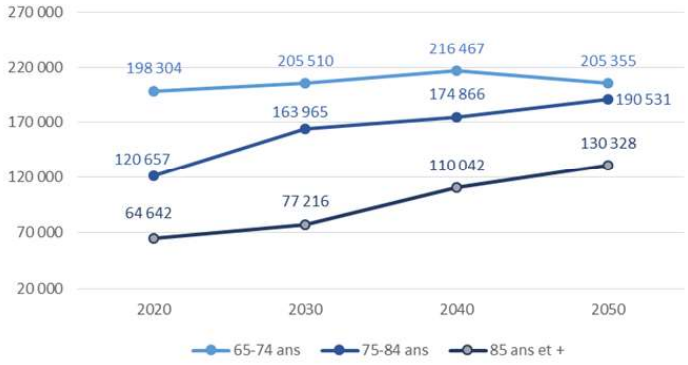
- le territoire Marseille-Provence qui, notamment en raison du poids de la ville centre, enregistre un vieillissement et une gérontocroissance largement inférieure la moyenne métropolitaine ;
- le Pays d'Istres, à l'opposé du précédent, connaît à la fois une croissance très importante des effectifs de personnes âgées et une augmentation notable de la part de celles-ci dans la population globale ;
- le Pays de Martigues, qui se situe dans la moyenne métropolitaine en terme de gérontocroissance mais qui connaît un vieillissement de sa population supérieur en lien notamment avec un déficit des tranches d'âge les plus jeunes ;
- le Pays Salonais qui enregistre un vieillissement comparable à la moyenne métropolitaine mais une gérontocroissance plus élevée ;
- les territoires des Pays d'Aix et d'Aubagne, un vieillissement supérieur de près de 0,5 point à la moyenne métropolitaine et un phénomène de gérontocroissance plus marqué.

Un vieillissement inéluctable : le choc du grand âge

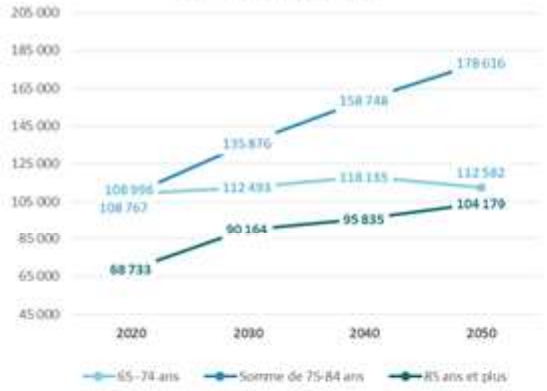
A plus long terme et selon les données issues des projections de l'Insee (Omphale 2017), la population âgée devrait continuer à croître au cours des prochaines décennies, plus particulièrement sur les tranches d'âge les plus âgées. En effet, les personnes de plus de 60 ans vont occuper une place de plus en plus importante, voire prépondérante dans la structure de la population. L'augmentation du nombre de personnes âgées, et plus particulièrement de celles en perte d'autonomie ou dépendantes, de plus de 85 ans, va soulever avec elle la problématique des conditions d'habitat (maintien à domicile, adaptation, localisation des logements, structures d'accueil et services spécifiques...). Elle aura également un impact indirect sur le système habitat dans son ensemble (« libération » de logements, impacts sociaux pour des territoires péri-urbains et ruraux vieillissants, etc.). Avec une croissance de 42% des plus de 60 ans à horizon 2050, l'anticipation de ce phénomène est donc centrale dans la prise en compte du vieillissement au sein du territoire métropolitain. Quel que soit le conseil de territoire, les effectifs des classes d'âge de 85 et plus vont plus que doubler à horizon 2050 augmentant ainsi les besoins liés à la dépendance.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 février 2023

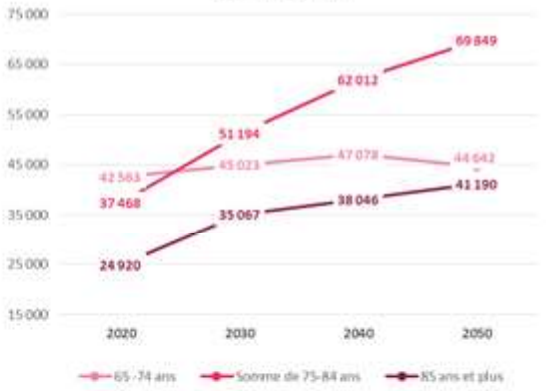
Projections des effectifs de personnes âgées par classe d'âge
(Source : Insee / Omphale 2017)



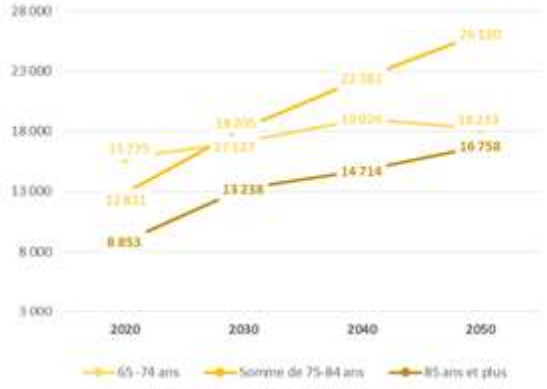
CT1 _ Marseille-Provence



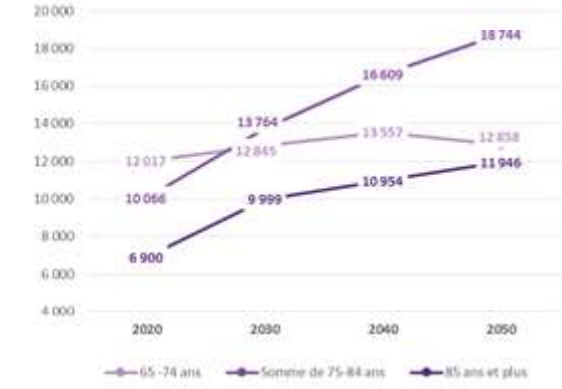
CT2 _ Pays d'Aix



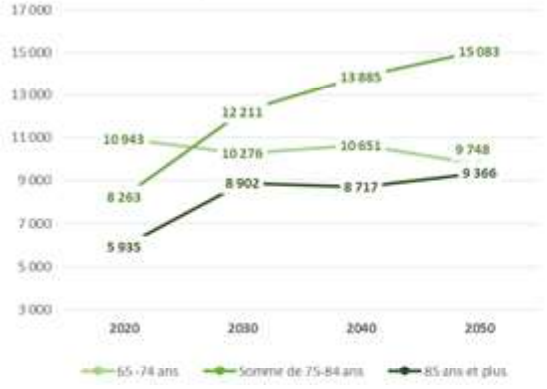
CT3 _ Pays Salonais



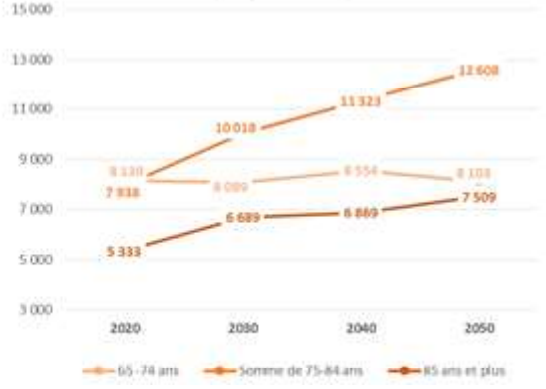
CT4 _ Pays d'Aubagne et de l'Etoile



CT5 _ Istres Ouest-Provence



CT6 _ Pays de Martigues



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

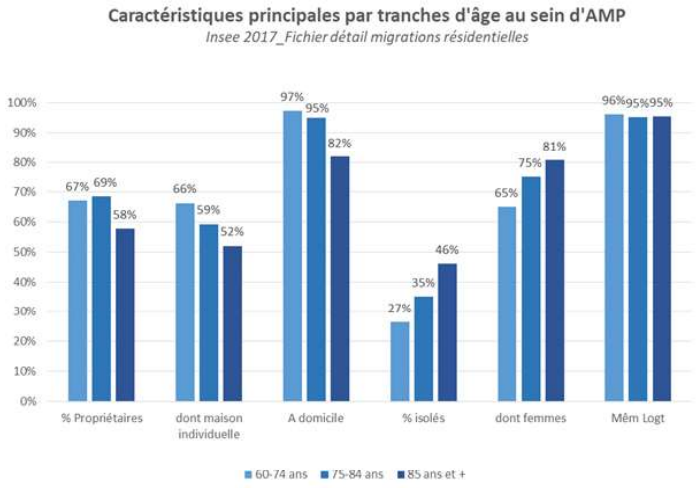
Des conditions de vie hétérogènes, en fonction des âges et des territoires

