EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Carnoux-en-Provence

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Carnoux-en-Provence fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

CARNOUX-EN-PROVENCE		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	0.8%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	2,3	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	7,3	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	1,7%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	0,3	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	0,6	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,68	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Carnoux-en-Provence : 77% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

CARNOUX-EN-PROVENCE				
3 Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Marseille	924	Saint-Charles	35 min à 1h15	53 min (ligne 68, ligne 72 par TER)
Marseille		Castellane	30 min à 1h05	1h00 (ligne O68, ligne 72 par TER,
Marseille		Euroméditerranée (Arenc)	30 min à 1h05	1h13 (ligne 68 TER, Métro, Tram)
Carnoux-en-Provence	642	-	-	-
Aubagne	416	Centre-ville	10 min à 18 min	34 min (ligne 68, ligne 11, ligne 3)
		Les Paluds	10 min à 18 min	17 min (ligne O68, bus 1)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune de Carnoux-en-Provence voit sa population augmenter entre 2016 et 2022. La tension sur le parc social poursuit sa baisse pour atteindre un niveau inférieur à la moyenne métropolitaine (7.3/1 000 en 2024). En revanche le parc privé est très faiblement concerné par la vacance des logements de plus de 2 ans ce qui peut laisser penser que le parc de logements de Carnoux est soumis à une tension immobilière. Très contrainte sur son développement urbain (peu de foncier mobilisable), elle compte parmi les communes de la métropole dont le parc de logements progresse le moins. Elle n'a autorisé que très peu de logements ces dernières années. D'un point de vue de l'emploi, il y a plus d'actifs occupés que d'emplois proposés au sein de la commune.

Avec 87% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. 83% des actifs de la commune se rendent sur leur lieu d'emploi en voiture. Le temps d'accès à la première destination des actifs de la commune, Marseille, est évalué entre 35 minutes et 1h15 en voiture et entre 50 minutes et 1h15 en transport en commun.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la configuration de la ville n'offre pas à la commune de capacités constructives. La tâche urbaine a atteint les limites communales et vient ponctuellement en limite de l'aire d'adhésion du Parc National des Calanques, ne laissant pas présager d'évolutions urbaines possibles. Dans ce contexte, les capacités constructives en dents creuses au regard des zonages en vigueur sont limitées à quelques logements seulement. Le potentiel foncier en extension est inexistant, et les capacités de densification ou renouvellement urbain sont très limitées avec un patrimoine bâti récent et une organisation urbaine pavillonnaire optimisée par rapport à la topographie et à la desserte. Parallèlement, au regard des prix élevés des cessions pratiqués, l'équilibre financier des opérations immobilières de logements sociaux est difficile. Avec ces différents aspects cumulés, les objectifs de la loi SRU semblent de fait, particulièrement difficiles à atteindre.

Pour autant, Carnoux-en-Provence en ayant mis en place différents outils et modalités pour favoriser la création de logements locatifs sociaux, mobilise les leviers à sa disposition. Cela a été le cas avec la création de logements sociaux via le conventionnement du patrimoine communal. Une opération, de plus grande ampleur a parallèlement pu être livrée dès 2016 par un exercice de libération d'espace public. Deux programmes supplémentaires de logements locatifs sociaux ont pu être livrées depuis 2013.

Côté réglementaire, avec la modification n°2 du PLUI de Marseille Provence, a été mise en place une servitude de mixité sociale déclenchant la réalisation de logements locatifs sociaux pour tout programme de plus de 2 logements (au moins 1 logement locatif social par tranche de 2 logements entamés). Des propositions ont été réalisées par la commune auprès du Ministère de la Défense, du Secrétaire Général de la Préfecture et de la DDTM13 pour acquérir une des rares emprises foncières de plus de 2500m² appartenant à l'Etat, en zone U et non destinée à un équipement public sur la commune.
En moyenne, 11 logements ont été autorisés chaque année au sein de la commune de Carnoux-en-Provence ces dix dernières années. Ce chiffre inclus des programmes immobiliers comprenant des logements sociaux qui ont consommé les derniers potentiels fonciers de la commune et ce, notamment à travers la libération de fonciers destinés à une autre occupation que du logement. Hormis ces programmes, quasiment aucun logement n'est produit au sein de la commune (en moyenne 4 logements autorisés/an entre 2020 et 2024).

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Carry-le-Rouet

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Carry-le-Rouet fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

CARRY-LE-ROUET		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	-0,5%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	-	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	62,5	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	1,4%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	1,8	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	1,6	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,58	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Carry-le-Rouet : 79% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

CARRY-LE-ROUET				
3 Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Marseille	576	Saint-Charles	35 min à 1h05	1h01 (ligne 55, TER)
Marseille		Castellane	40 min à 1h05	1h13 (ligne 55, TER, Métro)
Marseille		Euroméditerranée (Arenc)	28 min à 50 min	59 min (ligne 55, TER)
Carry-le-Rouet	431	-	-	-
Marignane	150	Airbus Helicopters	26 min à 45 min	57 min (ligne C602, ligne 5)
		Les Florides	12 min à 22 min	1 heure (ligne C252, ligne L038)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune de Carry-le-Rouet voit sa population diminuer entre 2016 et 2022. Cette tendance est le fait d'un solde naturel négatif (moins de naissances que de décès) mais aussi à davantage d'habitants qui quittent la commune que de nouveaux ne s'y installent. Cela traduit un défaut d'attractivité résidentielle. Le parc privé est d'un accès très difficile pour les ménages, il est soumis à une forte tension immobilière. Sous pression, il est totalement optimisé. Il est faiblement concerné par la vacance des logements de plus de 2 ans mais la part de résidences secondaires y est élevée, 25% en 2021.

Avec 79% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Le temps est évalué entre 28 minutes et 1h05 en voiture et 59 minutes minimum en TC pour accéder à la première destination des actifs de la commune : Marseille. L'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.
Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la commune de par sa localisation, connait de nombreuses contraintes à l'urbanisation. Dans cette commune littorale, caractérisée par une topographie contrastée, l'urbanisation et les voies ont suivi les courbes de niveau. Des limites franches à l'urbanisation existent au nord de la commune avec la RD 9, ainsi qu'à l'est avec le vallon de l'Escalayolle, renforcée par l'existence de zones Natura 2000 sur le massif la Nerthe.

D'un point de vue des autorisations en logements, la commune a des valeurs inférieures à la moyenne métropolitaine. En effet, elle connait de nombreuses contraintes à l'urbanisation.

Outre les contraintes inhérentes à la Loi Littoral (urbanisation limitée en Espace Proche du Rivage), la commune présente une façade littorale principalement rocheuse, soumise à un aléa instabilité de ses falaises (quelques sites en aléa très fort). Une étude sur le recul du trait de côte, présentée par la DDTM13, l'AGAM et la Métropole Aix-Marseille Provence en décembre 2020 montre que sur la première ligne littorale 219 logements (102 en collectif, 117 individuels) sont impactés. L'érosion concerne aussi la côte sableuse localisée à l'Est de la commune. Ce phénomène naturel, amplifié par l'élévation du niveau de la mer, pourrait se traduire à l'avenir par un recul du trait de côte. La hausse du niveau de la mer, qui pourrait atteindre plus d'1 mètre d'ici 2100 d'après le GIEC, menace durablement les zones basses de la commune et renforce l'aléa submersion marine.
La commune est également hautement concernée par le risque incendie, notamment sur l'ensemble des franges urbaines. Ainsi, un permis d'aménager a été annulé par décision du tribunal administratif de Marseille en date du
8 décembre 2022, sur une la zone AUH du Réganas (à vocation Habitat) qui aurait permis d'accueillir 55 logements locatifs sociaux.
Le risque inondation est aussi présent sur la commune dans les fonds de vallon de la Tuilière, du centre-ville, du Jas Vieux et du Rouet.
Les prescriptions issues des différentes études d'aléa (risque d'éboulement, risque feu de forêt, risque inondation) s'imposent aux règlements des zones pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation. La prise en compte des surfaces inconstructibles imputables au zonage et les prescriptions liées aux risques rendent ainsi 31 hectares inconstructibles en zone urbaine.
La présence de prescriptions paysagères spécifiques et de boisements protégés ainsi que la configuration particulière de la commune, contraignent son développement urbain. Malgré des efforts pour retrouver des capacités constructives (changement de zonage de UP1 à UP2b dans la modification N°2, permettant le passage de 10 à 20 % de l'emprise au sol sur le secteur de la rue du Grand Pin) pour réaliser un peu de densification dans l'enveloppe urbaine existante, la commune ne bénéficie pas d'une assiette foncière significative.

Cette situation, conjuguée à un coût du foncier prohibitif (d'une commune balnéaire de la côte méditerranéenne) et de la loi Littoral (préservation des composantes paysagères et échappées visuelles vers la mer) n'offrent pas de réelles capacités constructives sur la commune. Celle-ci produit peu de logements, 24 en moyenne ces dix dernières années. Dans ces conditions, les objectifs de la loi SRU sont donc particulièrement difficiles à atteindre d'autant plus que la partie urbanisée de la commune est principalement constituée de lotissements dont les cahiers des charges de droit privé, toujours en vigueur, ne permettent qu'une densification modérée des droits à bâtir et limitent à 2 le nombre de logements autorisés par lot.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Cassis

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Cassis fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

Cassis		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	-1,1%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	NR	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	45.4	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	3.3%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	5,7	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	3,4	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	1,06	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Cassis : 56% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

CASSIS				
3 Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Cassis	1 246			
Marseille	673	Saint-Charles	40 min à 1h15	59 min (bus M01, TER)
		Castellane	40 min à 1h05	57 min (ligne 078)
		Euroméditerranée (Arenc)	40 min à 1h05	1h20 (ligne 078, Métro et/ou Tram)
Aubagne	174	Centre-ville	20 min à 28 min	57 min (ligne O68, ligne 11, ligne 3)
		Les Paluds	16 min à 22 min	39 min (ligne O68, ligne 1)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune de Cassis voit sa population diminuer fortement entre 2016 et 2021. Cette baisse est le fait d'un solde naturel négatif lié au vieillissement de la population. Elle est aussi produite par une perte d'attractivité résidentielle. En effet, davantage d'habitants quittent la commune que d'habitants ne s'y installent.
La part des 65 ans et plus est largement majoritaire au sein de la commune. Il s'agit de la tranche d'âge la plus dynamique, en particulier celle des 75 ans et plus alors que le nombre de jeunes baisse pour ne représenter plus que 11% de la population en 2021. Sous l'effet du vieillissement de la population, les familles sans enfant sont fortement représentées sur la commune et leur part a augmenté sur ces 6 dernières années. La commune connait également une baisse du nombre d'actifs.

