

CODRA[®]

Décembre 2007



P.L.H. Agglopoles Provence

Le diagnostic

AGGLOPOLE
Provence

Communauté d'Agglomération

Salon - Etang de Berre - Durance

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	1
I. LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES DE RÉFÉRENCE	3
1. ÉVOLUTION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ET DES MÉNAGES	5
1.1 Un territoire de plus de 130 000 habitants, particulièrement attractif.....	5
1.2 Une population jeune, au-delà des moyennes départementale et nationale	13
1.3 La taille des ménages poursuit sa baisse.....	15
2. L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL	19
2.1 Un taux d'emploi proche de l'équilibre en 1999.....	19
2.2 Les différents secteurs d'activité et leurs évolutions.....	20
2.3 Un taux de chômage en baisse	22
2.4 Des ménages plutôt modestes en moyenne, mais des disparités.....	24
3. CADRAGE STATISTIQUE DU PARC DE LOGEMENTS	35
3.1 Le parc des résidences principales	36
3.2 Le parc des logements vacants diminue	42
3.3 Les résidences secondaires et les logements occasionnels	48
II. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DU LOGEMENT	51
1. LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION	53
1.1 Un rythme de construction en augmentation.....	53
1.2 Première analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé entre 1990 et 1999	56
1.3 Un bilan très contrasté avec l'analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé entre 2001 et 2005	59
2. LE MARCHÉ DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	63
2.1 Des prix du foncier particulièrement élevés.....	63
2.2 L'accession dans le neuf : une offre importante répartie sur le territoire	68
2.3 La revente, un segment de marché très dynamique	73
2.4 Le profil des accédants à la propriété (selon l'ADIL)	84
3. LE MARCHÉ DU LOCATIF PRIVÉ.....	87
3.1 L'offre en locatif privé	87
3.2 Des loyers élevés dans le privé sur Agglopoie Provence.....	89
3.3 Une mobilité importante dans le centre-ville de Salon-de-Provence	92
3.4 Un marché en redéveloppement via le dispositif de défiscalisation «de Robien »	93

4.	LE MARCHÉ DU LOCATIF SOCIAL.....	97
4.1	Le parc locatif social conventionné existant	97
4.2	Les principales caractéristiques du patrimoine locatif social	99
4.3	Les indicateurs du fonctionnement.....	103
4.4	Les bailleurs du territoire et les caractéristiques de leur patrimoine	105
4.5	L'amélioration et le renouvellement du parc locatif aidé.....	111
4.6	L'état de la demande	112
5.	LES STRUCTURES D'ACCUEIL SPÉCIFIQUES	121
5.1	L'accueil des personnes âgées	121
5.2	Les personnes handicapées et leurs conditions de logement	125
5.3	Le logement des jeunes	126
5.4	Les situations d'urgence et de grande précarité.....	128
5.5	L'accueil des gens du voyage	132
III.	LA QUESTION DU PATRIMOINE EXISTANT ET DE SON AMÉLIORATION	133
1.	BILAN DES ACTIONS MENÉES SUR LE TERRITOIRE	135
2.	LE POTENTIEL DE RÉHABILITATION ENCORE EXISTANT	139
2.1	Inconfort et insalubrité dans le parc occupé	139
2.2	Le patrimoine vacant constitue-t-il un potentiel ?	145
IV.	LE CONTEXTE TERRITORIAL DU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT.....	149
1.	LES GRANDES COMPOSANTES DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	151
1.1	Structuration du territoire : accessibilité et maillage routier	151
1.2	Un niveau d'équipements et de services à l'échelle	154
2.	LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT.....	157
2.1	Les outils de planification	157
3.	LA PRISE EN COMPTE DE LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA POLITIQUE DE L'HABITAT	162
3.1	Vision globale : l'habitat et l'aménagement du territoire	162
3.2	Vision particulière : construction et développement durable.....	163
	EN CONCLUSION : SYNTHÈSE ET ENJEUX	165
1.	L'ARBRE DE CHOIX DES SEGMENTS DE MARCHÉ	167
2.	LES MÉNAGES ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS	171
3.	LES "CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE" D'AGGLOPOLE PROVENCE POUR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT.....	173
4.	POUR CONCLURE, LES ENJEUX DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT D'AGGLOPOLE PROVENCE	174

PRÉAMBULE

Agglopoie Provence est une importante communauté d'agglomération des Bouches-du-Rhône, qui réunit 17 communes pour environ 130 000 habitants.

Créée encore récemment, elle devra réfléchir à son développement en déclinant différents exercices qui vont contribuer à préciser les perspectives de développement. Aussi, un Plan de Déplacement Urbain a été engagé, suit le Programme Local de l'habitat qui constitue un des volets du SCOT à venir. Celui-ci déterminera les grands enjeux de développement et d'aménagement du territoire en connaissance de cause.

Le Programme Local de l'Habitat a pour vocation d'établir un état des lieux complet de la question de l'habitat, et d'engager une démarche constructive d'une politique partagée sur le territoire.

Territoire contrasté du rural à l'urbain dense, limitrophe des agglomérations aixoise et marseillaise, il est attractif pour des ménages actifs comme en témoigne son dynamisme démographique. L'offre de logements est apparemment abondante, la construction bat son plein. Mais quels besoins est-on en mesure de satisfaire ? Comment font les ménages pour se loger sur le territoire, dans les conditions de l'offre actuelle ?

L'augmentation fulgurante des prix de l'immobilier n'a pas épargné Agglopoie Provence. Comment construire alors une politique qui reprenne la main sur les développements urbains, afin que les ménages du territoire puissent évoluer dans leur parcours résidentiel ?

Le PLH déterminera une politique globale de l'habitat, à la croisée des options d'aménagement du territoire et des politiques concrètes du logement, pour tous, afin de favoriser le développement économique et l'épanouissement de la communauté.

Au préalable de la réflexion, Agglopoie Provence a envisagé les objectifs suivants :

- **répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future en offrant à chacun un choix réel pour se loger, en identifiant la demande,**
- **veiller à la production d'un habitat de qualité, durable,** au travers d'équilibres urbains à l'échelle de la communauté,
- **faire le lien entre développement de l'habitat et développement économique,** pour favoriser les équilibres actifs/habitants,
- **de développer cette offre dans le souci d'un aménagement cohérent et maîtrisé du territoire et d'une préservation du cadre de vie.**

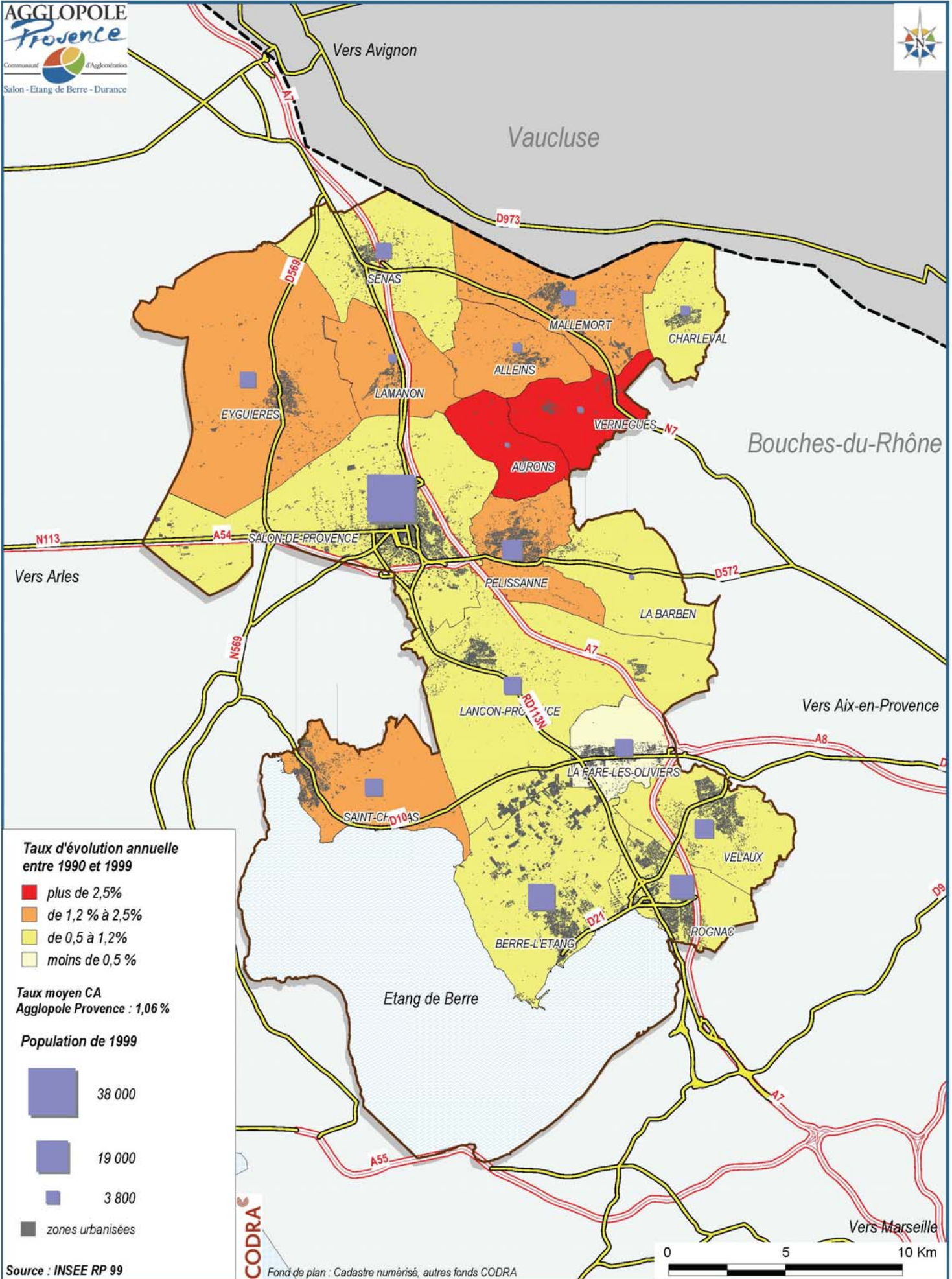
L'étude de PLH se déroule en 3 temps :

- un **diagnostic partagé** sur la problématique de l'habitat dans l'aire d'étude, aux différentes échelles et avec l'ensemble des acteurs, sur le thème de l'habitat et au regard du contexte économique, social et de l'aménagement du territoire. C'est l'objet de ce premier document intermédiaire.
- la **définition des ambitions** pour une politique de l'habitat cohérente, en partant d'un constat prospectif et dans le souci d'un travail partenarial avec les acteurs privés et publics de l'habitat : évaluation de la quantité et de la nature des besoins, actions thématiques transversales...
- la **construction d'une politique et d'un projet de développement de l'habitat** adaptés au contexte de la communauté d'agglomération, des communes qui la composent et partagés par l'ensemble des acteurs.

I. LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES DE RÉFÉRENCE

EVOLUTION DE LA POPULATION DE 1990 À 1999

Programme Local de l'Habitat d'Agglopoie Provence - 2007



Taux d'évolution annuelle entre 1990 et 1999

- plus de 2,5%
- de 1,2 % à 2,5%
- de 0,5 à 1,2%
- moins de 0,5 %

Taux moyen CA
Agglopoie Provence : 1,06 %

Population de 1999

- 38 000
- 19 000
- 3 800
- zones urbanisées

Source : INSEE RP 99

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



1. ÉVOLUTION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ET DES MÉNAGES

1.1 Un territoire de plus de 130 000 habitants, particulièrement attractif

La Communauté d'agglomération AgglopoLe Provence forme un ensemble de plus de 130 000 habitants en 2007 répartis sur 17 communes, hétérogènes tant dans leur structure que dans leur poids de population.

La répartition de la population présente des concentrations en certains points : le cœur urbain avec la ville de Salon-de-Provence qui accueille plus de 40 000 habitants et le secteur de l'Étang de Berre avec les villes de Berre l'Étang ou Rognac qui comptent plus de 10 000 habitants chacune. Le reste du territoire, bien qu'à dominante rurale, se structure autour de gros bourgs : huit comptent plus de 5 000 habitants et seulement deux moins de 1 000 habitants (Aurons et La Barben).

- Une croissance toujours positive depuis les années 80

	Population sans double compte			Taux d'évolution annuel	
	1999	1990	1982	%90-99	%82-90
Alleins	2 071	1 759	1 224	1,83%	4,64%
Aurons	515	355	282	4,22%	2,92%
La Barben	555	500	420	1,17%	2,20%
Berre l'Étang	13 415	12 672	12 562	0,64%	0,11%
Charleval	2 080	1 877	1 684	1,15%	1,37%
Eyguières	5 392	4 481	4 171	2,08%	0,90%
La Fare-les-Oliviers	6 334	6 095	5 043	0,43%	2,40%
Lamanon	1 713	1 487	1 377	1,58%	0,97%
Lançon-Provence	6 688	6 224	3 990	0,80%	5,72%
Mallermort	4 984	4 366	3 946	1,48%	1,27%
Pélissanne	8 580	7 341	6 245	1,75%	2,04%
Rognac	11 631	11 099	9 330	0,52%	2,19%
Saint-Chamas	6 595	5 396	5 045	2,25%	0,84%
Salon-de-Provence	37 129	34 054	34 846	0,97%	-0,29%
Sénas	5 618	5 113	3 906	1,05%	3,42%
Velaux	7 603	7 265	5 447	0,51%	3,67%
Vernègues	939	687	377	3,53%	7,79%

AgglopoLe Provence	121 842	110 771	99 895	1,06%	1,30%
---------------------------	----------------	----------------	---------------	--------------	--------------

Bouches du Rhône	1 835 719	1 759 371	1 724 199	0,47%	0,25%
------------------	-----------	-----------	-----------	-------	-------

Source INSEE 1999

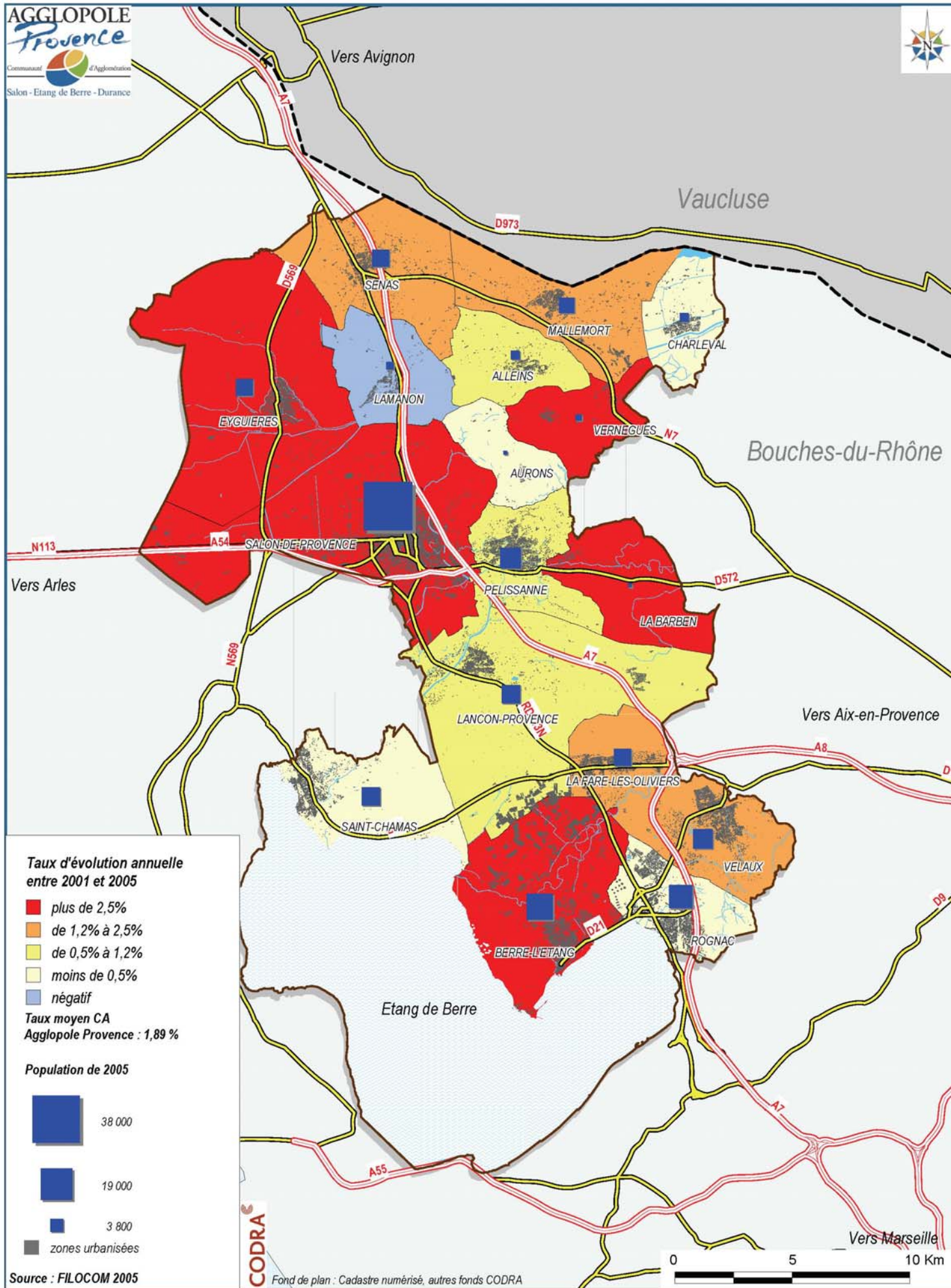
Secteur attractif des Bouches du Rhône, le territoire intercommunal connaît une croissance soutenue depuis les années 1980, dont le rythme s'affaiblit légèrement. Il reste très supérieur à la moyenne départementale. Lors du dernier recensement général de la population de 1999, AgglopoLe comptait près de 122 000 habitants, contre près de 111 000 en 1990 et moins de 100 000 au début des années 80. AgglopoLe a donc accueilli en moyenne 11 000 habitants supplémentaires à chaque période intercensitaire.

Il s'agit d'un mouvement de croissance commun à tout le territoire, selon des rythmes très contrastés cependant. On note que Salon-de-Provence, qui perdait des habitants entre 1982 et 1990, renoue avec la croissance (+ 0,97%). Aurons et Vernègues ont connu, proportionnellement, les croissances démographiques les plus fortes.

A l'inverse, pour Berre l'Étang et Rognac, les rythmes d'évolution sont parmi les plus modérés, du fait notamment des contraintes d'aménagement qui pèsent sur ces communes.

EVOLUTION DE LA POPULATION DE 2001 À 2005

Programme Local de l'Habitat d'Agglopoie Provence - 2007



Taux d'évolution annuelle entre 2001 et 2005

- plus de 2,5%
- de 1,2% à 2,5%
- de 0,5% à 1,2%
- moins de 0,5%
- négatif

Taux moyen CA Agglopoie Provence : 1,89 %

Population de 2005

- 38 000
- 19 000
- 3 800
- zones urbanisées

Source : FILOCOM 2005

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



- *Quelles évolutions depuis 1999*

	Estimation actualisée de la population			Taux d'évolution annuel %99-07	
	1999	actualisée	source		
Sept communes ont connu un nouveau recensement depuis 1999 et les autres ont pu fournir des estimations de population. Le bilan de ces données démographiques actualisées permet de confirmer la tendance généralisée à l'accroissement de la population avec un rythme qui semble similaire à la période précédente.	Alleins	2 071	2 368	INSEE 2006	1,9%
	Aurons	515	580	commune	1,5%
	La Barben	555	649	INSEE 2004	3,2%
	Berre l'Etang	13 415	13 500	non renseigné	NR
	Charleval	2 080	2 150	commune	0,4%
	Eyguières	5 392	6 500	commune	2,4%
	La Fare-les-Oliviers	6 334	6 700	commune	0,7%
	Lamanon	1 713	1 800	commune	0,6%
	Lançon-Provence	6 688	7 500	commune	1,4%
	Mallemort	4 984	5 501	INSEE 2005	1,7%
	Pélissanne	8 580	9 069	INSEE 2005	0,9%
	Rognac	11 631	12 500	commune	0,9%
	Saint-Chamas	6 595	7 268	INSEE 2006	1,4%
	Salon-de-Provence	37 129	40 100	INSEE 2007	1,0%
	Sénas	5 618	5 980	INSEE 2004	1,3%
	Velaux	7 603	8 185	commune	0,9%
Vernègues	939	1 362	commune	4,8%	

Agglopoie Provence	121 842	131 712		1,0%
---------------------------	----------------	----------------	--	-------------

Bouches du Rhône	1 835 719	1 906 000	INSEE 2005	0,6%
------------------	-----------	-----------	------------	------

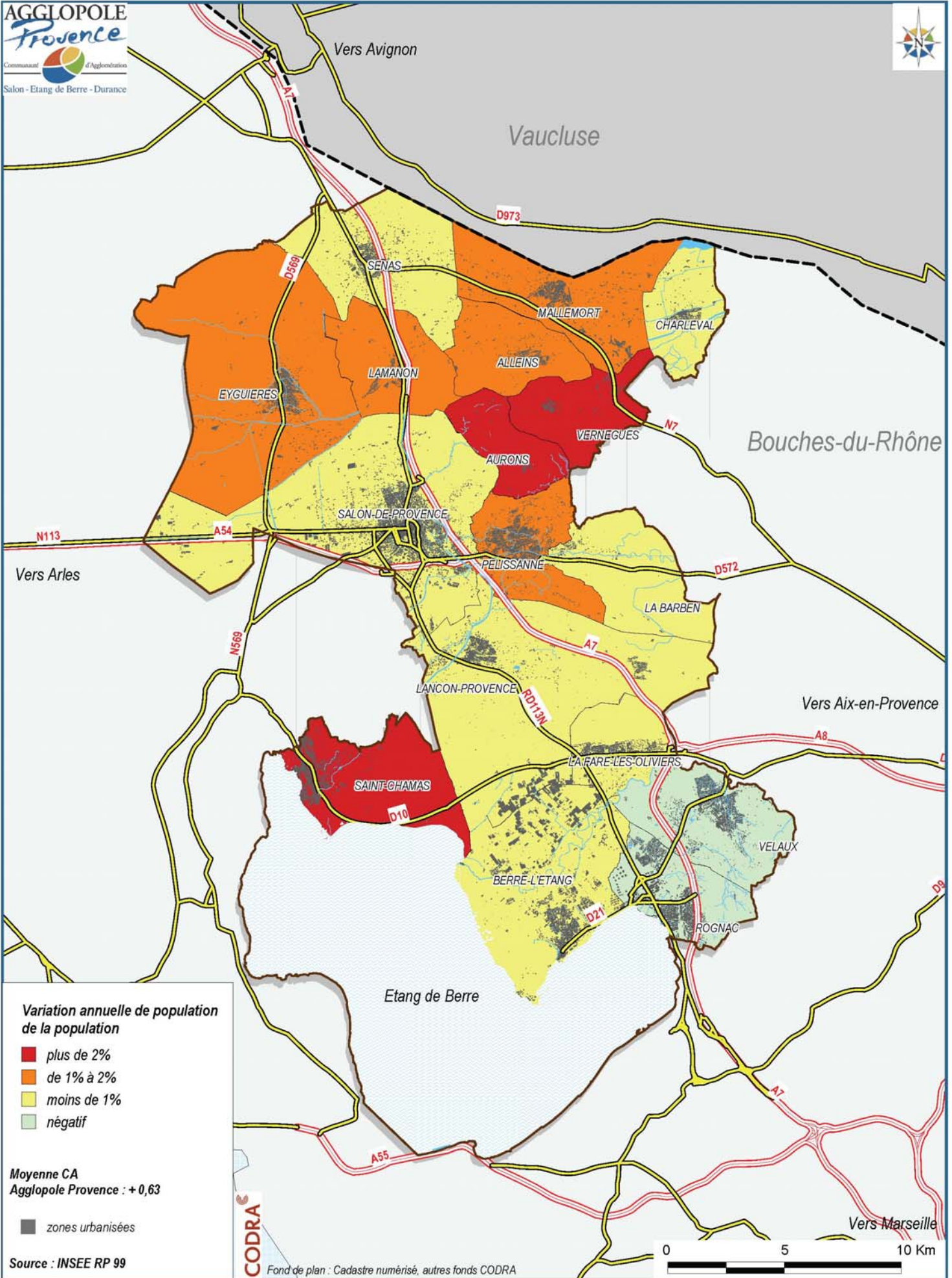
		Filocom	Filocom	Taux
		2001	2005	d'évolution annuel
Les informations issues de la base Filocom, qui renseigne sur le nombre d'habitants des résidences principales, vont également dans ce sens. En 2005, la population s'élèverait à près de 130 500 habitants. Cette source présente l'intérêt de pouvoir proposer une données de population actualisée et homogène sur l'ensemble des communes. Néanmoins, les données Filocom de 2001 donnent un résultat inférieur au résultat de l'INSEE de 1999. Le taux de croissance annuel 2001-2005 est sans doute surévalué.	Alleins	2 217	2 274	0,64%
	Aurons	502	504	0,10%
	La Barben	528	634	4,68%
	Berre l'Etang	11 048	13 162	4,47%
	Charleval	2 096	2 133	0,44%
	Eyguières	5 720	6 346	2,63%
	La Fare-les-Oliviers	6 351	6 732	1,47%
	Lamanon	1 771	1 726	-0,64%
	Lançon-Provence	6 787	7 084	1,08%
	Mallemort	4 934	5 392	2,24%
	Pélissanne	8 880	9 165	0,79%
	Rognac	11 764	11 797	0,07%
	Saint-Chamas	6 933	7 019	0,31%
	Salon-de-Provence	36 817	40 784	2,59%
	Sénas	5 908	6 200	1,21%
	Velaux	7 788	8 288	1,57%
Vernègues	971	1 227	6,02%	

Agglopoie Provence	121 015	130 467		1,90%
---------------------------	----------------	----------------	--	--------------

Bouches du Rhône	1 838 538	1 909 385		0,95%
------------------	-----------	-----------	--	-------

LE SOLDE MIGRATOIRE ENTRE 1990 ET 1999

Programme Local de l'Habitat d'Agglopoles Provence - 2007



Variation annuelle de population de la population

- plus de 2%
- de 1% à 2%
- moins de 1%
- négatif

Moyenne CA Agglopoles Provence : + 0,63

■ zones urbanisées

Source : INSEE RP 99

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



- Une croissance principalement portée par le solde migratoire

	Taux d'évolution annuel 1990-1999			Taux d'évolution annuel 1982-1990		
	%	% lié au solde naturel ¹	% lié au solde migratoire ²	%	% lié au solde naturel	% lié au solde migratoire
Alleins	1,83%	0,44%	1,39%	4,64%	0,38%	4,26%
Aurons	4,22%	1,27%	2,95%	2,92%	0,84%	2,08%
La Barben	1,17%	0,38%	0,78%	2,20%	0,44%	1,76%
Berre l'Etang	0,64%	0,56%	0,07%	0,11%	0,69%	-0,58%
Charleval	1,15%	0,38%	0,76%	1,37%	0,72%	0,64%
Eyguières	2,08%	0,43%	1,65%	0,90%	0,46%	0,44%
La Fare-les-Oliviers	0,43%	0,34%	0,09%	2,40%	0,50%	1,90%
Lamanon	1,58%	0,39%	1,19%	0,97%	0,22%	0,75%
Lançon-Provence	0,80%	0,68%	0,12%	5,72%	0,87%	4,85%
Mallemort	1,48%	0,26%	1,23%	1,27%	0,43%	0,84%
Pélissanne	1,75%	0,35%	1,39%	2,04%	0,38%	1,66%
Rognac	0,52%	0,68%	-0,16%	2,19%	0,81%	1,38%
Saint-Chamas	2,25%	0,02%	2,24%	0,84%	0,01%	0,84%
Salon-de-Provence	0,97%	0,40%	0,57%	-0,29%	0,56%	-0,85%
Sénas	1,05%	0,40%	0,65%	3,42%	0,83%	2,60%
Velaux	0,51%	0,51%	0,00%	3,67%	0,62%	3,05%
Vernègues	3,53%	0,04%	3,49%	7,79%	0,58%	7,21%

Agglopoie Provence	1,06%	0,44%	0,63%	1,30%	0,57%	0,73%
---------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Bouches du Rhône	0,47%	0,32%	0,15%	0,25%	0,37%	-0,12%
------------------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

Source : INSEE 1999

Au cours des années 1980, solde migratoire et naturel ont tous deux contribué à la croissance démographique dans les communes d'Agglopoie Provence, à l'exception des deux villes principales de Salon-de-Provence et Berre l'Etang. Dans le cas de Salon-de-Provence, le solde naturel n'a pas compensé entre 1982 et 1990, les départs d'habitants.

Au cours de la décennie suivante l'attractivité du territoire est toujours réelle, bien que les rythmes de croissance (naturel et migratoire) aient ralenti, les villes centres retrouvent un solde migratoire positif.

Les communes où le solde migratoire est le plus élevé, ne présentent pas de profil ou de géographie particuliers, allant de petites communes rurales (Aurons, Vernègues) à de gros bourgs structurés (Saint-Chamas, Mallemort, Pélissanne). La croissance, et particulièrement la place du solde migratoire dans cette croissance, est le résultat de l'offre en logements que les communes ont pu développer mais également des évolutions apparues dans le parc ancien, au gré des mutations et des renouvellements de population.