Loin d'être homogène, la population âgée couvre une diversité de conditions de vie qui évoluent au fur et à mesure de l'avancée en âge. Ainsi, trois « vieillesses » peuvent être définies :

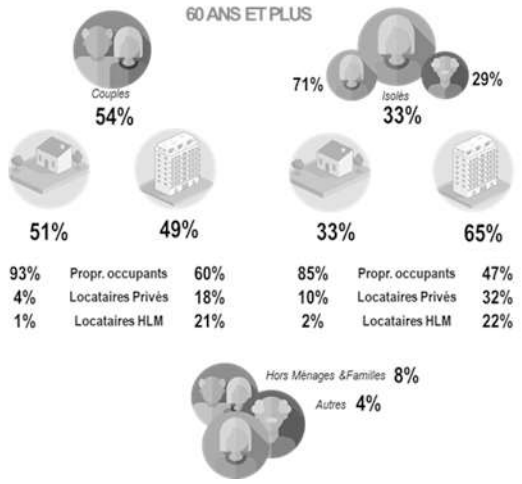
- le premier âge de la vieillesse, dite « active et en bonne santé » de 60 à 74 ans où les seniors conservent dans leur grande majorité leur autonomie et une activité sociale, voire professionnelle ;
- l'âge des premières limitations et fragilités, entre 75 et 84 ans où les risques d'isolement et les problèmes de santé s'accentuent. C'est le moment où la solidarité familiale tend à s'inverser : d'aidants dans le premier âge de la vieillesse envers leurs propres parents ou petits enfants, les personnes âgées ont de plus en plus besoin d'aide. C'est donc à ce moment-là qu'apparaissent les besoins d'adaptation du logement, de recours accru aux services à la personne, de produits de domotique ou de dispositifs d'assistance. C'est également à cette période que le veuvage et la part de femmes seules s'accentuent ;
- l'âge de la perte d'autonomie, à partie de 85 ans où les problématiques d'isolement, de santé et de dépendance prennent de l'importance et où le recours à l'hébergement médicalisée devient plus important, même s'il ne concerne qu'environ 20% de ces seniors au sein de la métropole.

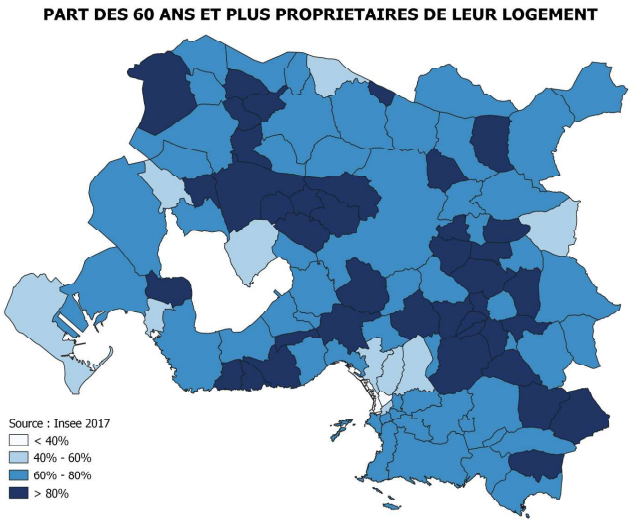
Des personnes âgées majoritairement propriétaires

Globalement, seulement 5% des plus de 60 ans de la métropole logent au sein d'hébergements et résidences spécifiques, alors que 95% vivent à domicile. Ce n'est qu'à partir de 85 ans en lien avec la perte d'autonomie, que ce type de logements devient plus important et représente 18% des modes d'occupation de cette tranche d'âge. Si l'on considère uniquement les personnes de plus de 75 ans, où les premières limitations physiques apparaissent généralement, ils sont encore propriétaires de leur logement à 67% dont 66% en maisons individuelles. Ils représentent plus du tiers de l'ensemble des propriétaires de logements de la métropole.



Pour plus de la moitié en couple (54%), les seniors de 60 ans et plus vivent pour 51% d'entre eux en maison individuelle, dont 93% en sont propriétaires. Pour les 49% de couples vivant en appartement, la propriété occupante reste dominante pour 60% d'entre eux, même si le recours au logement locatif privé et social y est plus fréquent. Pour le tiers des seniors de 60 ans et plus vivant seul (dont 71% de femmes), l'orientation vers les appartements est plus importante même si 33% continuent de vivre en maison individuelle et le recours au locatif notamment privé y est plus important (32% contre 18% chez les seniors non isolés).

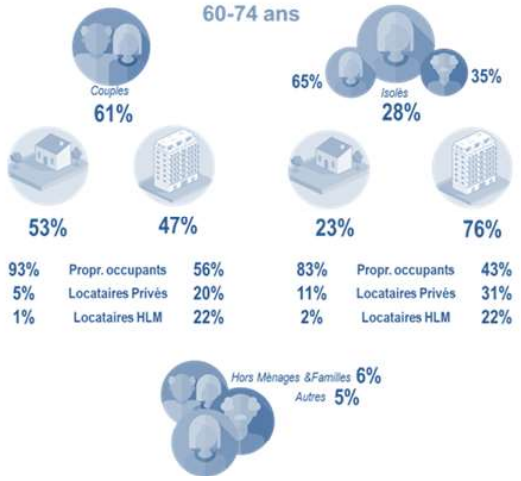


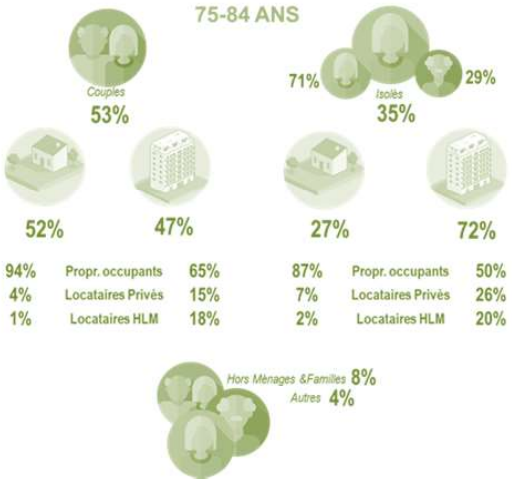


Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

60-74 ans, majoritairement propriétaires… en maisons individuelles

Vivant encore majoritairement en couple, les seniors du « 1er âge » restent essentiellement propriétaires en maison individuelle avec néanmoins un recours plus important à la location privée et sociale lorsqu'ils résident en appartement. Moins de 30% d'entre eux vivent seuls et pour près des 2/3 ils sont locataires en logements collectifs. Il s'agit de la tranche d'âge où la part de locataires du parc privé est la plus importante.
Sur cette tranche d'âge, la résidence en hébergement spécifique est moindre avec 6%.