Au-delà de ces constats liés à la structure démographique de la population, la commune peine à attirer de nouveaux ménages. Davantage d'habitants quittent la commune que de nouveaux habitants s'y installent, tendance qui s'est accentuée ces dernières années. La commune perd donc beaucoup d'habitants avec une tendance qui s'accentue.

Les critères d'une baisse de l'attractivité de la commune peuvent donc être appréciés comme suit :

- Une baisse de sa population liée à la structure démographique de la population mais aussi et dans les mêmes proportions à un défaut d'attractivité résidentielle ;
- Une représentation importante des seniors conjuguée à une baisse des 15-44 ans, population en âge de procréer, situation qui risque de confirmer cette tendance de décroissance de la population. Cette tendance est déjà enclenchée puisque dans la commune, la natalité, est inférieure à la mortalité ;
- Une augmentation des retraités et une baisse des actifs.

Par ailleurs, le parc de logement a augmenté de 5% depuis 2015. Cette dynamique est le fait de plusieurs résultantes. Les projets de logements sociaux initiés par la ville (environ 150 logements) d'une part et d'autre part la division de maison en appartements en vue de louer ces derniers en meublés de tourisme. En moyenne 30 logements sociaux sont autorisés chaque année depuis 2015, moyenne qui intègre les programmes de logements sociaux.

En effet, la création de logement en diffus est relativement faible sur la commune de Cassis entre 5 et 10 nouveaux logements créés par an. Est observé également une importante évolution du parc de résidences secondaires de +9,7% depuis 2015, pour atteindre aujourd'hui 36,2% des logements en 2021. Sous l'effet des mesures mises en place par la commune, notamment pour réguler le développement des locations de courte durée, cette progression s'est ralentie.

Cela a aussi permis de freiner la baisse des résidences principales. Toutefois, l'érosion progressive de ce parc tend à accroitre la pression pour l'accès aux logements disponibles à l'année. Le parc des résidences principales représente 57,3 % du parc total. Le nombre de logements vacants est supérieur à la moyenne avec 3,3% de logements vacants de deux ans ou plus au 1er janvier 2023.
La tension sur le parc social s'établit à un niveau très supérieur à la moyenne.

En ce qui concerne l'emploi, moins de la moitié des actifs travaillent et habitent au sein de la commune (44% en 2021). Leur part à diminué depuis 2015 alors que le nombre d'emplois était en hausse. Cette situation traduit des difficultés croissantes des actifs pour se loger.

Avec 56% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste très fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. 69% des actifs se rendent sur leur lieu de travail en voiture. Pour ces trajets vers les pôles d'emplois hors de la commune, le temps est évalué entre 40 minutes et 1h15 en voiture pour se rendre vers Marseille (première destination pour l'emploi). Elle s'établit à une heure minimum en transports en commun.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la configuration particulière de la commune, très contrainte dans son développement urbain par son cadre naturel protégé, conjugué à l'imbrication d'un coût du foncier prohibitif (d'une commune balnéaire et touristique de la côte méditerranéenne) et de la loi Littoral (urbanisation limitée en Espace Proche du Rivage, préservation des espaces naturels, des paysages et de l'équilibre écologique du

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

littoral) n'offrent pas de réelles capacités constructives sur la commune. Au regard de ce constat, peu de logements sont livrés chaque année (en moyenne 8 par an depuis dix ans).

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Coudoux

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Coudoux fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

COUDOUX		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	0,3%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	-	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	32,3	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	1,5%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	1,3	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	1,3	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,35	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Coudoux : 85% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

COUDOUX				
3 Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Aix-en-Provence	534	Centre-ville	18 min à 30 min	1h04 (Ligne 220, ligne C015, ligne 04)
		Pôle d'Activités du Pays d'Aix	20 min à 35 min	1h05 (L 3410, ligne 211)
Coudoux	294			
Vitrolles	170	Centre-ville	20 min à 30 min	1h33 (ligne C711, ligne 530, ligne 19, ligne 20)
Marignane		Airbus Helicopter	22 min à 40 min	1h22
		Les florides	28 min à 55 min	1h46

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Après une période de forte croissance démographique, Coudoux enregistre un ralentissement (+0,3%/an entre 2016 et 2022). Celle-ci est en particulier le fait d'un solde négatif entre les personnes qui s'installent dans la commune et celles qui en partent. L'attractivité résidentielle de la commune est donc en recul.

La tension pour l'accès au logement social est élevée dans la commune, elle atteint un niveau supérieur à la moyenne métropolitaine. Elle a progressé ces dernières années.

La vacance structurelle des logements est faible. Elle représente 1,5% du parc de logements privés de la communes (AMP 2,8% au 1er janvier 2023). Pour autant et dans un contexte sobriété foncière et de projet urbain global, la commune et ses partenaires habitat se sont mobilisés sur l'optimisation de patrimoine déjà existant et à destination de logements dès le milieu des années 2000. Des acquisitions de propriétés privées au cœur du village portées par la collectivité ont permis la création de logements sociaux.

D'un point de vue des autorisations en logements, la commune connait un rythme de production faible, inférieur à la moyenne (1,3 logements autorisés pour 1 000 habitants en 2023 et 2024). Cette situation fait suite à une période qui a vu la production d'opérations d'envergure qui intègrent une mixité sociale. C'est notamment le cas de l'opération résidentielle « La Plantade » (2022) qui intègre des résidences de logements conventionnées en PLAI et PLUS mais également en Bail Réel Solidaire. Ces opérations contribuent à la stratégie communale portée depuis près de 20 ans : redonner une centralité au village sur un principe de renouvellement et de densification urbaine. Cette stratégie vise à proposer une alternative à l'extension du pavillonnaire sur la commune pour développer les parcours résidentiels. L'objectif est de proposer des solutions en logements à une population qui se renouvelle (jeunes, familles aux revenus moyens et modestes et aux seniors) à travers des opérations d'ensemble en collectif/ semi collectif qui respectent l'identité architecturale villageoise et qui répondent à des objectifs de mixité sociale. Ce projet s'est traduit à travers son PLU et plus récemment dans le PLUI du Pays d'Aix. C'est par ailleurs dans ce cadre, que l'opération du Grand Coudoux est labelisé EcoQuartier en 2017.

Avec 85% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune est très fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Le temps est évalué entre 18 et 35 minutes en voiture et 1h04 minimum en TC (soit près de 4 fois plus qu'en voiture) pour accéder à la première destination des actifs de la commune : Aix-en-Provence. En dehors des actifs qui vivent et travaillent à Coudoux (15% d'entre eux), les temps d'accès aux destinations d'emplois suivantes Vitrolles et Marignane, impliquent entre 1h22 et 1h46 de transport en commun avec plusieurs ruptures de charge. L'utilisation de la voiture est en ce sens très largement répandue voire nécessaire. Or l'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et des coûts financiers induits (assurance, entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes…). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Cuges-les-Pins

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Cuges-les-Pins fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

CUGES-LES-PINS		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	2,8%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	3,9	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	13,3	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	3,2%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	3,0	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	0	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,27	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Cuges-les-Pins : 82% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

CUGES-LES-PINS				
3 Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Marseille	730	Saint-Charles	40 min à 1h20	1h06 (ligne 11S,TER)
Marseille		Castellane	40 min à 1h15	58 min (ligne 11S, ligne 11, ligne L102)
Marseille		Euroméditerranée (Arenc)	40 min à 1h15	1h22 (ligne 11, TER, Métro)
Aubagne	624	Centre-ville	18 min à 28 min	36 min (ligne 11)
		Les Paluds	14 min à 20 min	23 min (ligne 11S)
Cuges-les-Pins	534	-	-	-

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune de Cuges-les-Pins voit sa population progresser fortement entre 2016 et 2021. La tension sur le parc social plutôt faible en 2021, a connu une augmentation pour atteindre un niveau supérieur à la moyenne début 2025. Avec 3,2% du parc privé vacant depuis deux ans ou plus, Cuges-les-Pins est fortement concerné par la vacance ce qui peut laisser penser que le parc de logements de Cuges-les-Pins n'est que faiblement soumis à de la tension immobilière. Contrainte sur son développement urbain (peu de foncier mobilisable), la commune n'autorise que très peu de logements.

En ce qui concerne l'emploi, il y a trois fois plus d'actifs occupés que d'emplois proposés sur la commune. Avec 82% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. 86% des actifs se rendent sur leur lieu de travail en voiture. Le temps est évalué entre 40 minutes et 1h20 en voiture et plus d'une heure en TC pour accéder à la première destination des actifs de la commune : Marseille.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la commune de Cuges-les-Pins connait un enclavement du fait des massifs forestiers (au nord le massif de la Sainte Baume et au sud, le massif de la Marcouline). Cette localisation et la topographie de la commune contribuent à contraindre son urbanisation. Elle rend la commune particulièrement vulnérable au feu de forêt. Il impacte la frange bâtie au contact des zones naturelles dans la partie Nord du territoire. Par ailleurs, la morphologie en cuvette de Cuges, conjuguée aux nombreux vallons y convergeant soumet la commune au risque inondation lié aux eaux de ruissellement. Ces risques sont intégrés dans le document d'urbanisme sous forme d'aléas. Ils génèrent une forte inconstructibilité (près de la moitié de l'enveloppe urbaine). En moyenne seulement 11 logements ont été autorisés en moyenne par an depuis 2015.

Par ailleurs la commune est également contrainte dans son développement urbain par une Zone Agricole Protégée de plus de 300 hectares, sachant que la zone agricole représente 9 % du territoire communal. Les Zones Naturelles inscrites au PLUi représentent elles 89 % du territoire communal. Les Zones Urbaines et A Urbaniser se limitant à seulement 2% de la surface communale. Le PLUi a également entrainé le reclassement de plusieurs dizaines d'hectares de la zone Urbaine vers une zone Naturelle indicée Habitat (Nh) du fait d'une absence de possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, liée à des contraintes techniques et financières qui rendent tout raccordement extrêmement complexe voire impossible même sur le long terme. Ce classement interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation. A cela s'ajoute le problème d'une station d'épuration aujourd'hui sous dimensionnée. En effet, le diagnostic du schéma directeur d'assainissement, réalisé en 2022, a mis en évidence la nécessité de restructurer complètement la station de traitement des eaux usées, en raison de son sous-dimensionnement (ouvrage sollicité à 150% de sa capacité) et de son vieillissement. L'opération d'extension et de modernisation de la station d'épuration prévoit la reconstruction complète de la station. En 2024, un marché de mandat a été lancé pour réaliser les études et les travaux d'extension et de modernisation.
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la commune a mis en place deux servitudes de mixité sociale afin d'encourager la production de logements sociaux.