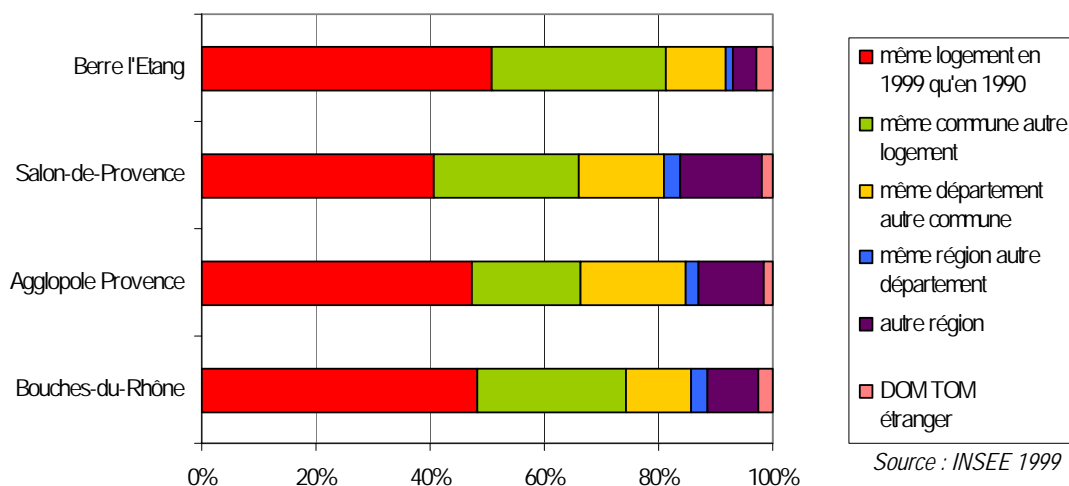
¹ Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrée au cours d'une période.

² Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées et sorties du territoire (au sens emménagement)

- *Les migrations résidentielles indiquent une attractivité réelle du territoire*

Témoignant de l'attractivité du territoire, un tiers des ménages ne vivaient pas encore sur leur commune de résidence en 1990 :

- 18% sont originaires d'une autre commune du département et sont venus s'installer entre 1990 et 1999
- seulement 2% sont originaires d'un autre département de PACA. Cette part monte juste à 3 ou 4% dans les communes limitrophes du Vaucluse (Sénas, Mallemort et Charleval).
- 11% vivaient dans une autre région en 1990 et 2% dans les DOM-TOM ou à l'étranger.



Toutefois, près de la moitié (47%) des ménages d'Agglopoie Provence recensés en 1999 occupaient le même logement en 1990. Et 19% avaient déménagé tout en restant dans la même commune. Ainsi, les deux tiers des ménages recensés vivaient déjà sur leur commune en 1990.

A Berre l'Etang les ménages sont particulièrement stables. Plus de 80% d'entre eux habitaient déjà sur la commune en 1990 et plus de la moitié occupent encore le même logement. A Salon-de-Provence en revanche, si les deux tiers des ménages étaient déjà Salonais en 1990, un quart a déménagé sur la commune. La diversité de l'offre en logement sur la ville a permis davantage de mouvements résidentiels.

- *Les nouveaux arrivants : des familles avec enfants*

	Nouveaux arrivants entre 1990 et 1999	Population d'Agglopoie 1999
Nombre	24 828	121 756
dont 0 à 24 ans	38,7%	31,4%
25 à 59 ans	53,3%	49,2%
60 ans et plus	8,0%	19,4%
dont actifs occupés	49,5%	44,2%
dont chômeurs	8,9%	7,5%

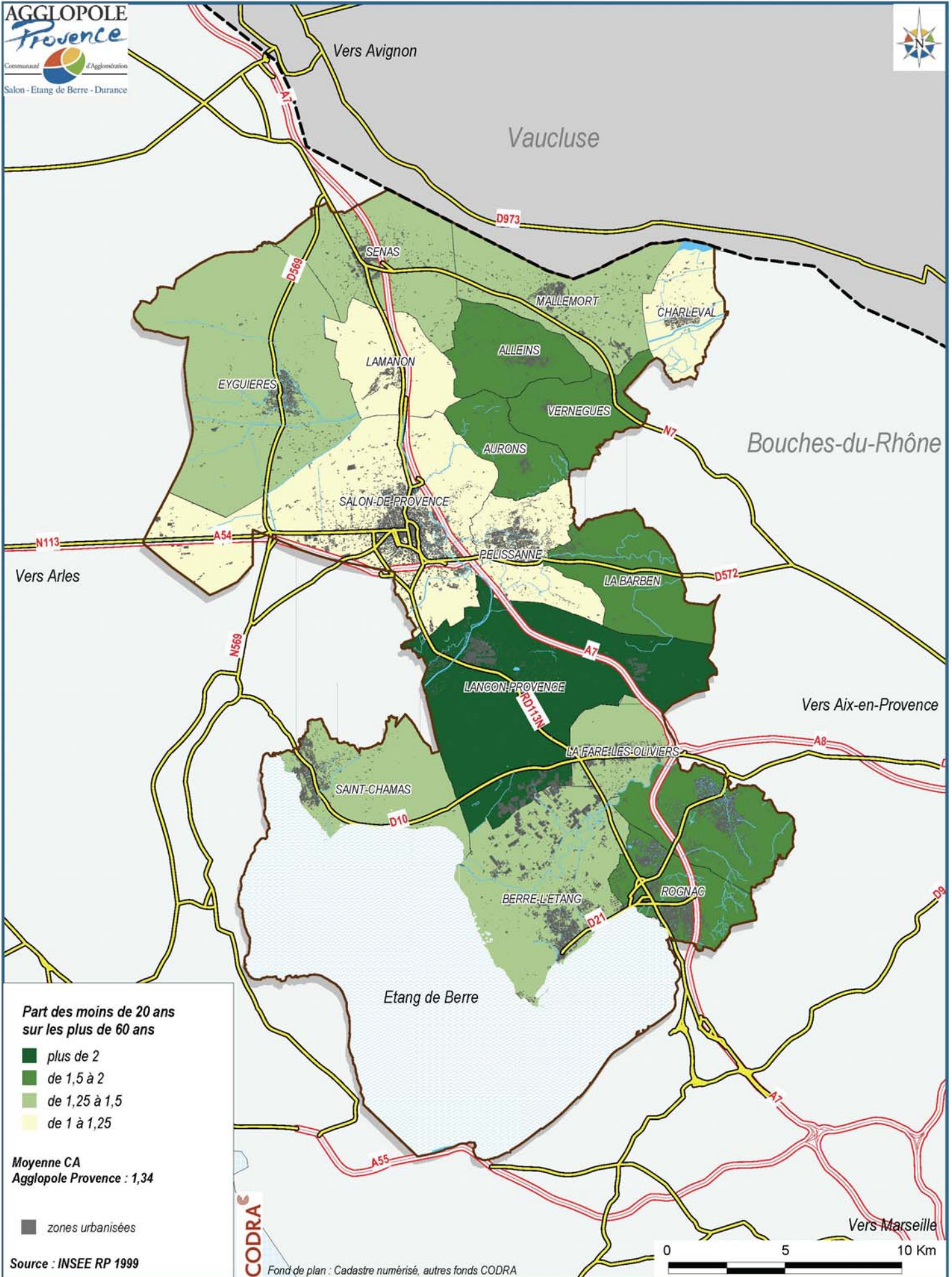
Source : INSEE 1999

Le profil des nouveaux arrivants diffère du profil des ménages d'Agglopoie Provence. Il s'agit pour beaucoup de ménages avec enfants, actifs pour la plupart.

L'attractivité du territoire auprès des ménages retraités est à relativiser, 8% des nouveaux arrivants ont plus de 60 ans.

L'INDICE DE JEUNESSE EN 1999

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



Part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans

- plus de 2
- de 1,5 à 2
- de 1,25 à 1,5
- de 1 à 1,25

Moyenne CA
AgglopoLe Provence : 1,34

zones urbanisées

Source : INSEE RP 1999

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



1.2 Une population jeune, au-delà des moyennes départementale et nationale

L'indice de jeunesse (qui fait le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) se situe sur le territoire à 1,34, c'est-à-dire au-dessus de la moyenne départementale (1,13) mais également nationale (1,15).

Cet indice de jeunesse est à la fois le résultat d'une part de moins de vingt ans plus importante et d'une part de plus de 60 ans plus faible qu'à l'échelle départementale.

Le territoire d'AgglopoLe Provence accueille de nombreuses familles avec enfants, notamment dans les plus petites communes (Alleins, Aurons, La Barben, Vernègues) où plus de 27% de la population a moins de vingt ans. Mais c'est également le cas dans des villages plus importants comme Lançon-Provence, Mallemort ou Sénas ou encore dans la commune de Rognac. Ces dernières disposent d'une offre en logement susceptible de répondre aux besoins de ménages avec enfants, en mutation dans le parc existant ou en développant la construction neuve.

Seules cinq communes comptent plus de 20% de personnes de plus de 60 ans :

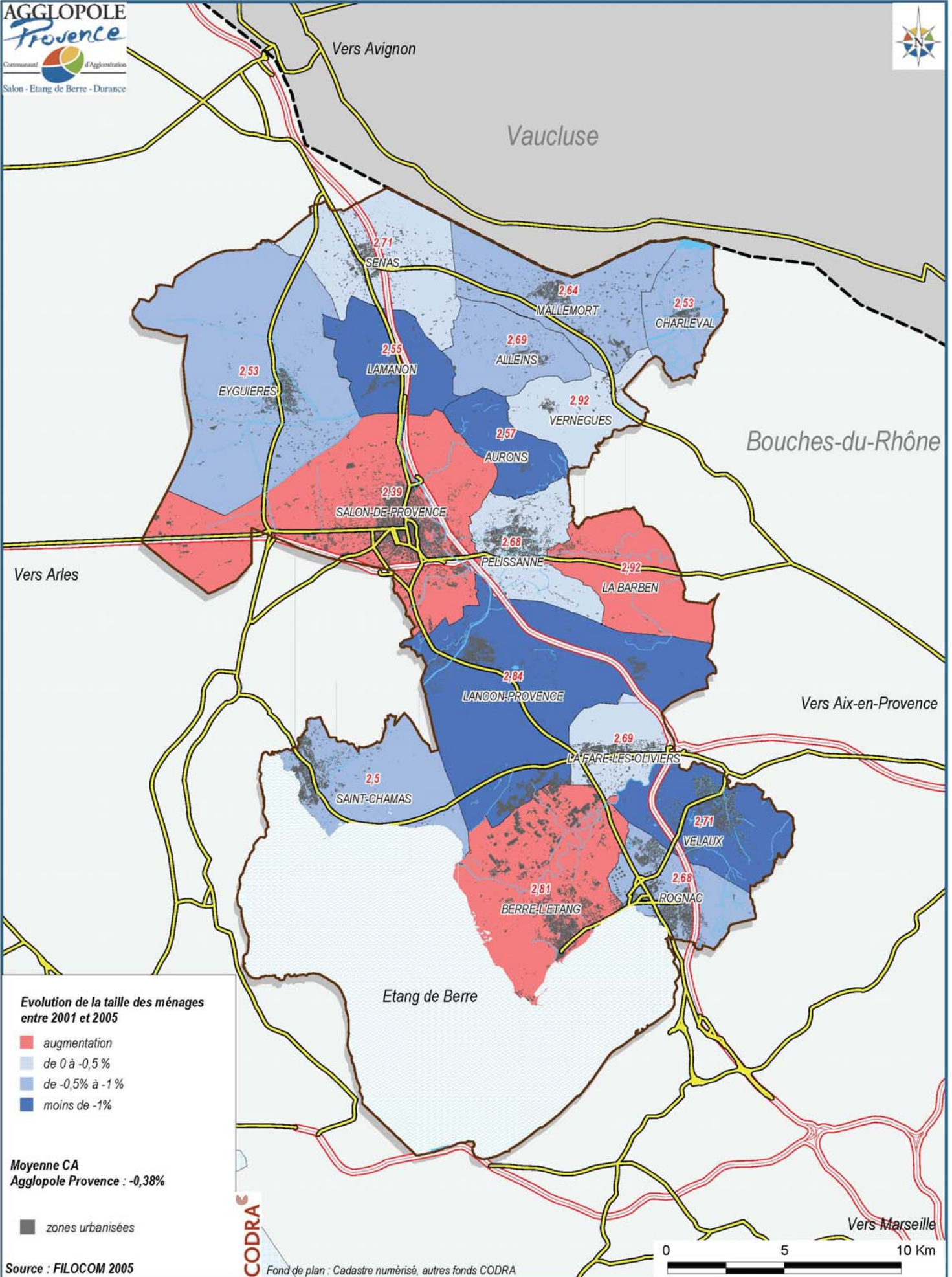
- Salon-de-Provence, ville centre, bien équipée et dotée de tous les services et commerces, qui propose plusieurs résidences dédiées aux personnes âgées,
- Pélissanne et Saint-Chamas, communes de 9 000 et 7 000 habitants, dotées de services et commerces de proximité,
- les communes plus petites de Lamanon et Charleval (environ 2 000 habitants).

	Nombre de moins de 19 ans	Part des moins de 19 ans	Nombre de plus de 60 ans	Part des plus de 60 ans	Indice de jeunesse
Alleins	601	29,0%	359	17,3%	1,67
Aurons	148	28,7%	77	15,0%	1,92
La Barben	151	27,2%	89	16,0%	1,70
Berre l'Etang	3 462	25,8%	2 564	19,1%	1,35
Charleval	558	26,8%	484	23,3%	1,15
Eyguières	1 357	25,2%	973	18,0%	1,39
La Fare-les-Oliviers	1 520	24,0%	1 200	18,9%	1,27
Lamanon	422	24,6%	365	21,3%	1,16
Lançon-Provence	1 977	29,6%	920	13,8%	2,15
Mallemort	1 378	27,6%	947	19,0%	1,46
Pélissanne	2 266	26,4%	1 827	21,3%	1,24
Rognac	3 147	27,1%	1 758	15,1%	1,79
Saint-Chamas	1 697	25,7%	1 341	20,3%	1,27
Salon-de-Provence	9 208	24,8%	8 252	22,2%	1,12
Sénas	1 583	28,2%	1 092	19,4%	1,45
Velaux	1 910	25,1%	1 199	15,8%	1,59
Vernègues	278	29,6%	145	15,4%	1,92

AgglopoLe Provence	31 663	26,0%	23 592	19,4%	1,34
---------------------------	---------------	--------------	---------------	--------------	-------------

Bouches du Rhône	441 359	24,0%	391 770	21,3%	1,13
------------------	---------	-------	---------	-------	------

Source : INSEE 1999



Evolution de la taille des ménages entre 2001 et 2005

- augmentation
- de 0 à -0,5 %
- de -0,5% à -1%
- moins de -1%

Moyenne CA
AgglopoLe Provence : -0,38%

■ zones urbanisées

1.3 La taille des ménages poursuit sa baisse

La taille des ménages est un indicateur important des politiques de l'habitat car son évolution illustre en fait des besoins différenciés : jeunes en décohabitation, séparations des couples, vieillissement de la population...

La taille moyenne des ménages est de **2,67 personnes en 1999**. Comme pour l'indice de jeunesse, cette moyenne est supérieure à celle du département (2,44) et à la moyenne nationale (2,46).

- Une baisse « moyenne » de la taille des ménages entre 1990 et 1999...

Le taux de diminution a été entre 1990 et 1999, au global, de **-0,60% par an**, rythme moins soutenu que le rythme départemental.

On note que la taille moyenne des ménages a augmenté dans le village de Vernègues, qui a accueilli des familles, elle dépasse en moyenne 3 personnes en 1999. La taille des ménages s'est maintenue sur la commune de Saint-Chamas, elle a même très légèrement augmenté en moyenne.

A l'inverse, la baisse de la taille des ménages est sensible à La Fare les Oliviers, Lançon ou Velaux. Ces communes de 6 000 à 8 000 habitants ont connu des développements résidentiels un peu plus anciens : les enfants décohabitent aujourd'hui.

La ville de Salon-de-Provence affiche la taille moyenne des ménages la plus basse, ce qui s'explique par une offre en logement plus diversifiée, avec de petites typologies plutôt adaptées aux petits ménages. Cette diversité du parc permet de mieux répondre aux besoins de décohabitation.

En revanche, la ville de Berre l'Etang atteint presque 3 personnes par ménages, avec une faible variation, témoin de la stabilité des ménages.

	INSEE 1990 – 1999			Filocom 2001 - 2005		
	Taille des ménages 1990	Taille des ménages 1999	Evolution annuelle	Taille des ménages 2001	Taille des ménages 2005	Evolution annuelle
Alleins	2,85	2,71	-0,54%	2,77	2,69	-0,67%
Aurons	2,65	2,61	-0,15%	2,68	2,57	-1,07%
La Barben	2,99	2,79	-0,79%	2,89	2,92	0,31%
Berre l'Etang	2,99	2,96	-0,13%	2,74	2,81	0,69%
Charleval	2,77	2,64	-0,53%	2,60	2,53	-0,68%
Eyguières	2,73	2,56	-0,72%	2,61	2,53	-0,83%
La Fare-les-Oliviers	3,04	2,77	-1,02%	2,74	2,69	-0,45%
Lamanon	2,82	2,67	-0,62%	2,73	2,55	-1,69%
Lançon-Provence	3,28	2,98	-1,08%	2,99	2,84	-1,23%
Mallemort	2,84	2,73	-0,42%	2,71	2,64	-0,65%
Pélissanne	2,81	2,64	-0,70%	2,73	2,68	-0,44%
Rognac	3,02	2,80	-0,80%	2,78	2,68	-0,84%
Saint-Chamas	2,66	2,66	0,01%	2,56	2,50	-0,62%
Salon-de-Provence	2,58	2,46	-0,53%	2,39	2,39	0,00%
Sénas	2,82	2,73	-0,35%	2,71	2,71	-0,07%
Velaux	3,18	2,81	-1,37%	2,86	2,71	-1,33%
Vernègues	2,82	3,08	1,00%	2,97	2,92	-0,41%

Agglopoie Provence	2,82	2,67	-0,60%	2,63	2,59	-0,38%
---------------------------	-------------	-------------	---------------	-------------	-------------	---------------

Bouches du Rhône	2,62	2,44	-0,77%	2,39	2,37	-0,25%
------------------	------	------	--------	------	------	--------

Source : INSEE 1990-1999 et Filocom 2001-2005

- *... et qui se tasse depuis 2001*

Les données Filocom de 2001 et 2005 permettent également de lire une évolution de la taille des ménages.

Si les données de population issues de la base de 2001 posent question en termes de fiabilité, la taille des ménages paraît en cohérence avec les tendances de l'INSEE, du moins à l'échelle d'Agglopoie Provence. Elle serait de **2,63 personnes en 2001 et 2,59 en 2005**, soit une diminution de -0,38% par an nettement moins forte que sur la période 1990-1999. La taille des ménages aurait même augmenté dans les villes de Berre l'Étang et Salon-de-Provence, faute d'offre accessible pour décohabiter ou au contraire, par un apport de ménages plus grand grâce à des projets immobiliers en accession.

Au global, le tassement de la diminution de la taille des ménages dans le cas d'Agglopoie Provence (taille moyenne relativement élevée) est le signe d'une difficulté du desserrement des ménages.

En synthèse :

Un territoire de plus de 130 000 habitants particulièrement attractif

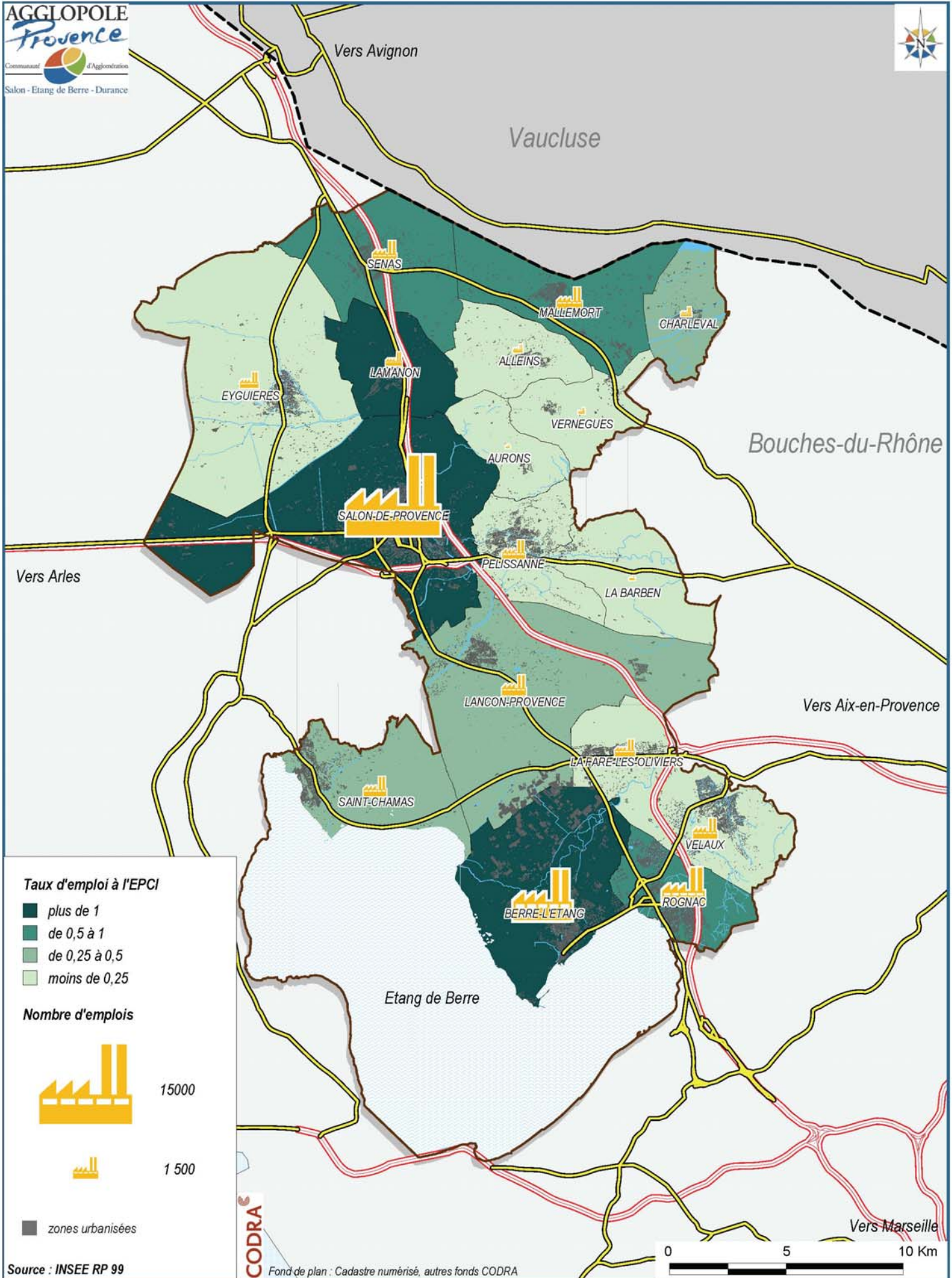
- 121 842 habitants en 1999, 130 467 selon Filocom en 2005 et 131 712 selon les estimations croisées de l'INSEE et des communes 2007
- Une croissance de la population qui se poursuit mais se tasse :
 - ✖ +1,30% par an entre 1982 et 1990
 - ✖ +1,06% par an entre 1990 et 1999
 - ✖ +1,0% par an depuis 1999
- Une croissance portée pour plus de la moitié par le solde migratoire
- Les nouveaux arrivants : des familles avec enfants, actifs pour la plupart

La taille des ménages poursuit sa baisse et génère des besoins en logements

- Une baisse de la taille des ménages qui semble se poursuivre plus modérément depuis 2001
 - ✖ 2,67 personnes par ménage en 1999, selon l'INSEE (-0,60% par an entre 1990 et 1999)
 - ✖ 2,63 en 2001, selon Filocom
 - ✖ 2,59 en 2005, selon Filocom (-0,38% par an entre 2001 et 2005)
- Les besoins de desserrement ne sont pas satisfaits

Une part importante de jeunes de moins de vingt ans

- Un indice de jeunesse relativement élevé de 1,34 plus élevé que dans les Bouches du Rhône (1,13)
 - ✖ 26% des habitants ont moins de 20 ans
 - ✖ 19% des habitants ont plus de 60 ans dont 7% ont plus de 75 ans



Vers Avignon

Vaucluse

Bouches-du-Rhône

Vers Arles

Vers Aix-en-Provence

Etang de Berre

Vers Marseille

SENAS

MALLEMORT

CHARLEVAL

EYGUIERES

LAMANON

ALLEINS

VERNEGUES

AURONS

SALON-DE-PROVENCE

PELISSANNE

LA BARBEN

LANCON-PROVENCE

SAINT-CHAMAS

LA FARE-LES-OLIVIERS

BERRE-L'ETANG

VELAUX

ROGNAC

2. L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

2.1 Un taux d'emploi proche de l'équilibre en 1999

En 1999, Agglopoie Provence générait plus de 38 000 emplois pour 44 900 actifs occupés. Elle présentait donc un taux d'emploi légèrement déficitaire de 0,85.

Sur la totalité des communes, les deux villes principales de Berre l'Etang et Salon-de-Provence se posent en véritables pôles d'emploi de respectivement 6 700 et 15 800 emplois. Avec la commune de Lamanon, elle sont les seules à afficher un taux d'emploi excédentaire. Si d'autres communes, comme Rognac, offre un potentiel d'emploi important, elles restent à dominante résidentielle. C'est en effet la principale vocation de la plupart des communes : plus de la moitié comptent 1 emploi pour 2 actifs occupés.

	Population active occupée	Nombre d'emplois	Taux d'emploi*
Alleins	771	246	0,32
Aurons	196	74	0,38
La Barben	224	89	0,40
Berre l'Etang	4 377	6 680	1,53
Charleval	724	359	0,50
Eyguières	2 218	896	0,40
La Fare-les-Oliviers	2 462	1 019	0,41
Lamanon	633	722	1,14
Lançon-Provence	2 599	1 396	0,54
Mallemort	2 193	1 505	0,69
Pélissanne	3 111	1 211	0,39
Rognac	4 545	3 848	0,85
Saint-Chamas	2 352	1 198	0,51
Salon-de-Provence	12 988	15 833	1,22
Sénas	2 010	1 441	0,72
Velaux	3 139	1 397	0,45
Vernègues	362	127	0,35
Agglopoie Provence	44 904	38 041	0,85
Bouches du Rhône	640 906	657 657	1,03

Source : INSEE 1999

Le territoire n'apparaît donc pas « auto-suffisant » au niveau de l'emploi. Pour autant, il offre un nombre d'emplois conséquent, attractif au-delà de ses limites. Ainsi, 70% des emplois d'Agglopoie Provence sont occupés par des actifs résidents et 18 000 actifs extérieurs à s'y rendre pour aller travailler.

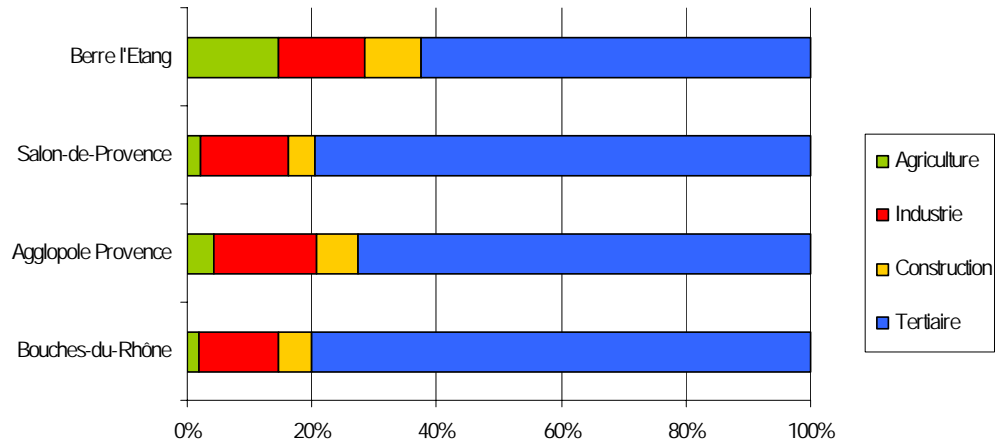
	Nombre d'actifs occupés	% (du nombre d'emploi)
Résidant et travaillant dans Agglopoie	26 503	70%
Résidant dans Agglopoie et travaillant en dehors	11 538	30%
Travaillant dans Agglopoie et résidant en dehors	18 052	-

Source : INSEE 1999

* Le taux d'emploi exprime le rapport entre les emplois offerts sur un territoire et le nombre d'actifs ayant un emploi de ce même territoire

2.2 Les différents secteurs d'activité et leurs évolutions

- *Le tertiaire domine mais l'agriculture et l'industrie subsistent*



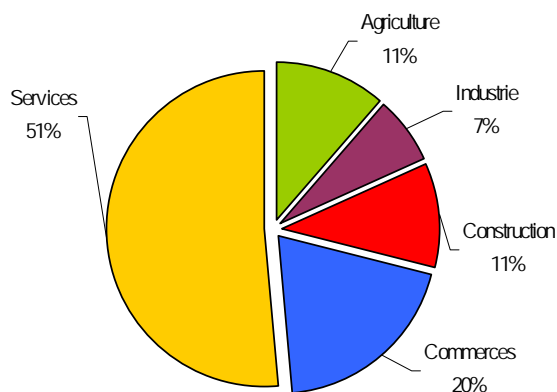
Source : RP 1999 INSEE

La majorité des emplois proposés sur Agglopoie Provence relèvent du secteur tertiaire. Cette part de 73%, reste toutefois inférieure à la moyenne départementale de 80%, les administrations publiques sont relativement peu représentées sur le territoire. La barre des 75% d'emplois tertiaires est tout de même franchie à Salon-de-Provence et dans les petites communes résidentielles plutôt aisées qui accueillent des cadres de ce secteur comme Aurons ou La Barben.