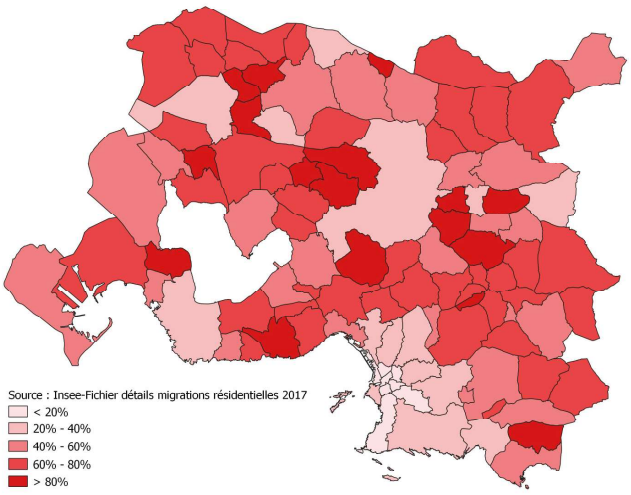


75-84 ans, la tranche d'âge où la propriété occupante est la plus importante

Même si la vie en couple reste encore majoritaire, cette tranche d'âge voit la part des isolés augmenter significativement par rapport aux personnes de 60-74 ans. Chez les couples, la propriété occupante est dominante (94% en maison et 65% en appartement) alors que les personnes isolées, essentiellement des femmes, vivent pour 72% en logement collectif.
Le recours à l'hébergement spécifique reste mineur avec 8%, malgré l'apparition des premiers signes de fragilité.

Ce sont essentiellement dans les communes périurbaines de la métropole que la part de personnes de 75 ans et plus résidant en maisons individuelles est la plus importante. Pour ces communes l'enjeu d'adaptation des logements au vieillissement mais également de l'environnement urbain semble central afin d'anticiper les problématiques d'isolement des personnes âgées.

PART DES 75 ANS ET PLUS PROPRIETAIRES EN MAISON INDIVIDUELLE

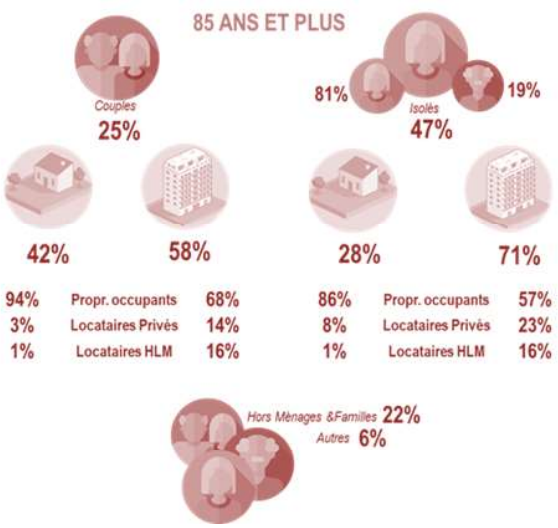


Une population de plus de 85 ans soumise à des changements importants dans les trajectoires de vie et résidentielles

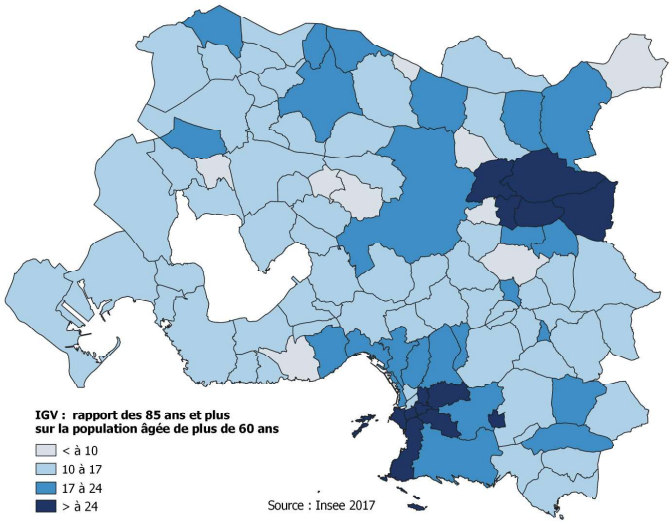
C'est à cette période que les trajectoires de vie et résidentielles connaissent le plus d'évolution. Ainsi, la vie en couple ne concerne plus qu'un quart de ces ménages âgés et la part des femmes vivant seules représente 81% des « isolés ». Pour ces dernier(e)s, la vie en maison individuelle évolue peu par rapport à la période de vieillesse précédente.

Le passage d'une vie en couple à l'isolement induit un recours plus important à l'hébergement spécifique (22% contre 8% sur la tranche d'âge inférieure) alimentant également la baisse significative de la part de couples vivant en maison individuelle.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



INDICE DE GRAND VIEILLISSEMENT 2017



Avec un Indice de Grand Vieillissement de 17, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence connaît des situations différenciées à l'échelle communale. Les communes à l'est d'Aix en Provence et des arrondissements sud et est de la ville de Marseille connaissent des problématiques de grand vieillissement largement supérieures à la moyenne métropolitaine. Néanmoins, la surreprésentation d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) peut contribuer à accroître la part des personnes de plus 85 ans plus particulièrement dans les communes de l'est d'Aix-en-Provence (Beaurecueil, Saint-Marc-de-Jaumegarde, Puyloubier, Vauvenargues et Saint-Antonin-sur-Bayon) où les 340 lits médicalisés représentent plus de la moitié des personnes de plus 75 ans.

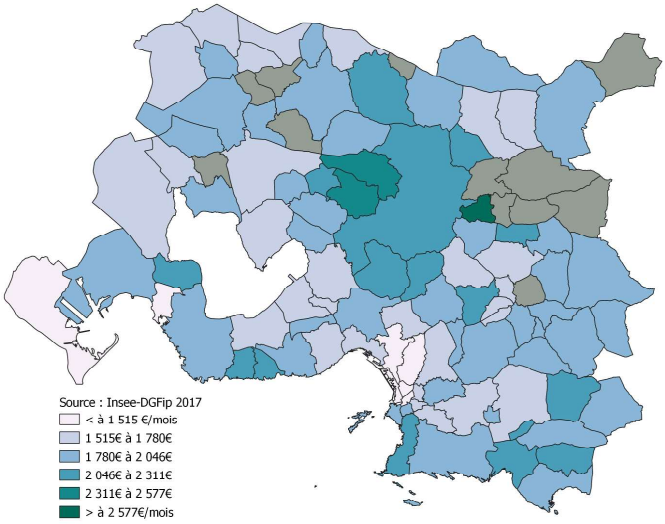
Des niveaux de revenus globalement supérieurs à l'ensemble des ménages, mais des disparités importantes

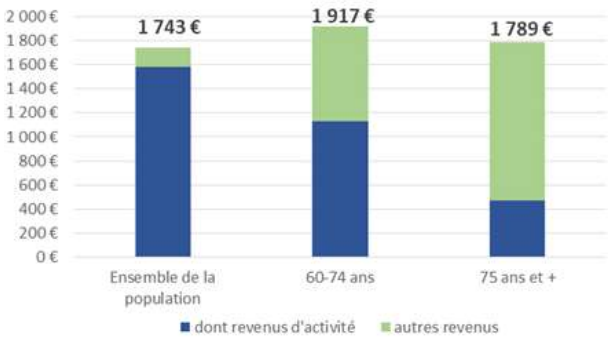
En moyenne, les revenus des personnes âgées sont plus élevés que pour l'ensemble de la population, plus particulièrement pour les plus jeunes (60-74 ans) où la part des revenus d'activité représente près de 40%.

Il existe néanmoins des disparités importantes à l'échelle communale avec :

- des revenus largement supérieurs à l'ensemble de la population dans les communes du Pays d'Aix et du 8e arrondissement de Marseille.
- des revenus inférieurs, dans une part importante des communes périurbaines d'Aubagne, Marseille et Aix-en-Provence et du pourtour de l'Étang de Berre.