Sachant au surplus que le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume, dont Cuges-Les-Pins fait partie dans son intégralité, a identifié la commune comme Zone de sauvegarde des masses d'eau souterraines, qui seraient susceptibles d'être fragilisées par l'augmentation des filières d'assainissements non collectifs.

Aussi, la commune est très dépendante pour l'accès aux soins du déplacement hors de son territoire, ce qui renvoi aux problématiques de mobilité. Cette situation s'accompagne d'une insuffisance de certains services. En 2023, la commune n'accueille plus aucune banque sur son territoire, le seul distributeur de billets présent est financé par la Collectivité. Il n'y a pas plus de bureau de Poste depuis 2019.
Très régulièrement, lors des Commissions d'Attributions de Logements Sociaux, les candidats retenus, installés hors du territoire communal, refusent l'attribution du fait de l'éloignement de Cuges-les-Pins des pôles de centralité de la Métropole et des bassins d'emplois.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Ensuès-la-Redonne

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Ensuès-la-Redonne fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

ENSUES-LA-REDONNE		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	+0,9%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	-	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	53,5	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	1,8%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	0	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	11,6	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,27	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Ensuès-la-Redonne : 85% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

ENSUES-LA-REDONNE				
3 Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Marseille	823	Saint-Charles	30 min à 50 min	1h06 (ligne S106, ligne S107, ligne L033)
Marseille		Castellane	35 min à 55 min	1h10 (ligne S106, ligne S107, ligne L033, ligne 32)
Marseille		Euroméditerranée (Arenc)	26 min à 45 min	1h08 (ligne S106, ligne S107, ligne L033, ligne 35)
Ensuès-la-Redonne	521	-	-	-
Marignane	273	Airbus Helicopters	24 min à 40 min	57 min (ligne S106, ligne Zen, ligne 19)
		Les Florides	14 min à 24 min	48 min (ligne S106, ligne 5)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune d'Ensuès-la-Redonne voit sa population progresser plus rapidement qu'en moyenne au sein de la métropole.
La tension sur le parc social est très forte en 2024. En revanche le parc privé est faiblement concerné par la vacance des logements de plus de 2 ans ce qui peut laisser penser que le parc de logements d'Ensuès-la-Redonne est soumis à une certaine tension immobilière (1,8% contre 2,8% en moyenne au sein de la métropole au 1er janvier 2023).

En ce qui concerne l'emploi, il y a trois fois plus d'actifs occupés que d'emplois proposés sur la commune. Avec 85% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Le temps est évalué entre 30 minutes et 55 minutes en voiture et 1h06 minimum en transports en commun pour accéder à la première destination des actifs de la commune : Marseille. L'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social. A ce jour, l'offre de transport collectif est très limitée et oblige l'utilisation de transports individuels.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la situation géographique d'Ensuès-la-Redonne, sur le littoral de la côte bleue, lui confère des contraintes d'accessibilité mais aussi d'urbanisation. Très contrainte dans son développement urbain (peu de foncier mobilisable), la commune n'a autorisé que très peu de logements ces dernières années. En moyenne 22 logements autorisés entre 2015 et 2024 mais lié à deux programmes immobiliers comptant des logements sociaux. La plupart des années, la commune n'autorise aucun logement.

La tâche urbaine est encadrée par le site classé du massif de la Nerthe également protégé par des EBC limitant fortement son évolution et ne permettant d'envisager aucune extension possible. La commune est concernée par le risque incendie ainsi que par des aléas inondations et mouvement de terrain intégrés au PLUi qui réduisent ses capacités constructives, notamment en frange de massifs et au Nord Est du Vallon de Graffiane. En dépit de quelques capacités résiduelles, les opportunités foncières sont faibles et la configuration urbaine et parcellaire est peu favorable au renouvellement urbain. La commune a livré plusieurs importantes opérations de logements sociaux ces dernières années, consommant les derniers tènements disponibles. 85% des logements livrés ces dix dernières années sont sociaux.

Enfin, la commune possède une façade littorale principalement rocheuse, soumise à un aléa instabilité de ses falaises (quelques sites en aléa très fort). Ce phénomène naturel, amplifié par l'élévation du niv eau de la mer, pourrait se traduire à l'avenir par un recul du trait de côte. La hausse du niveau de la mer, qui pourrait atteindre plus d'1 mètre d'ici 2100 d'après le GIEC, menace durablement les zones basses de la commune et renforce l'aléa submersion marine.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Eyguières

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Eyguières fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

EYGUIERES		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	-0,5%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	-	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	9,6	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	2,9%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	3	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	16,8	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,41	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Eyguières : 76% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

EYGUIERES				
3 Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Salon-de-Provence	629	Centre-ville	14 min à 18 min	40 min (ligne 10)
Miramas	232	Clésud	16 min à 24 min	42 min (ligne C630, ligne 1)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune d'Eyguières connait une baisse de sa population entre 2016 et 2022. Cette tendance s'inscrit en rupture avec la tendance passée, la croissance était alors dynamique. Cela s'explique par une forte perte d'attractivité résidentielle. En effet, plus de ménages quittent la commune que de nouveaux ménages ne viennent s'y installer.

La tension sur le parc social est inférieure à celle observée sur la métropole en 2024 (9,6 contre 12,0 pour AMP). En revanche le parc privé est concerné par la vacance des logements de plus de 2 ans ce qui peut laisser penser que le parc de logements d'Eyguières n'est que faiblement soumis à de la tension immobilière. D'un point de vue des autorisations en logements au regard du nombre d'habitants, la commune a des valeurs supérieures au ratio métropolitain en 2024 (16,8/1 000 habitants contre 5/1 000 en moyenne). Cette année représente une exception, le rythme de construction étant plus modéré les années précédentes (3/1 000 en 2023). En ce qui concerne l'emploi, il y a près de trois fois plus d'actifs occupés que d'emplois proposés sur la commune.

Avec 76% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Si la première destination des travailleurs reste la commune, le temps est évalué entre 14 minutes et 18 minutes en voiture et 40 minimum en TC pour accéder à la seconde destination des actifs de la commune : Salon-de-Provence.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la commune est soumise au risque inondation par le fossé Meyrol qui traverse la commune du Nord au Sud-Ouest et impacte la traversée du centre-ville. Celui-ci contraint l'urbanisation mais ne génère que peu d'inconstructibilité à l'échelle de la commune. Eyguières est également concernée par un risque incendie faible à fort, reporté dans le PAC de l'Etat. Celui-ci impacte une partie des franges urbaines au contact direct des zones naturelles et les zones d'habitat diffus situés au-delà du canal de la vallée de Baux.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Jouques

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Jouques fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

JOUQUES		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	0,3%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	-	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	10,1	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	2,8%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	0,2	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	0,7	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,32	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Jouques : 78% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

JOUQUES				
3 Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Aix-en-Provence	517	Centre-ville	35 min à 1h10	57 min (ligne 5200, ligne 12, ligne 5600)
		Pôle d'activités du Pays d'Aix	40 min à 1h15	1h21 (ligne 121, ligne 101)
Jouques	472	-	-	-
Saint-Paul-Lès-Durance	186	CEA	22 min à 35 min	29 min (ligne 120, ligne 150)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune de Jouques voit sa population augmenter modérément entre 2016 et 2022 (+0.3%/an). La tension sur le parc social est sur une valeur élevée en 2024 et peut trouver une explication dans la mise en location de près de 90 logements locatifs sociaux en 2022 et 2023.
Les autorisations de logements sont peu nombreuses ces dernières années.
Parallèlement, le parc de logements privés est soumis à une représentation des logements vacants relativement importante pouvant laisser présager une tension immobilière mesurée sur la commune et/ou un parc de logements peu adapté aux conditions d'habitabilités.

Avec 78% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Le temps est évalué entre 35 minutes et 57 minutes en voiture et 1h21 minimum en TC pour accéder à la première destination des actifs de la commune : Aix-en-Provence. 84% des actifs utilisent une voiture pour se déplacer vers leur lieu de travail.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, les paysages forestiers qui couvrent la quasi-totalité de la commune, induisent une sensibilité exacerbée au risque incendie reportée dans le PAC de l'Etat impactant les franges du tissu bâti dense et couvrant une grande partie des espaces de bâti diffus. Un PPR lié aux crues dans la vallée de la Durance est par ailleurs particulièrement contraignant. Toutefois, celui-ci n'a pas d'impacts sur la tâche urbaine mais contraint son développement. Le risque inondation est également présent sur le Real, il ne fait pas l'objet d'un PPR mais il est intégré dans le PLUi avec l'identification de zones susceptibles d'être inondées.

Au regard de la présence de forts risques naturels, de la topographie du site et de sa faible accessibilité, la Commune a été obligée de réduire un projet d'OAP de 6.4 hectares à 3.2 hectares. La réduction de ce périmètre a mécaniquement impliqué une révision à la baisse du nombre de logements sociaux prévus à court et moyen terme sur cette zone à urbaniser, passant de 120 logements initialement prévus (dont 30 en accession) à moins de 70.

Par ailleurs, la Commune de Jouques connaît un taux de vacance élevé. Pour répondre à cette problématique, la collectivité a choisi de mettre en place des dispositifs et des outils pour accompagner la remise en état de cet habitat dégradé et délaissé qui se situe principalement dans le cœur du village. A cette fin, la commune s'est notamment engagée avec la métropole et différents partenaires sur des objectifs de réhabilitation et des enveloppes financières afin de venir en aide aux propriétaires désireux d'engager des travaux dans leur logement insalubre ou inconfortable. Ce partenariat s'établit dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général 2023-2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

La-Fare-Les-Oliviers

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de La-Fare-Les-Oliviers fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

LA-FARE-LES-OLIVIERS		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	1,3%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	4	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	10,1	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	1,7%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	5,0	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	3,3	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,37	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

La-Fare-Les-Oliviers : 84% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

LA-FARE-LES-OLIVIERS				
3 Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Aix-en-Provence	827	Centre-ville	24 min à 45 min	1 heure (ligne 17, ligne 25, ligne 50)
		Pôle d'activités du Pays d'Aix	35 min à 55 min	1h29 (ligne 16, ligne A, ligne 04)
La-Fare-Les-Oliviers	681	-	-	-
Marseille	399	Saint Charles	50 min à 1h20 min	1 heure (ligne 17, TER)
		Castellane	55 min à 1h25 min	1h13 (ligne 17, TER, métro)
		Euroméditerranée (Arenc)	50 min à 1h20 min	1h15 (ligne 17, TER, tram)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune de La Fare-les-Oliviers est peu étendue et représente globalement un cercle de 5km.