L'activité industrielle prend également une place importante dans la structure de l'économie locale avec un maillage de zones d'activité assez dense sur le territoire. 17% des emplois d'Agglopoie concernent l'industrie (14% en moyenne dans les Bouches du Rhône), cette part atteint 20% à Lamanon, Sénas et Velaux.

Pour Berre l'Etang, alors que l'agriculture ne représente que 4% des emplois à l'échelle d'Agglopoie Provence, ce secteur d'activité reste avec 15% des emplois. L'activité maraîchère, 1^{ère} zone de France, 2nd d'Europe, en particulier, continue de représenter un gisement d'emploi important sur la plaine de l'Etang de Berre.

Nombre d'établissements par secteur d'activité



Source : CCI Marseille-Provence, CCI du Pays d'Arles, Direction Départementale de l'Équipement 2007

- *Le tissu économique s'appuie sur un ensemble étoffé de PME et quelques grosses entreprises*

Selon la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille-Provence, Agglopoie Provence compte 9 095 entreprises en 2007. Plus d'un tiers des établissements se situe à Salon-de-Provence (34%) et 9% à Berre l'Etang.

Le tissu économique est formé à la fois d'un ensemble étoffé de PME (88% des établissements comptent moins de 10 salariés et 90% moins de 20 salariés) et de grands établissements notamment industriels de renommée nationale, comme Shell Chimie à

Berre l'Etang qui accueillent plus de 1 000 salariés. Les deux autres plus gros employeurs de la zone sont l'hôpital et la mairie de Salon-de-Provence avec un millier de salariés chacun.

Seuls 18 établissements accueillent plus de 200 salariés :

- sept établissements à Salon-de-Provence : deux de commerces et cinq de services,
- cinq à Rognac : un établissement de commerce, un industriel et trois de services,
- quatre à Berre l'Etang : trois établissements dans l'industrie et un dans les services,
- un établissement industriel à Lamanon,
- un établissement de services à Péliganne.

• *Les grandes zones d'activité d'Agglopoie Provence*

Commune	Zone d'activité	Surface totale brute (ha)	Surface Disponible (ha)	Nombre d'entreprises*	Nombre d'emplois
Alleins	La Ferrage	6	2	1	2
Berre l'Etang	Euro Flory Parc	73	25	16	650
	Lotissement Industriel La Mimaude	19,87	8	3	95
	Lotissement Industriel de Vaines	17,92	12	1	40
	Parc Tertiaire de l'Etang	1,45	1,2	1	25
Eyguieres	Lotissement Les Paluds	4,8	0	39	124
La Fare Les Oliviers	Zone d'Activités des Craus	20,6	4	45	100
	La Crémade	8,5	4,5	7	31
Lamanon	Grand Mas d'Audier	20	15	N.C.	N.C.
	Les Plantades Ouest	2,1	0	10	82
Lançon de Provence	Zone Industrielle et d'Activités de Sardenas	80	3	48	400
	Zone d'Activités de la Coudoulette	40	24,3	3	95
Mallemort	Zone artisanale ZI Craponne	16,7	0	31	200
	ZI le Coup Perdu	5	0	10	70
Pelissanne	Zone d'Activités les Vignerolles	5	0	20	75
Rognac	Rognac Nord	60,1	0	49	916
	Les Gabelles	39,5	0	3	191
	Les Pins	24	0	12	904
	Les Cadesteaux	23	0	14	305
	Les Plans	21	0	2	56
	Les Canourgues	12,09	0	2	102
Saint-Chamas	Les Plaines Sud	7,2	0	16	20
	La Poudrerie	4,5	N.C.	20	0
	La Pecette	3,5	0	6	10
	Castellamare	3	0	7	110
Salon-de-Provence	Parc d'Activités de la Crau	77	10,2	12	700
	Parc d'Activités de la Gandonne	55	7,5	95	900
	Parc d'Activités des Roquassiers	37	0	20	117
Sénas	La Grande Bastide	35	35	0	0
Velaux	Parc d'Activités de la Verdrière I et II	36	0	79	720
Agglopoie Provence		758,83	151,7	572	7 040

Source : CCI Marseille-Provence, CCI du Pays d'Arles, Direction Départementale de l'Équipement 2007

Certaines grosses zones d'activité proches d'Agglopoles Provence offrent un gros potentiel d'emplois et sont particulièrement attractives pour des actifs d'Agglopoles Provence. C'est notamment le cas de la zone Eurocopter à Marignane pour les actifs des communes du sud de l'agglomération.

Commune	Zone d'activité	Nombre d'emplois
Aix en Provence	Pôle d'Activités d'Aix en Provence	23 521
Fos sur Mer	Zone Industrielle Portuaire de Fos	5 655
Marignane	Aéroport	3 163
	Eurocopter	5 500
Marseille	ZFU 14ème et 15ème	8 856
	ZFU Nord Littoral	10 607
	Euroméditerranée	26 159
Vitrolles	Les Estroublans	8 561

Source : CCIMP, CCIPA, DDE 2007

2.3 Un taux de chômage en baisse

Lors du recensement de 1999, le taux de chômage de la communauté était de 16,8%, contre 19,6% dans les Bouches du Rhône. Les taux de chômage les plus forts étaient enregistrés à Berre l'Etang et Salon-de-Provence avec respectivement 24,8% et 18,3% de la population active concernée. Le taux de chômage sur ces deux villes apparaissait donc préoccupant, même s'il est compréhensible qu'en tant que pôles d'emploi principaux, elles concentrent une part plus importante de personnes en recherche d'emploi.

D'une manière générale, le taux est très variable d'une commune à l'autre, sans que l'on puisse établir de lien réel avec la taille des communes. On note toute fois une fragilité sur la zone de l'Etang de Berre avec plus de 16% de chômeurs à Rognac et Saint-Chamas.

- **Moins de 10% de chômage dans les bassins d'emploi en 2007**

Il existe des chiffres disponibles plus récents que ceux de 1999, notamment grâce à l'enquête Emploi de l'Insee, qui mesure régulièrement le chômage au sens du BIT ⁽¹⁾. Ces chiffres ne sont pas strictement comparables à ceux du recensement de 1999 : notamment car ces derniers sont déclaratifs et parce que les chiffres les plus récents portent sur une « zone d'emploi » (unité statistique déterminée par l'INSEE qui ne correspond pas aux limites de l'agglomération).

Pour cette raison, le taux enregistré en 1999 au sens du BIT est différent du taux issu du recensement à la même date.

Taux de chômage en moyenne annuelle, au sens du BIT, par zone d'emploi (série de 1999 à 2005, disponible en septembre 2006)									2 ^{ème} trim 2007
Zone d'emploi	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Salon-de-Provence	14,7%	13,4%	12,1%	11,8%	12,4%	12,0%	11,6%	10,9%	9,8%
L'Étang-de-Berre	16,9%	15,1%	13,6%	12,7%	12,8%	12,2%	11,9%	11,0%	9,9%
Aix-en-Provence	13,6%	11,9%	10,8%	10,3%	10,8%	10,5%	10,1%	9,2%	8,1%
Chateaubernard	12,6%	11,1%	10,0%	9,7	10,1%	10,0%	9,9%	9,3%	8,3%
Fos sur Mer	16,0%	14,1%	12,5%	11,7	12,3%	11,9%	11,5%	10,5%	9,2%
Marseille-Aubagne	18,8%	17,1%	15,8%	14,6%	14,8%	14,4%	14,3%	13,6%	12,6%

Source : Insee-2006

Les évolutions enregistrées depuis 1999 sur les deux zones d'emploi qui couvrent Agglopoles Provence, montrent un taux en baisse réparti (sauf une légère remontée en 2003). La courbe d'évolution du taux de chômage est similaire sur les zones d'emploi proches (qui concernent également des communes d'Agglopoles Provence).

(1) Bureau international du travail

Au deuxième trimestre 2007, le taux de chômage est inférieur à 10% pour le secteur d'Agglopoie Provence, contre une moyenne de 11% dans les Bouches du Rhône.

Rappel de la répartition des communes d'Agglopoie Provence dans les différents bassins d'emploi :

Salon-de-Provence	Etang-de-Berre	Chateaurenard	Aix en Provence	Fos-sur-Mer
Aurons	Berre-l'Étang	Alleins	Charleval	Saint-Chamas
La Barben	La Fare-les-Oliviers	Mallemort		
Eyguières	Rognac	Sénas		
Lamanon	Velaux			
Lançon-Provence				
Pélissanne				
Salon-de-Provence	et aussi :			
Vernègues	Marignane, Vitrolles			

• *Le nombre de demandeurs d'emploi diminué*

Assez logiquement compte tenu de l'évolution du taux de chômage, le nombre de demandeurs d'emploi a diminué entre 2004 et 2006 (9% à l'échelle d'Agglopoie Provence).

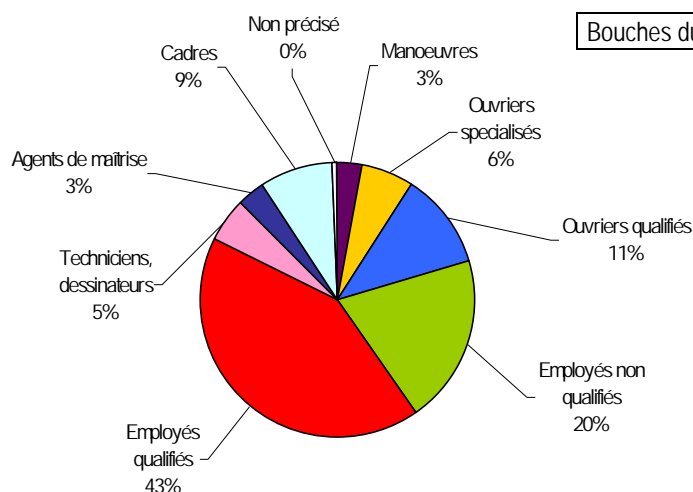
Même si cette baisse reste moins marquée qu'à l'échelle départementale, elle est sensible sur certaines communes : les villages de Lamanon et Vernègues mais également sur des bourgs plus importants comme la Fare les Oliviers, Pélissanne ou Saint-Chamas.

	Nb de demandes d'emploi en fin de mois (DEFM catégorie 1) au 31 décembre			
	2004	2005	2006	évolution 2004-2006
Alleins	98	87	87	-11%
Aurons	17	22	18	6%
La Barben	31	31	29	-6%
Berre l'Etang	952	846	804	-16%
Charleval	88	84	80	-9%
Eyguières	274	260	250	-9%
La Fare-les-Oliviers	268	244	216	-19%
Lamanon	66	61	44	-33%
Lançon-Provence	280	262	251	-10%
Mallemort	242	230	226	-7%
Pélissanne	371	297	306	-18%
Rognac	508	492	453	-11%
Saint-Chamas	327	292	267	-18%
Salon-de-Provence	2 087	1 970	1 848	-11%
Sénas	284	275	269	-5%
Velaux	266	258	241	-9%
Vernègues	49	42	37	-24%

Agglopoie Provence	8 212	7 758	7 432	-9%
---------------------------	--------------	--------------	--------------	------------

Bouches du Rhône	99 487	95 852	88 257	-11%
------------------	--------	--------	--------	------

Source : ANPE-DRTEFP



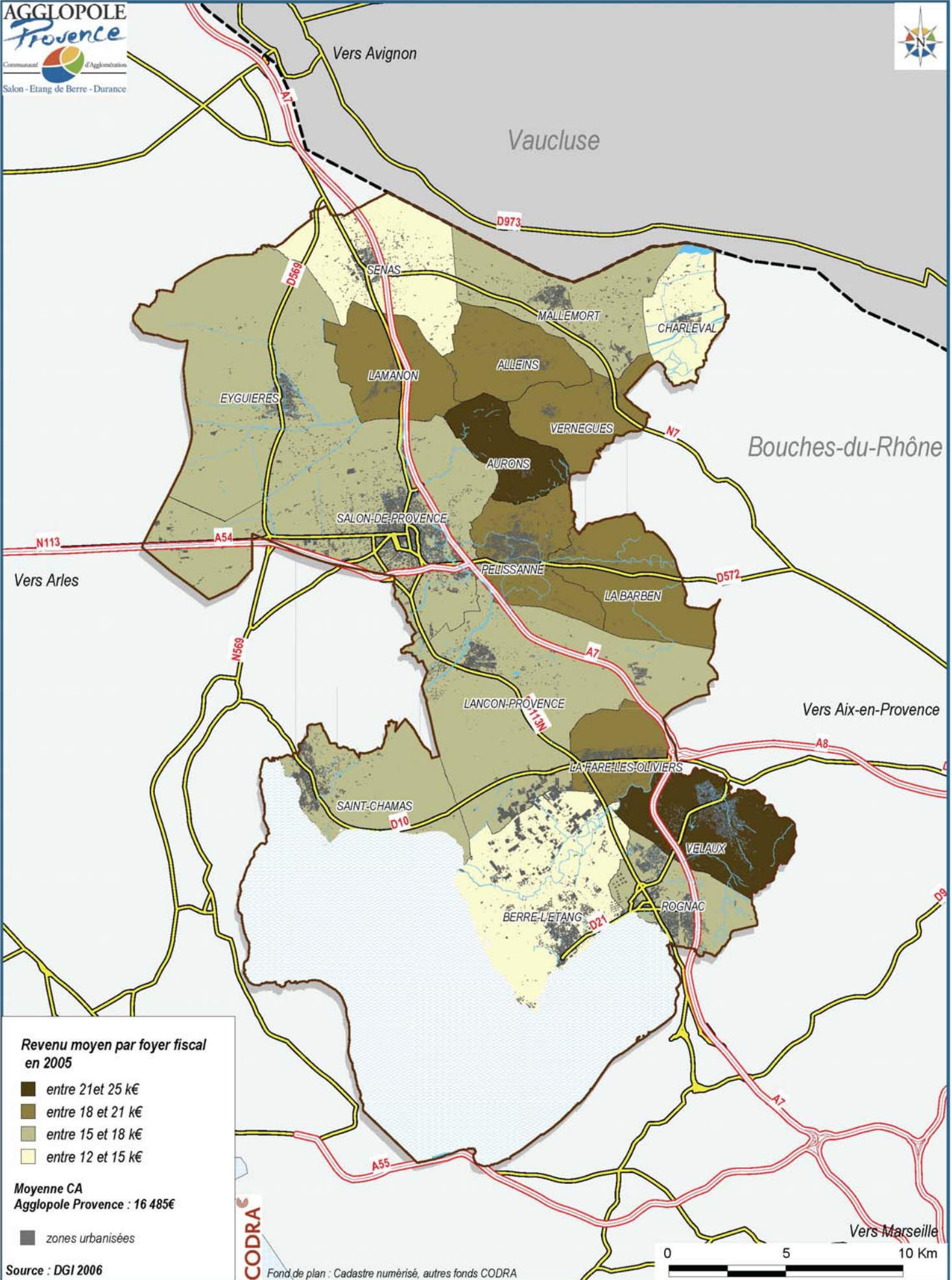
Le profil des demandeurs d'emploi permet de lire une demande plutôt qualifiée :

- 9% des demandeurs recherchent un emploi de cadre, ils sont 8% à l'échelle départementale.
- 43% des demandeurs sont des employés, qualifiés (40% dans les Bouches du Rhône)

La demande ouvrière apparaît relativement moins importante : 17% des demandeurs contre 26% dans les Bouches du Rhône.

LE REVENU MOYEN PAR FOYER FISCAL EN 2005

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



Revenu moyen par foyer fiscal en 2005

- entre 21 et 25 k€
- entre 18 et 21 k€
- entre 15 et 18 k€
- entre 12 et 15 k€

Moyenne CA
AgglopoLe Provence : 16 485€

■ zones urbanisées

Source : DGI 2006

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



2.4 Des ménages plutôt modestes en moyenne, mais des disparités

- Des revenus plutôt modestes en moyenne

	Foyers fiscaux non imposables		Revenu moyen par foyer fiscal
	Nombre	%	
Alleins	474	40%	18 110 €
Aurons	82	33%	24 748 €
La Barben	132	37%	20 712 €
Berre l'Etang	4 407	58%	12 222 €
Charleval	631	52%	14 794 €
Eyguières	1 465	42%	17 575 €
La Fare-les-Oliviers	1 352	38%	18 664 €
Lamanon	326	36%	18 831 €
Lançon-Provence	1 529	41%	17 799 €
Mallemort	1 533	50%	16 603 €
Pélissanne	1 764	37%	20 484 €
Rognac	2 628	41%	16 687 €
Saint-Chamas	1 768	45%	15 905 €
Salon-de-Provence	11 301	49%	15 418 €
Sénas	1 712	52%	14 929 €
Velaux	1 401	32%	21 328 €
Vernègues	263	41%	18 056 €
Agglopoie Provence	32 768	46%	16 485 €
Bouches du Rhône	514 319	48%	16 483 €

Source : Direction Générale des Impôts 2006

La moyenne des revenus imposables s'établit en 2006 à **16 485 € annuels par foyer fiscal⁽¹⁾, soit environ 1 240€ nets par mois** (l'équivalent de la moyenne départementale). Elle apparaît plus faible que la moyenne de la région PACA qui s'élève à 16 640 € et en deçà de la moyenne nationale de 17 165 € par an.

Pour autant, cette moyenne recouvre d'importants écarts :

- Quatre communes présentent un revenu moyen supérieur à 20 000 € par an : les deux villages résidentiels d'Aurons et de la Barben ainsi que les communes de Pélissanne et Velaux.
- Trois communes affichent une moyenne inférieure à 15 000 € : Berre l'Etang, Charleval et Sénas.
- La ville de Salon-de-Provence présente une moyenne à peine supérieure (avec 15 418 € par foyer). Elle accueille en effet des ménages aux profils divers, du fait de sa taille, de sa fonction de pôle local et de la diversité de son offre en logement.

La part des ménages non imposables permet d'affiner le constat. Si les revenus moyens sont plutôt faibles, la part des ménages non imposables se situe dans la moyenne nationale (46%). Ce qui signifie que la majorité des ménages restent dans le seuil d'imposabilité, mais qu'une frange de la population ne dispose que de très faibles ressources, tirant la moyenne des revenus vers le bas.

Sur certaines communes, plus de la moitié des ménages ne sont pas tenus de s'acquitter de l'impôt sur leurs revenus, trop faibles. C'est le cas dans les trois communes aux revenus moyens les plus bas, mais également à Mallemort. Malgré un revenu moyen supérieur à 16 600 € la moitié des ménages n'y sont pas imposables.

⁽¹⁾ A noter que le nombre de foyers fiscaux est plus élevé que le nombre de ménages. Sur Agglopoie, on compte en moyenne 1,42 foyer fiscal par ménage.

- *Plus d'un tiers des foyers fiscaux gagne moins d'un SMIC par mois*

A partir des chiffres diffusés par la DGI pour l'année 2006, il est possible de connaître, pour les communes comptant suffisamment de références, la répartition par tranche de revenus des foyers fiscaux.

Revenu fiscal par tranche	Equivalence en salaire mensuel net	Equivalence approchée en SMIC	Part des foyers fiscaux concernés			
			Agglopoie Provence*	Salon-de-Provence	Berre l'Etang	Référence départementale
0 à 9000 €	0 à 1 046 €	0 à 1 SMIC	35%	38%	45%	37%
9001 à 13 500 €	1 047 à 1 570 €	1 à 1,5 SMIC	21%	21%	23%	20%
13 501 à 19 000 €	1 571 à 2 209 €	1,5 à 2 SMIC	15%	15%	14%	15%
19 001 à 23 000 €	2 210 à 2 674 €	2 à 2,5 SMIC	8%	8%	6%	7%
23 001 à 31 000 €	2 675 à 3 604 €	2,5 à 3,5 SMIC	10%	9%	7%	9%
31 001 à 39 000 €	3 605 à 4 535 €	3,5 à 4,5 SMIC	5%	4%	3%	5%
+ de 39 001 €	+ de 4 536 €	+ de 4,5 SMIC	6%	5%	2%	7%

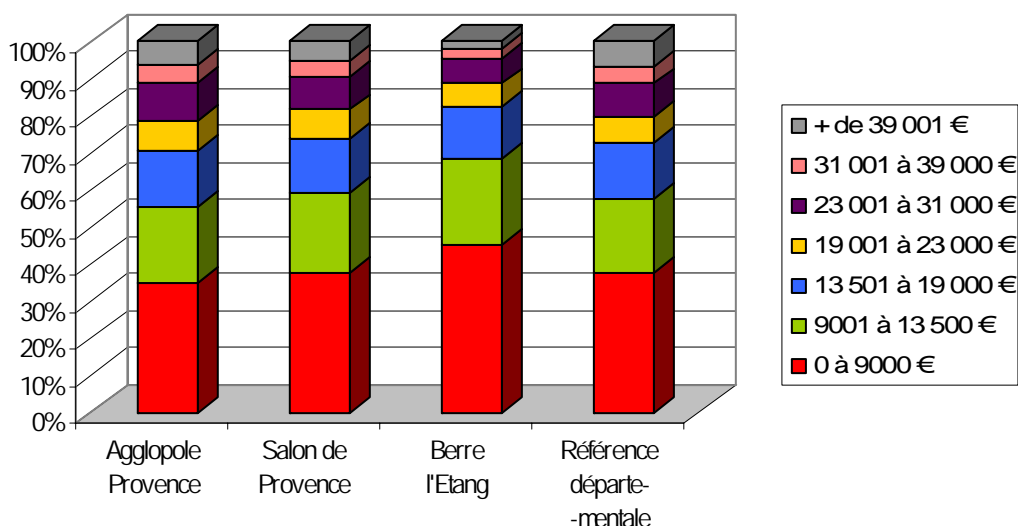
* Les pourcentages affichés concernent 97% des foyers fiscaux d'Agglopoie Provence, hors Aurons, La Barben, Lamanon et Vernègues qui ne comptent pas assez de références pour permettre le détail par tranches.

Source : DGI 2006
Equivalence estimée par CODRA

Ainsi, on peut estimer que 35% des foyers fiscaux d'Agglopoie Provence vivent avec un revenu inférieur ou égal à 9 000 € annuel soit l'équivalent d'un SMIC par mois. On note qu'à Berre l'Etang, ce sont près de la moitié des foyers fiscaux qui gagnent moins d'un SMIC par mois (45%).

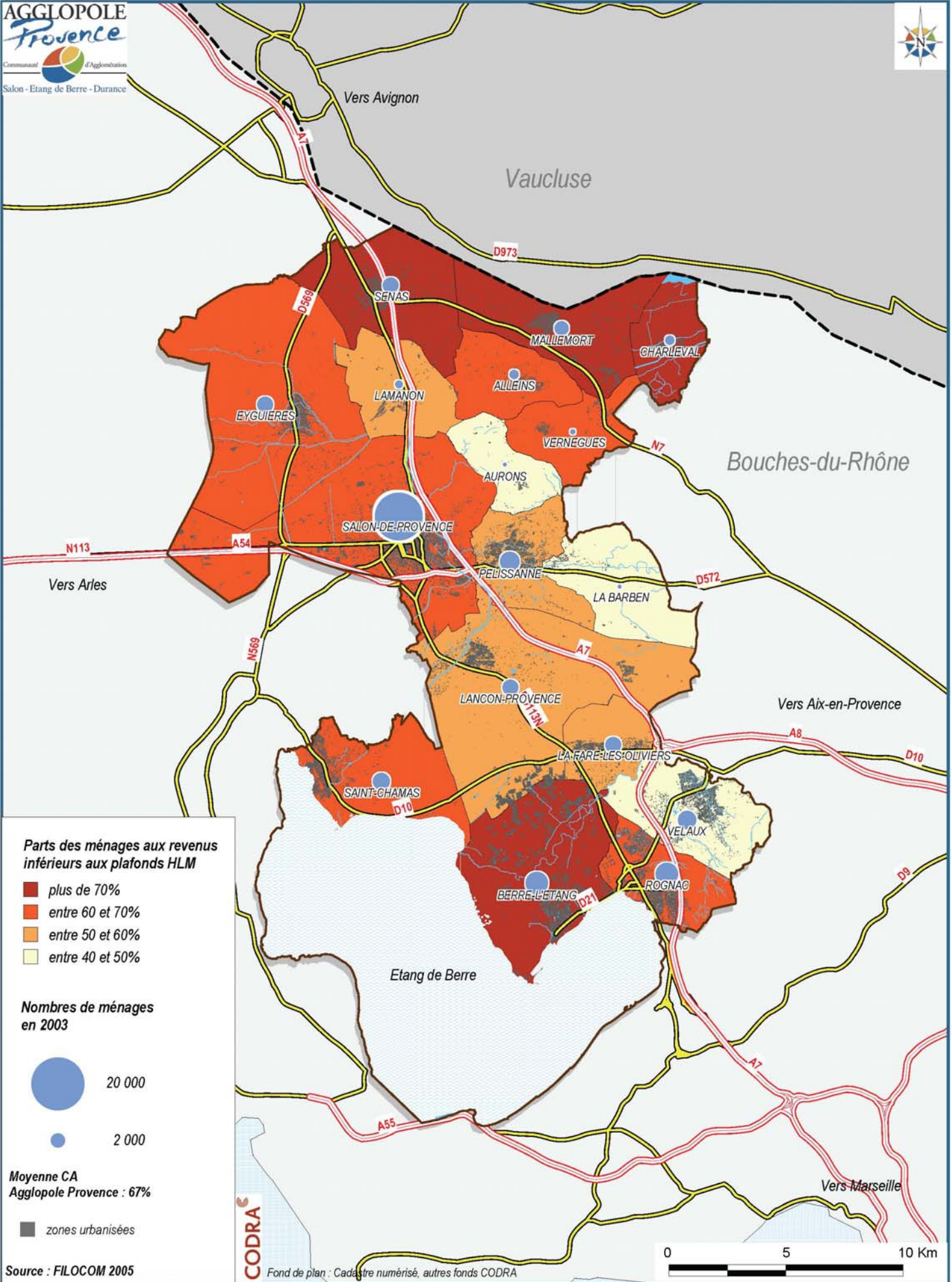
A l'inverse, seulement 11% des foyers fiscaux d'Agglopoie vivent avec plus de 3,5 SMIC, 9% à Salon-de-Provence et 5% à Berre l'Etang.

Entre ces deux bornes, la majorité des ménages dont on se demandera également de quelle manière ils parviennent à se loger dans le contexte du marché immobilier local.



LES MÉNAGES POUVANT PRÉTENDRE AU LOGEMENT AIDÉ

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



Parts des ménages aux revenus inférieurs aux plafonds HLM

- plus de 70%
- entre 60 et 70%
- entre 50 et 60%
- entre 40 et 50%

Nombres de ménages en 2003

- 20 000
- 2 000

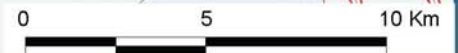
Moyenne CA AgglopoLe Provence : 67%

- zones urbanisées

Source : FILOCOM 2005

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



- *Plus des deux tiers des ménages peuvent prétendre à un logement aidé (type PLUS ⁽¹⁾)*

Les données issues de la Direction Générale des Impôts (Filocom) permettent également de distinguer différentes tranches de revenus au sein de la population de la communauté d'agglomération, et ce en fonction des plafonds de ressources retenus par les organismes HLM.

On constate qu'en 2005, **67% des ménages ont des revenus compatibles avec les plafonds HLM PLUS** et plus d'un tiers d'entre eux se situe en-dessous des 60% de ces plafonds. A l'échelle nationale, 71% des ménages sont susceptibles d'intégrer le parc HLM au vu de leurs ressources et 35% se situent sous les 60% des plafonds.

	Niveau de revenus en fonction des plafonds HLM							
	<60% des plafonds compatible PLAi		60 à 100% compatible PLUS		100 à 130% compatible PLS		>130%	
	nb	%	nb	nb	%	%	nb	%
Alleins	255	30%	290	34%	111	13%	185	22%
Aurons	44	23%	50	26%	40	21%	58	30%
La Barben	52	24%	56	26%	43	20%	65	30%
Berre l'Etang	2 392	51%	1 294	28%	497	11%	475	10%
Charleval	375	45%	260	31%	109	13%	93	11%
Eyguières	785	32%	779	31%	395	16%	527	21%
La Fare-les-Oliviers	667	27%	782	31%	415	17%	628	25%
Lamanon	172	26%	215	32%	131	19%	154	23%
Lançon-Provence	700	28%	787	32%	467	19%	513	21%
Mallemort	840	41%	597	29%	251	12%	345	17%
Pélissanne	875	26%	996	29%	629	18%	908	27%
Rognac	1 286	29%	1 516	35%	741	17%	844	19%
Saint-Chamas	948	34%	921	33%	427	15%	496	18%
Salon-de-Provence	6 672	40%	5 159	31%	2 190	13%	2 781	17%
Sénas	1 001	44%	713	31%	289	13%	282	12%
Velaux	601	20%	912	30%	597	20%	933	31%
Vernègues	139	33%	128	30%	71	17%	82	20%

Agglopoie Provence	17 804	36%	15 455	31%	7 403	15%	9 369	19%
---------------------------	---------------	------------	---------------	------------	--------------	------------	--------------	------------

Bouches du Rhône	303 316	39%	221 598	28%	106 073	14%	153 842	20%
------------------	---------	-----	---------	-----	---------	-----	---------	-----

Source : Filocom 2005 DRE PACA

Ces données corroborent les analyses précédentes. La part des ménages potentiellement éligibles est logiquement plus importante dans les communes aux faibles revenus : à Berre l'Etang, Charleval et Sénas, plus des trois quarts des ménages sont éligibles. Ils sont plus de 70% à Mallemort et Salon-de-Provence. Dans les autres secteurs, environ 60% des ménage pourraient potentiellement prétendre à un logement aidé (à l'exception d'Aurons, la part des ménages éligibles est toujours supérieure à 50%).