REVENUS MEDIANS MENSUELS DISPONIBLES POUR LES 75 ANS ET PLUS





Revenus mensuels disponibles par unité de consommation
(Source : Insee/ DGfip 2017)

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

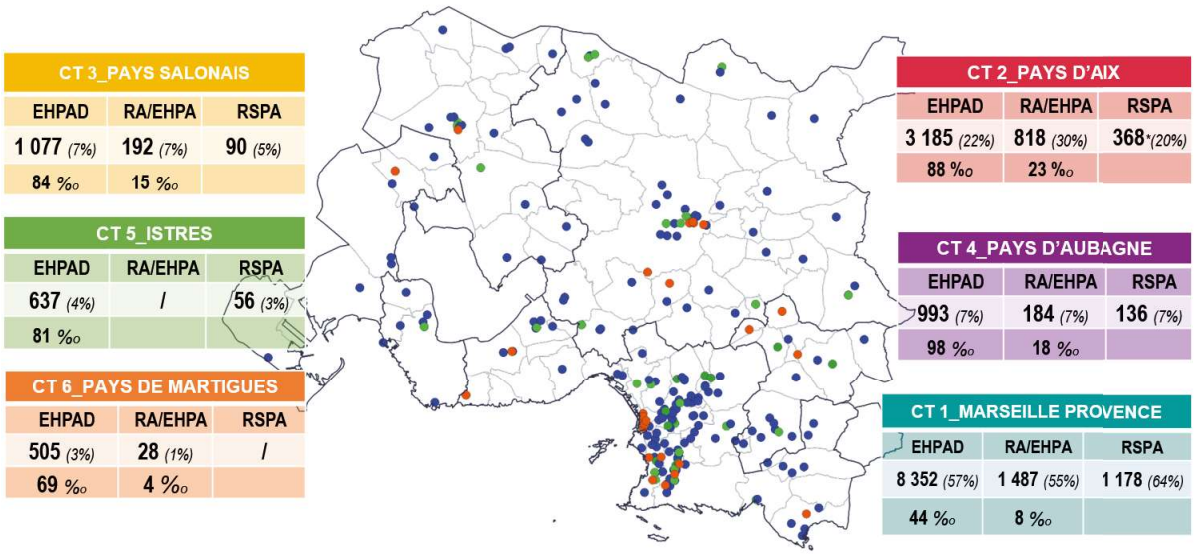
Des solutions de logements adaptés et spécifiques peu diversifiées

Le territoire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence compte au total **17 458 places en hébergement pour personnes âgées et 1 828 logements privés résidences services**.

Au sein des hébergements relevant du champ sanitaire et social (hébergements permanent et temporaire) **80%, soit 14 749 places correspondent à des lits médicalisés** (EHPAD) et moins de 20% correspondent à une offre non médicalisée en logement autonomes (2 240 places recensées en Résidences Autonomie et 469 en EHPA soit 2 709 places).

Enfin, **1 828 logements relévent de résidences services privées séniors** non inclus dans le champ sanitaire et social.

Le territoire de Marseille Provence concentre près de 60% de l'offre médicalisée (EHPAD) et à destination des personnes âgées non dépendantes (EHPA/RA) et 64% de l'offre de logements en résidences services privées. Néanmoins avec des taux d'équipement de 44‰ et EHPAD et 8‰ en RA/EHPA le conseil de territoire reste moins équipé que la plupart des autres territoires métropolitains.



CT 3_PAYS SALONAIS		
EHPAD	RA/EHPA	RSPA
1 077 (7%)	192 (7%)	90 (5%)
84 ‰	15 ‰	

CT 2_PAYS D'AIX		
EHPAD	RA/EHPA	RSPA
3 185 (22%)	818 (30%)	368*(20%)
88 ‰	23 ‰	

CT 5_ISTRES		
EHPAD	RA/EHPA	RSPA
637 (4%)	/	56 (3%)
81 ‰		

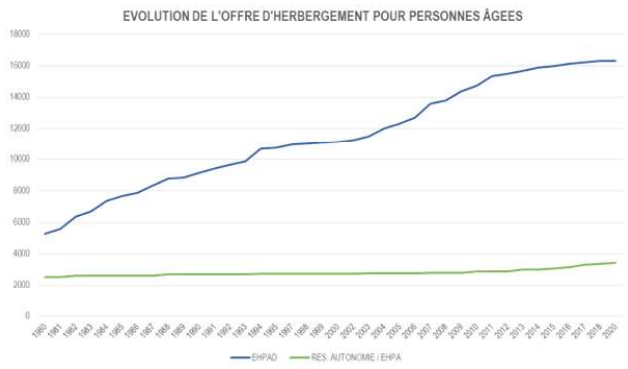
CT 4_PAYS D'AUBAGNE		
EHPAD	RA/EHPA	RSPA
993 (7%)	184 (7%)	136 (7%)
98 ‰	18 ‰	

CT 6_PAYS DE MARTIGUES		
EHPAD	RA/EHPA	RSPA
505 (3%)	28 (1%)	/
69 ‰	4 ‰	

CT 1_MARSEILLE PROVENCE		
EHPAD	RA/EHPA	RSPA
8 352 (57%)	1 487 (55%)	1 178 (64%)
44 ‰	8 ‰	

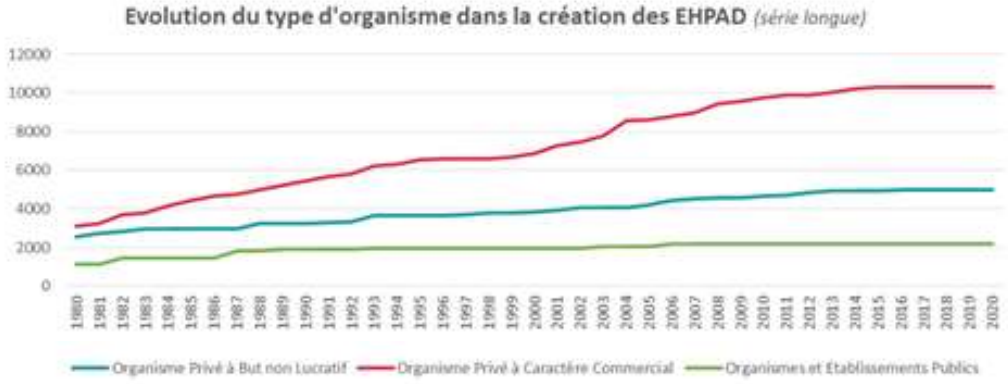
Un développement important de l'offre médicalisée en EHPAD

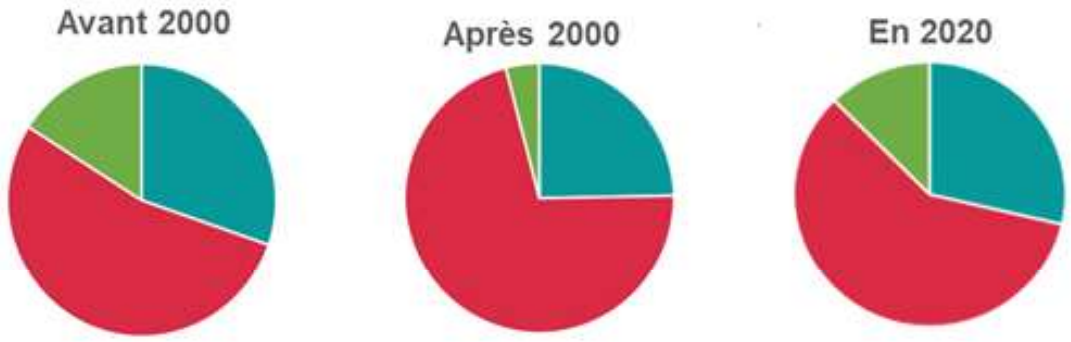
Depuis le début des années 80, l'offre en hébergement médicalisé à destination des personnes âgées très dépendantes (EHPAD) a connu une forte croissance passant de près de 5 000 lits à 14 749 places recensées en EHPAD. Parallèlement, l'offre d'hébergement en logements autonomes «adaptés» ne s'est que faiblement développée.