La surface de la commune se répartie approximativement comme suit :

- 20 % de zone urbaine (U et AU)
- 30 % de zone agricole (au sud)
- 50% de zone naturelle (au nord)

Elle voit sa population fortement progresser ces dix dernières années. La densité de la population se situe à 625,5 h/km² pour une superficie de 14km².

La tension sur le parc social a progressé depuis 2021 mais, en 2024, elle demeure en-deçà de la tension relevée sur AMP. Le parc privé est peu concerné par la vacance des logements de plus de 2 ans ce qui peut laisser penser que le parc de logements de La Fare-les-Oliviers est soumis à une certaine tension immobilière. Cela signifie que le taux d'occupation, y compris dans le parc privé, est important.

La fluidification et l'amélioration du parc privé ont été permises, notamment, grâce aux aides du Programme d'Intérêt Général du Pays Salonais. Ce dispositif de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) permet aux propriétaires, selon leurs revenus, d'obtenir un soutien à la rénovation de logements. À noter que le PIG du Pays Salonais s'est terminé en 2020.

Du point de vue des autorisations en logements, après une période dynamique durant laquelle la commune avait un rythme de construction supérieur à la moyenne métropolitaine, la construction a connu un net ralentissement en 2023 et 2024. En 2024, 3,3 logements ont été autorisés à la Fare-les-Oliviers pour 1 000 habitants (AMP : 5/1 000).

En ce qui concerne l'emploi, il y a trois fois plus d'actifs occupés que d'emplois proposés sur la commune. Avec 82% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste très fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Le temps est évalué entre 24 et 55 minutes en voiture et 1h00 minimum en TC pour accéder à la première destination des actifs de la commune : Aix-en-Provence.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la commune est concernée par de nombreux risques. Le cumul de ces risques impacte la constructibilité et la densification de la zone urbanisée. En effet, la commune est impactée par un risque de feu de forêt. Celui-ci concerne une partie des piémonts habités et particulièrement les zones d'habitat diffus avec des prescriptions particulières de construction et des zones dont l'augmentation de la population est désormais interdite.

La commune est aussi concernée par le PPR mouvement différentiel de terrain des argiles (reconnaissance de catastrophe naturelle chaque année) et à un risque d'inondation par ruissellement (reconnaissance en catastrophe naturelle en 2019). Le SAGE de l'Arc impose le traitement des eaux pluviales, et le PPR Argiles prescrit des distances minimales (10m conseillés) d'implantation des dispositifs de traitement de ces eaux de toute construction : par conséquent les terrains support de nouvelles constructions doivent être suffisamment grands pour répondre à ces obligations cumulatives, ce qui est contradictoire avec la densification de la zone urbaine.

De plus, dans le cadre de l'élaboration du PLUI, une étude hydraulique serait nécessaire pour réactualiser l'emplacement de la trentaine de talwegs déjà répertoriés et étudier finement le risque d'inondation par ruissellement, au risque de voir une partie de la zone urbaine devenir inconstructible.

De plus, les risques contraignent le potentiel d'extension urbaine de la Commune. Au nord, la zone urbaine est délimitée par une zone naturelle classée en risque incendie et espace boisé classé. A l'ouest, la Fare-les-Oliviers est aussi soumise au risque de transport de matière dangereuse avec une canalisation gazoduc située à l'Est de la RD113. Celle-ci impacte la zone d'activité située en entrée de ville ainsi qu'une partie de l'enveloppe bâtie située de part et d'autre de la RD113. Au sud-ouest, l'aléa minier (étude géoderis 2008) délimite une zone d'inconstructibilité nette et une zone de constructibilité limitée.

D'autre part, la commune est touchée par le risque inondation, faisant l'objet d'un Porter à Connaissance. Il correspond à la zone inondable de la vallée de l'Arc et implique essentiellement des secteurs agricoles Elle fait l'objet de deux PPR (séisme et mouvement différentiel de terrain).

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Lambesc

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Lambesc fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

LAMBESC		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	0,5%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	16,6	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	11,9	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	2,2%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	1,4	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	1,1	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,59	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Lambesc : 73% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

LAMBESC				
3 Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Lambesc	1 307	-	-	-
Aix-en-Provence	1 161	Centre-ville	30 min à 55 min	45 min (ligne 240, ligne M3)
		Pôle d'activités du Pays d'Aix	30 min à 50 min	1h08 (ligne 240, ligne 200, ligne 101)
Marseille	224	Saint Charles	55 min à 1h30 min	1h33 (ligne 4000, ligne 287, ligne L050)
		Castellane	1h à 1h40 min	1h42 (ligne 4000, ligne 287, ligne 050 métro)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

		Euroméditerranée (Arenc)	50 min à 1h30 min	1h42 (ligne 240, ligne L049)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune de Lambesc a vu sa population progresser assez fortement ces dernières années mais cette croissance connait un ralentissement récent. En effet, le parc de logements s'est développé et a contribué à l'accueil d'une nouvelle population. Ce déploiement de l'offre en logements a notamment été rendu possible avec la livraison d'opérations privées mais également sociales (Domaine de L'Estagnol, 44 logements livrés en 2014).

Le déploiement de l'offre en nouveaux logements s'est ralenti sur la période récente. Alors que les autorisations de construire des logements étaient deux fois supérieures à la moyenne métropolitaine entre 2018 et 2022, en 2023 et 2024, elles sont inférieures à celle-ci. La commune n'a autorisé que 1,1 logement pour 1 000 habitants en 2024 (AMP : 5/1 000 en moyenne). Il faut souligner que sur les 467 logements autorisés, entre 2018 et 2022, 173 sont des logements locatifs sociaux, soit un taux de 37% du total de production sur les quatre dernières années.

Parallèlement, la tension sur le parc social a fortement progressé sur la commune entre 2019 et 2021 d'après les données issues du SNE. En 2024, elle recule pour atteindre un niveau inférieur que celui constaté en moyenne au sein de la métropole. Cette tension s'explique par la forte attractivité de la ville, toutes catégories socio- économiques confondues, mais également par l'augmentation des familles monoparentales dont les revenus sont insuffisants pour se loger dans le parc privé.

Concernant les logements vacants du parc privé, Lambesc enregistre une part de logements vacants de plus de 2 ans élevée mais qui reste toutefois inférieure à la moyenne d'AMP (2,2% au 01/01/2023 contre 2,8% pour AMP). Ce pourcentage peut être révélateur d'une moindre tension immobilière mais également caractéristique d'une partie de logements lambescains qui ne répondraient pas aux conditions d'habitabilités demandées.
La commune de Lambesc a ainsi intégré le dispositif « petites villes de demain ». L'un des objectifs affichés concerne des actions visant à accroitre l'attractivité du centre-ville afin de favoriser la diversité sociale par le logement notamment. Dans le même sens la collectivité a renouvelé sa participation, sur la période 2023-2025 au Projet d'Intérêt Général piloté par la métropole en qualité de secteur renforcé. En effet, depuis la mise en place du premier PIG, près de 15 logements privés du centre-ville de Lambesc ont bénéficié d'un agrément par l'ANAH. Un logement a également été mis en location via le dispositif d'intermédiation locative.

Sur le plan de l'emploi il y a deux fois plus d'actifs occupés que d'emplois proposés sur la commune.
Avec 73% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. De cette situation découle un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre sur son lieu de travail. Si la première destination des travailleurs (1 307 actifs) reste la commune, le temps est évalué entre 30 et 55 minutes en voiture et 45 minutes à 1h08, en transport en commun, pour accéder à la seconde destination des actifs de la commune : Aix-en-Provence. Le temps de transport jusqu'à Marseille s'établit entre 1h33 et 1h42 pour les 224 actifs qui s'y rendent quotidiennement. L'emprunt de transports en commun, imposant plusieurs correspondances parfois incertaines est difficilement envisageables.

C'est donc majoritairement en voiture que les actifs se rendent, depuis Lambesc, sur leur lieu de travail ce qui impacte considérablement le budget des ménages et tout particulièrement celui des actifs résidant dans des logements sociaux.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la commune est essentiellement impactée par le risque inondation qui a fait l'objet, en 2001, d'un PPRI et d'une étude de l'Atlas départemental des zones inondables. Ce risque est essentiellement généré par du ruissellement urbain en provenance des massifs situés au nord de la commune mais également aux débordements des cours d'eau de la Touloubre, Concernade et Boulery. Le risque inondation impacte des espaces urbains denses, principalement le centre ancien et les espaces agglomérés proches du centre-ville. La commune est également concernée par le risque incendie. Il touche particulièrement les secteurs d'habitat diffus au nord et au sud du territoire mais également les espaces verts de plusieurs lotissements proches de la ville (les Hauts de Lambesc et Saint-Louis) interdisant, de fait, toute nouvelle construction. Enfin, la commune, est concernée, dans son ensemble, par un risque fort de séisme et mouvement de terrain. Ce dernier n'affecte, au Nord, que des zones naturelles.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Lançon-Provence

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Lançon-Provence fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

LANCON-PROVENCE		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	1,3%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	5,9	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	19,5	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	2,0%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	3,3	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *((NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	2,0	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,46	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Lançon-Provence : 82% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

LANCON-PROVENCE				
3 Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Lançon-Provence	917	-	-	-
Salon-de-Provence	586	Centre-ville	12 min à 18 min	24 min (ligne 12)
Aix-en-Provence	433	Centre-ville	20 min à 40 min	46 min (ligne 17, ligne L025, ligne L050)
		Pôle d'activités du Pays d'Aix	30 min à 55 min	1h25 (ligne 17, ligne 211)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune de Lançon-Provence voit sa population augmenter entre 2016 et 2022.
La tension sur le parc social, inférieure à la moyenne métropolitaine en 2021, a fortement progressé pour atteindre un niveau élevé en 2024. Le parc privé est concerné par la vacance des logements depuis au moins 2 ans ce qui peut laisser penser que le parc de logements de Lançon-Provence n'est que faiblement soumis à de la tension immobilière ou mal adapté aux besoins.