Remarque : On ne peut pas, pour autant, déduire de cet indicateur, que 67% des ménages d'Agglopoie sont demandeurs d'un logement aidé. Néanmoins, il indique d'une part, qu'une large palette de ménages est susceptible d'intégrer le parc locatif aidé. D'autre part, il montre que toutes les communes, quel que soit leur profil, comportent une part de ménages dont les revenus justifieraient potentiellement une solution de logement aidé et qui aujourd'hui occupent, dans leur grande majorité, un autre type de logement.

⁽¹⁾ PLUS : Prêt Locatif à usage social (< 100% des plafonds HLM) PLAi : Prêt Locatif Aidé d'insertion (< 60% des plafonds HLM)
PLS : Prêt Locatif Social (entre 100% et 130% des plafonds HLM)

• *Près de la moitié de la population concernée par une allocation de la CAF*

Des données de la Caisse d'Allocations Familiales apportent également des informations concernant les niveaux de ressources des habitants et la nature de ces ressources.

Au 31/12/2006, AgglopoLe Provence comptait 21 385 allocataires de la CAF soit une population couverte (avec les conjoints et enfants éventuels) de 62 558, près de la moitié des habitants.

36% de ces allocataires résident dans la commune de Salon-de-Provence. C'est un peu plus que le poids de population de la ville centre, qui accueille une population plus diversifiée et plus précarisée compte tenu de l'offre en logement proposée.

	Nombre allocataires	Population couverte	
		Nb	% pop 2005
Alleins	319	1 059	47%
Aurons et La Barben (1)	165	857	75%
Berre l'Etang	2 608	6 721	51%
Charleval	355	1 065	50%
Eyguières	920	2 912	46%
La Fare-les-Oliviers	879	2 759	41%
Lamanon	217	703	41%
Lañçon-Provence	1 039	3 446	49%
Mallermort	896	2 805	52%
Péliganne	1 292	4 136	45%
Rognac	1 765	5 400	46%
Saint-Chamas	1 123	3 312	47%
Salon-de-Provence	7 607	20 317	50%
Sénas	916	2 795	45%
Velaux	1 081	3 561	43%
Vernègues	203	710	58%

AgglopoLe	21 385	62 558	48%
------------------	---------------	---------------	------------

Bouches du Rhône	374 036	949 868	50%
-------------------------	----------------	----------------	------------

Source : CAF des Bouches-du-Rhône 2006

(1) Remarque préalable : la commune d'Aurons comptant moins de 100 allocataires, les données la concernant ont été cumulées à celles de La Barben.

Caractéristiques des allocataires

	Nb allocataires	Homme isolé sans enfant		Femme isolée sans enfant		Famille monoparentale		Couple sans enfant		Couple avec enfants	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Berre l'Etang	2 608	512	20%	443	17%	466	18%	175	7%	1 012	39%
Salon-de-Pce	7 607	1 078	14%	1 534	20%	1 456	19%	403	5%	3 136	41%
Reste AgglopoLe	1 1170	846	8%	1 388	12%	1 833	16%	426	4%	6 677	60%
AgglopoLe	21 385	2 436	11%	3 365	16%	3 755	18%	1 004	5%	10 825	51%
Département	374 036	67 152	18%	79 475	21%	69 853	19%	19 596	5%	137 960	37%

Source : CAF des Bouches-du-Rhône 2006

On note que pour un allocataire, ce sont environ trois personnes qui sont couvertes, contre 2,5 à l'échelle départementale. Ce ratio s'explique aisément par la structure des ménages des allocataires : 51% vivent en couple avec des enfants et 18% sont des familles monoparentales.

La part des allocataires sans enfants (isolés ou en couple) est supérieure en milieu urbain, où l'offre en petits logements est plus étoffée : 44% à Berre l'Etang et 39% à Salon-de-Provence, contre 24% en moyenne dans le reste de l'agglomération.

On note parmi eux des ménages âgés plus présents qui trouvent davantage de facilités (commerces, services à la personne, accueil spécifique...).

A Berre l'Etang par exemple, 21% des 2 600 allocataires ont 60 ans passés.

	Nb allocataires	Moins de 25 ans		Plus de 60 ans	
		Nb	%	Nb	%
Berre l'Etang	2 608	95	4%	555	21%
Salon-de-Pce	7 607	602	8%	1 097	14%
Reste AgglopoLe	11 170	498	4%	817	7%
AgglopoLe	21 385	1 195	6%	2 469	12%
Département	374 036	39 905	11%	49 951	13%

Nature des prestations perçues

	Nb allocataires	Prestations d'entretien et enfance		Prestations liées au logement		Mono-parentalité		Invalidité/maladie		Précarité : RMI	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Alleins	319	383	120%	107	34%	12	4%	7	2%	24	8%
Aurons / Barben	165	182	110%	33	20%	0	0%	6	4%	14	8%
Berre l'Etang	2 608	2 461	94%	1 685	65%	244	9%	196	8%	364	14%
Charleval	355	598	168%	176	50%	21	6%	21	6%	26	7%
Eyguières	920	1 009	110%	323	35%	43	5%	44	5%	77	8%
La Fare-les-O.	879	954	109%	274	31%	45	5%	50	6%	55	6%
Lamanon	217	252	116%	62	29%	16	7%	10	5%	13	6%
Launçon-Pce	1 039	1 318	127%	320	31%	92	9%	90	9%	89	9%
Mallermort	896	1 061	118%	370	41%	66	7%	45	5%	85	9%
Pélissanne	1 292	1 422	110%	495	38%	79	6%	93	7%	91	7%
Rognac	1 765	2 017	114%	798	45%	117	7%	127	7%	145	8%
Saint-Chamas	1 123	1 204	107%	547	49%	78	7%	63	6%	110	10%
Salon-de-Pce	7 607	7 149	94%	4 589	60%	714	9%	517	7%	955	13%
Sénas	916	1 091	119%	458	50%	65	7%	52	6%	94	10%
Velaux	1 081	1 199	111%	286	26%	39	4%	96	9%	45	4%
Vernègues	203	290	143%	56	28%	0	0%	11	5%	15	7%
Agglopoie	21 385	22 590	106%	10 580	49%	1 647	8%	1 439	7%	2 202	10%
Département	374 036	321 543	86%	223 801	60%	39 217	10%	26 228	7%	65 053	17%

La répartition des prestations par type montre la très forte représentation des prestations d'entretien et des aides à l'enfance, liée à la structure des ménages des allocataires.

Les aides au logement concernent près de la moitié des allocataires (49%). A Salon-de-Provence et à Berre l'Etang la part des allocataires bénéficiaires de ces aides est plus élevée (respectivement 60% et 65%). Le parc de logements locatifs, en particulier conventionnés, sur ces communes est en effet bien plus développé que sur les autres secteurs d'Agglopoie.

Un certain nombre de personnes perçoivent des aides liées à la monoparentalité telle que l'API (allocation parent isolé). Ces aides concernent en moyenne 8% des allocataires dans la communauté. Ces ménages monoparentaux bénéficient souvent d'autres aides de la CAF, notamment celles liées à l'enfance.

Des aides qui soulignent la présence de fragilités sociales

	Agglopoie Provence			Bouches du Rhône		
	API Allocation Parent Isolé	AAH Allocation Adulte Handicapé	RMI Revenu Minimum d'Insertion	API Allocation Parent Isolé	AAH Allocation Adulte Handicapé	RMI Revenu Minimum d'Insertion
31/12/2000	361	1 054	2 466	7 785	20 438	67 132
31/12/2006	396	1 171	2 202	10 260	22 208	65 053
Evolution 2000-2006	+ 10%	+ 11%	- 11%	+ 32%	+ 9%	- 3%

Source : CAF des Bouches-du-Rhône 2006

Le nombre de RMistes a diminué entre 2000 et 2006 : -11% sur la période, une baisse nettement plus importante qu'à l'échelle départementale.

En revanche, le nombre d'allocations parent isolé et d'allocations adulte handicapé a significativement augmenté.

- 2 200 bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion, soit 4,4% des ménages

	Nb de RMIstes	% ménages 2005 (Filocom)
Alleins	24	2,8%
Aurons - La Barben	14	3,4%
Berre l'Etang	364	7,8%
Charleval	26	3,1%
Eyguières	77	3,1%
La Fare-les-Oliviers	55	2,2%
Lamanon	13	1,9%
Lançon-Provence	89	3,6%
Mallemort	85	4,2%
Pélissanne	91	2,7%
Rognac	145	3,3%
Saint-Chamas	110	3,9%
Salon-de-Provence	955	5,6%
Sénas	94	4,1%
Velaux	45	1,5%
Vernègues	15	3,6%

Agglopoie	2 202	4,4%
------------------	--------------	-------------

Bouches du Rhône	65 053	3,4%
-------------------------	---------------	-------------

Source : CAF des Bouches-du-Rhône 2006

Fin 2006, la CAF recensait 2 202 bénéficiaires du RMI soit 4,4% des ménages, contre 3,4% des ménages en moyenne dans les Bouches du Rhône. Cette donnée paraît encore confirmer la présence de ménages fragiles sur l'agglomération. En particulier à Berre l'Etang où 8% des ménages touchent le RMI.

Mais il faut retenir que cette composante du cadrage social concerne absolument toutes les communes d'Agglopoie Provence.

En synthèse :

Une activité économique locale dynamique dans un contexte métropolitain fort

- Un taux d'emploi de 0,85
 - ✗ il est légèrement déficitaire sur l'ensemble
 - ✗ deux réels pôles d'emploi : Salon-de-Provence et Berre l'Etang
 - ✗ une vocation résidentielle marquée ailleurs, mais un maillage de zones d'activité dense sur le territoire
- Une dynamique économique locale
 - ✗ 70% des emplois d'Agglopoie Provence sont occupés par des actifs résidents
 - ✗ 11 500 actifs résidents travaillent hors d'Agglopoie, 18 000 extérieurs y viennent travailler
 - ✗ Le tertiaire domine mais l'importance de l'industrie et de l'agriculture subsiste
 - ✗ Le tissu économique s'appuie sur un ensemble consistant de PME (88% des établissements comptent moins de 10 salariés) et sur quelques grosses entreprises
- Un taux de chômage en baisse
 - ✗ moins de 10% dans les bassin d'emploi de Salon-de-Provence et de l'Etang de Berre en 2007
 - ✗ 16,8% estimés au dernier recensement de 1999, contre 19,6% dans le département
 - ✗ des demandeurs d'emploi plutôt qualifiés mais un nombre de demandeurs en baisse

Des ménages plutôt modestes en moyenne, mais des disparités importantes

- Un niveau de revenus plutôt modeste, de 16 485 € annuels en moyenne par foyer fiscal en 2006 (DGI)
 - ✗ une moyenne similaire à celle du département mais bien inférieure au niveau national (17 165 €)
 - ✗ des ménages fragiles à Berre l'Etang, Charleval et Sénas avec une moyenne inférieure à 15 K€
 - ✗ plus d'un tiers des foyers fiscaux gagnent moins d'un SMIC par mois
 - ✗ 51% vivent avec 1 à 3,5 SMIC
 - ✗ 4,4% des ménages sont bénéficiaires du RMI (CAF 2007) contre 3,4% dans les Bouches du Rhône
 - ✗ ces indicateurs laissant présager certaines situations de grande précarité
- certains indicateurs semblent moins préoccupants
 - ✗ 54% des ménages sont imposables, dans la moyenne nationale
 - ✗ 67% (contre 71% en moyenne en France) des ménages sont éligibles au logement aidé

3. CADRAGE STATISTIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

Selon l'INSEE, la communauté comptait 49 977 logements en 1999 avec une progression nette d'environ 715 logements par an depuis 1990.

Selon Filocom, le parc global s'élèverait à 56 307 logements en 2005 contre 52 539 en 2001 selon la même source (soit +942 logements par an).

	Nombre de logements	Résidences Principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		nb	%	nb	%	nb	%
Alleins	975	844	87%	42	4%	89	9%
Aurons	228	196	86%	15	7%	17	7%
La Barben	263	217	83%	12	5%	34	13%
Berre l'Etang	5 072	4 681	92%	26	1%	365	7%
Charleval	990	843	85%	44	4%	103	10%
Eyguières	3 087	2 513	81%	263	9%	311	10%
La Fare-les-Oliviers	2 700	2 500	93%	56	2%	144	5%
Lamanon	790	676	86%	25	3%	89	11%
Lançon-Provence	2 723	2 492	92%	74	3%	157	6%
Mallemort	2 589	2 039	79%	161	6%	389	15%
Pélissanne	3 767	3 419	91%	79	2%	269	7%
Rognac	4 701	4 397	94%	50	1%	254	5%
Saint-Chamas	3 230	2 805	87%	103	3%	322	10%
Salon-de-Provence	18 833	17 032	90%	214	1%	1 587	8%
Sénas	2 581	2 292	89%	52	2%	237	9%
Velaux	3 273	3 057	93%	66	2%	150	5%
Vernègues	505	420	83%	38	8%	47	9%

Agglopoie Provence	56 307	50 423	90%	1 320	2%	4 564	8%
---------------------------	---------------	---------------	------------	--------------	-----------	--------------	-----------

Bouches du Rhône	919 140	806 452	88%	33 881	4%	78 807	8%
------------------	---------	---------	-----	--------	----	--------	----

Source : Filocom 2005 DRE PACA

Les logements vacants représentent une part relativement modérée du parc : 8%, ce qui est conforme à la moyenne départementale. Leur part est plus importante dans certains cœurs anciens de village comme à Mallemort, La Barben ou Lamanon (entre 11 et 15%) et dans une moindre mesure à Charleval ou Eyguières (10%).

Malgré une attractivité touristique certaine, le marché des résidences secondaires reste limité. Leur part excède les 5% dans les petits villages de caractère (Aurons, La Barben, Vernègues) et dans les communes qui ont mis en place une offre touristique dédiée comme les Férinels à Eyguières ou l'opération du golf Pont-Royal à Mallemort.

Selon les données Filocom, on enregistre sur la période 2001-2005 une baisse sensible du nombre et de la part des résidences secondaires comme celle des logements vacants, au profit de remise en marché et d'occupation permanente. Cette tendance est le signe évident la pression résidentielle accrue sur le territoire.

3.1 Le parc des résidences principales

► Une évolution accélérée entre 2001 et 2005

	Nb de résidences principales INSEE		Evolution		Nb de résidences principales Filocom		Evolution	
	1990	1999	Nb	Taux annuel	2001	2005	Nb	Taux annuel
Alleins	618	764	146	2,38%	801	844	43	1,32%
Aurons	134	197	63	4,37%	187	196	9	1,18%
La Barben	167	199	32	1,97%	183	217	34	4,35%
Berre l'Etang	4 234	4 533	299	0,76%	4 038	4 681	643	3,76%
Charleval	678	788	110	1,68%	806	843	37	1,13%
Eyguières	1 640	2 106	466	2,82%	2 191	2 513	322	3,49%
La Fare-les-Oliviers	2 007	2 288	281	1,47%	2 316	2 500	184	1,93%
Lamanon	527	642	115	2,22%	648	676	28	1,06%
Lançon-Provence	1 896	2 247	351	1,91%	2 272	2 492	220	2,34%
Mallemort	1 540	1 826	286	1,91%	1 818	2 039	221	2,91%
Pélissanne	2 609	3 249	640	2,47%	3 255	3 419	164	1,24%
Rognac	3 680	4 147	467	1,34%	4 239	4 397	158	0,92%
Saint-Chamas	2 029	2 477	448	2,24%	2 703	2 805	102	0,93%
Salon-de-Provence	13 208	15 112	1 904	1,51%	15 378	17 032	1 654	2,59%
Sénas	1 813	2 056	243	1,41%	2 178	2 292	114	1,28%
Velaux	2 287	2 710	423	1,90%	2 723	3 057	334	2,93%
Vernègues	244	305	61	2,51%	327	420	93	6,46%

Agglopoie Provence	39 311	45 646	6 335	1,67%	46 063	50 423	4 360	2,29%
---------------------------	---------------	---------------	--------------	--------------	---------------	---------------	--------------	--------------

Bouches du Rhône	671 591	750 987	79 396	1,25%	768 920	80 6452	37 532	1,20%
------------------	---------	---------	--------	-------	---------	---------	--------	-------

Source : INSEE RGP 1999, Filocom 2001 et 2005 DRE PACA

Si l'on ne peut pas comparer strictement les données de l'INSEE et celles du fichier Filocom, chacune d'entre elles nous permet de juger de l'évolution du parc des résidences principales sur différentes périodes.

En 1999, le nombre de résidences principales est estimé à 45 646 sur Agglopoie Provence, suite à une évolution annuelle de l'ordre de +1,67% par an depuis 1990, soit un rythme supérieur à la moyenne départementale. Entre 2001 et 2005, si l'on en croit les données Filocom, ce rythme semble s'être singulièrement accéléré (+2,29%) pourtant dans un contexte départemental de tassement de l'évolution du parc des résidences principales.

Cette croissance du parc est généralisée sur Agglopoie Provence et tout particulièrement :

- sur les villes de Salon-de-Provence et de Berre l'Etang où la croissance a été importante en nombre et même en part, résultat de la construction mais également de la baisse de la vacance
- dans les petits villages, principalement à Vernègues et La Barben (proportionnellement au parc existant).

► *Un parc relativement récent : un tiers des résidences principales postérieur à 1982*

	Avant 1948		1949-1967		1968-1981		1982-1998		Après 1998	
	nb	%	nb	%	nb	nb	%	nb	%	nb
Alleins	286	35%	36	4%	159	20%	275	34%	59	7%
Aurons	39	21%	25	13%	46	25%	75	40%	2	1%
La Barben	52	25%	25	12%	44	21%	48	23%	38	18%
Berre l'Etang	989	22%	1 376	30%	1 155	26%	700	15%	299	7%
Charleval	301	37%	83	10%	174	21%	213	26%	51	6%
Eyguières	675	28%	124	5%	530	22%	746	31%	367	15%
La Fare-les-Oliviers	492	20%	315	13%	767	32%	660	27%	172	7%
Lamanon	150	23%	42	6%	231	35%	197	30%	34	5%
Lançon-Provence	396	17%	178	7%	608	25%	974	41%	238	10%
Mallemort	633	32%	251	13%	398	20%	457	23%	228	12%
Pélissanne	617	18%	401	12%	1 040	31%	1 022	31%	262	8%
Rognac	551	13%	590	14%	1 840	43%	1 110	26%	190	4%
Saint-Chamas	871	32%	427	16%	306	11%	821	31%	265	10%
Salon-de-Provence	3 579	22%	4 740	29%	3 700	22%	2 814	17%	1 719	10%
Sénas	671	31%	212	10%	503	23%	594	27%	183	8%
Velaux	342	12%	219	7%	1 107	37%	970	33%	330	11%
Vernègues	72	18%	19	5%	32	8%	155	39%	121	30%

Agglopoie Provence	10 716	22%	9 063	19%	12 640	26%	11 831	24%	4 558	9%
---------------------------	---------------	------------	--------------	------------	---------------	------------	---------------	------------	--------------	-----------

Bouches du Rhône	267 220	34%	159 885	21%	172 470	22%	135 304	17%	43 619	6%
------------------	---------	-----	---------	-----	---------	-----	---------	-----	--------	----

Source : Filocom 2005 - DRE PACA

La plupart des communes d'Agglopoie Provence sont constituée d'un cœur de village ancien, de type provençal plutôt dense, et d'extensions récentes résultat des différentes périodes d'urbanisation.

Avec un tiers des logements construit après 1983, le parc des résidences principales est relativement récent. On relève que certaines communes se sont particulièrement développées dans les années 2000 (après 1998) : les villages de La Barben ou Vernègues ou des communes plus importantes, souvent via la mise en marché de lotissements : Eyguières, Mallemort ou Velaux.

A l'inverse, à peine 22% du parc date d'avant 1948 contre plus d'un tiers en moyenne dans les communes des Bouches du Rhône. Si les communes disposent toutes d'un centre ancien, les différentes vagues d'urbanisation en ont modéré le poids dans le parc de logements. Le parc ancien continue tout de même de représenter plus d'un tiers de l'offre en résidences principales à Alleins, Charleval, Mallemort ou Saint-Chamas. Ces communes possèdent en effet des centres de villages conséquents.

Salon-de-Provence et Berre l'Etang se sont surtout développées dans les années 50-60 (respectivement 29% et 30% du parc) et les années 70-80 (22% et 26%) en partie avec la réalisation de quartier d'habitat social.

► *Les propriétaires dominent sur la grande majorité du territoire*

En 2005, 61% des ménages étaient propriétaires occupants sur le territoire intercommunal (source Filocom).

Les taux moyens à l'échelle de la communauté masquent des disparités fortes entre les deux villes principales de Salon-de-Provence (47% de propriétaires) et Berre l'Etang (48%) et le reste du territoire (69%). Plus la taille des commune est petite, plus la part des propriétaires occupants est importante : plus de 75% à Aurons, La Barben, Lamanon ou Vernègues.

Les locataires privés représentent en moyenne plus d'un quart des ménages (26%). Cette offre est présente dans toutes les communes d'AgglopoLe Provence. A l'exception de Velaux et Vernègues, elle concerne a minima 20% du parc des résidences principales. A Eyguières et Sénas, au nord de l'agglomération, ce sont même un tiers de ménages qui sont locataires dans le privé.

La répartition des locataires du social est beaucoup moins équilibrée sur le territoire. Si leur part atteint 13% au global, leur présence n'est significative que dans quelques communes. Hors de Salon-de-Provence et de Berre l'Etang qui comptent respectivement 22% et 27% de locataires du social, leur part tombe à 4%.

	Nombre de résidences principales	Propriétaires		Locataires privé		Locataires HLM	
		nb	%	nb	%	nb	%
Alleins	844	601	74%	177	22%	37	5%
Aurons	196	143	76%	44	24%	0	0%
La Barben	217	156	75%	51	25%	0	0%
Berre l'Etang	4 681	2 165	48%	1 113	25%	1 241	27%
Charleval	843	526	64%	218	27%	78	9%
Eyguières	2 513	1 655	68%	786	32%	1	0%
La Fare-les-Oliviers	2 500	1 830	76%	545	23%	31	1%
Lamanon	676	513	78%	141	22%	0	0%
Lançon-Provence	2 492	1 914	80%	478	20%	2	0%
Mallemort	2 039	1 300	66%	555	28%	112	6%
Pélissanne	3 419	2 470	74%	783	23%	89	3%
Rognac	4 397	2 961	69%	968	23%	352	8%
Saint-Chamas	2 805	1 790	67%	632	23%	268	10%
Salon-de-Provence	17 032	7 823	47%	5 107	31%	3 622	22%
Sénas	2 292	1 373	63%	704	33%	86	4%
Velaux	3 057	2 355	79%	491	17%	122	4%
Vernègues	420	340	85%	59	15%	0	0%

AgglopoLe Provence	50 423	29 915	61%	12 852	26%	6 041	13%
---------------------------	---------------	---------------	------------	---------------	------------	--------------	------------

Bouches du Rhône	806 452	409 018	52%	245 895	32%	123 618	16%
------------------	---------	---------	-----	---------	-----	---------	-----

Source : Filocom 2005 DRE PACA

Remarque : le statut d'occupation n'est pas renseigné pour toutes les résidences principales de la base Filocom. Les pourcentages proposés ci-dessus sont calculés sur le total des résidences principales pour lesquelles le statut d'occupation est renseigné.

En 1999, d'après l'INSEE, les parts des locataires du privé et du social étaient très proches de celles que nous indiquent Filocom en 2005 (respectivement 25% et 13%). Même si les deux sources ne sont pas strictement comparables, les statuts d'occupation semblent donc s'être peu modifiés.

► *La maison individuelle est prépondérante hors de Salon-de-Provence et de Berre l'Etang*

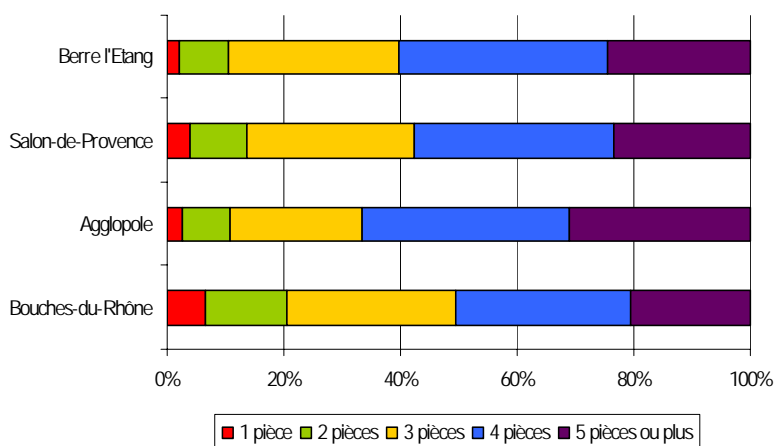
	Nombre de RP	Individuel		Collectif	
		nb	%	nb	%
Alleins	844	738	91%	77	9%
Aurons	196	167	89%	20	11%
La Barben	217	181	87%	26	13%
Berre l'Etang	4 681	2 063	46%	2 456	54%
Charleval	843	660	80%	162	20%
Eyguières	2 513	1 986	81%	456	19%
La Fare-les-Oliviers	2 500	1 982	82%	424	18%
Lamanon	676	548	84%	106	16%
Lançon-Provence	2 492	2 076	87%	318	13%
Mallermort	2 039	1 592	81%	375	19%
Pélissanne	3 419	2 796	84%	546	16%
Rognac	4 397	2 936	69%	1 345	31%
Saint-Chamas	2 805	1 885	70%	805	30%
Salon-de-Provence	17 032	6 006	36%	10 546	64%
Sénas	2 292	1 618	75%	545	25%
Velaux	3 057	2 550	86%	418	14%
Vernègues	420	387	97%	12	3%
Agglopoie Provence	50 423	30 171	62%	18 637	38%
Bouches du Rhône	806 452	274 378	35%	504 153	65%

Source : Filocom 2005 DRE PACA

Remarque : le détail individuel / collectif n'est pas renseigné pour toutes les résidences principales. Les pourcentages proposés ci-dessus sont calculés sur le total des résidences principales renseignées.

En dehors de Salon-de-Provence et Berre l'Etang, la maison reste la forme dominante sur le territoire. On note par ailleurs que la corrélation entre les statuts d'occupation et les formes urbaines n'est pas automatique sur le territoire. En effet, à Charleval, Eyguières ou Mallermort, où plus d'un quart des ménages est locataire du privé, la part du collectif est inférieure à 20%, signe d'une offre locative aussi développée en individuel.

► *De grands logements en moyenne, de pair avec la typologie du parc*



Source : INSEE 1999

En revanche, la corrélation entre la taille des logements et les formes urbaines reste évidente. Les grands logements d'au moins cinq pièces constituent 31% des résidences principales, alors que les petites typologie (T1-T2) ne représentent que 11% du parc. De plus, cette offre est extrêmement concentrée : 41% de logements T1-T2 se situent sur Salon-de-Provence et 10% sur Berre l'Etang.

► **Un bon niveau de confort au global malgré encore des poches d'insalubrité**

Les données issues de la Direction Générale des Impôts (Filocom) nous permettent d'actualiser les informations fournies par le recensement de 1999, jusque alors seules références disponibles.

Le classement cadastral :

Ce classement établi par la DGI permet d'évaluer un volume de logements jugés en état médiocre à très médiocre. Il est nécessaire de préciser en amont, que ce classement cadastral, s'établit selon divers aspects relatifs au logement et que les bases cadastrales souffrent en général de n'avoir pas été révisées de façon uniforme dans le temps.

Les catégories de classement cadastral inférieures à 5 correspondent aux logements en bon état.

La catégorie 6 aux logements d'état de confort moyen.

Les catégories 7 et 8 regroupent les logements d'état général médiocre à très médiocre, c'est à dire :

- des bâtiments d'aspect architectural plus ou moins délabré
- une qualité de construction allant jusqu'à particulièrement défectueuse
- une relative exiguïté des pièces
- l'absence de pièces de réception
- l'absence courante de locaux d'hygiène
- des WC parfois extérieurs
- l'absence courante d'autres équipements (chauffage central, ascenseur...)
- une impression d'ensemble médiocre à très médiocre.

Enfin, les données qui concernent moins de 11 unités sont « effacées » au titre du secret statistique.