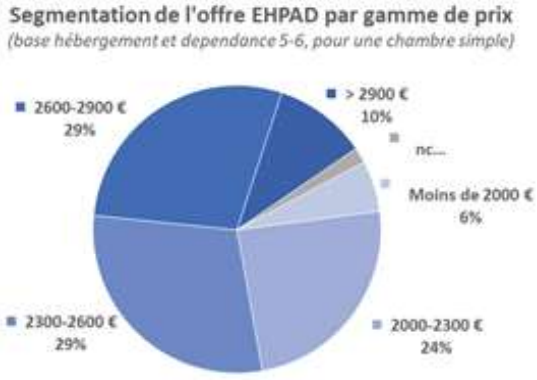
L'accroissement de l'offre médicalisée a essentiellement été portée par le secteur privé à but commercial depuis les années 80, avec une montée en puissance à partir de la moitié des années 2000. Parallèlement, l'offre à but non lucratif s'est peu développée conditionnant ainsi les niveaux de prix pratiqués en hébergement EHPAD.

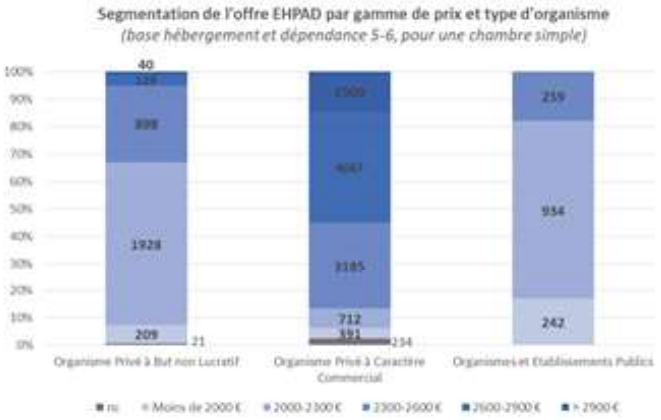
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023





En effet et bien que les simulations en termes de reste à charge restent difficiles en raison notamment de la variabilité importante de l'aide APA en fonction du degré de dépendance et des revenus, près de 40% de l'ensemble de l'offre médicalisée se situe à des niveaux de prix supérieurs à 2 600 €/mois. Cette part atteint plus de 50% de l'offre au sein des EHPAD gérés par des organismes privés à but commercial. Avec un revenu médian de 1 785€/mois pour une personne, les conditions d'accès à l'offre médicalisée restent tendues, expliquant probablement et en partie, que le recours à ce type d'hébergement ne se fait qu'à partir d'une perte d'autonomie importante, lorsque le maintien à domicile peut difficilement être poursuivi.

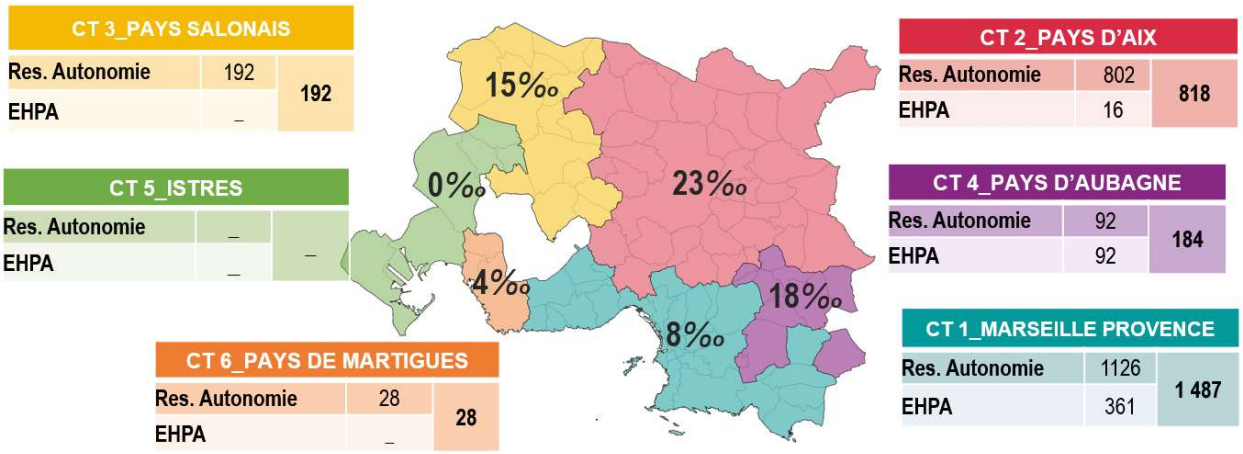




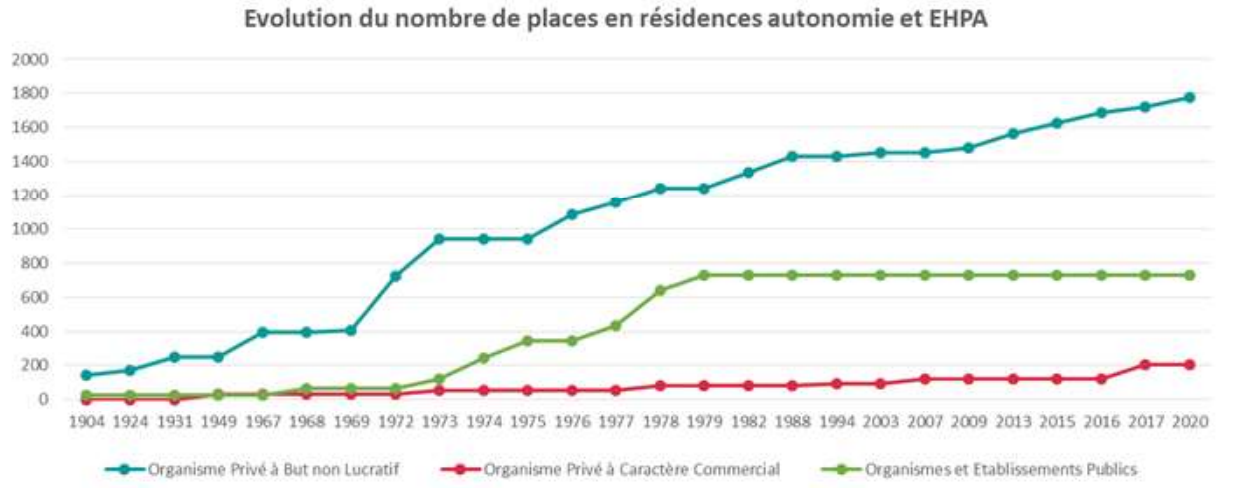
Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

Une offre en accueil permanent « autonome » peu développée

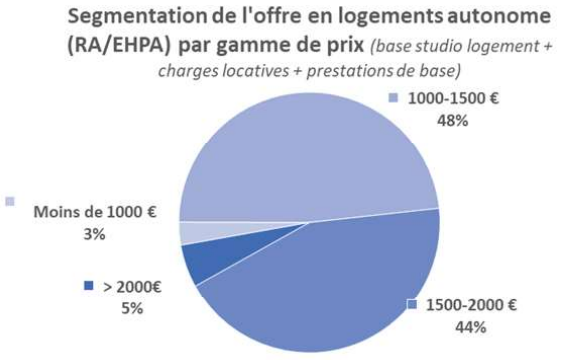
Avec 2 709 lits logements autonomes pour l'ensemble du territoire métropolitain, l'offre reste globalement peu développée (10‰ en moyenne) plus particulièrement dans les territoires d'Istres (absence d'offre), du Pays de Martigues et de Marseille Provence où les taux d'équipements sont inférieurs à 8‰. A l'inverse c'est la Pays d'Aix qui bénéficie du taux d'équipement le plus élevé avec 23‰.



Les typologies de logements proposés vont du studio au T2 avec pour les résidences autonomie une légère « surreprésentation » des T2.