D'un point de vue des autorisations en logements, la commune est en -deçà de la moyenne métropolitaine. En moyenne 2 logements ont été autorisés en 2024 pour 1 000 habitants (5 pour 1 000 à l'échelle d'AMP). Le rythme de construction au sein de la commune s'est ralenti ces dernières années.

En ce qui concerne l'emploi, il y a deux fois plus d'actifs occupés que d'emplois proposés sur la commune.
Avec 82% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Si la première destination des travailleurs reste la commune, le temps est évalué entre 12 et 18 minutes en voiture pour accéder à la seconde destination des actifs de la commune : Salon-de-Provence. Elle s'établit à 24 minutes en transports en commun.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la commune connait plusieurs contraintes au développement de son habitat. Elle est particulièrement soumise au risque inondation. En effet, elle est à proximité ou parcourue par les lits mineurs de l'Arc et de la Touloubre. Ces deux rivières sont en plaine et proches de leurs exutoires, elles sont donc sujettes à de nombreux débordements possibles qui impactent la tâche urbaine. La commune est également soumise au phénomène de ruissellement. Elle connait également un risque incendie qui impacte en particulier ses franges bâties. Le sud de la commune est concerné par le transport de matières dangereuses par gazoduc et oléoduc. Enfin, la partie Ouest est impactée par le PEB en lien avec l'aérodrome de Salon de Provence.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Le Puy-Sainte-Réparade

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune du Puy-Sainte-Réparade fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

LE PUY-SAINTE-REPARADE		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	+0,5%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	4,4	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	1,2	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	2,7%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	2,6	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	1,7	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,69	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Le Puy-Sainte-Réparade : 73% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

LE PUY-SAINTE-REPARADE				
Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Le Puy-Sainte-Réparade	802	-	-	-
Aix-en-Provence	695	Centre-Ville (Rotonde)	26 min à 40 min	40 min (ligne 260)
		Pôle d'Activités du Pays d'Aix	28 min à 55 min	1h05 (ligne 260, ligne L049, ligne 18)
Marseille	167	Saint-Charles	1h15 à 1h50	1h32 (ligne 4600, ligne L048)
		Castellane	1h20 à 1h50	1h41 (ligne 4600, ligne L048, métro)
		Euroméditerranée (Arenc)	1h15 à 1h25	1h30 (ligne 260, ligne 3900, ligne L049)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune du Puy-Sainte-Réparade a vu sa population progresser assez fortement ces dernières années mais cette croissance connait un ralentissement au regard des dernières données INSEE accessibles (2016-2022).

Parallèlement et sur la période très récente (2021-2024), la tension sur le parc social s'est considérablement rétractée avec des taux pressions de 4,4 en 2021 et 1,2 en 2024 d'après les données SNE. Ces taux sont bien inférieurs aux taux métropolitains (12 en 2024).

En revanche, le parc privé est concerné par la vacance des logements avec une représentation similaire à la métropole du poids des logements qui sont vacants depuis plus de 2 ans. Ce phénomène peut laisser penser que le parc de logements du Puy-Sainte-Réparade est faiblement soumis à de la tension immobilière ou qu'une partie de ce parc ne correspond pas aux attentes des habitants en termes d'habitabilités actuelles.

D'un point de vue des autorisations en logements, après avoir connu des valeurs supérieures à la moyenne métropolitaine notamment liées à l'autorisation de programmes sociaux, le nombre de logements autorisés pour 1000 habitants s'atténuent pour atteindre 1,7 logements autorisés pour 1.000 habitants en 2024 (5logements pour 1.000 habitants à l'échelle de la métropole).

En ce qui concerne l'emploi, il y a 0,69 emploi proposé sur la commune pour 1 actif occupé, c'est-à-dire que les emplois proposés à l'échelle de la commune sont inférieurs au nombre d'actifs du Puy-Sainte-Réparade.

Avec 73% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Si la première destination des travailleurs reste la commune, pour aller à Aix-en-Provence qui est la seconde destination des actifs du Puy, le temps est évalué entre 26 et 55 minutes en voiture ou entre 40 minutes et plus d'1h pour accéder au centre-ville d'Aix-en-Provence ou au Pôle d'activités des Milles. L'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la commune est soumise à de nombreux risques qui contraignent le développement urbain mais impactent peu la constructibilité de la zone urbaine. Le risque inondation fait l'objet d'un PPRI et d'un aléa Inondation (par l'Atlas des zones inondables Durance) lié aux crues dans la vallée de la Durance. Ils ne génèrent pas d'inconstructibilité sur la partie urbanisée de la commune. Elle est impactée par un PPR mouvement de terrain lié au glissement et chutes de bloc mais celui-ci, situé sur toute la partie sud du territoire, impacte uniquement la zone naturelle. Elle est également concernée par le risque incendie via le PAC de l'Etat. Toutefois les emprises de feux sont limitées malgré la forte étendue des surfaces boisées sur son massif.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Le Rove

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune du Rove fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

LE ROVE		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	+0,3%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	8	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	13,7	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	1,9%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	0,4	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	0,4	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,44	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne, Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Le Rove : 82% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

LE ROVE				
Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Marseille	869	Saint-Charles	26 min à 50 min	1h27 (ligne S110, ligne L038, ligne L033)
Marseille		Castellane	30 min à 50 min	1h33 (ligne S110, ligne L038, ligne L033, ligne 32)
Marseille		Euroméditerranée (Arenc)	18 min à 35 min	1 heure 19 (ligne S110, ligne L038, ligne L033)
Le Rove	470	-	-	-
Marignane	172	Airbus Helicopters	24 min à 45 min	1h12 (ligne S110, ligne zen)
		Les Florides	14 min à 26 min	1h02 (ligne S110, ligne 5)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Après avoir fortement augmenté sur la période 2013-2019, la population du Rove se stabilise sur la dernière période renseignée par l'INSEE, 2016-2022. La croissance de la population reste toutefois légèrement supérieure à celle enregistrée à l'échelle de la métropole (respectivement +0,3%/an et +0,1%/an). Parallèlement, et sur une période plus proche (2021-2024), la pression sur le parc social s'est renforcée en 2024. Elle est supérieure à la tension métropolitaine qui enregistre un taux de tension sur la demande locative sociale élevée. Le parc privé est très faiblement concerné par la vacance des logements de plus de 2 ans ce qui peut laisser penser que le parc de logements du Rove est soumis à une tension immobilière.
La commune semble assez contrainte sur son développement urbain car elle n'a autorisé que très peu de logements en 2023 comme en 2024, phénomène déjà enregistré entre 2020 et 2022. En ce qui concerne l'emploi, il y a plus d'actifs occupés que d'emplois proposés sur la commune.

Avec 82% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. La première destination des actifs est Marseille. En fonction des principales destinations marseillaises, Euromed, Saint Charles ou Castelane, le temps est évalué entre 18 minutes et 55 minutes en voiture et plus d'1h15 en transports en commun. L'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.

Pour cette commune littorale située au sein de la Côte bleue au cœur du massif, les problématiques d'accessibilité du territoire s'accompagnent de multiples contraintes. L'ensemble de la tâche urbaine est strictement encadré par le site classé du massif de la Nerthe, protégé par ailleurs par des EBC L 146-6 (au titre de la loi Littoral) ce qui empêche toute extension possible. Au sein de la tache urbaine existante, les capacités foncières sont limitées (un peu plus d'une centaine de logements), notamment en raison d'un aléa inondation et d'un risque feu de forêt ayant entrainé une modification de zonage (modification N° 2 du PLUI en vigueur) afin de ne pas densifier des secteurs contraints par les risques et à proximité immédiate de quelques massifs boisés, rendant difficile l'urbanisation nouvelle au-delà des récentes opérations d'habitat social livrées en 2013 et 2015. En moyenne, 23 logements ont été autorisés chaque année depuis 2015 en intégrant ces programmes de logements sociaux.

Pour favoriser la production de logements sociaux, dans le cadre du PLUi la commune accueille plusieurs servitudes de mixité sociale. Elle a également renforcé le potentiel de densification de certains secteurs (Les Coulets) pour compenser les contraintes rencontrées.
Malgré les efforts réalisés par la commune ces dix dernières années, près des deux tiers des logements qui ont été livrés sont sociaux, il s'avère maintenant impossible pour elle d'atteindre ses objectifs de mixité sociale.

La commune possède par ailleurs une façade littorale rocheuse, soumise à un aléa instabilité de ses falaises rocheuses, notamment avec une problématique d'éboulements (calanque de la Vesse). Ce phénomène naturel, amplifié par l'élévation du niveau de la mer, pourrait se traduire à l'avenir par un recul du trait de côte.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Mallemort

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

UN RECENT DECRET

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Mallemort fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

	MALLEMORT	AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	+0,7%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	5,4	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	4,3	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	2,2%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	1,9	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	7,3	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,75	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Mallemort : 70% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

MALLEMORT				
Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Mallemort	830	-	-	-
Salon-de-Provence	279	Centre-Ville	18 min à 26 min	49 min (ligne 86, ligne 97)
Aix-en-Provence	234	Centre-Ville (Rotonde)	40 min à 1h05	1h10 (ligne 500, ligne 560, ligne 25, ligne 51)
		Pôle d'Activités du Pays d'Aix	45 min à 1h05	1h18 (ligne 500, ligne 86, ligne 25, ligne 7)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Sur la période 2016-2022, la commune de Mallemort voit sa population augmenter plus rapidement que sur la période 2013-2021 (respectivement +07%/an contre 0,3%/an quand la métropole enregistre +0,5%/an sur la période 16-22).
Au regard des années passées, la tension sur le parc social se rétracte en 2024 et reste bien deçà de celle de la métropole.
Concernant le parc privé, il est concerné par la vacance des logements de plus de 2 ans ce qui peut laisser penser que le parc de logements de Mallemort est moyennement soumis à une tension immobilière voir qu'une partie de ce parc ne répond pas aux conditions d'habitabilités actuelles.
D'un point de vue des autorisations en logements, la commune a des valeurs supérieures à la moyenne métropolitaine en 2024. En ce qui concerne l'emploi, il y a 0,72 emploi proposé sur la commune pour 1 actif occupé.