On recense **1 767 résidences principales en état médiocre ou très médiocre sur l'agglomération, soit environ 4% du parc.**

	Nb résidences principales renseignées	Classement Cadastral ≤ 5		Classement Cadastral 6		Classement Cadastral 7 et 8	
		nb	%	nb	%	nb	%
Alleins	806	554	69%	246	31%	6	1%
Aurons	185	126	68%	55	30%	4	2%
La Barben	206	143	69%	61	30%	2	1%
Berre l'Etang	4 529	1 840	41%	2 286	50%	403	9%
Charleval	811	407	50%	353	44%	51	6%
Eyguières	2 418	1 683	70%	651	27%	84	3%
La Fare-les-Oliviers	2 406	945	39%	1 375	57%	86	4%
Lamanon	647	470	73%	163	25%	14	2%
Lançon-Provence	2 366	1 095	46%	1 207	51%	64	3%
Mallemort	1 904	1 282	67%	550	29%	72	4%
Pélissanne	3 357	1 873	56%	1 272	38%	212	6%
Rognac	4 296	2 631	61%	1 544	36%	121	3%
Saint-Chamas	2 664	1 104	41%	1 436	54%	124	5%
Salon-de-Provence	16 499	4 018	24%	12 143	74%	338	2%
Sénas	2 156	1 638	76%	506	23%	12	1%
Velaux	2 958	1 944	66%	846	29%	168	6%
Vernègues	393	320	81%	67	17%	6	2%

Agglopoie Provence	48 601	2 2073	45%	24 761	51%	1 767	4%
---------------------------	---------------	---------------	------------	---------------	------------	--------------	-----------

Bouches du Rhône	784 853	340 547	43%	391 715	50%	52 591	7%
------------------	---------	---------	-----	---------	-----	--------	----

Source : Filocom 2005 DRE PACA

Si le parc apparaît donc en moyenne plutôt confortable, les données Filocom semblent indiquer la présence de quelques poches d'insalubrité:

- en nombre : les communes de Berre l'Etang, Salon-de-Provence et Pélissanne possèdent chacune un gisement de plus de 200 logements classés d'état médiocre à très médiocre

- en proportion du parc des résidences principales : ce sont les communes de Berre l'Etang, Charleval, Pélissanne et Velaux qui paraissent le plus concernées (plus de 6% de logements classés 7 et 8)

En milieu rural, les maires soulignent encore des situations d'inconfort, cependant le mouvement de revente de maisons donne souvent lieu à des travaux d'amélioration tandis que les bases cadastrales ne sont pas actualisées.

► *Le profil des occupants du parc au travers de l'allocation logement*

10 580 personnes sont bénéficiaires d'une aide au logement dans AgglopoLe Provence.

Ces allocations logements sont distribuées afin de subvenir au paiement d'une partie d'une charge relative au logement. Il s'agit le plus souvent d'un loyer, il peut aussi s'agir d'un remboursement de prêt quoique ce soit plus rare. D'où une surreprésentation des bénéficiaires des allocations logements dans le parc locatif (78%) et une représentation plus marginale chez les propriétaires (13%). Toutefois la part des allocataires en accession dans AgglopoLe est plus de deux fois supérieure à la moyenne départementale. Elle dépasse même les 20% dans 6 communes, celles qui comptent le plus de propriétaires.

Les bénéficiaires sont nombreux dans le parc locatif public (31%) qui accueille des ménages plus modestes, sous condition de plafond de ressources dont les revenus justifient une aide de la CAF. Mais c'est le parc locatif privé, nettement plus prépondérant sur le territoire, qui loge la majorité des allocataires d'une aide au logement (47%). Ce qui signifie qu'une partie du parc privé joue donc le rôle d'une offre sociale de fait en complément du parc social public.

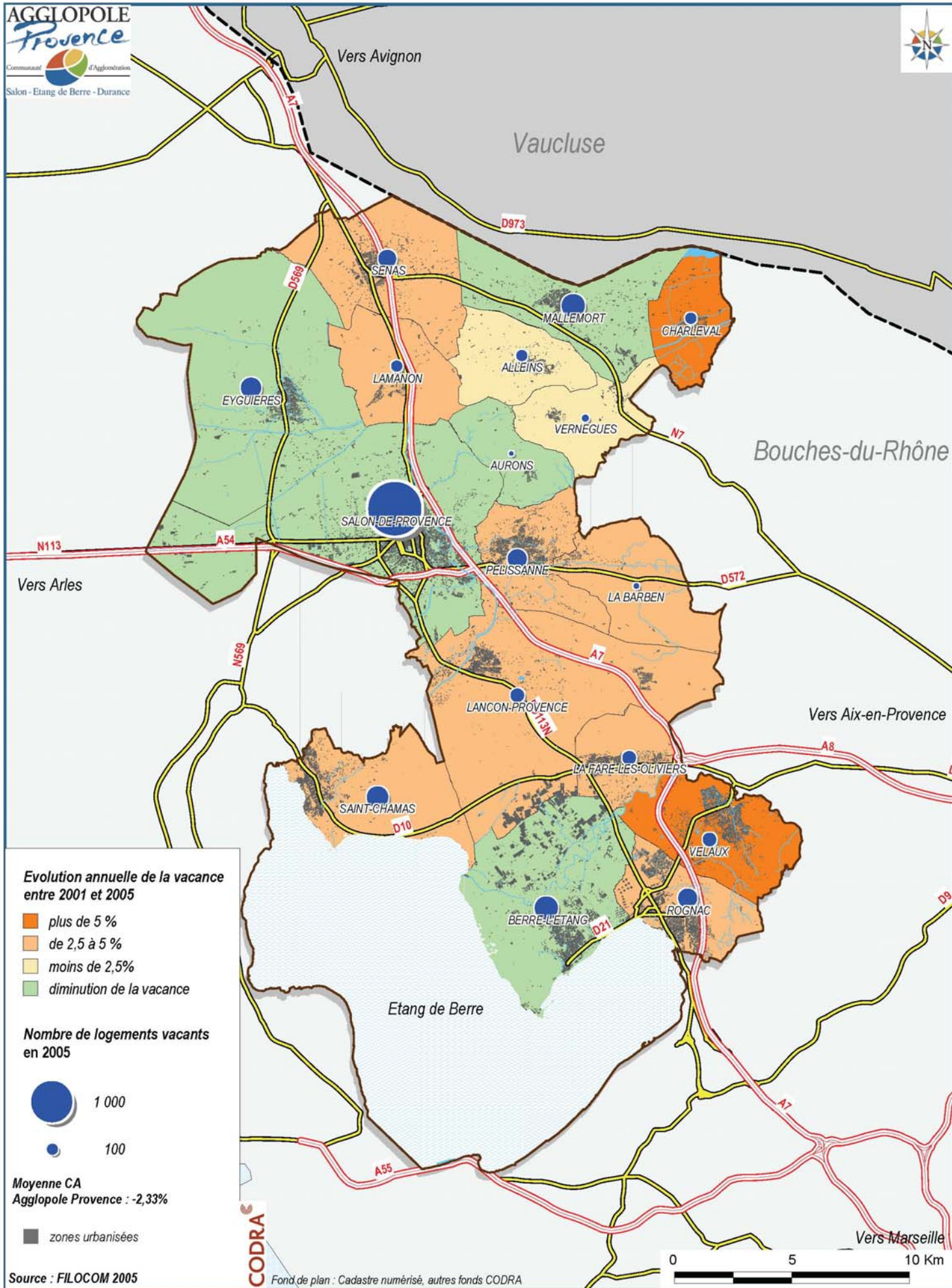
	Total des allocataires logements	dont locataires du public		dont locataires du privé		dont en accession		dont foyer parc privé		dont foyer parc public	
		nb	% total des alloc	nb	% total des alloc	nb	% total des alloc	nb	% total des alloc	nb	% total des alloc
Alleins	107	26	24%	56	52%	24	22%		0%		0%
Aurons – La Barben	33		0%	28	85%		0%		0%		0%
Berre l'Etang	1 685	719	43%	524	31%	173	10%	83	5%	185	11%
Charleval	176	45	26%	88	50%	31	18%	12	7%		0%
Eyguières	323	40	12%	241	75%	42	13%		0%		0%
La Fare-les-Oliviers	274	16	6%	182	66%	60	22%	16	6%		0%
Lamanon	62		0%	45	73%	16	26%		0%		0%
Laucou-Prouvence	320	19	6%	169	53%	109	34%	23	7%		0%
Mallemort	370	72	19%	213	58%	72	19%	13	4%		0%
Pélissanne	495	57	12%	304	61%	102	21%	32	6%		0%
Rognac	798	177	22%	399	50%	170	21%	52	7%		0%
Saint-Chamas	547	115	21%	293	54%	102	19%	37	7%		0%
Salon-de-Provence	4 589	1 873	41%	1 980	43%	351	8%	208	5%	176	4%
Sénas	458	56	12%	307	67%	88	19%	7	2%		0%
Velaux	286	73	26%	129	45%	39	14%	45	16%		0%
Vernègues	56		0%	19	34%	37	66%		0%		0%
AgglopoLe Provence	10 580	3 288	31%	4 977	47%	1 419	13%	530	5%	363	3%
Bouches du Rhône	223 801	67 759	28%	126 191	53%	14 615	6%	25 691	11%	4 137	2%

Source : CAF des Bouches du Rhône 2006

Remarque : La commune d'Aurons comptant moins de 100 allocataires, les données la concernant ont été cumulées à celles d'Aurons.

EVOLUTION DE LA VACANCE ENTRE 2001 ET 2005

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



3.2 Le parc des logements vacants diminue

► Une vacance plutôt modérée mais qui continue de diminuer

Les données de la vacance issues de la Direction Générale des Impôts (Filocom) sont supérieures à celles de l'INSEE. Cette différence provient en partie de la différence de définition de la vacance ainsi que de son mode d'enregistrement :

La vacance selon l'INSEE :

Un logement vacant est un logement sans occupant, disponible à la vente ou à la location.

Sont concernés : les logements neufs ou achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que les titulaires n'occupent pas à la date du recensement (en attente de règlement de succession, de liquidation judiciaire, etc.), conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, conservés par le propriétaire pour un usage futur au profit de parents ou d'amis, gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire.

La vacance selon Filocom :

Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier.

Cette définition est susceptible de surestimer la vacance frictionnelle (correspondant au temps de latence qui existe lors des changements d'occupant notamment).

Remarque : le fichier fiscal n'enregistre qu'avec un certain retard les radiations du parc

Les données de Filocom peuvent donc être légèrement surestimées. D'autant que la plupart des communes s'accordent à dire qu'aujourd'hui la vacance diminue, le bâti étant récupéré pour un usage de résidence permanente le plus souvent.

	Nb de logements vacants INSEE		Evolution		Nb de logements vacants Filocom		Evolution	
	1990	1999	Nb	Taux annuel	2001	2005	Nb	Taux annuel
Alleins	79	56	-23	-3,75%	89	89	0	0%
Aurons	13	6	-7	-8,23%	18	17	-1	-1,42%
La Barben	10	16	6	5,36%	28	34	6	4,97%
Berre l'Etang	220	178	-42	-2,33%	741	365	-376	-16,22%
Charleval	73	59	-14	-2,34%	72	103	31	9,36%
Eyguières	118	152	34	2,85%	322	311	-11	-0,87%
La Fare-les-Oliviers	87	106	19	2,22%	126	144	18	3,39%
Lamanon	29	37	8	2,74%	78	89	11	3,35%
Lançon-Provence	84	84	0	0,00%	130	157	27	4,83%
Mallemort	115	129	14	1,28%	436	389	-47	-2,81%
Pélissanne	162	144	-18	-1,30%	238	269	31	3,11%
Rognac	191	140	-51	-3,39%	212	254	42	4,62%
Saint-Chamas	253	207	-46	-2,21%	275	322	47	4,02%
Salon-de-Provence	1 403	1 228	-175	-1,47%	1 888	1 587	-301	-4,25%
Sénas	123	130	7	0,62%	211	237	26	2,95%
Velaux	92	78	-14	-1,82%	106	150	44	9,07%
Vernègues	15	14	-1	-0,76%	45	47	2	1,09%
Agglopoie Provence	3 067	2 764	-303	-1,15%	5 015	4 564	-451	-2,33%
Bouches du Rhône	62 966	59 764	-3 202	-0,58%	83 514	78 807	-4 707	-1,44%

Source : INSEE RGP 1999, Filocom 2001 et 2005 DRE PACA

Si les données Filocom de 2005 indiquent un taux de vacance supérieur à celui de l'INSEE de 1999 (8% contre 6%), les deux sources concordent sur la diminution du nombre des logements vacants à l'échelle d'AgglopoLe Provence.

Cette diminution se serait accélérée entre les deux périodes, résultant principalement, entre 2001 et 2005, de la baisse de la vacance dans les villes de Salon-de-Provence et Berre l'Etang.

Hors des deux villes principales, la vacance aurait plutôt eu tendance à augmenter.

	Nombre de logements	Logements vacants en 2005	
		nb	%
Alleins	975	89	9%
Aurons	228	17	7%
La Barben	263	34	13%
Berre l'Etang	5 072	365	7%
Charleval	990	103	10%
Eyguières	3 087	311	10%
La Fare-les-Oliviers	2 700	144	5%
Lamanon	790	89	11%
Launçon-Provence	2 723	157	6%
Mallemort	2 589	389	15%
Pélissanne	3 767	269	7%
Rognac	4 701	254	5%
Saint-Chamas	3 230	322	10%
Salon-de-Provence	18 833	1 587	8%
Sénas	2 581	237	9%
Velaux	3 273	150	5%
Vernègues	505	47	9%
AgglopoLe Provence	56 307	4 564	8%
Bouches du Rhône	919 140	78 807	8%

Source : Filocom 2005 – DRE PACA

En 2005, cinq communes affichent un taux de vacance supérieur à 10%, pouvant signifier des potentiels de récupération : Mallemort, La Barben, Lamanon, Charleval, Eyguières et Saint-Chamas.

Sur ces communes, les principaux gisements sont de l'ordre de 300 logements (à Mallemort, Eyguières et Saint-Chamas).

Compte tenu des tensions réelles sur le marché immobilier, le chiffre de 8% peut apparaître élevé. Toutefois, à 8% il ne signale pas de désordre majeur.

► *Le parc vacant est globalement en moins bon état que celui des résidences principales*

14% du parc vacant est en mauvais état de confort. Ce qui laisse entendre qu'en majorité, la cause de la vacance est à trouver ailleurs, notamment en lien à des motifs plus conjoncturels (reventes difficiles, successions, projets de renouvellement...).

Le taux d'inconfort est légèrement supérieur à cette moyenne dans sept communes d'Agglopoles, pas nécessairement celles qui possèdent le taux de vacance le plus élevé.

	Nombre de logements vacants	Classement Cadastral ≤ 5		Classement Cadastral 6		Classement Cadastral 7 et 8	
		nb	%	nb	%	nb	%
Alleins	89	28	31%	47	53%	14	16%
Aurons	17	4	24%	8	47%	5	29%
La Barben	34	16	47%	16	47%	2	6%
Berre l'Etang	365	99	27%	189	52%	77	21%
Charleval	103	21	20%	58	56%	24	23%
Eyguières	311	159	51%	116	37%	36	12%
La Fare-les-Oliviers	144	30	21%	91	63%	23	16%
Lamanon	89	36	40%	38	43%	15	17%
Lançon-Provence	157	40	25%	84	54%	33	21%
Mallemort	389	229	59%	123	32%	37	10%
Pélissanne	269	73	27%	128	48%	68	25%
Rognac	254	81	32%	147	58%	26	10%
Saint-Chamas	322	37	11%	210	65%	75	23%
Salon-de-Provence	1 587	246	16%	1 190	75%	151	10%
Sénas	237	73	31%	146	62%	18	8%
Velaux	150	48	32%	61	41%	41	27%
Vernègues	47	17	36%	22	47%	8	17%

Agglopoles Provence	4 564	1 237	27%	2 674	59%	653	14%
----------------------------	--------------	--------------	------------	--------------	------------	------------	------------

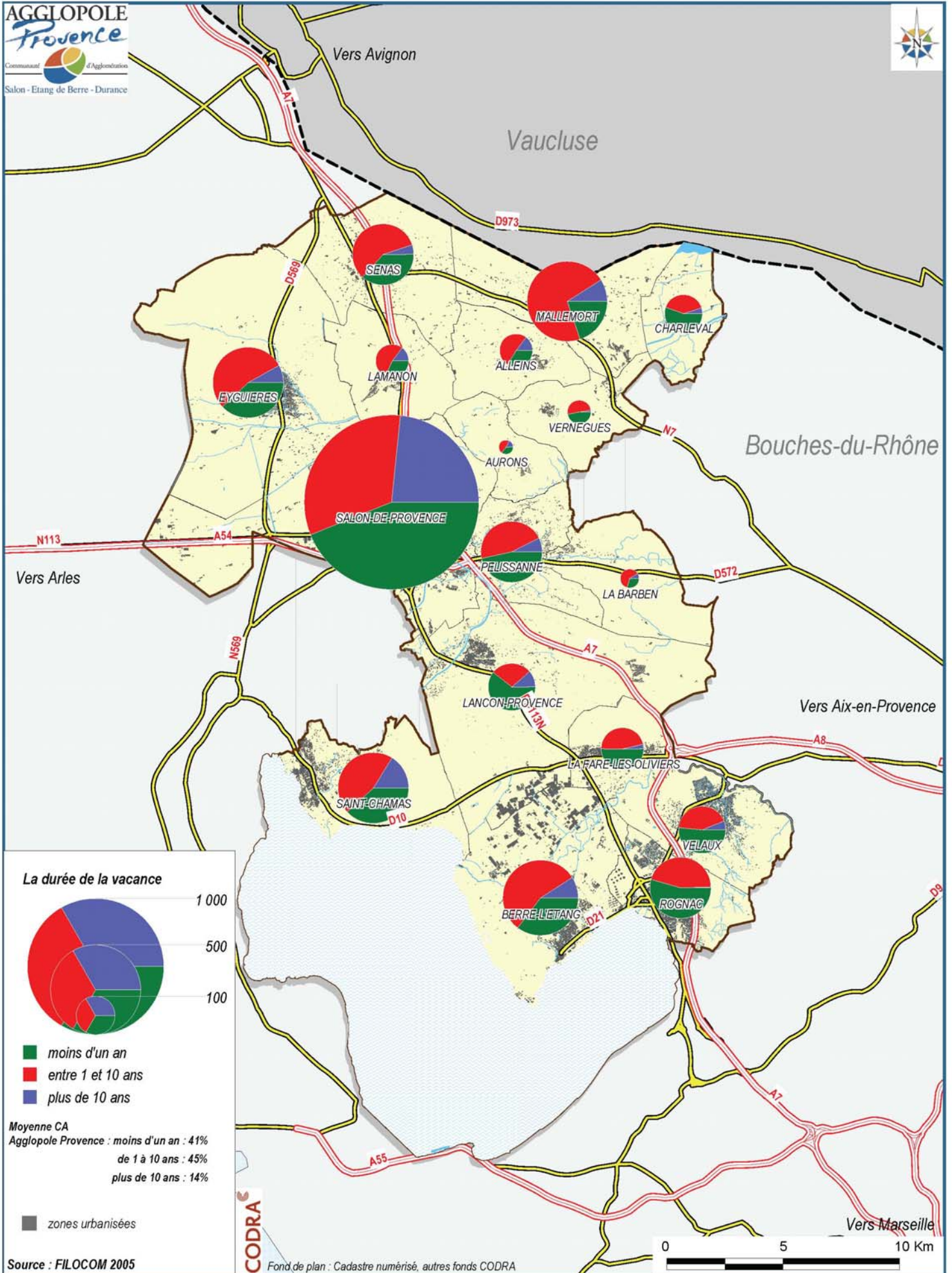
Bouches du Rhône	78 807	22 080	28%	44 601	57%	12 126	15%
------------------	--------	--------	-----	--------	-----	--------	-----

Source : Filocom 2005 DRE PACA

Ces indicateurs seront remobilisés pour évaluer l'opportunité d'intervenir dans le cadre de dispositifs susceptibles de remettre des logements en bon état puis en marché.

LA DURÉE DE LA VACANCE

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



Source : FILOCOM 2005

► **Plus d'un tiers des logements est vacant depuis plus de 3 ans**

41% des logements vacants sont inoccupés depuis moins d'un an, ce qui confirme l'importance des causes conjoncturelles et notamment l'importance des mouvements de ventes de logements.

En particulier, à Charleval, la Fare-les-Oliviers, Lançon, Rognac ou Velaux, plus de la moitié de logements vacants le sont depuis moins d'un an.

A l'inverse 36% des logements sont vacants depuis plus de 3 ans et 14% depuis plus de 10 ans, soit des situations juridiques et successorales certainement difficiles à débloquer ou des logements en très mauvais état et coûteux à remettre en marché. Cette part de la vacance de longue durée est importante au regard de la moyenne départementale.

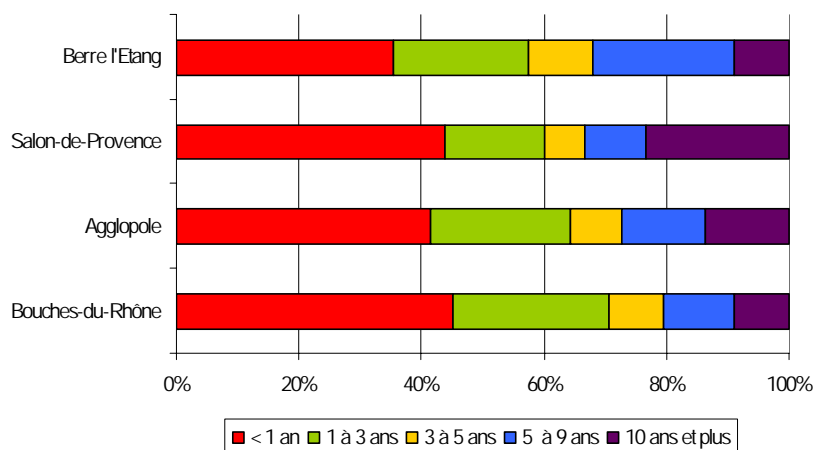
A Salon-de-Provence, plus de 370 logements sont vacants depuis plus de 10 ans, soit 23% du parc vacant. Il s'agit là d'un potentiel qu'il sera probablement compliqué et onéreux de remettre en marché.

	Durée de vacance									
	< 1an		1 à 3 ans		3 à 5 ans		5 à 9 ans		10 ans et +	
	nb	%	nb	%			nb	%	nb	%
Alleins	30	34%	33	37%	8	9%	5	6%	13	15%
Aurons	6	35%	6	35%	1	6%	1	6%	3	18%
La Barben	10	29%	14	41%	3	9%	4	12%	3	9%
Berre l'Etang	129	35%	81	22%	38	10%	84	23%	33	9%
Charleval	57	55%	25	24%	6	6%	10	10%	5	5%
Eyguières	118	38%	106	34%	23	7%	39	13%	25	8%
La Fare-les-Oliviers	72	50%	36	25%	16	11%	15	10%	5	3%
Lamanon	28	31%	25	28%	10	11%	13	15%	13	15%
Lançon-Provence	95	61%	27	17%	6	4%	11	7%	18	11%
Mallemort	77	20%	90	23%	49	13%	138	35%	35	9%
Pélissanne	125	46%	79	29%	18	7%	27	10%	20	7%
Rognac	138	54%	50	20%	32	13%	33	13%	1	0%
Saint-Chamas	123	38%	80	25%	31	10%	36	11%	52	16%
Salon-de-Provence	696	44%	257	16%	105	7%	158	10%	371	23%
Sénas	87	37%	90	38%	19	8%	29	12%	12	5%
Velaux	77	51%	38	25%	12	8%	14	9%	9	6%
Vernègues	22	47%	9	19%	9	19%	6	13%	1	2%

Agglopoie Provence	1 890	41%	1 046	23%	386	8%	623	14%	619	14%
---------------------------	--------------	------------	--------------	------------	------------	-----------	------------	------------	------------	------------

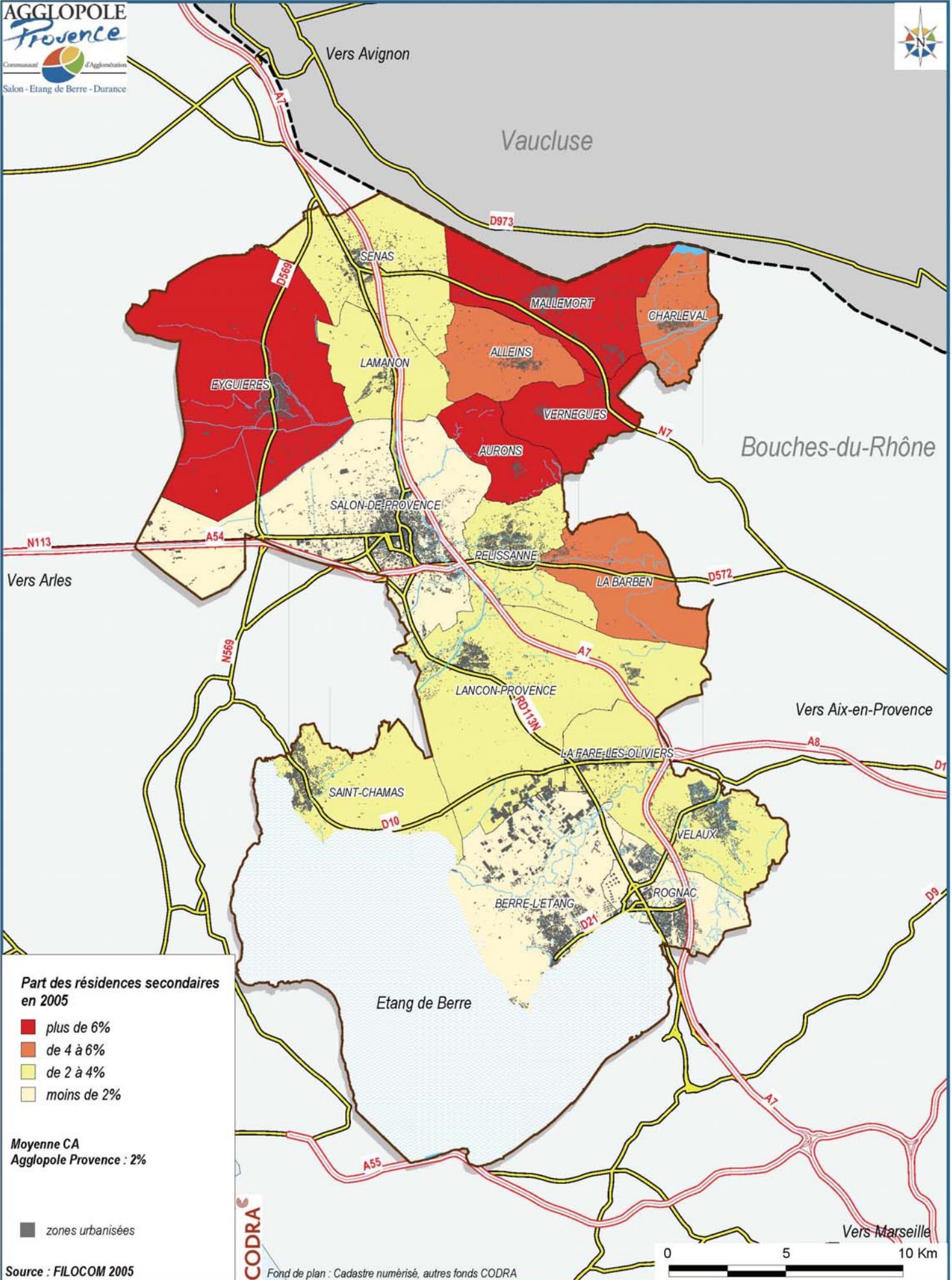
Bouches du Rhône	35 623	45%	19 963	25%	7 036	9%	9 099	12%	7 086	9%
------------------	--------	-----	--------	-----	-------	----	-------	-----	-------	----

Source : Filocom 2005 - DRE PACA



LES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2005

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



Part des résidences secondaires en 2005

- plus de 6%
- de 4 à 6%
- de 2 à 4%
- moins de 2%

Moyenne CA AgglopoLe Provence : 2%

■ zones urbanisées

Source : FILOCOM 2005

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



3.3 Les résidences secondaires et les logements occasionnels

	Nb de résidences secondaires INSEE		Evolution		Nb de résidences secondaires Filocom		Evolution	
	1990	1999	Nb	Taux annuel	2001	2005	Nb	Taux annuel
Alleins	47	44	-3	-0,73%	35	42	7	4,66%
Aurons	23	19	-4	-2,10%	20	15	-5	-6,94%
La Barben	15	11	-4	-3,39%	11	12	1	2,20%
Berre l'Etang	35	72	37	8,34%	36	26	-10	-7,81%
Charleval	41	58	17	3,93%	66	44	-22	-9,64%
Eyguières	61	305	244	19,58%	247	263	16	1,58%
La Fare-les-Oliviers	53	51	-2	-0,43%	72	56	-16	-6,09%
Lamanon	23	33	10	4,09%	27	25	-2	-1,91%
Lançon-Provence	78	40	-38	-7,15%	81	74	-7	-2,23%
Mallemort	60	345	285	21,45%	281	161	-120	-13,00%
Pélissanne	76	75	-1	-0,15%	88	79	-9	-2,66%
Rognac	61	45	-16	-3,32%	53	50	-3	-1,45%
Saint-Chamas	89	77	-12	-1,60%	96	103	7	1,78%
Salon-de-Provence	291	247	-44	-1,81%	188	214	26	3,29%
Sénas	51	46	-5	-1,14%	49	52	3	1,50%
Velaux	119	69	-50	-5,88%	71	66	-5	-1,81%
Vernègues	41	30	-11	-3,41%	40	38	-2	-1,27%
Agglopoie Provence	1 164	1 567	403	3,36%	1 461	1 320	-141	-2,51%
Bouches du Rhône	34 526	29 927	-4 599	-1,58%	32 040	33 881	1 841	1,41%

Source : INSEE RGP 1999, Filocom 2001 et 2005 DRE PACA

Le territoire comptait 1 567 résidences secondaires en 1999, soit 3% du parc de logements. D'après l'INSEE, le nombre de résidences secondaires avait augmenté entre 1990 et 1999.