A l'inverse des établissements médicalisés, l'offre en logements autonomes s'est principalement développée via l'initiative publique ou à but non lucratif (associations essentiellement). Néanmoins, ce sont ces derniers qui, à partir du début des années 80 ont quasi exclusivement porté le développement de l'offre. Sur les 58% de l'offre où la tarification est renseignée, les niveaux de prix se situent largement en deçà de l'offre en EHPAD. Néanmoins, la mise aux normes nécessaires et le passage en résidences autonomie des EHPA devrait induire une augmentation des tarifs sur ce type d'offre.



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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. Ces espaces bénéficient de nombreux atouts pour les voyageurs pour lesquels l'activité économique est le moteur de déplacement (nombreux marchés en période estivale, carrefour de réseaux routiers…). Le département est également le lieu de grands rassemblements cultuels. La Métropole n'est toutefois pas uniquement concernée par l'accueil des populations de passage, la problématique première au sein du territoire est celle de l'occupation de groupes familiaux qui ne pratiquent pas ou peu le voyage et qui recherchent une sédentarisation. Pour ces familles, les aires d'accueil ne correspondent pas à leurs besoins (durée maximale de séjour, pas d'espace de stockage adapté aux activités économiques) mais elles peuvent être amenées à les pratiquer pour répondre à leur besoin de logement/ d'habitat et modes de vie.

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 Schéma d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 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 (Cf. décret du 26 décembre 2019). 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 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. Le transfert de la compétence relative aux aires d'accueil des gens du voyage entraîne, de plein droit, le transfert des pouvoirs de polices spéciales du maire au président.

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.

Terrains de Grands Passages prescrits pour la Métropole

Les Terrains de grands passages 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 grands passages situé au sud-ouest de la commune. Il s'agit du seul du département des Bouches-du-Rhône, d'une superficie de 2 hectares, il peut accueillir une centaine de caravanes et dispose d'accès aux fluides et sanitaires. Le terrain d'Istres est peu fréquenté pour différents motifs évoqués par les voyageurs : excentré, peu sécurisé et surtout à proximité immédiate d'une implantation de ménages sédentaires (source SDAHGV 2021-2026). 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. Cet équipement a été validé par les services de l'État et les représentants des Gens du voyage consultés sur ce projet. Toutefois, il a immédiatement été occupé de façon illégale par des populations qui ne relèvent pas de l'accueil des grands passages et n'a jamais pu remplir sa mission. L'engagement financier important de la Collectivité a été sans effet sur le développement de la capacité d'accueil sur le territoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

LES TERRAINS DE GRANDS PASSAGES

Les Terrains de grands passages 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 une à trois semaines.

Source : SDAHGV 2021-2026

De par sa situation géographique, carrefour routier entre la vallée du Rhône / région parisienne / départements du nord vers des destinations touristiques de la Côte d'Azur et Littoral varois siègent d'activités foraines notamment, les Bouches-du-Rhône et les communes de la métropole sont sollicitées pour l'accueil de grands passages. Au regard des demandes de convois et du terrain existant, toutes réponses à apporter deviennent alors particulièrement problématique à gérer.

Le SDAHGV identifient les secteurs les plus attractifs et donc les plus impactés par l'absence de réponses :

- au nord du département, dans un triangle Peyrolles-en-Provence/Aix-en-Provence/Lambesc, en limite du Vaucluse et encadré par l'A51 et la D7N qui sont des axes routiers majeurs dans cette partie des Bouches-du-Rhône
- à l'est du département, dans un triangle Aubagne/Marseille/La Ciotat, en limite du Var, en bordure de l'A50 et à proximité ou en direction des sites touristiques de bord de mer.

Les prescriptions des terrains de grands passages restent similaires à celles du passé pour la métropole avec un Terrain par arrondissement administratif.

LES PRESCRIPTIONS DU SDAHGV EN MATIÈRE DE TERRAIN DE GRANDS PASSAGES SUR LA MÉTROPOLE :

Communes	Places prévues au SDAHGV	Places existantes	Modes de gestion
MARSEILLE	50 à 200	0	
AIX-EN-PROVENCE	50 à 200	0	
ISTRES	50 à 200	90 à 100	Régie métropolitaine

Source : SDAHGV 2021-2026

Les aires d'accueil métropolitaines

Pour mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage dans le cadre de la création d'Aires d'accueil, des secteurs ont été définis. Les Aires d'accueil peuvent être construites sur l'une ou l'autre des communes du secteur. Au total le SDAHGV prévoit près de 900 places

En 2020, ce sont 8 Aires d'accueil représentant 317 places qui sont en service :

- Aix-en-Provence, Le Réaltor : 80 places livrées en 2017 ;
- 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-Provence/Pélissanne) : 50 places, livrées en 2014 ;
- Miramas, Les Molières (pour Miramas/Saint-Chamas) : 38 places, livrées en 1999, extension de 9 places en 2018 ;
- Martigues, Le Bargemont : 14 places, réhabilitées en 2007 ;
- Aubagne, Vallon des Vaux : 25 places, réhabilitées en 2008 ;
- Marseille, Saint-Menet : 48 places, réhabilitées en 2006 et 2017.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

LES AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le décret du 26 décembre 2019 précise les caractéristiques d'aménagements et les modalités de fonctionnement Équipements de service public spécialement aménagés pour le stationnement des seules familles pratiquant l'itinérance, les aires d'accueil sont destinées aux gens du voyage itinérants stationnant de plusieurs jours à trois mois maximum. Des dérogations sont possibles, dans la limite de sept mois supplémentaires, « en cas de scolarisation des enfants, de suivi d'une formation, de l'exercice d'une activité professionnelle ou d'une hospitalisation ». Elles n'ont pas vocation à accueillir des familles qui ont adopté un mode de vie sédentaire. Elles sont organisées en emplacements regroupant chacun deux places/caravane d'une surface 75 m² au minimum disposant de sanitaires et d'accès aux fluides. Les normes techniques ont évolué au fil des ans et des réalisations dans l'objectif d'améliorer les conditions de vie des voyageurs et d'optimiser les conditions de gestion. L'aide à la gestion locative des aires d'accueil étant déterminée par le nombre total de places de l'équipement, la terminologie utilisée dans le Schéma Départemental est celle de la place/caravane.s.

Source : SDAHGV 2021-2026

Sur la métropole, depuis 2012, 4 nouvelles Aires d'accueil ont été livrées (soit 183places). Miramas a également créé une extension de 9 places supplémentaires.

Les aires d'accueil métropolitaines présentent des caractéristiques d'aménagement différentes liées à leur date de mise en service notamment. A l'échelle du Pays d'Aix, une Charte Qualité a été mise en place pour la création des aires d'accueil. Elle répond à un aménagement des lieux de vie conforme aux attentes des utilisateurs et à la prise en compte de la performance énergétique notamment. La plupart des 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 tarification appliquée est en cohérence avec les équipements plus anciens qui pratiquent des tarifs journaliers plus bas.