Avec 70% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Si la première destination des travailleurs reste la commune, le temps est évalué entre 18 et 26 minutes en voiture et 49 minutes minimum en transports en commun pour accéder à la seconde destination des actifs de la commune, Salon-de- Provence. L'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la commune est concernée par trois types de risques. Le PPRI lié aux crues de la Durance impacte notamment le hameau de Bramejean, localisé au Nord Est, en limite du territoire communal, en cas de fortes crues. Il s'agit d'un aléa fort, interdisant toute nouvelle construction tout comme sur la frange Est du village. La commune est également soumise au risque mouvement de terrain et séisme qui fait l'objet d'un PPR. Ce risque impacte localement la constructibilité de certaines zones du village (notamment au sud du cimetière). Toutefois ce risque est modéré sur l'ensemble du territoire communal. Par ailleurs, la commune est peu concernée par le risque incendie. C'est toutefois le secteur situé à l'extrême Sud-Est du territoire communal, comprenant le golf de Pont Royal et son complexe touristique, qui est soumis à un alea moyen à très fort.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Meyrargues

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Meyrargues fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

MEYRARGUES		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	+0,3%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	Secret statistique	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	8,8	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	3,8%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	1,0	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	11,5	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,39	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Meyrargues : 83% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

MEYRARGUES				
Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Aix-en-Provence	525	Centre-Ville (Rotonde)	22 min à 50 min	44 min (ligne 120, TER)
Aix-en-Provence		Pôle d'Activités du Pays d'Aix	28 min à 1h	58 min (ligne 120, ligne 101)
Meyrargues	274	-	-	-
Venelles	120	Centre-Ville	8 min à 12 min	22 min (ligne 120)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune de Meyrargues voit sa population augmenter légèrement entre 2016 et 2022. La tension sur le parc social est importante en 2024 d'après les données du SNE, près de 9 quand la métropole enregistre un taux de pression sur la demande en logement social de 12. En revanche le parc privé est fortement concerné par la vacance des logements de plus de 2 ans ce qui peut laisser penser que le parc de logements de Meyrargues n'est que faiblement soumis à de la tension immobilière ou qu'une partie de ce parc de logement ne répond pas aux normes d'habitabilités actuelles. D'un point de vue des autorisations en logements, la commune a été en-deçà de la moyenne métropolitaine en 2023 et connaît en 2024 une nette augmentation du nombre de logements autorisés pour 1000 habitants (11,5 logements pour 1.000 habitants en 2024, 5 à l'échelle d'AMP, 1 logement pour 1.000 habitants en 2023). En ce qui concerne l'emploi, il y a près de trois fois plus d'actifs occupés que d'emplois proposés sur la commune.

Avec 83% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune est très fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Pour la première destination des actifs meyrarguais, Aix-en-Provence, le temps est évalué entre 22minutes et 1h en voiture et 45 minutes minimum en transports en commun. L'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, Meyrargues est soumise au risque inondation, mouvement de terrain et incendie. La commune fait l'objet du PPRI Basse Durance qui longe le nord de la commune d'Est en Ouest et impacte les établissements et habitations qui sont implantés sur le secteur du Pont de Pertuis. Le centre-ville n'est pas impacté par un PPRI mais le Grand Vallat, affluent de la Durance, traverse le centre de la commune. De fait ce secteur est soumis à un aléa inondation renseigné par de nombreuses études. La commune est également soumise à un PPR séisme-mouvement de terrain qui identifie un aléa modéré à fort au niveau de certaines constructions à usage d'habitation (secteur Reclavier). Le risque incendie reporté dans le porter à connaissance de l'Etat concerne quasi exclusivement les franges urbaines et de l'habitat diffus où aucune construction supplémentaire n'est envisageable. Enfin, le gazoduc Cabriès-Manoque traverse Meyrargues du Sud-Ouest au Nord Est. Il est situé en grande majorité en zone agricole mais impacte aussi le secteur de l'Espougnac et une partie des quartiers Ouest (La Loube, Vaumartin).

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Pertuis

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Pertuis fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

PERTUIS		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	-0,3%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	20,3	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	8,5	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	3,1%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	5,7	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	2,3	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,94	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Pertuis : 60% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

PERTUIS				
Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Pertuis	3 642	-	-	-
Aix-en-Provence	1 992	Centre-Ville (Rotonde)	28 min à 55 min	55 min (ligne 105, ligne 100)
		Pôle d'Activités du Pays d'Aix	35 min à 1h10	1h04 (ligne 104, ligne 101)
Saint-Paul-lès-Durance	556	CEA	22 min à 35 min	49 min (ligne 104, ligne 152)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Après avoir fortement progressée sur la période 2013-2019, la population de Pertuis enregistre une baisse de la croissance annuelle sur la dernière période accessible par l'INSEE (2016-2022). Concernant la tension sur le parc social, après avoir été très élevée en 2019 et 2021, elle enregistre une baisse en 2024 restant sur des valeurs hautes mais inférieure à celle de la métropole (respectivement 8,8 à Pertuis et 12 sur AMP en 2024)

Par ailleurs, le parc privé est concerné par un taux de vacance des logements important, essentiellement localisés dans le centre- ancien. C'est pourquoi, dès 2001, la commune s'est engagée dans des opérations successives d'amélioration de l'habitat et des espaces publics qui malgré ces chiffres ont permis une amélioration du fonctionnement résidentiel du centre, limitant sa paupérisation et améliorant son attractivité.

D'un point de vue des autorisations en logements, après avoir été dans la moyenne de la métropole, le nombre d'autorisation pour 1.000 habitants a été divisé par deux en 2024 à Pertuis (2,3 logements pour 1.000 habitants) soit moitié moins que la moyenne métropolitaine.

En ce qui concerne l'emploi, il y a deux fois plus d'actifs occupés que d'emplois proposés sur la commune.

Sur les 8 500 actifs que la commune compte, 60% d'entre eux travaillent à l'extérieur de la commune dont une majorité se déplace sur le territoire de la Métropole. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail, représentant un temps de trajet évalué entre 28 minutes et 1h10 en voiture et 1h en transports collectifs pour accéder à la seconde destination des actifs de la commune : Aix-en-Provence. L'utilisation massive de la voiture, 40 000 passages sont recensés quotidiennement sur le pont de Durance, implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la commune est soumise à un risque inondation de la plaine de la Durance, torrentielles de l'Eze et urbaines générées par le canal de Cadenet et le réseau d'eaux pluviales. Ce risque est identifié par le PPRi de la basse vallée de la Durance et des études hydrauliques qui ont permis d'établir différents types d'aléas. Il fait également l'objet d'un porter à connaissance de l'Etat. Ce risque impacte essentiellement la partie sud du territoire où se trouve les zones d'activités. En revanche la tâche urbaine est davantage impactée par le PPRI de l'Eze qui concerne un secteur dense (sauf centre-ville urbain dense) soumis à un aléa fort. Les espaces urbanisés sont également exposés à des aléas moyens où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées. La commune est également concernée par le transport de matières dangereuses par canalisation : un pipeline transethylène et les pipelines GEOSEL et SAGESS ainsi que par un aléa lié au risque de retrait et de gonflement des argiles. Enfin, en raison de la présence sur son territoire d'une grande surface boisée, Pertuis est aussi soumise au risque feu de forêt. Toutefois, ce risque concerne exclusivement les franges de l'urbanisation et la zone naturelle et ne génère pas d'inconstructibilité de la tâche urbaine.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Peyrolles-en-Provence

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

UN RECENT DECRET

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Peyrolles-en-Provence fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

PEYROLLES-EN-PROVENCE		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	+0,9%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	1,3	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	7,7	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	2,3%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	4,00	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	1,3	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,54	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Peyrolles-en-Provence : 78% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

PEYROLLES-EN-PROVENCE				
Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Aix-en-Provence	673	Centre-Ville (Rotonde)	28 min à 55 min	58 min (ligne 120)
		Pôle d'Activités du Pays d'Aix	35 min à 1h05	1h18 (ligne 120, ligne 15)
Peyrolles-en-Provence	586	-	-	-
Pertuis	171	Centre-ville	16 min à 20 min	1h12 (ligne 120, ligne 100)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune de Peyrolles-en-Provence voit sa population augmenter entre 2016 et 202. La tension sur le parc social est très faible en 2021 et a enregistré une forte hausse en 2024. Cette évolution peut notamment s'expliquer par une livraison importante de logements sociaux sur la commune depuis 2020 avec près de 130 logements livrés depuis cette date.

Parallèlement, le parc privé de la commune est concerné la vacance des logements de plus de 2 ans et se concentre dans le noyau villageois de Peyrolles. Pour contribuer à enrayer ce phénomène, la commune et la métropole se sont engagés à la fin des années 2010 sur un dispositif de l'amélioration de l'habitat privé avec un secteur d'intervention renforcé sur ce secteur.

D'un point de vue des autorisations en logements, après avoir connue des valeurs supérieures à la moyenne métropolitaine en lien avec les programmes de logements sociaux récemment livrés, le nombre de logement pour 1.000habitants diminuent, en particulier en 2024.

En ce qui concerne l'emploi, il y a moins de deux fois plus d'actifs occupés que d'emplois proposés sur la commune.