Cette augmentation est le résultat de la réalisation de logements touristiques sur les communes d'Eyguières (trois lotissements de type Fériel réalisés entre 1994 et 1999) et Mallemort (lancement de la ZAC Pont-Royal en 1989). A de rares exceptions, ailleurs le parc secondaire a diminué.

Ce mouvement de baisse est confirmé par les élus dans la plupart des communes et serait lié à la pression qui s'exerce sur le territoire pour de la résidence permanente.

On notera en particulier l'occupation qui devient permanente, en accession et en location, de deux des trois résidences Fériel à Eyguières. Ces logements ne sont pourtant pas conçus pour être des résidences principales (pas de chauffage, petites surfaces) ⁽¹⁾.

Les chiffres de Filocom indiquent une part de résidences secondaires de l'ordre de 2% en 2005.

⁽¹⁾ Il s'agit là d'un indicateur pertinent à surveiller de la tension du marché et des difficultés des ménages à trouver une solution sur le territoire d'Agglopoie.

*En synthèse :***Un territoire à dominante rurale où la propriété individuelle domine**

- 61% de propriétaires
 - ✗ c'est une tendance lourde et cela correspond aux objectifs des ménages
 - ✗ ils sont 69% hors des villes de Salon-de-Provence et Berre l'Etang
- 26% de locataires du privé et 13% de locataires du social
 - ✗ on trouve du locatif privé dans toutes les communes quelle que soit leur taille
 - ✗ le locatif aidé est quant à lui extrêmement concentré : 60% du parc à Salon-de-Provence, 21% à Berre l'Etang
- La maison individuelle est largement prépondérante :
 - ✗ partout majoritaire, à hauteur de 77%
 - ✗ hors de Salon-de-Provence (36%) et Berre l'Etang (46%)
- De grands logements, de pair avec la typologie du parc
 - ✗ près d'1/3 des logements comptent au moins 5 pièces
 - ✗ seulement 11% de T1-T2 qui se situent pour moitié à Salon-de-Provence et Berre l'Etang
- Un bon niveau de confort au global malgré des poches d'inconfort
 - ✗ 4% des résidences principales présentent des problèmes d'inconfort
 - ✗ un gisement de 1 770 logements sur AgglopoLe Provence
 - ✗ une situation sensible à Berre l'Etang : 9% d'inconfort, un gisement de 400 logements
- Un parc social de fait dans le locatif privé et le parc en accession
 - ✗ 47% des allocataires d'une aide au logement de la CAF sont locataires du privé
 - ✗ 13% sont propriétaires

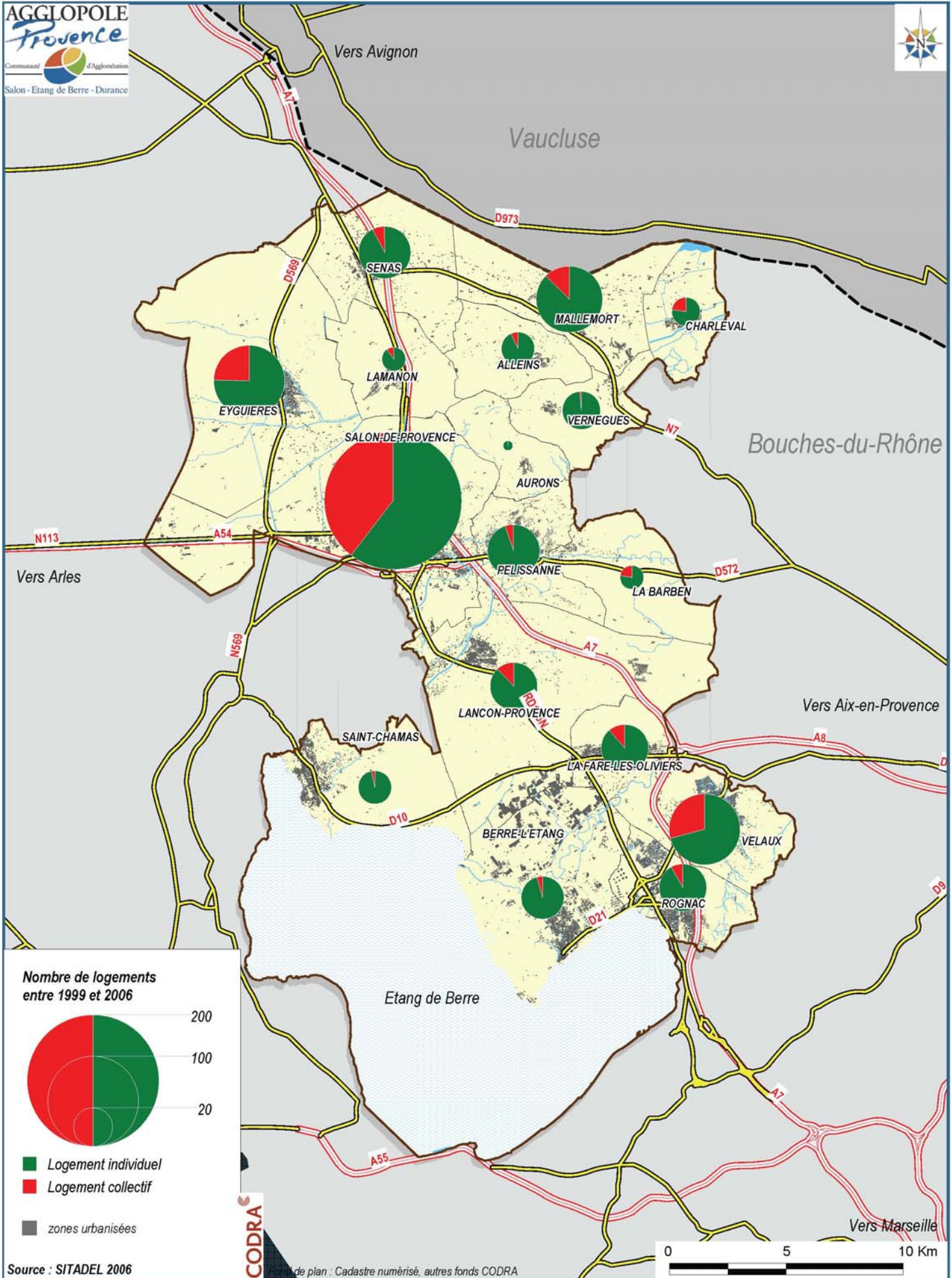
Un parc de logements vacants et occasionnels qui diminue

- Une vacance moyenne qui continue de diminuer
 - ✗ 8% du parc de logement est vacant soit un stock de plus de 4 000 logements
 - ✗ 450 logements vacants de moins entre 2001 et 2005
- Une part sans doute importante de vacance frictionnelle
 - ✗ 41% des logements vacants inoccupés depuis moins d'un an
 - ✗ 86% du parc de logements vacants est d'un niveau de confort satisfaisant
- Mais tout de mêmes des situations lourdes
 - ✗ 14% des logements vacants le sont depuis plus de 10 ans et jusqu'à 23% à Salon-de-Provence
 - ✗ à Berre l'Etang 21% des logements vacants sont d'état de confort médiocre

II. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DU LOGEMENT

RYTHME ANNUEL DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



Source : SITADEL 2006

CODRA

de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



1. LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

Précisions méthodologiques :

Il existe une autre source que l'INSEE pour suivre l'évolution de la construction neuve, notamment les mouvements postérieurs à 1999. Il s'agit de la base SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements), gérée par les Directions Régionales de l'Équipement. Elle est alimentée par les informations que collectent les services instructeurs de permis (mairies ou DDE). Plusieurs types d'informations sont collectés dont les autorisations de construire et les logements commencés.

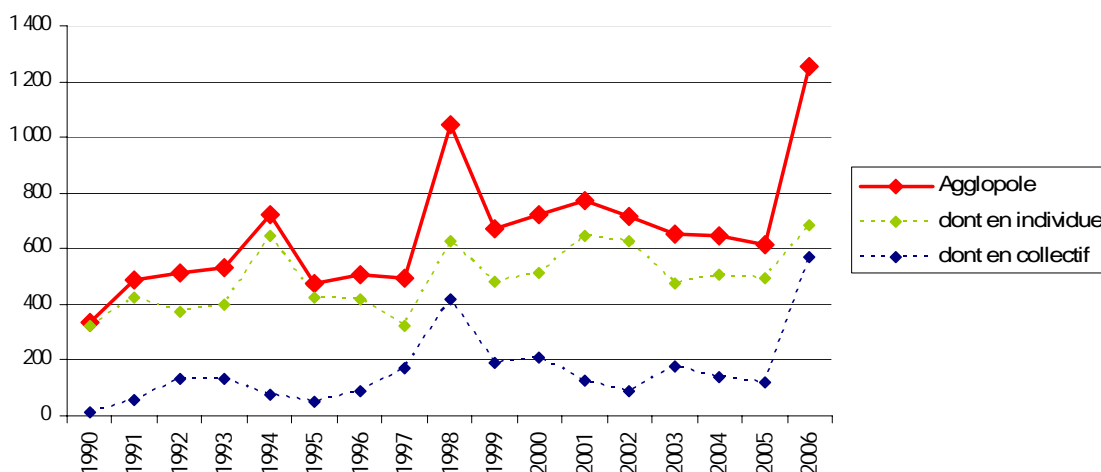
Les légères approximations qui pourraient être constatées entre les logements commencés et les réalisations peuvent provenir des changements de programmation en cours de chantier ou des délais de transmission des informations. Dans les deux cas, les informations sont régulièrement corrigées par le Ministère de l'Équipement.

1.1 Un rythme de construction en augmentation

► 756 logements neufs par an depuis 1999

Pour la période 1990-1999, la base SITADEL indique une construction de 5 111 logements commencés, soit 568 par an.

Pour la période suivante, 2000-2006, le volume global est de 6 049 logements commencés, soit 756 logements par an. Le rythme de construction a donc connu une nette accélération entre ces deux périodes. Elle est en partie due au pic de construction de l'année 2006, comme l'illustre le graphique d'évolution suivant.



Source : SITADEL 1990-2006

Le rythme de construction a également connu un pic en 1998, dépassant les 1000 logements commencés.

La courbe générale du rythme de construction montre que la production neuve d'Agglopoles Provence est majoritairement portée par la construction en individuel (73% de l'offre nouvelle), plus régulière mais le pic de 2006 provient de la production de logements en collectif.

- *Un rythme de construction important avec un doublement pour l'année 2006*

	Nombre de logements commencés (SITADEL)												
	1990-1998		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	1999-2006		
	Total	Moyenne									Total	Moyenne	Evol / RP99
Alleins	122	14	14	11	14	17	7	29	37	10	139	17	+ 18%
Aurons	43	5	1	3	2	0	2	2	4	1	15	2	+ 8%
La Barben	9	1	4	21	8	1	15	18	7	3	77	10	+ 39%
Berre l'Etang	200	22	36	34	13	96	10	3	12	77	281	35	+ 6%
Charleval	63	7	6	5	4	13	11	7	41	28	115	14	+ 15%
Eyguières	490	54	124	142	71	29	11	34	39	61	511	64	+ 24%
La Fare-les-O.	191	21	11	40	7	94	13	32	32	29	258	32	+ 11%
Lamanon	98	11	9	6	9	9	2	15	11	6	67	8	+ 10%
Lançon-Prce	185	21	5	20	29	11	82	16	45	125	333	42	+ 15%
Malemort	579	64	78	35	82	51	56	87	38	283	710	89	+ 39%
Pélissanne	408	45	40	61	58	6	41	11	29	247	493	62	+ 15%
Rognac	422	47	17	18	13	66	17	18	58	55	262	33	+ 6%
Saint-Chamas	438	49	23	38	36	15	6	5	0	NR	123	15	+ 5%
Salon-de-Prce	1 254	139	242	227	351	97	160	236	174	275	1 762	220	+ 12%
Sénas	221	25	31	46	37	35	16	64	30	25	284	36	+ 14%
Velaux	336	37	9	4	2	152	192	42	38	18	457	57	+ 17%
Vernègues	52	6	21	10	36	24	10	29	21	11	162	20	+ 53%
Agglopoie	5 111	568	671	721	772	716	651	648	616	1 254	6 049	756	+ 13%

Source : Sitadel, logements commencés 1990-2006, <http://sitadel.application.equipement.gouv.fr>

L'analyse de la construction, commune par commune, permet d'estimer la part des villes principales dans le développement de l'offre d'Agglopoie Provence. Depuis 1999, 29% des logements ont été construits à Salon-de-Provence et moins de 5% à Berre l'Etang. Ce qui signifie que les deux tiers de la construction se font sur les plus petites communes.

Entre les deux périodes, le rythme moyen de construction a augmenté de 33%, mais la poussée de la construction est particulièrement marquée :

- dans les communes : Vernègues, La Barben, même si leur rythme reste encore modéré
- dans certains bourgs : à Charleval et Lançon-Provence, le rythme a plus que doublé.

A Salon-de-Provence et Berre l'Etang, l'accroissement des rythmes de construction est moins spectaculaire. Ces deux communes enregistrent tout de même une forte hausse en 2006.

Au total, la communauté d'agglomération a vu se construire un volume équivalent à 13% des résidences principales depuis 1999. Dans les petites communes où le rythme a nettement augmenté, ce taux atteint +53% à Vernègues et + 39% à La Barben.

► *Près des trois quarts de la construction neuve en individuel*

Données 1999-2006	Collectif			Individuel pur			Individuel groupé			Total	
	Total	Moy. annu.	part	Total	Moy. annu.	part	Total	Moy. annu.	part	Total	Moy. annu.
Alleins	9	1	6%	106	13	76%	24	3	17%	139	17
Aurons	0	0	0%	15	2	100%	0	0	0%	15	2
La Barben	17	2	22%	59	7	77%	1	0	1%	77	10
Berre l'Etang	35	4	12%	220	28	78%	26	3	9%	281	35
Charleval	23	3	20%	70	9	61%	22	3	19%	115	14
Eyguières	139	17	27%	237	30	46%	135	17	26%	511	64
La Fare-les-Oliviers	30	4	12%	197	25	76%	31	4	12%	258	32
Lamanon	6	1	9%	57	7	85%	4	1	6%	67	8
Lançon-Provence	40	5	12%	154	19	46%	139	17	42%	333	42
Mallermort	175	22	25%	310	39	44%	225	28	32%	710	89
Pélissanne	188	24	38%	266	33	54%	39	5	8%	493	62
Rognac	25	3	10%	211	26	81%	26	3	10%	262	33
Saint-Chamas	4	1	3%	111	14	90%	8	1	7%	123	15
Salon-de-Provence	778	97	44%	756	95	43%	228	29	13%	1 762	220
Sénas	20	3	7%	187	23	66%	77	10	27%	284	36
Velaux	128	16	28%	153	19	33%	176	22	39%	457	57
Vernègues	2	0	1%	152	19	94%	8	1	5%	162	20
Agglopoie Provence	1 619	202	27%	3 261	408	54%	1 169	146	19%	6 049	756

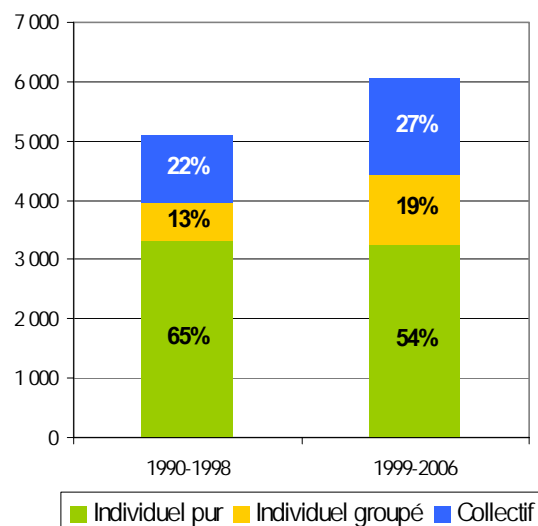
Source : SITADEL Logements commencés 1990-2006

Le collectif ne représente qu'un quart de la production totale sur la période 1999-2006, soit une part bien inférieure à celle qu'il occupe dans le parc en 2005 (38% d'après Filocom).

Il est largement concentré sur Salon-de-Provence (48% de la construction en collectif se fait sur cette ville), mais se diffuse également sur certaines communes dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ainsi, plus d'une centaine de logements en collectif ont été commencés sur la période à Eyguières, Mallermort, Pélissanne et Velaux. Ces opérations collectives sont liées, du moins pour partie, au développement de l'offre de promoteurs pour de la défiscalisation.

A noter que si la construction en collectif est limitée, toutes les communes d'Agglopoie à l'exception d'Aurons ont connu des constructions de ce type entre 1999 et 2006. Leur part a même augmenté par rapport à la période précédente. Le constat est identique pour l'individuel groupé (avec permis groupés) qui correspond le plus souvent à des opérations de construction en lotissement.

Par différence, l'individuel pur continue de représenter plus de la moitié de l'offre nouvelle. Ce type de développement pose question en termes d'aménagement du territoire (quelle densité ? quelle organisation et utilisation de l'espace ?) et plus largement de développement durable (consommation d'espace importante, augmentation des déplacements motorisés, consommation d'énergie accrue...)



1.2 Première analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé entre 1990 et 1999

Il s'agit ici d'évaluer à quel type de besoin a servi la construction sur AgglopoLe Provence.

Le calcul sera détaillé dans un premier temps sur la période 1990-1999 (à partir des données INSEE) puis comparé avec les évolutions récentes de 2001 à 2005 (à partir des données Filocom)

D'après les données de l'INSEE, 6 808 logements ont été construits entre 1990 et 1999.

Ces constructions ont pu participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

- **le renouvellement du parc de logements,**
- **le desserrement** : la décohabitation, les besoins liés à l'évolution de la structure des ménages,
- **l'évolution démographique,**
- **l'alimentation des réserves de fluidité.**

► *Le renouvellement du parc de logements*

Le renouvellement du parc correspond à la part des logements neufs qui n'ont pas servi à augmenter le stock global de logements mais qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis (dans le cadre de rénovation par exemple) ou ayant changé d'affectation.

Parc de logements total en 1999	-	Parc de logements total en 1990	=	Variation du parc entre 1990 et 1999
49 977	-	43 542	=	6 435
Nombre de logements construits entre 1990 et 1999	-	Variation du parc de logements entre 1990 et 1999	=	Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
6 808	-	6 435	=	373

Sur cette période, ce phénomène a été de 0,10% par an par rapport au parc de 1990, soit 373 logements sur la période, environ 41 logements par an.

Cela représente 5,5% de la construction neuve entre 1990 et 1999.

► *Les phénomènes de desserrement des ménages*

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) en 1999 avait été atteint dès 1990.

Nombre de résidences nécessaires si la taille des ménages 1999 était atteinte en 1990 ⁽¹⁾	-	Résidences principales en 1990	=	Logements nécessaires au desserrement
41 498	-	39 311	=	2 187

2 187 logements construits entre 1990 et 1999 ont servi au desserrement des ménages, soit 243 logements par an. La satisfaction de cette catégorie de besoin représente 32% de la construction totale de logements entre 1990 et 1999.

PRÉCISION IMPORTANTE : cette conclusion ne veut pas dire que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement les logements neufs. Mais l'existence de ces nouveaux logements a favorisé des mouvements résidentiels, qui ont libéré des logements qui ont satisfait ces besoins en décohabitation.

⁽¹⁾ La formule est : population 1990 divisée par taille des ménages 1999

► *La variation des résidences secondaires et des logements vacants*

Entre 1990 et 1999, le nombre de logements vacants a diminué (- 303 logements) alors que celui des résidences secondaires et logements occasionnels a augmenté (+ 403 logements). Cette augmentation est principalement due à des opérations importantes de création de résidences de tourisme sur les communes de Mallemort (opération du golf) et Eyguières (résidence Fériel). Ailleurs, le parc des résidences secondaire a eu plutôt tendance à diminuer. Au global sur l'agglomération, on assiste aujourd'hui à un mouvement d'occupation permanente d'un certain nombre de ces résidences secondaires, soit que leurs propriétaires décident de s'y installer définitivement, soit qu'elles changent de vocation au gré des reventes.

Compte tenu de ces opérations dédiées au tourisme réalisées sur la période, le stock de logements inoccupés ou occupés temporairement a augmenté. Ce sont ainsi 100 logements (403-303) qui ont dû être construits pour compenser cette augmentation. Ces 100 logements sont à déduire de la construction neuve, ils n'ont en effet pas servi à alimenter le parc des résidences principales.

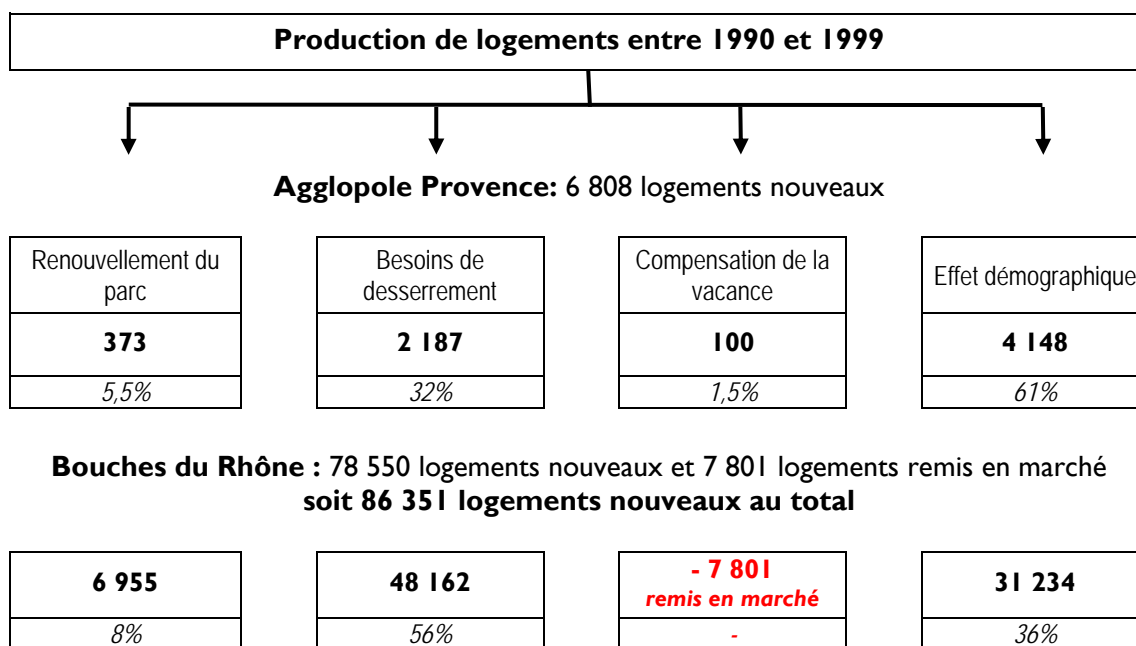
► *La croissance démographique avait occupé 61% de l'offre nouvelle*

Le calcul des logements qui ont servi à satisfaire les besoins d'une population nouvelle se fait par déduction :

Nombre de logements construits entre 1990 et 1999	- Logements renouvelés	- Besoins liés au desserrement des ménages	- Compensation de la vacance	= Logements pour la croissance démographique
6 808	- 373	- 2 187	- 100	= 4 148

Les 4 148 logements restants ont été utiles à l'effet démographique (la croissance externe, par flux migratoires notamment), soit 61% de la production neuve (près d'un logement deux sur trois).

**Diagramme de synthèse de la destination « théorique »
des 6 808 logements construits entre 1990 et 1999**



L'appréciation des besoins satisfaits par la production de logements entre 1990 et 1999 montre l'importance de l'effet démographique qui a mobilisé plus de 61% de la construction neuve. C'était beaucoup plus qu'en moyenne dans le département.

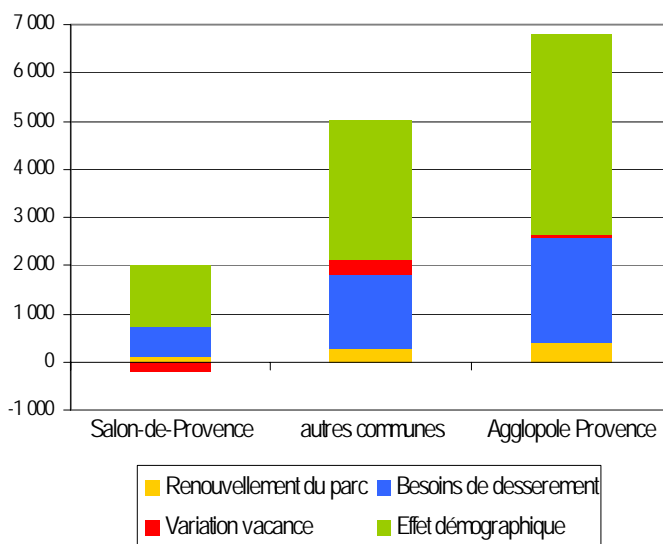
Les besoins de desserrement de la population en place (décohabitation des jeunes, séparations de couple, vieillissement) ont représenté 32% des logements. Cela signifie qu'à population constante, la communauté a dû produire près de 2 200 logements pour permettre ces évolutions de la composition familiale des ménages d'Agglopoie Provence. Au contraire de la moyenne départementale, le besoin de desserrement est moins favorisé au cours de cette période dans Agglopoie Provence.

Le renouvellement du parc quant à lui n'a mobilisé que 5,5% de la production neuve. Ce sont autant de logements neufs qui sont venus remplacer une partie du parc existant qui ne répond plus aux besoins d'habitat (des logements trop anciens ou vétustes qui ont été démolis, des logements qui ont changé d'affectation). Il faut tout de même noter qu'il existe également sur le territoire un mouvement inverse, de création de logements par réhabilitation ou changement d'affectation : ainsi d'anciens bâtiments agricoles ou non sont transformés en logements ... ce phénomène est notamment à l'œuvre dans les bourgs ruraux.

Par ailleurs, du fait de l'augmentation du parc des résidences secondaires, une partie de la construction neuve a théoriquement été captée. 1,5% de la construction a servi à compenser ce mouvement.

A Salon-de-Provence, le constat est légèrement différent. La diminution de la vacance et des résidences secondaires a permis la remise sur le marché de 219 logements. Ces logements sont venus s'ajouter aux 1 784 construits entre 1990 et 1999 pour répondre aux autres catégories de besoins : desserrement et croissance démographique.

Cependant, la part liée à l'augmentation de population est plus proche de la moyenne départementale à Salon-de-Provence.



1.3 Un bilan très contrasté avec l'analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé entre 2001 et 2005

Un bilan plus récent de l'utilisation rétrospective du parc peut également être établi à partir des données Filocom des impôts et SITADEL de la construction.

PRECAUTION PREALABLE : Pour cette analyse, nous nous appuyons sur deux sources de données différentes. Leur mode de recensement et les périodes sur lesquelles ces recensements s'opèrent diffèrent. Les données de bases Filocom et SITADEL ne sont donc pas strictement comparables. Pour autant elles permettent de fournir des informations actualisées à partir des quelles nous pouvons proposer une analyse rétrospective de l'utilisation du parc sur la période 2001-2005.

Pour les données SITADEL, nous nous basons sur le cumul des constructions des années 2001 à 2005, soit 3 403 logements commencés sur Agglopoie Provence. L'exercice est identique :

► *Le renouvellement du parc de logements*

Parc de logements total en 2005	-	Parc de logements total en 2001	=	Variation du parc
56 307	-	52 539	=	3 768
Nombre de logements construits entre 2001 et 2005	-	Variation du parc de logements entre 1990 et 1999	=	Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
3 403	-	3 768	=	- 365

A l'inverse de la période 1990-1999, le renouvellement de parc est « négatif », ce qui signifie que la variation du parc de logements a été supérieure à la construction. 365 logements ont ainsi été créés par un autre biais que la construction (découpe de maison en appartements, création de logements dans des corps de ferme...). Ils sont venus s'ajouter à la construction neuve pour répondre aux autres besoins.

► *Les phénomènes de desserrement des ménages*

Nombre de résidences nécessaires si la taille des ménages 2005 était atteinte en 2001	-	Résidences principales en 2001	=	Logements nécessaires au desserrement
46 770	-	46 063	=	707

707 logements construits entre 2001 et 2005 ont servi au desserrement des ménages, soit 177 logements par an (contre 243 entre 1990 et 1999). Les besoins endogènes auraient donc été moins importants ou moins satisfaits.