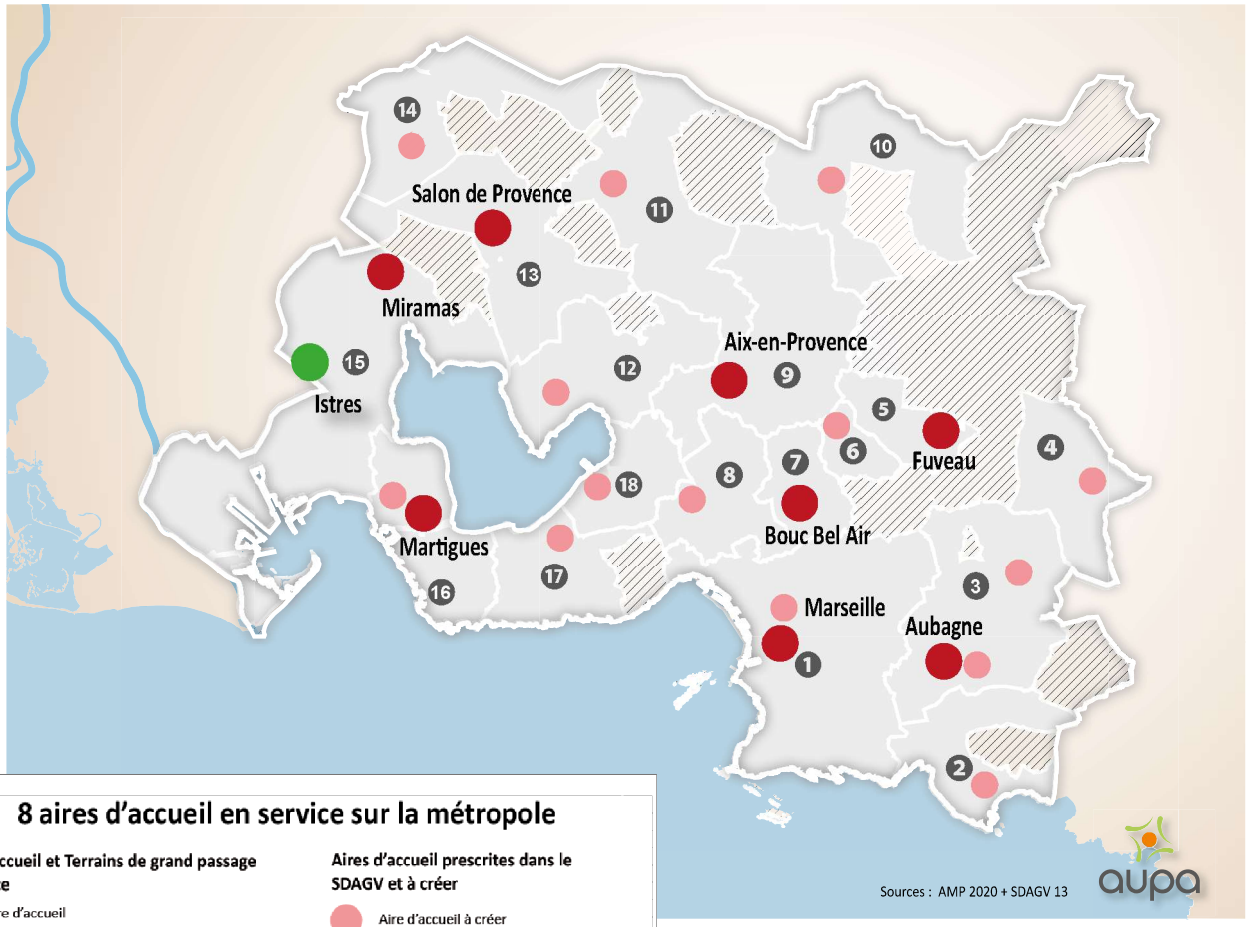
DÉTAIL ET MODE DE FONCTIONNEMENT DES AIRES D'ACCUEIL EN SERVICE

Communes	Aire	Places existantes	Nature de la gestion
Miramas (mai 1999), Saint-Chamas (2017)	Les Molières	47	Régie métropolitaine
Salon-de-Provence, Pélissanne, Lançon-Provence	La Garenne	50	DSP sept ans (2019/2026)
Martigues (1996, réhabilitée en 2002)	Bargemont	14	Régie métropolitaine
Aubagne, Auriol, La Bouilladisse, La-Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire (1990, réhabilitée 2002)	Vallon des Vaux	25	Marché négocié cinq ans (2015-2020)
Bouc-Bel-Air Simiane-Collongue (2016)	La Malle	30	DSP sept ans (2019/2026)
Fuveau, Meyreuil (2013)	Rives Hautes	23	DSP sept ans (2019/2026)
Aix-en-Provence (2017)	Le Réaltor	80	DSP sept ans (2019/2026)
Marseille, Allauch, Plan-de-Cuques (1977, rénovée en 2017)	Saint-Menet	48	DSP sept ans (2019/2026)

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

Concernant la pratique des sites et les temps de séjour, ces équipements métropolitains répondent aux besoins des voyageurs en situation de transit mais pas aux familles qui recherchent des points d'ancrage pérennes. Le SDAHGV relève que les demandes de dépassement de durée de séjour de ces ménages sont de plus en plus fréquentes. La part des séjours de plus de deux mois a doublé en dix ans sur l'aire d'accueil d'Aix-en-Provence. Sur l'aire de Martigues, la durée moyenne est de 7,3 mois et sur l'aire d'Aubagne de 4 mois alors qu'elle se situe entre 1,5 et 2,5 mois sur les autres aires du territoire (source SDAHGV 2021-2026 enquête auprès des gestionnaires).

La localisation et la qualité des équipements ont également un impact sur l'attractivité la pratique de l'aire d'accueil. Celle de Martigues est située à proximité de l'opération sociale adaptée aux ménages sédentaires. Ce sont essentiellement des ménages de ce réseau familial qui l'utilisent. L'aire de Fuveau, excentrée, enregistre une augmentation des courts séjours. Celle de Bouc-Bel-Air, à proximité des axes routiers, des commerces et des services est très fréquentée.



8 aires d'accueil en service sur la métropole

Aires d'accueil et Terrains de grand passage en service

- Aire d'accueil
- Terrain de grand passage

Aires d'accueil prescrites dans le SDAGV et à créer

- Aire d'accueil à créer

Secteurs géographiques issus du SDAGV soumis à la création d'Aires d'Accueil des Gens du Voyage

1. Marseille - Allauch - Plan-de-Cuques
2. La Ciotat - Cassis - Roquefort-la-Bédoule Carnoux-en-Provence
3. Aubagne - Auriol - La Bouilladisse La Penne-sur-Huveaune Peypin - Roquevaire Gémenos
4. Trets-Saint Zacharie
5. Fuveau - Meyreuil
6. Gardanne
7. Bouc Bel Air- Simiane Collongue
8. Septèmes-les-Vallons - Les Pennes Mirabeau-Cabriès
9. Aix-en-Provence
10. Le Puy-Sainte-Réparade - Venelles - Pertuis
11. Lambesc - La Roque-d'Anthéron - Saint-Cannat- Eguilles
12. Berre-l'Etang - La Fare-les-Oliviers - Rognac- Velaux
13. Salon-de-Provence - Lançon-Provence - Pélissanne
14. Eyguières - Mallemort - Sénas
15. Miramas - Saint Chamas -Fos-sur-Mer - Port-Saint-Louis-du-Rhône
16. Martigues - Port-de-Bouc - Saint-Mitre-les-Remparts
17. Carry-le-Rouet - Ensuès-la-Redonne - Sausset-les-Pins Châteauneuf-les-Martigues - Gignac-la-Nerthe
18. Saint-Victoret - Marignane - Vitrolles

Communes non concernées par création d'aires d'accueil

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

A ce jour, parmi les secteurs définis par les SDAHGV, qui n'ont toujours pas d'Aires d'accueil, des projets peuvent être identifiés. Au total ce sont 350 places réparties sur une dizaine de sites qui connaissent une phase préopérationnelle.

Les freins relevés par le SDAHGV quant à la non atteinte des objectifs du schéma sont à lier à la problématique foncière (son adaptabilité), le coût d'aménagement et de la gestion. Les obligations communales en matière de logement social sont également soulignées comme facteur pouvant reléguer les besoins et les spécificités de l'accueil des gens du voyage.

Le déficit global enregistré en termes de places dans le cadre du SDAHGV et l'évolution des modes de vie des gens du voyage se traduisent par ailleurs par des installations en dehors des équipements existants, sur des terrains publics et privés. Ils induisent des conflits d'usages et des tensions entre riverains et occupants comme entre les différents groupes familiaux qui ne poursuivent pas les mêmes intentions d'implantation (courts séjours versus recherche d'ancrage).