Avec 78% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste très dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. La première destination des travailleurs est Aix-en-Provence, le temps évalué pour s'y rendre est entre 28 minutes et 1h05 en voiture et 1h20 en transports en commun. L'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la commune est soumise à plusieurs risques. Des zones à risque forts ont été définis par le PPR séisme et mouvement de terrain mais si elle n'impacte pas la partie urbanisée du territoire, elle la contraint dans son développement. La commune est également soumise à un risque feu de forêt reporté dans le PAC de l'Etat. Il recouvre les zones naturelles et les zones habitées au contact direct de l'espace naturel, au sud du canal EDF, générant ainsi une inconstructibilité mineure. Enfin, une partie du territoire communal est en zone inondable du fait de la Durance et fait l'objet d'un PPRi mais il n'impacte que peu l'enveloppe urbaine bâtie.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Rognes

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Rognes fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

ROGNES		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	-0,4%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	3,2	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	48,5	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	2,6%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	10,9	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	7,00	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,52	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Rognes : 74% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

ROGNES				
Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Rognes	511	-	-	-
Aix-en-Provence	471	Centre-Ville (Rotonde)	26 min à 40 min	58 min (ligne 250)
		Pôle d'Activités du Pays d'Aix	35 min à 1h	1h30 (ligne 250, ligne 17)
Marseille	122	Saint-Charles	50 min à 1h25	1h47 (ligne 250, TER)
		Castellane	55 min à 1h30	1h54 (ligne 250, ligne L049, Métro)
		Euroméditerranée (Arenc)	50 min à 1h25	1h50 (ligne 250, ligne L049)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune de Rognes continue de voir sa population diminuer entre 2016 et 2022. La tension sur le parc social enregistre une très forte évolution en 2024 pour atteindre un taux de tension très important (48 en 2024, 3,2 en 2021, 12 en 2024 à l'échelle d'AMP). Cette évolution peut notamment trouver une réponse dans la livraison de programmes sociaux de près de 30 logements au total sur la période 2020-2023.
Le parc privé est fortement concerné par la vacance de logements de plus de 2 ans ce qui peut laisser penser que le parc de logements de Rognes est très faiblement soumis à une tension immobilière ou que ce patrimoine immobilier ne répond pas ou peu aux conditions d'habitabilités actuelles. D'un point de vue des autorisations en logements, la commune a des valeurs supérieures à la moyenne métropolitaine du fait notamment de l'autorisation de programmes sociaux en 2023. En ce qui concerne l'emploi, il y a deux fois plus d'actifs occupés que d'emplois proposés sur la commune.

Avec près de ¾ des actifs qui travaillent à l'extérieur, la commune reste dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Si la première destination des travailleurs reste la commune, le temps est évalué entre 30 minutes et 1h en voiture et
Entre 1h et 1h30 en transports en commun pour accéder à la seconde destination des actifs de la commune : Aix -en-Provence. L'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, Rognes fait l'objet d'un PPR mouvement de terrain-séisme, lié aux phénomènes d'éboulement, chutes de pierre et de blocs notamment provenant des escarpements rocheux dominant le village. Toutefois, ce risque est modéré et n'impacte pas la constructibilité. La commune est également concernée par un risque feu de forêt important reporté dans le PAC de l'Etat, qui concerne les interfaces espaces bâtis/forêt, et sera impactée prochainement par un PPRIF.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Roquefort-la-Bédoule

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Roquefort-la-Bédoule fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

ROQUEFORT-LA-BEDOULE		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	+0,4%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	6,6	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	19,0	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	1,9%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	2,4	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	1,5	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,59	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne, Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Roquefort-la-Bédoule : 82% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

ROQUEFORT-LA-BEDOULE				
Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Marseille	927	Saint-Charles	30 min à 1h10	57 min (ligne 69, TER)
		Castellane	26 min à 1h05	33 min (ligne M06)
		Euroméditerranée (Arenc)	30 min à 1h05	1h15 (ligne 69, TER, Tram)
Aubagne	379	Centre-ville	9 min à 16 min	35 min (ligne 69, ligne 11)
		Les Paluds	8 min à 14 min	20 min (ligne 69)
Roquefort-la-Bédoule	338	-	-	-

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Sur la croissance de la population et la tension immobilière

La commune de Roquefort-la-Bédoule a vu sa population très fortement progresser fortement entre 2013 et 2019 avec près de 2% par an de croissance et sur la dernière période accessible par l'INSEE une stabilisation de cette croissance (+0,4%/an) qui reste toutefois supérieure à celle enregistrée à l'échelle de la métropole (+0,1%/an). La tension sur le parc social progresse fortement entre 2021 et 2024, et est supérieure celle relevée sur AMP en 2024 (respectivement 19 et 12).

Le parc privé est très faiblement concerné par la vacance des logements de plus de 2 ans ce qui peut laisser penser que le parc de logements de Roquefort-la-Bédoule est soumis à une forte tension immobilière. D'un point de vue des autorisations en logements, la commune a été très dynamique entre 2020 et 2022, près de deux fois supérieures à la moyenne métropolitaine et enregistre depuis une baisse de cet indicateur (en 2024, 1,3 logements pour 1000 habitants à l'échelle de la commune, 5 en moyenne à l'échelle d'AMP).

Sur l'accès à l'emploi et les transports

En ce qui concerne l'emploi, il y a 0,59 emploi proposé sur la commune pour 1 actif occupé.
Avec 82% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Le temps est évalué entre 26 minutes et 1h10 en voiture et plus de 30 minutes minimum en TC pour accéder à la première destination des actifs de la commune : Marseille. L'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.

Outre ce constat, il semble essentiel de souligner que la commune de Roquefort-la-Bédoule souffre d'un manque évident de transports publics qui devraient desservir les communes avoisinantes et les entreprises créatrices d'emplois d'une part, mais également faciliter le transport en commun des salariés venant d'autres communes sur le secteur actif de la Plaine du Caire d'autre part. Cet enjeu écologique et économique permettrait de désenclaver notre commune. Un test est actuellement mené par la Métropole entre la Plaine du Caire et la gare de Cassis mais la situation reste insuffisante et laisse la commune dans un isolement certain.

Concernant le foncier, les règles actuels du PLUi et la gestion des risques inondation et incendie ne nous permettent pas toujours de répondre aux attendus en matière de création de logement sociaux

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité la commune s'inscrit au cœur d'un relief marqué entre Sainte Baume et Garlaban. La commune se compose de deux hameaux : Roquefort et La Bédoule. Du côté de la Bédoule, les potentiels de densification demeurent faibles, du fait de la densité existante et du défaut d'accessibilité de certains quartiers. À l'Est de l'autoroute, l'urbanisation est limitée par la zone agricole et un zonage de faible densité (UP2B à UM2) à préserver au regard des composantes paysagères, tandis qu'à l'ouest de la partie urbanisée, la topographie et l'aléa inondation ne rendent pas opportun la réalisation de logements. Le tissu urbain y est par ailleurs plus dense (pavillonnaire dense et petits collectifs). Ainsi, les autorisations de construire sont peu nombreuses au sein de la commune et principalement en pavillonnaire (en moyenne 41 logements autorisés depuis 2015).

La commune a toutefois entrepris des démarches pour promouvoir des projets adaptés aux contraintes qu'elle connait et concourant aux objectifs de mixité sociale. Elle prévoit notamment la réalisation de logements sociaux dans le secteur « les Fourniers », intégré dans une OAP.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Saint-Cannat

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Saint-Cannat fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

SAINT-CANNAT		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	+0,8%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	2,3	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	8,6	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	2,3%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	0,4	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	3,0	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,62	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Saint-Cannat : 78% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

SAINT-CANNAT				
Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Aix-en-Provence	1012	Centre-Ville (Rotonde)	24 min à 45 min	45 min (ligne 240, ligne 05)
Aix-en-Provence		Pôle d'Activités du Pays d'Aix	28 min à 45 min	1h01 min (ligne 240, ligne 15)
Saint-Cannat	576	-	-	-
Marseille	132	Saint-Charles	50 min à 1h25	1h29 (ligne 287, TER)
		Castellane	50 min à 1h30	1h37 (ligne 240, ligne L049, Tram)
		Euroméditerranée (Arenc)	50 min à 1h25	1h29 (ligne 240, ligne L049)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La commune de Saint-Cannat voit sa population progresser entre 2016 et 2022. La tension sur le parc social a augmenté en 2024 pour atteindre un taux de pression sur la demande locative sociale de près de 9 (12 à l'échelle métropolitaine). Le parc privé concerné par la vacance (logements vacants depuis au moins 2 ans) est inférieur à la moyenne métropolitaine, mais reste sur une valeur non négligeable (2,3% de logements vacants) ce qui peut laisser penser que le parc de logements de Saint-Cannat ne correspond pas aux conditions d'habitabilités actuelles ou qu'il est peu soumis à la pression immobilière.
En ce qui concerne l'emploi, l'indice de concentration de l'emploi est de 0,62, c'est-à-dire le nombre d'emplois proposés à Saint Cannat est moins important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi.

Avec 78% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste très fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Le temps est évalué entre 24 et 45 minutes en voiture et 45 minutes à 1h TC pour accéder à la première destination des actifs de la commune, Aix-en-Provence en centre-ville ou au pôle d'activités des Milles. L'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, la commune est soumise à de nombreux risques qui n'impactent que peu la zone bâtie dense contrairement à la zone d'urbanisation diffuse. Les secteurs susceptibles d'être exposés à des mouvements de terrain sont relativement éloignés des zones urbaines de la commune. Elle est également concernée par un aléa inondation lié au phénomène de crue torrentielle ou à la monter rapide de cours d'eau du Budéou. Celui-ci est proche des zones urbaines et sépare le centre et le secteur d'habitat diffus « Deven». En revanche, l'aléa suscité par la Touloubre ne représente que très peu de contraintes car il est situé dans des zones naturelles relativement éloignées du centre. Enfin Saint-Cannat est aussi concernée par le risque incendie reporté dans le PAC de l'Etat. Ce risque impacte majoritairement les zones d'interface habitat-forêt et de fait, certaines zones d'urbanisation diffuse.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Sausset-les-Pins

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Sausset-les-Pins fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

SAUSSET-LES-PINS		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	0,1%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	22,9	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	18,1	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	1,0%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	1,5	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	5,0	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,40	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Sausset-les-Pins : 80% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES TEMPS POUR ACCEDER AUX PRINCIPALES ZONES D'EMPLOI

SAUSSET-LES-PINS				
Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Marseille	683	Saint-Charles	40 min à 1h05	50 min (TER)
Marseille		Castellane	40 min à 1h05	1h02 (TER, Métro)
Marseille		Euroméditerranée (Arenc)	30 min à 50 min	42 min (TER)
Sausset-les-Pins	601	-	-	-
Martigues	195	Lavéra	16 min à 20 min	28 min (TER)
		Centre-ville	18 min à 26 min	34 min (L55)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La commune de Sausset-les-Pins enregistre un léger retrait de sa population sur la dernière période accessible par l'INSEE, 2016-2022 (-0,1%/an). Celui-ci émane d'un solde naturel très négatif, la structure de la population étant très vieillissante.

La tension sur le parc social faiblit par rapport à 2023 mais demeure importante d'après les données du SNE pour atteindre un taux de pression sur la demande locative de 18 demandes pour une attribution en 2024 (23 en 2024, 12 à l'échelle d'AMP en 2024). Le parc privé est très faiblement concerné par la vacance des logements de plus de 2 ans ce qui peut laisser penser que le parc de logements de Sausset-les-Pins est soumis à une tension immobilière.