► *La variation des résidences secondaires et des logements vacants*

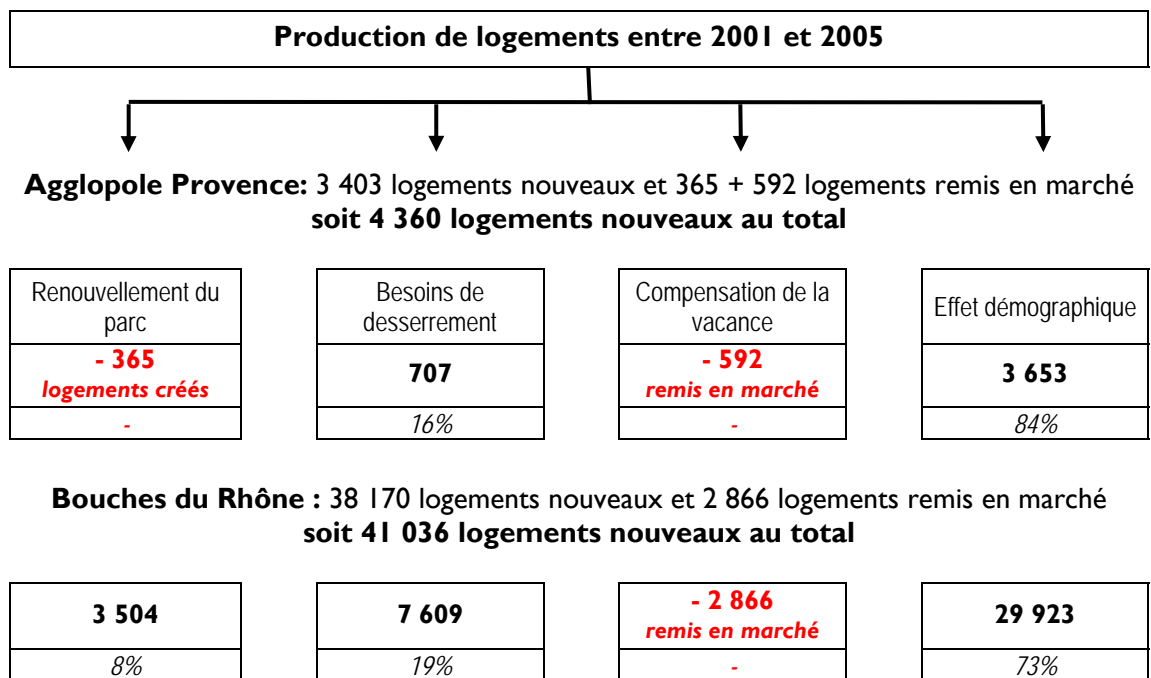
A la différence de la période 1990 - 1999, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires a diminué (- 592 logements), signe de la tension du marché : les logements vacants sont remis en marché et les résidences secondaires sont occupées à l'année. Ainsi, ce sont 592 logements qui ont été remis en marché et ont permis, en plus de la construction neuve, de répondre aux autres catégories de besoins.

► *La croissance démographique*

Nombre de logements construits entre 1990 et 1999	-	Logements renouvelés	-	Besoins liés au desserrement des ménages	-	Compensation de la vacance	=	Logements pour la croissance démographique
3 403	+	365	-	707	+	592	=	3 653

Par différence, 3 653 logements ont été utiles à l'effet démographique, soit 84% de la production de logements sur la période (en construction neuve et remise en marché).

Diagramme de synthèse de la destination « théorique » des 3 403 logements construits entre 2001 et 2005



Le constat sur la période 2001-2005 est donc très différent de celui établi pour la période 1990-1999.

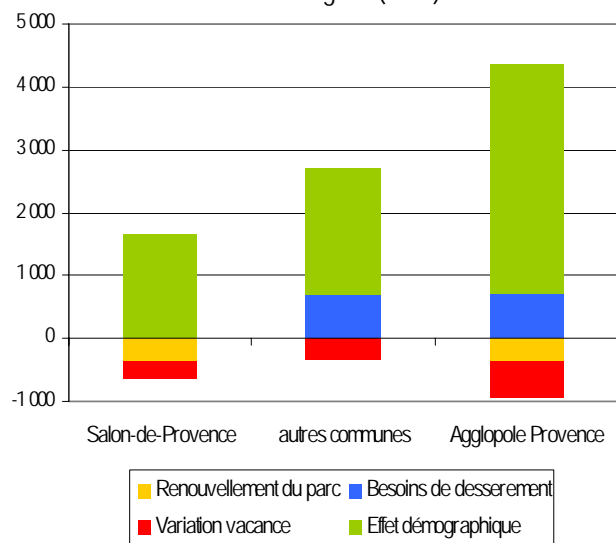
Renouvellement négatif et diminution du parc des logements vacants et occasionnels sont les signes d'une forte pression sur le marché depuis les années 2000, d'ailleurs confirmée par l'ensemble des maires d'Agglopoie Provence.

Cette pression conduit à optimiser le parc existant en occupant tous les logements et en mobilisant tous les potentiels (création de plusieurs logements par division ou changements d'affectation...). Sur la période 2001-2005, ce serait près de 1 000 logements qui auraient été ainsi remis en marché soit 20% de l'offre nouvelle.

Autre constat : la part considérable que prend l'effet démographique. La construction neuve et les remises en marché ont surtout servi à répondre aux besoins des nouveaux ménages (84%). Cela a une conséquence sur la taille des ménages : elle continue de diminuer mais à un rythme moins important qu'entre 1990 et 1999 (-0,38% par an contre -0,60%). Les besoins de desserrement sont masqués par l'arrivée de ménages avec enfants qui fait se maintenir haute la taille des ménages.

A Salon-de-Provence, le constat est identique : renouvellement négatif et baisse de la vacance. Sur la ville centre, la taille des ménages a stagné. Aussi, la construction neuve et les remises en marché ont uniquement servi à répondre à l'effet démographique.

Ailleurs, les besoins de desserrement représentent 23% et le renouvellement est quasi nul.



En synthèse :

Un rythme de construction de logements en augmentation

- 568 logements commencés par an entre 1990 et 1999
- 756 depuis 1999, soit une augmentation du parc de 13%
- un pic en 2006 avec 1 254 logements commencés

Près des ¾ de la construction neuve en individuel

- La moitié de la construction en collectif se concentre sur Salon-de-Provence
- Des opérations, probablement liée à de la défiscalisation sur certains bourgs
- Encore 54% de la construction en individuel pur, pose question en termes :
 - ✖ d'aménagement du territoire : quelle cohérence ? quelle organisation de l'espace ?
 - ✖ de développement durable : consommation d'espace, augmentation des déplacements...

Deux analyses de l'utilisation rétrospective du parc très contrastées dans le temps

- Entre 1990 et 1999, un territoire déjà attractif mais un marché encore équilibré
 - ✖ 61% des logements produits ont servi la croissance démographique
 - ✖ 32% (soit 243 logements par an) nécessaires pour répondre, à population constante, aux besoins liés au desserrement des ménages
- Entre 2001 et 2005, les signes d'une très grande pression
 - ✖ des remises en marchés de logements vacants et occasionnels
 - ✖ la récupération de tous les potentiels de bâtis existants : découpe de maison, changements d'affectation...
 - ✖ 84% de la construction neuve et des remises en marché mobilisée pour répondre aux besoins des nouveaux ménages (effet démographique)
 - ✖ un desserrement des ménages en place qui ne s'effectue pas à la hauteur des besoins

2. LE MARCHÉ DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Le marché de l'accession à la propriété est l'élément porteur du développement urbain à l'heure actuelle sur la communauté d'agglomération.

Dans ce chapitre, chaque segment de l'offre est passé en revue :

- La vente de foncier et terrains à bâtir
- L'accession en neuf, en individuel et en collectif
- L'accession dans l'ancien en individuel et en collectif : le marché de la revente.

2.1 Des prix du foncier particulièrement élevés

► *Le contexte du marché foncier : l'offre existe, mais à quel prix ?*

Le marché foncier apparaît sous tension sur l'ensemble du territoire d'AgglopoLe Provence. Les terrains à bâtir constituent un secteur dont l'attractivité est croissante : auprès des ménages locaux mais également d'un certain nombre de ménages extérieurs, issus des agglomérations Marseillaise ou Aixoise devenues inabordables.

Comme en témoignent les données de la construction (particulièrement en individuel diffus), l'offre en terrain à bâtir a été ces dernières années relativement abondante et les communes disposent encore de potentiel d'urbanisation dans leurs documents d'urbanisme (612 hectares de zones classées NA ou AU dans les POS et PLU). Qu'elle soit organisée (en lotissement le plus souvent) ou diffuse (par détachement parcellaire), cette offre est particulièrement onéreuse. Jusqu'à aujourd'hui elle semble avoir trouvé rapidement acquéreur malgré ces coûts parfois prohibitifs, mais les communes commencent à signaler les difficultés de certains propriétaires à vendre leurs biens. C'est par exemple le cas à Charleval, où des terrains de 700 m² vendus 180 000 € (260€/m²) ne trouvent pas preneur.

► *Les estimations des prix et surfaces des terrains à bâtir par les communes*

La moyenne des estimations communales conduit à un terrain à bâtir de 800 m² pour 180 000 €.

En réalité, les prix s'échelonnent de 100 000 € à 250 000 € pour des parcelles de 500m² à 1 500m².

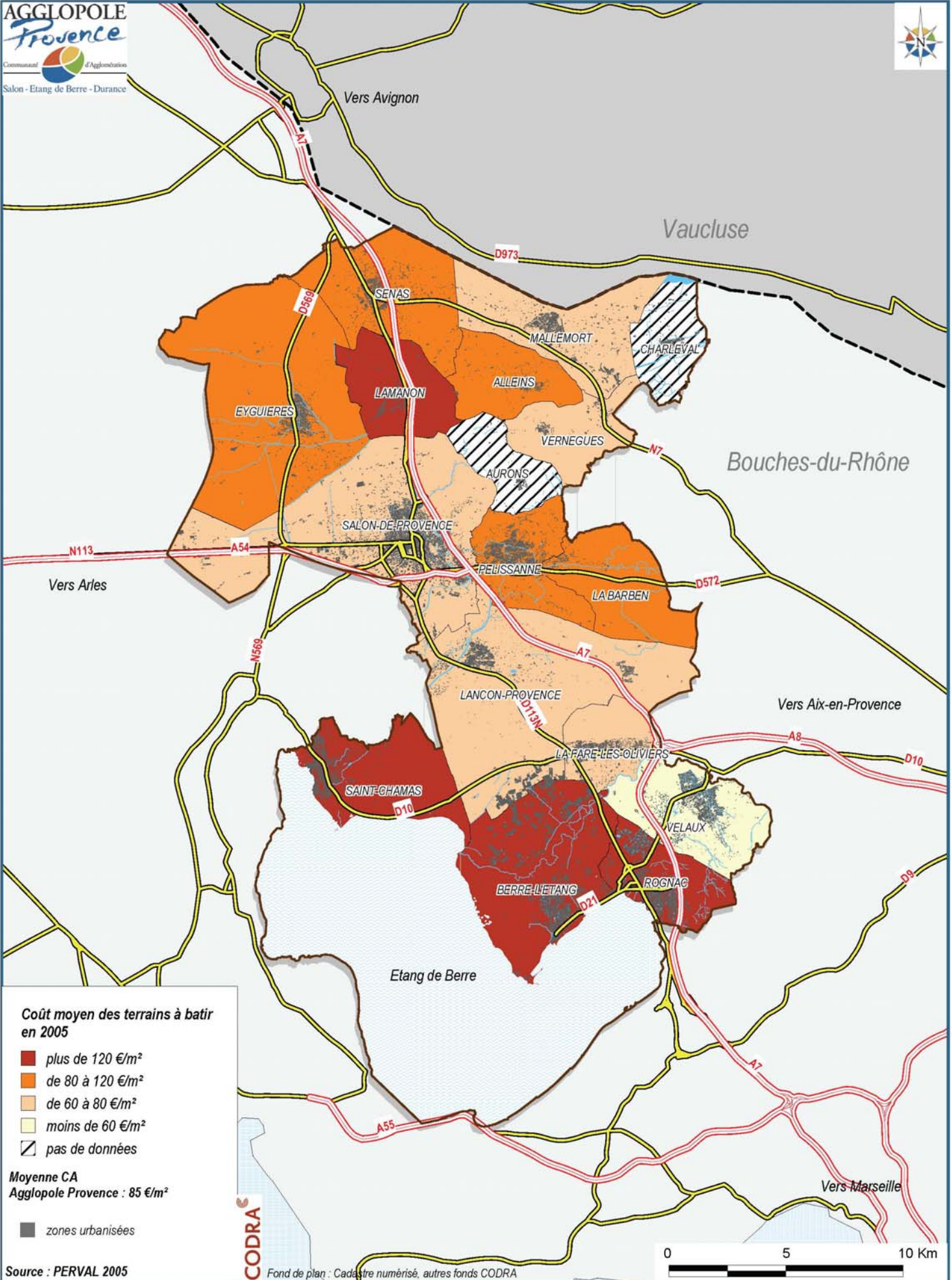
Les prix au m² ne laissent pas entrevoir de géographie particulière. Il faut tout de même préciser que ces estimations, fournies par les communes, concernent en général les dernières transactions connues et qu'elles ont pu se dérouler dans des secteurs et des programmes très diversifiés : en ville ou dans les écarts, en lotissement ou en détachement parcellaire... Or ces conditions influent fortement sur le prix et la taille des terrains à bâtir.

	Prix au m ²	Taille des parcelles	Droit à bâtir
Alleins	190 à 250 €/m ²	800 m ²	150 à 200 K€
Aurons	100 €/m ²	2 000 m ²	200 K€
La Barben	100 €/m ²	1 500 m ²	150 K€
Berre l'Etang	150 à 170 €/m ²	600 m ²	90 à 100 K€
Charleval	200 à 260 €/m ²	700 m ²	160 à 180 K€
Eyguières	250 à 270 €/m ²	800 m ²	197 à 217 K€
La Fare-les-Oliviers	275 €/m ²	800 m ²	220 K€
Lamanon	250 €/m	800 m ²	200 K€
Lançon-Provence	160 à 210 €/m ²	1 200m ²	200 à 250 K€
Malemort	NR	NR	NR
Pélissanne	340 €/m ²	500 m ²	160 à 180 K€
Rognac	320 €/m ²	495 m ²	160 K€
Saint-Chamas	200 €/m ²	700 à 800 m ²	150 K€
Salon-de-Provence	240 €/m ²	1 000 m ²	240 K€
Sénas	140 à 170 €/m ²	600 à 700 m ²	100 K€
Velaux	300 €/m ²	700 à 800 m ²	200 à 250 K€
Vernègues	200 à 250 €/m ²	500 à 1 000 m ²	150 à 200 K€
AgglopoLe Provence	220 €/m²	800 m²	180 K€

Source : entretiens avec les communes juin-juillet 2007

COÛT MOYEN D'ACQUISITION DES TERRAINS À BÂTIR EN 2005

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



Coût moyen des terrains à bâtir en 2005

- plus de 120 €/m²
- de 80 à 120 €/m²
- de 60 à 80 €/m²
- moins de 60 €/m²
- pas de données

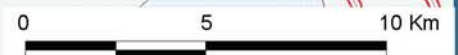
Moyenne CA AgglopoLe Provence : 85 €/m²

zones urbanisées

Source : PERVAL 2005

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



► **Les données notariales concernant les transactions foncières** (données Perval)

Dans un souci de plus grande homogénéité des données sur les communes d'Agglopoie Provence, nous avons pu exploiter la base notariale Perval de 2002 à 2005

PRECAUTION PREALABLE : La base PERVAL est alimentée par les notaires et fournit des informations sur le volume, le niveau de prix et les caractéristiques des transactions. Sa fiabilité sur les territoires n'est pas toujours avérée. Elle dépend du niveau de remontée des informations et de la façon dont la base est renseignée. Dans les Bouches-du-Rhône, le taux de couverture en 2005 est estimé à 64%. On peut ici noter l'écart entre le nombre de transactions de terrains à bâtir (126) alors que se construisent en moyenne 756 logements par an.

- **D'après la base Perval, près de 115 000 € pour un terrain en 2005**

Les données Perval sont inférieures aux estimations communales en termes de prix.

Avec 126 transactions en 2005, on peut supposer que l'estimation du prix moyen par commune (de 114 566€) est vraisemblable dans la mesure où sont agglomérées les données sur les terrains vendus sans distinction de ceux qui ont vocation à accueillir une maison contre ceux qui accueilleront une opération de plusieurs logements.

Cette base deviendra fiable dès lors que l'observation se fera à un rythme régulier.

Les tendances pourront alors être objectivement analysées.

	Nombre de ventes	Prix moyen	Surface moyenne	Prix au m ²
Alleins	5	113 286 €	1 237 m ²	92 €/m ²
Aurons	-	-	-	-
La Barben	2	184 000 €	1 541 m ²	119 €/m ²
Berre l'Etang	14	84 327 €	600 m ²	141 €/m ²
Charleval	-	-	-	-
Eyguières	16	111 794 €	1 303 m ²	86 €/m ²
La Fare-les-Oliviers	5	145 490 €	2 117 m ²	69 €/m ²
Lamanon	4	121 329 €	911 m ²	133 €/m ²
Lançon-Provence	13	99 380 €	1 291 m ²	77 €/m ²
Mallermort	12	110 471 €	1 486 m ²	74 €/m ²
Pélissanne	19	133 231 €	1 282 m ²	104 €/m ²
Rognac	5	131 585 €	880 m ²	150 €/m ²
Saint-Chamas	4	120 093 €	737 m ²	163 €/m ²
Salon-de-Provence	13	101 475 €	1 454 m ²	70 €/m ²
Sénas	1	68 602 €	702 m ²	98 €/m ²
Velaux	8	151 194 €	3 202 m ²	47 €/m ²
Vernègues	5	86 850 €	1 235 m ²	70 €/m ²
Agglopoie Provence	126	114 566 €	1 353 m²	85 €/m²

Source : base Perval 2005

- **Une diminution des transactions accompagnée d'une montée des prix**

	2002		2003		2004		2005		Evolution annuelle 2002-2005	
	Nombre	Prix moyen	Nombre	Prix moyen	Nombre	Prix moyen	Nombre	Prix moyen	Nombre	Prix moyen
Salon-de-Provence	119	64 280 €	26	79 176 €	17	118 012 €	13	101 475 €	- 43%	+ 12%
Berre l'Etang	6	41 043 €	7	40 757 €	2	96 250 €	14	84 327 €	+ 24%	+ 20%
Autres commune	143	78 959 €	176	79 526 €	142	103 220 €	99	120 561 €	- 9%	+ 11%
Agglopoie Provence	268	71 592 €	209	78 184 €	161	104 695 €	126	114 566 €	-17%	+ 12%

Source : base Perval 2002 à 2005

Le suivi des transactions entre 2002 et 2005 permet de lire une baisse notable du nombre de ventes de terrains à bâtir sur Agglopoie Provence. Il a été divisé par deux en quatre ans.

Cette apparente raréfaction de l'offre peut en partie expliquer la hausse des prix, au-delà du contexte de pression croissante sur le secteur.

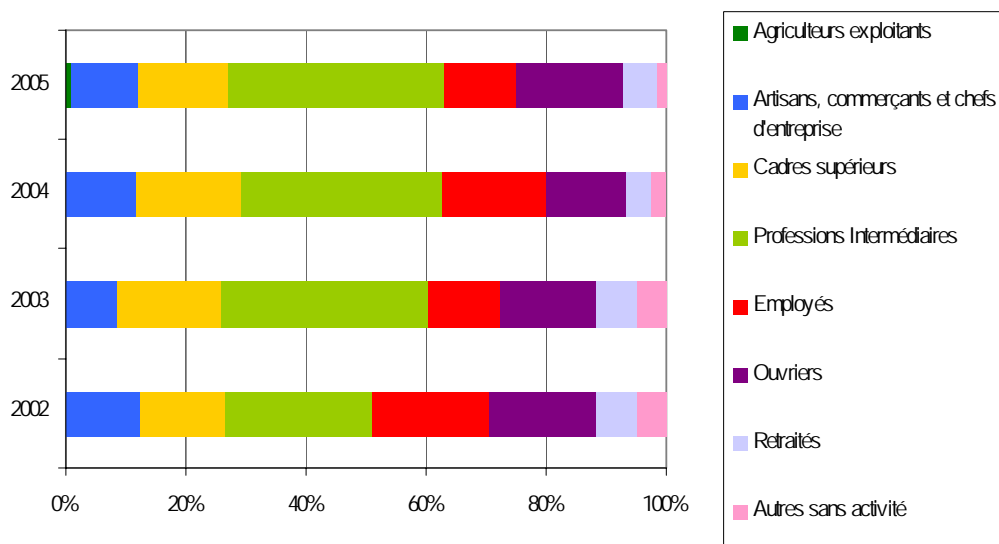
- Le profil des acquéreurs de terrains à bâtir

Les données statistiques de la base notariale Perval fournissent des informations précises sur les acquéreurs de terrains à bâtir.

La catégorie socio-professionnelle : les professions intermédiaires prédominent

	Agri-culteurs	Artisans, commerc	Cadre sup.	Prof. intermed.	Employé	Ouvrier	Retraité	Autre sans activité	Total renseigné
2002	0%	12%	14%	24%	19%	18%	7%	5%	99%
2003	0%	9%	17%	34%	12%	16%	7%	5%	99%
2004	0%	12%	17%	34%	17%	13%	4%	2%	100%
2005	1%	11%	15%	36%	12%	17%	6%	2%	99%

Source : données notariales Perval 2002 à 2005



Concernant la catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs, on constate que les professions intermédiaires sont les plus présentes (36% des transactions) suivis de près des ouvriers (17%), les deux catégories étant en augmentation entre 2002 et 2005.

Les cadres supérieurs, qui continuent de représenter 15% des acquéreurs sont proportionnellement moins nombreux en 2005.

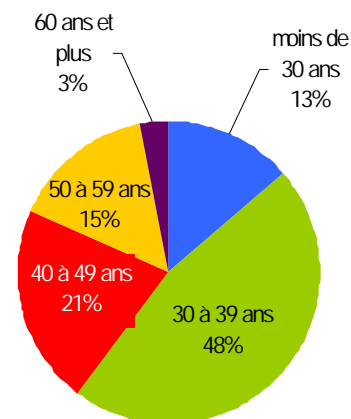
Malgré la montée des prix, on n'assiste pas (encore ?) à une modification du profil socio-économique des ménages acquéreurs de terrains à bâtir : c'est le cœur de cible de l'accession à la propriété.

L'âge : près de la moitié des acquéreurs a entre 30 et 40 ans

	Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60 ans et plus	Total renseigné
2002	10%	44%	22%	15%	9%	100%
2003	7%	44%	33%	9%	8%	100%
2004	9%	45%	27%	17%	3%	100%
2005	13%	48%	21%	15%	3%	100%

Source : données notariales Perval 2002 à 2005

En 2005, près de la moitié des acquéreurs a entre 30 et 39 ans et 13% ont moins de 30 ans. Ces deux tranches d'âge, comprenant notamment les primo-accédants, sont en augmentation depuis 2001.



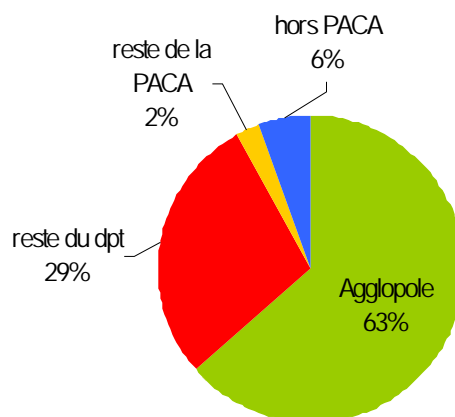
Même constat que pour les catégories socio-professionnelles : l'augmentation des prix ne s'est pas accompagnée d'une hausse de l'âge moyen des ménages, au contraire on constate un rajeunissement des acquéreurs de terrain à bâtir. Les positionnements des banques depuis 2000 expliquent ce phénomène : taux et durée de crédit compensés.

L'origine géographique : un marché très local

	Agglopoie Provence	Bouches du Rhône hors Agglopoie			reste PACA	Ile de France	Ailleurs en France	Etranger	Total renseigné
		CPA	CUM	autre					
2002	52%	17%	16%	6%	1%	4%	2%	1%	100%
2003	65%	14%	6%	6%	3%	1%	3%	1%	100%
2004	60%	15%	7%	11%	5%	1%	1%	1%	100%
2005	63%	12%	8%	9%	2%	3%	2%	1%	100%

Source : données notariales Perval 2002 à 2005

L'origine géographique des acquéreurs est une interrogation majeure des acteurs du territoire. Concernant les seuls terrains à bâtir, on constate finalement que le marché est d'agglomération avec plus de 63% des transactions effectuées au profit de ménages vivant déjà dans Agglopoie Provence.



Les ménages extérieurs sont majoritairement originaires du département. On note une attractivité particulière du secteur d'Agglopoie pour les ménages de la Communauté du Pays d'Aix en Provence (CPA) et de la Communauté Urbaine de Marseille (CUM). Ils représentent 29% du total des acquéreurs de terrains.

Avec 3% d'acquéreurs originaires d'Ile de France, l'attrait d'Agglopoie auprès des ménages franciliens est à relativiser, du moins pour ce type de produit.

Il semblerait selon ces statistiques que le marché du foncier se resserre sur Agglopoie Provence entre 2001 et 2005, les besoins du territoire sont importants et ses habitants sont plus vite informés que ceux de l'extérieur sur les terrains à bâtir.

Malgré la montée importante des prix (+12% par an), le profil des acquéreurs laisse apparaître un marché à dominante locale, encore accessible à de jeunes ménages aux revenus relativement moyens. Pour autant, l'effort consenti sur le terrain risque d'être « assorti » de sacrifices (sur le taux d'endettement, sur la qualité de la construction...)

Si l'augmentation des prix se poursuit, les possibilités d'acheter pour un certain nombre de ménages locaux se raréfieront au profit de ménages extérieurs parmi les plus aisés.

2.2 L'accession dans le neuf : une offre importante répartie sur le territoire



Les maisons de Manon - Lançon Provence

Le rythme de construction sur AgglopoLe Provence apparaît important et en augmentation ces dernières années (+33% entre le rythme enregistré sur 1990-1998 et celui de 1999-2006). Cette augmentation est à la fois portée par le développement de l'offre sur Salon-de-Provence et par les opérations groupées de logements neufs (en individuel mais également en collectif) mis en marché dans les autres communes.

Plusieurs d'entre elles vont accueillir prochainement des lotissements, généralement sous l'impulsion d'opérateurs privés.

Le lotissement n'est pas la seule procédure employée pour développer l'offre nouvelle, de nombreux produits d'accession sont proposés dans des opérations immobilières clés en main mêlant souvent individuel et collectif, impulsés par la défiscalisation. C'est le cas à Salon-de-Provence et sur bien d'autres communes (Lançon-Provence, La Fare les Oliviers, Mallemort, Pélissanne, Saint-Chamas, Sénas).

► L'offre en lotissement : le développement des permis groupés pour maisons clés en main

Les lotissements continuent de représenter un volume d'offre assez important. Il en existe plusieurs en cours sur le territoire, dont les résultats dans les rythmes de constructions ne sont pas encore toujours lisibles. On recense actuellement 11 communes présentant des projets structurés de ce type offrant des lots libres à bâtir ou des maisons clés en main.

Commune	Opération	Nb de lots	Opérateur
Aurons	Lotissement le Belvédère	4	Privé
Eyguières	Lotissement	12	Privé
La Fare les Oliviers	Lotissement Tricelo	10 villas clés en main	Privé
Lamanon	Lotissement	5	Privé
Lançon	Lotissement les Pinèdes	114	Privé
	PAE la Costa	100, surtout en VEFA	Privé
Mallemort	Lotissement (gendarmerie)	?	Privé
Pélissanne	La Cours des Lices	28 villas clés en main	Nexity
Salon-de-Provence	PAE de Bel Air	300 maisons (PC déposés) en lots libres ou VEFA	Privé
Sénas		24 lots	Nexity
Velaux	Terrain Donnier	16 logements T3-T4	Privé
	Chemin des Espradeaux	30 lots pour primo-accédants	Privé
Vernègues	Cazan	20 maisons clés en main	Sud Immo

Source : entretiens auprès des communes juin / juillet 2007

Ils totalisent une offre d'environ 660 logements à moyen terme. Il s'agit pour la moitié de lotissements avec maisons clés en main. Le reste, en lots libres.

Comme en témoignent les données PERVAL sur les caractéristiques des acquéreurs de terrains à bâtir, les ménages qui font construire en libre sont majoritairement des ménages locaux, plutôt jeunes, appartenant à des catégories socioprofessionnelles intermédiaires. Il en est de même pour les produits clés en main, l'offre en lotissement (en libre, comme en clés en main) vise principalement cette catégorie de clientèle.

En libre, le profil des ménages mis en regard des coûts du foncier, laisse présager que la part du budget restant pour la construction elle-même doit être limitée, parfois au détriment de la qualité. En effet, le coût de construction est généralement estimé à 100 000€ pour un projet standard. Avec un droit à bâtir moyen situé à 180 000€, il faut compter à minima 280 000€ pour un projet d'accession en individuel neuf.

L'offre de villas clés en main se situe dans une gamme de prix plus contenues : environ 240 K€ pour les maisons en VEFA sur le PAE de Bel Air, entre 200 et 250 K€ pour les maisons de l'opération Cours des Lices à Pélassanne, 250 K€ pour les maisons clés en main à Cazan (Vernègues). Dans ces projets, la charge foncière est limitée (surfaces plus petites).