En termes d'opérationnalité, les évolutions des pratiques interrogent les propositions à déployer dans le cadre d'une politique métropolitaine et le « chainage » de ces équipements à optimiser

PROJETS EN COURS RELATIFS AUX AIRES D'ACCUEIL PRESCRITES DANS LE SDAHGV

Communes	Nombre de places à créer / SDAHGV	Projet
Fos-s-Mer Port-Saint-Louis-du-Rhône	20/25	Fanfarigoule (Fos sur Mer) : terrain de l'État, 17 600 m²
Berre l'Étang, 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'Étang. 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
Lambesc, La Roque-d'Anthéron, Saint-Cannat	30	Projet en phase pré opérationnelle
Le Puy-Sainte-Réparade, Venelles	25	Pas de terrain désigné

Reçu au Contrôle de légalité le 19 NOVEMBRE 2023

Carry-le-Rouet, Ensuès-la-Redonne, Sausset-les-Pins, Châteauneuf-les-Martigues, Gignac-la-Nerthe	45	Projet de 45 places implantées conjointement sur les communes de Châteauneuf-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	
Trets	25	Projet en cours.

Des familles en voie de sédentarisation

Plusieurs communes métropolitaines enregistrent des implantations pérennes de populations issues des gens du voyage aujourd'hui devenues sédentaires ou ne voyageant que quelques semaines par an. Les diagnostics successifs dédiés à la question de la sédentarisation menés par les services de l'État montrent une problématique croissante tant pour les gens du voyage que pour les différentes collectivités.

Le nombre de sites occupés est en forte augmentation comme celui des ménages vivant sur une grande majorité des terrains. Aux premiers ménages implantés se joignent les jeunes couples créés ainsi que d'autres ménages du groupe familial élargi.

Les typologies d'habitat sont diverses, de l'habitat précaire en caravane à l'habitation individuelle classique, et les situations sociales sont également multiples. Chaque ménage ou groupe familial répond à son besoin/souhait de sédentarisation avec les moyens dont il dispose.

Les implantations majeures se situent sur :

- des terrains publics - Vitrolles, Marignane, Chateaurenard, Marseille, Arles, Gardanne… ;
- des terrains privés - Marignane ;
- des terrains privatifs -Aix/Les Milles (chemin des 4 noix, chemin de la Couronnade), Aubagne, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Calas, Ensuès-la-Redonne, Eyragues, Fuveau, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Le Puy Sainte-Réparade, Mallemort, Noves, Pertuis, Saint Mitre Les Remparts…

Ces installations engendrent, dans la quasi-totalité des situations, des problématiques identifiées principalement liées à :

- des localisations en zone non constructible et /ou soumise à des risques naturels posant la question de la sécurité des occupants et de la responsabilité des collectivités ;
- l'absence de raccordement aux réseaux d'assainissement générant des situations sanitaires préoccupantes ;
- la pratique d'activités professionnelles liées à la récupération de métaux et à la mécanique, pénalisantes pour la santé des familles et pouvant notamment générer des cas de saturnisme chez les enfants ;
- un isolement, un éloignement des services et équipements et de l'accès aux actions liées à l'accès aux droits, à la citoyenneté. Certains ménages ont toutefois la capacité et le souhait de réaliser un habitat traditionnel et qualitatif, la question de la conformité aux règles d'urbanisme restant posée.

(source SDAVG 2021-2026).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Depuis décembre 2019 un décret est venu préciser les modalités techniques et d'encadrement juridique des terrains familiaux locatifs qui peuvent être décomptés dans les inventaires de logements sociaux pour atteindre les objectifs de mixité sociale (article 55 de la Loi SRU – 25% des résidences principales des communes de plus de 3 500 habitants doivent être du logement social).

Les terrains familiaux locatifs doivent être installés sur des zones constructibles. Contrairement aux aires d'accueil, ils ne sont pas un équipement public, mais sont assimilés à un habitat privé, qui peut être locatif ou en pleine propriété. Ils peuvent être réalisés à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales publiques ou privées (dont les collectivités) et constituent des opérations d'aménagement à caractère privé, réalisées selon les dispositions du Code de l'urbanisme. Ils permettent l'installation de caravanes, complétée de bâtiments en dur.

A l'échelle de la métropole, aucun terrain familial locatif n'est recensé. Pertuis s'est engagée au milieu des années 2010 dans la création d'une aire d'accueil familiale. Sur du foncier communal en zone agricole, c'est un Secteur de Taille et Capacité Limité (STECAL) qui a permis la livraison de sept emplacements. Cette opération répond aux besoins de la population pertuisienne dont une partie est issue des gens du voyage et aujourd'hui sédentarisée. A Martigues, une opération sociale gérée par Erilia a été livrée en 1995 sous forme d'habitat individuel pour répondre aux ménages sédentaires.

A l'échelle de la métropole, la pluralité des situations et des profils des ménages nécessite des actions concertées pour répondre à la sédentarisation.

LES TERRAINS FAMILIAUX LOCATIFS

Le décret du 26 décembre 2019 précise les caractéristiques d'aménagements et les modalités de fonctionnement Les terrains familiaux apportent une réponse à des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial à travers un lieu stable et privatif sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année. En termes d'aménagement, le décret précise que le terrain doit être clôturé et raccordé à un système d'assainissement. Il doit disposer, au minimum, de deux emplacements (soit 4 places) et d'un espace réservé au stationnement, de points d'eau et de prises électriques extérieurs (avec compteurs individuels), d'une pièce de séjour (intégrant au moins un espace de cuisine aménagé pour recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé) et d'un bloc sanitaire pour une à six résidences mobiles intégrant au moins un lavabo, une douche et deux cabinets d'aisance.

Source : SDAHGV 2021-2026

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

ANNEXES

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

ANNEXES

MÉTHODOLOGIE

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

376
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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*

380
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

	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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

➢ ***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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 10 novembre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 m² appartements/maisons du périmètre
- Prix moyen de vente au m² appartements/maisons de la commune

Reçu au Contrôle de légalité le 10 novembre 2023

- 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 m² 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

ANNEXES

BILANS DES PLH

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.	Expertises ponctuelles externalisées : 10 000€/an.	X			Si la feuille de route et la mise en place d'un comité de projet n'ont pas été 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.	Expertises 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 difficuité	**6**	Acquisition de 1400 logts en 5 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 rottrapge 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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 convertion 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 écition 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 Veille et Observation des Copropriétés sur la Métropole (hors Marseille), L'essentiel des travaux de l'observatoire est mené par l'AUPA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 matière de programmation de logement sociaux mais également en matière 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 concernés 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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE - TERRITOIRE PAYS SALONAIS

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 Filier "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 equipée)	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 ...).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

Conférence des Maires

Territoire du Pays de Martigues

3 mai 2017

agam audition de l'agam le 10 novembre 2023



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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023





Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

adil des Bouches-du-Rhône

LE BILAN DU PLH

Métropole Aix Marseille Provence — Territoire Pays de Martigues

adil audomarois de légalité le 10 novembre 2023



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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



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

Arrêté au conseil de la Métropole le 16 novembre 2023



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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023





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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



Observatoire de l'Habitat

PLH Bilan 2010-2015

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



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

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

agam audat Comité de validé le 16 novembre 2023



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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



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

Actualisé le 10 novembre 2023



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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023



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)

actualisation de l'état des lieux le 10 novembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

ANNEXES

DÉFINITIONS

Reçu au Contrôle de légalité le 10 novembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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…),

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

- **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).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 JUIN 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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.

Zones tendues

Il s'agit des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

Le décret du 10 juin 2015 précise ce zonage, en renvoyant aux agglomérations listées en annexe du décret n° 2013- 392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 novembre 2023

Métropole Aix-Marseille-Provence — 58 boulevard Charles Livon — 13007 MARSEILLE — Création : Direction communication — © Getty Images — 10/2023



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023