En termes de logements autorisés, il est enregistré peu de nouveaux logements en 2023 et dans la moyenne métropolitaine en 2024 (soit 5 logements autorisés pour 1000 habitant). En moyenne 33 logements ont été autorisés chaque année depuis 2015, en majorité ce sont des logements pavillonnaires. Cette moyenne reflète peu la réalité puisqu'elle inclut un programme collectif en 2015.

D'un point de vue de l'emploi, il y a plus d'actifs occupés que d'emplois proposés au sein de la commune.

Avec 80% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Le temps d'accès à la première destination des actifs de la commune, Marseille, est évalué entre 40 minutes et 1h en voiture et en transport en commun. L'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.

La commune de Sausset-les-Pins se situe le long du littoral de la Côte bleue. La partie urbanisée de Sausset-les-Pins est essentiellement constituée de tissus pavillonnaires de moyennes (à l'Est) ou importantes densités (à l'Ouest et au Nord). La topographie peut être marquée le long de certains vallons (notamment au nord de la voie ferrée) tandis que le cadre paysager et l'environnement boisé sont des éléments forts de la composition urbaine. La commune est concernée par les risques incendie et inondation dans les fonds de vallons. Son caractère paysager, appuyé par la mise en œuvre de la loi Littoral a pour conséquence la limitation de la densification à l'Est, pour la préservation de la couverture boisée.

Par ailleurs, la densification y est particulièrement difficile du fait d'un coût du foncier prohibitif (d'une commune balnéaire de la côte méditerranéenne) et de la loi Littoral (préservation des paysages naturels et urbains).

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Annexes

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

EXEMPTION SRU ISOLEMENT ET ATTRACTIVITE

Sénas

Juin 2025 |

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Rappel du cadre

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 à travers son article 97 définit les conditions auxquelles les communes doivent répondre pour être exemptées des objectifs de mixité sociale définis par l'article 55 de la loi SRU. Elle a été complétée par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (dite 3DS art. 65 à 75) laquelle modifie les critères d'exemption pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et qui sont rendues faiblement attractives en raison de « leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants ». Ces derniers sont détaillés par décret en conseil d'Etat.

La commune de Carnoux-en-Provence fait partie des communes éligibles.

Le processus de sélection des communes exemptées sur une période triennale a deux étapes : une locale et une nationale, cette dernière étant décisionnaire. Dans un premier temps, une liste de commune potentiellement éligibles au titre des critères de faible attractivité et d'isolement est arrêtée sur proposition de la Métropole. Celle-ci est transmise à avis du Préfet de Région. Dans un second temps, la liste est transmise à la commission nationale SRU. Celle-ci émet un avis promulgué par décret qui permettra le calcul des prélèvements SRU.

Les communes seront retenues selon un critère lié à l'isolement et cinq critères qualifiant l'attractivité.

Indicateurs « attractivité » au sens exemption SRU

CINQ INDICATEURS REVELATEURS DE L'ATTRACTIVITE

Dans le décret, le manque d'attractivité de la commune est apprécié au regard d'une combinaison d'indicateurs :

- → Croissance de la population (faible voire décroissante sur les dernières périodes comparables INSEE),
- → Tension sur le parc social traduite par un faible ratio entre le nombre de demandeurs en logement social enregistré et les attributions réalisées sur la commune,
- → Construction de logements au regard de la population existante,
- → Importance du poids de logements vacants dans le parc privé,
- → La fonction de pôle d'emploi de la commune au regard du nombre d'emplois et de la population.

(Détail des indicateurs et sources mobilisées en annexe)

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'ATTRACTIVITE (AU SENS SRU)

SENAS		AMP
TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION (2016-2022) *POPULATION EN 2022/POPULATION EN 2016*	-0,4%	+0,1%
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2021 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*	8,7	8,0
TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL 2024 *DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION/ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS MUTATION*	3,2	12,0
TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (01/01/2023) *NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS OU PLUS/PARC DE LOGEMENTS PRIVES DE LA COMMUNE*	2%	2,8%
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2023) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2023) *1000 /POPULATION EN 2021)*	8,3	5,0
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS (2024) *(NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES EN 2024) *1000 /POPULATION EN 2021)*	25,6	5,0
INDICE CONCENTRATION DE L'EMPLOI *NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL/NOMBRE D'ACTIFS OCCUPES QUI Y RESIDENT en 2021*	0,58	1,05

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Indicateurs « isolement » au sens exemption SRU

La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité des emplois. Les modalités concernant les sources de données à mobiliser ont été définies sur la base du décret n°2023-107.

Au regard de la notion d'isolement décrite dans le décret, il est proposé de définir :

- Le part des actifs de commune ne travaillant pas sur la commune : cet indicateur permettra d'apprécier la dépendance des actifs vis-à-vis des autres communes d'emplois et la nécessité de mobiliser un moyen de transport (individuel ou collectif) pour y accéder,
- Les 3 principales destinations des actifs de la commune et les temps de parcours en voiture et transports en commun pour y accéder : cet indicateur permettra d'apprécier les difficultés d'accès à la zone d'emploi. Il est proposé de calculer les temps de parcours en voiture et en transports en commun pour une arrivée sur la zone d'emploi à 8h30 un jour de semaine.

Pour définir la destination d'emploi des actifs de la commune, la source mobilisée est le fichier détail MOBPRO 2021 de l'INSEE. Le calcul des temps d'accès sont définis à partir de Google Maps itinéraire, pour les parcours en voiture et via lepilote.com pour les transports en commun. Le nombre de correspondance est également renseigné.

Enfin, pour certaines communes dont les lieux de destination des actifs sont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne Marignane ou Martigues, plusieurs zones d'emplois ont été définies pour être au plus proches de la réalité géographique des concentrations de l'emploi.

Commune	Nombre de zones d'emploi d'arrivée	Nom des zones d'emploi d'arrivée
Marseille	3	Saint-Charles, Castellane et Euroméditerranée (Arenc)
Aix-en-Provence	2	Centre-ville (Rotonde) et Pôle d'Activités du Pays d'Aix
Aubagne	2	Centre-ville et les Paluds
Marignane	2	Airbus Helicopters et les Florides
Martigues	2	Lavéra et Centre-ville

PART DES ACTIFS DE LA COMMUNE QUI LA QUITTE POUR TRAVAILLER

Sénas : 72% des actifs travaillent en dehors de la commune.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRINCIPALES COMMUNES DE DESTINATION DES ACTIFS ET TEMPS POUR Y ACCEDER

SENAS				
Principales communes de destination pour l'emploi	Nombre d'actifs	Zone d'emploi d'arrivée	Temps de trajet en voiture	Temps de trajet en transport en commun minimum
Sénas	881	-	-	-
Salon-de-Provence	579	Centre-Ville	16 min à 22 min	33 min (ligne 11)
Cavaillon	118	Centre-Ville	16 min à 22 min	29 min (TER)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

En synthèse

La commune de Sénas voit sa population diminuer entre 2016 et 2022. La tension sur le parc social diminue entre 2021 et 2024, pour atteindre un niveau bien inférieur à la moyenne métropolitaine (Sénas : 3,2 en 2024, AMP : 12). Le parc privé est concerné par la vacance des logements depuis au moins 2 ans ce qui peut laisser penser que le parc de logements de Sénas n'est que faiblement soumis à de la tension immobilière ou mal adapté aux besoins. D'un point de vue des autorisations en logements, la commune a des valeurs très nettement supérieures à la moyenne métropolitaine. En ce qui concerne l'emploi, il y a près de deux fois plus d'actifs occupés que d'emplois proposés sur la commune.

Avec 72% des actifs travaillant à l'extérieur, la commune reste fortement dépendante des emplois métropolitains. Cette situation témoigne d'un besoin en transports individuels ou collectifs pour se rendre à son lieu de travail. Si la première destination des travailleurs reste la commune, le temps est évalué entre 16 et 22 minutes en voiture et 33 minutes minimum en TC pour accéder à la seconde destination des actifs de la commune : Salon-de-Provence. L'utilisation d'une voiture implique le plus souvent la propriété d'une voiture et ses coûts (entretien, carburant soumis à des évolutions fluctuantes). Cette utilisation impacte d'autant plus le budget des ménages résidants en logement social.

Au-delà de l'isolement et de l'attractivité, Sénas est situé en limite des Bouches-du-Rhône et à proximité de la Durance et du massif des Alpilles. Une grande partie de la commune se trouve dans le lit majeur de la Durance. Elle est soumise à un aléa d'inondation qui fait l'objet d'un PPRi (Basse Vallée de la Durance). Les massifs de la commune sont soumis à un aléa incendie. Celui-ci impacte, à la marge, la frange urbaine bâti et la zone d'habitat diffus.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025

Annexes

DETAILS DES INDICATEUR D'ATTRACTIVITE

TAUX D'EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION

Le taux d'évolution annuelle de la population renseigne sur la croissance démographique de la commune. Il correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire calculé sur une année.

Cet indicateur basé sur l'évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE-population municipale).

TAUX DE TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de tension sur le logement social correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement social hors mutation (soit les nouvelles demandes, celles n'émanant pas de ménages vivant déjà dans le parc social) et le nombre d'attributions de logements sociaux hors mutation.

Les données mobilisées sont issues du Système National d'Enregistrement. La tension a été calculée au 01/01/2025.

TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE

Cet indicateur permet d'évaluer les tensions sur le parc privé. Une vacance de logements faible sur une commune est notamment révélatrice d'une pression sur le parc de logements. A l'inverse, un taux de logement vacant important est révélateur d'un marché immobilier détendu voir d'un parc ancien difficilement mobilisable et adapté aux conditions actuelles de logements.

Cet indicateur basé sur la vacance dans le parc privé de la commune depuis au moins deux ans (source LOVAC 2024 au 01/01/2023) permet de classer l'ensemble les communes.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES POUR 1000 HABITANTS

Cet indicateur basé sur la dynamique de construction permet d'apprécier le rythme d'urbanisation des communes en 2023 et 2024 (source SITADEL) au regard de la population (INSEE 2021). Il est disponible pour l'ensemble des 22 communes.

INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'une commune. Il est disponible pour l'ensemble des communes et mobilisable avec les données de l'INSEE 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025