Pour un budget de 250 000 €, assurances comprises, le montant des mensualités s'élève pour les ménages à environ :

- 2 000 € pour un prêt sur 15 ans
- 1 680 € pour un prêt sur 20 ans
- 1 520 € pour un prêt sur 25 ans
- 1 440 € pour un prêt sur 30 ans ...

On rappelle que les foyers fiscaux d'Agglopoie Provence touchent en moyenne 1 240€ nets par mois. La confrontation du coût du droit à bâtir et du revenu des ménages illustre clairement le décalage entre l'offre et la demande locale potentielle. Il n'y a que 6% des ménages qui perçoivent plus de 4 500 € et sont donc concernés par l'offre actuelle (avec un taux de 30% et sans apport).

Pour continuer de devenir propriétaires, les jeunes ménages doivent rogner ailleurs sur leur budget ou s'endetter davantage. On note d'ailleurs une recrudescence des crédits à la consommation. Une spécificité locale semble pourtant alléger sensiblement les projets d'accession : l'existence d'apport personnel. Sur ce territoire encore rural, de nombreux primo-accédants paraissent disposer d'un apport, constitué le plus souvent par héritage de propriétés foncières ou bâties.

► L'offre neuve en collectif stimulée par la défiscalisation

- *Environ 600 logements en construction hors de Salon-de-Provence*



Opération Cours des Lices - Pélassanne

L'offre neuve en collectif est très largement développée par des promoteurs privés.

Les opérations, comme celles mentionnées ci-après visent des propriétaires occupants mais aussi des investisseurs privés.

Ces opérations représentent un volume de logements importants, environ 600 sur Agglopoie. La mise sur le marché d'un tel volume n'est pas neutre. Certains maires assurent qu'une part de ces logements est effectivement

achetée par des ménages locaux pour une occupation permanente. Avec un montant d'au moins 200 K€ pour un appartement de T3, ce type d'offre s'adresse à des ménages plutôt aisés, souvent retraités ou préretraités, recherchant des logements neufs et bien équipés à proximité des centres bourgs.

On reviendra sur la part de ces logements qui revient au investisseurs et donc au parc locatif privé.

Commune	Opération	Nombre de logements	Opérateur	Prix
Eyguières		8 logements en accession	Omnium Finance	entre 200 et 230 K€ pour des T3-T4
La Fare les Oliviers	La Gueirarde Le Clos des Oliviers	environ 100 logements en accession (petits collectif) 54 logements dans 3 immeubles	Promogim	entre 220 et 280 K€
Mallemort	Les Collines du Golf	30	Nexity	T2 à 14 900 €
Pélissanne	La Cour des Lices	69	Bouygues	T3 à partir de 195 000 €
Saint-Chamas	L'Oustalet Divers en petites résidences	70 entre 100 et 150	Nexity divers privés	T2 à partir de 136 000 €
Sénas	Les villas d'Eden Les Bastides	60 appartements 40 appartements	Arcade Nexity	3000€/m ² (standing) à partir de 132 K€
Velaux	Terrain BO	40 logements T3		
Agglopoie		Environ 600 logements		

- *Des développements importants également à Salon-de-Provence*

Entre les périodes 1990-1998 et 1999-2006, le rythme de construction sur Salon-de-Provence est passé de 139 à 220 logements en moyenne par an. La ville enregistre un pic à 275 logements commencés en 2006. Moins de la moitié de cette construction se fait en collectif (44%). Pour autant, les projets sont nombreux, et comme sur les autres communes, ils sont motivés par la défiscalisation.

La liste des permis de construire (PC) fournie par la mairie de Salon-de-Provence permet de faire un bilan relativement précis de projets à court terme. Près de 1 800 logements font l'objet d'un PC : 166 avec PC déposés, 1 627 avec PC délivrés (dont 487 ont un recours)

Les principales opérations (50 logements ou plus) en cours ou à venir sont récapitulées dans le tableau ci-dessous. Elles prennent place dans le tissu constitué de la ville, en renouvellement urbain, ou sur des espaces à urbaniser vierges.

Opération	Adresse	Nb de log.	Permis de construire
Marignan Résidence	av Delattre de Tassigny	50	délivré (recours)
SCI Salon-de-Provence	rue des Albizias	53	délivré
SNC 191 Crau Sud	Vieux chemin d'Istres	57	délivré (recours)
SARL Phoenix investissement (Pic immobilier)	Vieux chemin d'Istres	61	délivré (recours)
Espace Construction	Vieux chemin d'Istres	70	délivré
SCI Diane	av Chaban Delmas	71	délivré
Bouygues Immobilier	Quintin / Crozes	73	délivré
AKERYS	av Delattre de Tassigny	82	délivré
Nexity Georges V	Vieux chemin d'Istres	103	délivré
Finaxis	av Delattre de Tassigny	104	délivré (recours)
Pic immobilier	Vieux chemin d'Istres	135	délivré (recours)

Source : mairie de Salon-de-Provence juillet 2007

Si les programmes proposent généralement des tailles de logements allant du T1 au T4, ce sont les typologies de type T2 et T3 qui sont sans conteste les plus répandues. Une partie de ces logements vise la défiscalisation pour des propriétaires bailleurs.

Le marché du collectif neuf à Salon-de-Provence apparait dynamique et concerne des groupes de promotion d'envergure nationale. Les atouts mis en avant pour la commercialisation de ces programmes sont :

- la qualité du cadre de vie en Provence,
- allée aux commodités d'une ville moyenne,
- le tout présentant une accessibilité aisée aux agglomérations Aixoises et Marseillaise.

Les promoteurs qui visent une clientèle d'actifs, mettent en avant la proximité de la zone commerciale de l'Etang de Berre (Berre l'Etang, Marignane).

Les petites typologies sont également destinées à un public âgé, désirant revenir vers le centre-ville. En effet, les agents immobiliers constatent l'existence d'une clientèle en fin de parcours résidentiel, qui revend une maison individuelle en campagne pour venir s'installer en ville, dès lors que l'isolement ou les difficultés de mobilité se font trop pesantes.

Le prix de vente des appartements en collectif neuf se situe, aux dires des agents immobiliers et des annonces de défiscalisation entre 170 000€ pour un T2 et 250 000€ pour un T4.

A noter que le temps de commercialisation de certains programmes de standing, particulièrement onéreux, s'allonge. C'est notamment le cas du programme l'Empéri. Avec des prix au mètre carré jusqu'à 3 800 €, ce programme mettra environ un an à être vendu. La clientèle se compose de retraités et préretraités du bassin d'Aix ou de l'Ouest de l'Etang de Berre (Istres). Il attire également des ménages parisiens pour un appartement en résidence secondaire (dans un premier temps). Pour ces derniers, l'argument principal est à chercher dans la localisation privilégiée de la ville de Salon-de-Provence, entre Aix, Marseille et Avignon.

Quelques exemples d'opérations pour de la défiscalisation, en vente sur Internet

Nom du programme	Nb de logts	Opérateur	Prix	Echéance de livraison
Les Terrasses d'Hélios	44	Bouygues	T2 à partir de 172 000 €	1 ^{er} trim. 2008
Les Charmilles	42	Bouygues	T3 à 223 400 €	2 ^{ème} trim. 2008
Domaine de Bel Air	38	Nexity	T2 à partir de 139 000 €	1 ^{er} trim. 2009
Hauts de l'Empéri	27	Cogedim	T2 à partir de 178 000 €	2 ^{ème} trim. 2008
Le Crystal	?	Infinim	T2 à partir de 128 000€	?
Résidence Enzo	34	Akerys	T2 à partir 168 000 €	?

► **Un recours en baisse au prêt à taux zéro**

Sur la période 2000-2005 (pour laquelle les statistiques sont disponibles), 248 Prêts à Taux Zéro ont été attribués en moyenne chaque année.

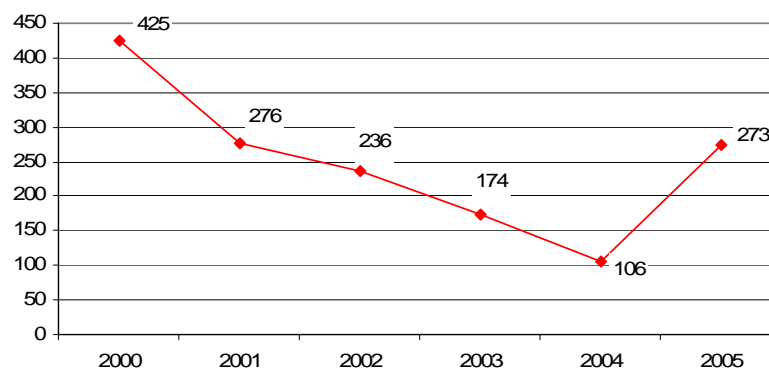
PTZ Diffus, nb de prêts	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Moyenne annuelle 2000-2005	
							Nb	en % logts commencés
Alleins	9	1	1	3	7	5	4	23%
Aurons	0	0	0	1	0	0	0	8%
La Barben	0	2	2	1	2	1	1	11%
Berre l'Etang	58	17	11	11	7	27	22	78%
Charleval	4	3	2	3	1	8	4	26%
Eyguières	33	13	5	6	4	17	13	24%
La Fare-les-Oliviers	19	14	4	4	9	4	9	25%
Lamanon	2	4	4	2	3	4	3	37%
Lançon-Provence	16	16	12	15	4	23	14	42%
Mallemort	22	4	11	14	2	8	10	17%
Pélissanne	25	21	11	7	8	12	14	41%
Rognac	16	23	22	12	8	21	17	54%
Saint-Chamas	12	15	23	12	14	28	17	87%
Salon-de-Provence	169	102	86	36	12	101	84	41%
Sénas	18	19	8	8	7	6	11	29%
Velaux	2	11	26	31	8	6	14	20%
Vernègues	20	11	8	8	10	2	10	45%

Agglopoie Provence	425	276	236	174	106	273	248	36%
---------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-----	-----

Source : DDE des Bouches du Rhône

Le rythme de distribution des PTZ suit une courbe à la baisse entre 2000 et 2004 (tombant à une centaine de prêts pour 2004), avant une remontée très importante en 2005. Cette forte augmentation s'explique principalement par la réforme du PTZ adoptée début 2005 : elle a permis d'une part la prise en compte des biens acquis dans l'ancien avec travaux, d'autre part elle a conduit à une réévaluation des plafonds : 32 390€ pour un ménage de 4 personnes.

**Nombre de PTZ distribués sur Agglopoie Provence
entre 2000 et 2005**



Sur la période, **les PTZ concernent un peu plus d'un tiers de la construction neuve (36%)**.

Dans les communes de l'Etang de Berre (Berre l'Etang, Saint-Chamas, Rognac), les prix sont un peu moins élevés, plus d'un ménage sur deux a eu recours à un PTZ dans sa démarche d'accession. En revanche, dans les petites communes résidentielles (Alleins, Aurons, La Barben) les niveaux de prix sont trop élevés pour les ménages susceptibles de bénéficier d'un prêt à taux zéro.

2.3 La revente, un segment de marché très dynamique

PRECAUTION PREALABLE : On rappelle, comme pour les terrains à bâtir, que les données PERVAL présente un taux de couverture en 2005 estimé à 64% dans les Bouches-du-Rhône.

► Les reventes de maisons

- *En 2005, plus de 240 000 € pour une maison d'une centaine de mètres carrés sur une parcelle de 820 m²*

Les reventes de maisons sur le territoire représentent, en 2005, 436 transactions, preuve d'un réel dynamisme. En effet, cela correspond à un volume presque équivalent à la construction individuelle neuve annuelle la même année (497 logements commencés en 2005 d'après les données SITADEL) et à un taux de rotation de l'ordre de 1,4% par rapport au parc de résidences principales individuelles de 2005.

Si l'offre neuve a un impact évident sur les communes du territoire (tant en termes d'image urbaine que de modification du profil des ménages), les mouvements de revente dans l'ancien, compte-tenu de leur importance, ont également des conséquences notables sur la vie des communes.

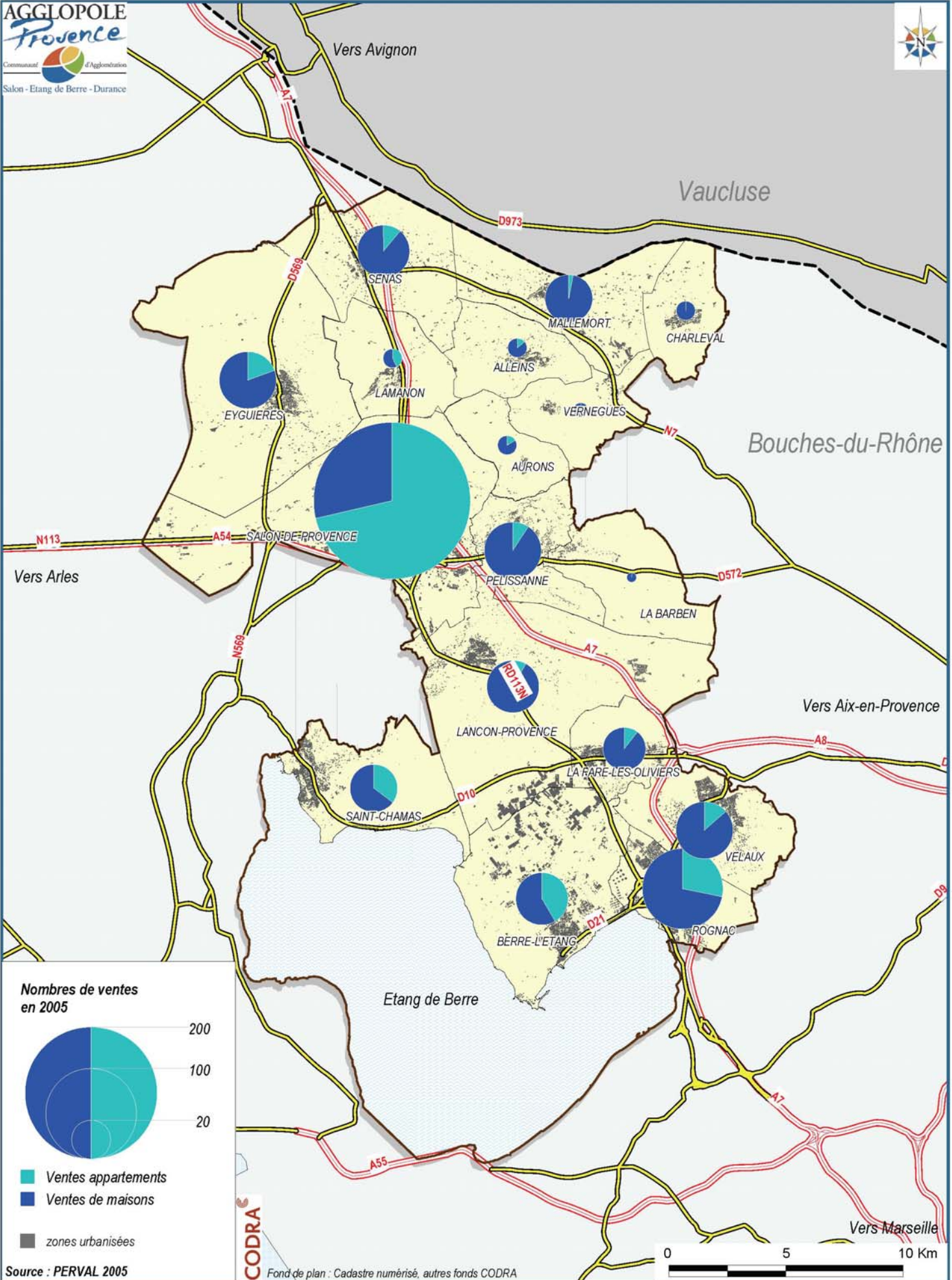
Lorsque de jeunes ménages viennent remplacer des personnes âgées dans l'ancien, cela crée une croissance démographique sans construction supplémentaire et des effets induits sur les équipements scolaires.

En 2005	Nombre de ventes	Rotation par rapport au parc de 2005	Prix moyen	Surface habitable moyenne	Surface moyenne du terrain
Alleins	6	0,81%	212 137 €	92 m ²	1 942 m ²
Aurons	5	2,99%	348 930 €	110 m ²	1 994 m ²
La Barben	2	1,10%	283 369 €	140 m ²	1 793 m ²
Berre l'Etang	21	1,02%	200 051 €	95 m ²	435 m ²
Charleval	7	1,06%	192 025 €	118 m ²	274 m ²
Eyguières	37	1,86%	193 280 €	72 m ²	904 m ²
La Fare-les-Oliviers	25	1,26%	236 071 €	103 m ²	853 m ²
Lamanon	4	0,73%	295 908 €	129 m ²	2 953 m ²
Lançon-Provence	33	1,59%	246 827 €	110 m ²	734 m ²
Mallemort	32	2,01%	270 936 €	105 m ²	1 009 m ²
Pélissanne	39	1,39%	267 829 €	108 m ²	1 174 m ²
Rognac	56	1,91%	225 107 €	99 m ²	536 m ²
Saint-Chamas	22	1,17%	190 758 €	111 m ²	706 m ²
Salon-de-Provence	73	1,22%	242 745 €	108 m ²	545 m ²
Sénas	32	1,98%	220 925 €	117 m ²	535 m ²
Velaux	38	1,49%	319 157 €	120 m ²	1 272 m ²
Vernègues	4	1,03%	250 420 €	114 m ²	832 m ²
Agglopoie Provence	436	1,45%	241 626 €	103 m²	824 m²

Source : base Perval 2005

LES VENTES DE BIENS IMMOBILIERS EN 2005

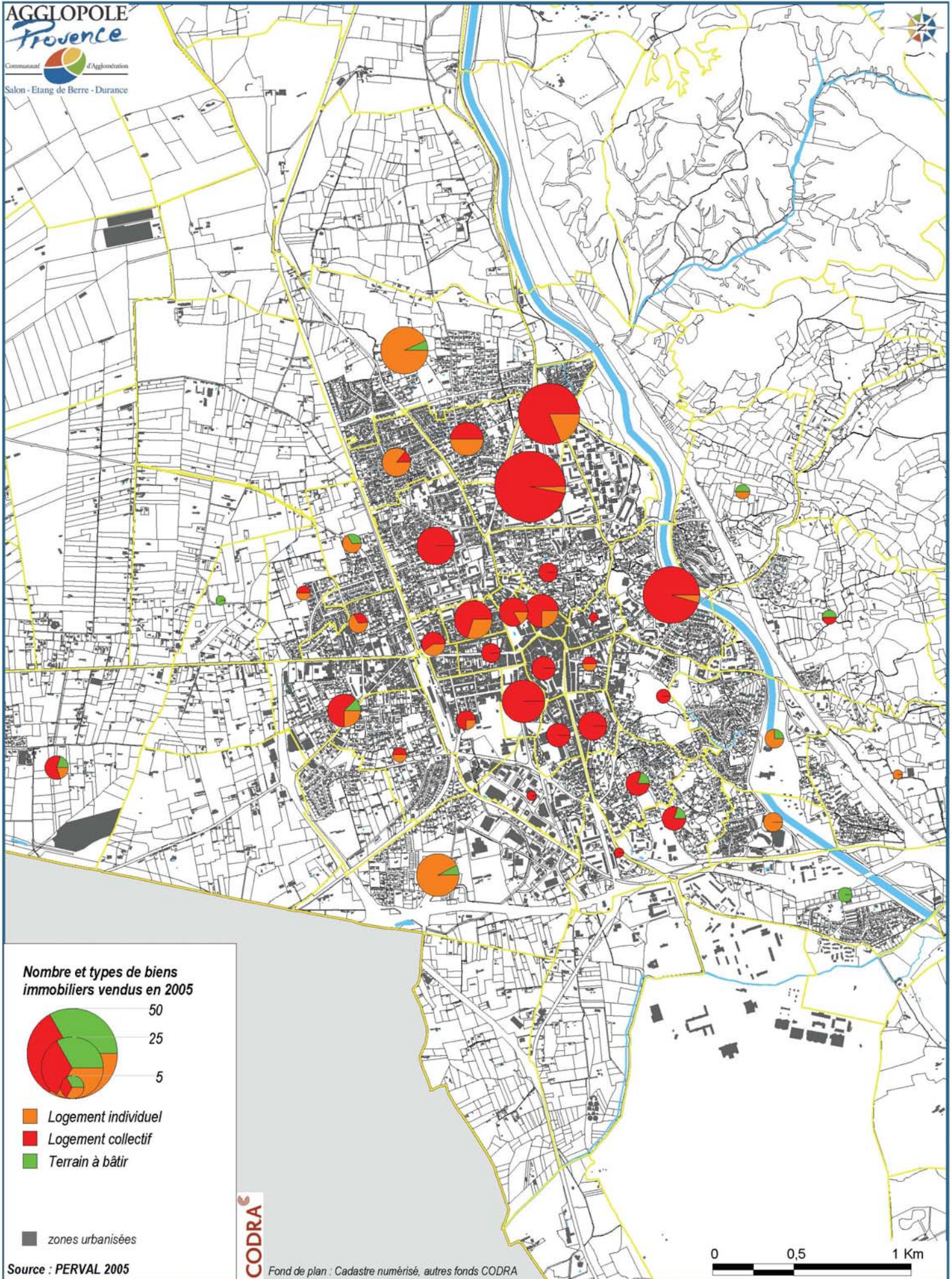
Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



LA REVENTE DE BIENS IMMOBILIERS A SALON-DE-PROVENCE EN 2005

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007

AGGLOPOLE
Provence
Communauté d'Agglomération
Salon - Etang de Berre - Durance



Source : PERVAL 2005

- *Comme pour les terrains, un tassement des transactions accompagné d'une montée des prix*

	2002		2003		2004		2005		Evolution annuelle 2002-2005	
	Nombre	Prix moyen	Nombre	Prix moyen	Nombre	Prix moyen	Nombre	Prix moyen	Nombre	Prix moyen
Salon-de-Provence	119	185 305 €	147	206 522 €	106	241 759 €	73	242 745 €	- 11%	+ 7%
Berre l'Etang	23	144 063 €	28	150 303 €	16	177 690 €	21	200 051 €	- 2%	+ 9%
Autres communes	450	164 323 €	410	187 221 €	370	223 616 €	342	243 940 €	- 7%	+ 10%
Agglopoie Provence	592	167 754 €	585	190 304 €	492	226 031 €	436	241 626 €	- 7%	+ 10%

Source : base Perval 2002 à 2005

Le prix moyen d'une maison ancienne dans Agglopoie Provence dépasse les 240 000€, notamment du fait des prix élevés sur certaines communes (plus de 300 000€ à Velaux ou Aurons). Pourtant, il y a encore quatre ans, le prix moyen d'une maison d'occasion ne dépassait pas 170 000€. Aujourd'hui, seules de petites maisons de village, en état variable ou des maisons mal adaptées (type logement de tourisme Fériel) sont accessibles à ces prix.

On note tout de même que quelques communes apparaissent « meilleur marché » en affichant des moyennes de prix plus modérées : 200 000€ à Berre l'Etang et proche de 190 000€ à Charleval, Eyguières ou Saint-Chamas.

Pour l'achat d'une maison d'occasion à Salon-de-Provence il faut compter en moyenne 243 000€. Le marché de la revente à Salon-de-Provence représente 17% de l'ensemble des mutations d'Agglopoie Provence. Il y a quatre ans, ce marché concernait plus d'un quart des ventes (26%). La diminution du nombre de transactions sur Agglopoie Provence sur la période 2002-2005 est principalement le résultat du ralentissement du marché salonais. Il pourrait résulter de niveau de prix particulièrement élevés atteints sur certains produits qui freineraient les ventes.

Le marché de l'individuel dans l'ancien présente donc un niveau de prix relativement élevé, au moins équivalent au neuf, voire légèrement supérieur. Pour autant ce marché recouvre des produits très différents et propose un éventail de prix beaucoup plus vaste que le neuf : de la demeure de charme à plus de 500 000€ à la maison de village à 180 000€.

La maison à moins de 200 000€ pour un ménage avec enfants reste difficile à trouver et les prix augmentent encore (+10% par an entre 2002 et 2005). Comme pour le neuf, les niveaux de prix de l'offre apparaissent décalés avec les capacités financières des ménages.

- *Profil des acquéreurs des maisons d'occasion*

La catégorie socio-professionnelle : plus de la moitié des acquéreurs sont des cadres supérieurs ou de professions intermédiaires

	Agri-culteurs	Artisans, commerc	Cadre sup.	Prof. intermed.	Employé	Ouvrier	Retraité	Autre sans activité	Total renseigné
2002	0%	5%	23%	28%	14%	8%	9%	3%	91%
2003	0%	4%	27%	24%	18%	10%	9%	2%	94%
2004	0%	9%	24%	25%	16%	10%	9%	1%	93%
2005	0%	8%	23%	29%	18%	8%	5%	2%	93%

Source : données notariales Perval 2002 à 2005

Le marché de la revente concerne des catégories socio-professionnelles de ménages plus élevées que celles du marché des terrains à bâtir. La moitié des acquéreurs sont des cadres supérieurs ou des professions intermédiaires. Leur part n'a quasiment pas évolué entre 2002 et 2005. La montée des prix ne semble pas s'être accompagnée d'une sur-représentation de ces catégories les plus aisées.

L'âge : la moitié des acquéreurs a plus de 40 ans

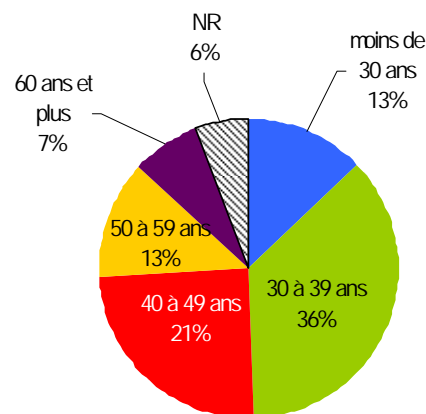
	Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60 ans et plus	Total renseigné
2002	8%	32%	25%	16%	9%	91%
2003	9%	38%	23%	15%	9%	94%
2004	9%	38%	25%	14%	9%	94%
2005	13%	37%	25%	13%	7%	94%

Source : données notariales Perval 2002 à 2005

Plus aisés que les acheteurs de terrains à bâtir, les ménages acquéreurs de maisons d'occasion sont également plus âgés en moyenne.

40% des acquéreurs avait plus de 40 ans en 2005.

Néanmoins on constate un rajeunissement, particulièrement marqué en 2005. Malgré des prix en augmentation et un volume d'offre qui se restreint, les jeunes ménages primo-accédants (moins de 30 ans) sont de plus en plus présents sur le marché de l'ancien en individuel. La géographie de l'offre peut, en partie, expliquer ce phénomène : c'est à Salon-de-Provence que le marché se tasse mais il reste dynamique sur les communes périphériques qui intéressent davantage les projets d'accession des jeunes ménages.



L'origine géographique : un marché plus ouvert que pour les terrains mais largement centré sur les Bouches-du-Rhône

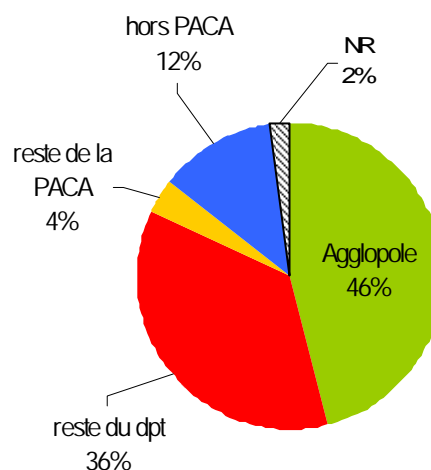
	Agglopoie Provence	Bouches du Rhône hors Agglopoie			reste PACA	Ile de France	Ailleurs en France	Etranger	Total renseigné
		CPA	CUM	autre					
2002	47%	12%	8%	5%	3%	5%	15%	3%	97%
2003	49%	13%	8%	8%	4%	5%	10%	2%	99%
2004	52%	13%	10%	6%	3%	4%	9%	2%	99%
2005	46%	20%	10%	6%	4%	3%	8%	1%	98%

Source : données notariales Perval 2002 à 2005

Le marché de l'ancien en individuel apparait effectivement plus ouvert : moins de la moitié des ménages acquéreurs sont originaires d'Agglopoie Provence (contre près des deux tiers pour les terrains).

L'attractivité du territoire pour les ménages issus des grandes agglomérations proches (Aix et Marseille) est plus importante et semble s'accroître dans le temps. Ils ont représenté 30% des acquéreurs en 2005. Cette arrivée de ménages aux ressources plus élevées semble avoir évincé en partie le public local (qui formait plus de la moitié des acquéreurs en 2004).

Au delà de ces agglomérations, le rayonnement du marché de l'accession d'occasion dépasse les frontières des Bouches du Rhône. 12% des acquéreurs viennent d'une autre région.



Avec des biens de l'ordre de 240 000€, le marché de l'ancien en individuel est légèrement au-dessus de la construction neuve, même si l'écart tend à se réduire, du fait de l'augmentation du foncier. Il offre toutefois une gamme de produits (et donc de prix) beaucoup plus vaste.

Le profil des acquéreurs laisse entrevoir des ménages plus aisés et plus âgés en moyenne. On note néanmoins un rajeunissement en 2005 avec davantage de primo-accédants. Mais ces jeunes ménages sont-ils issus du territoire ?

La concurrence des ménages issus des agglomérations aixoise et marseillaise aux revenus en moyenne plus élevés, se ressent davantage sur ce segment de marché. Il s'agit de ménages plus jeunes que les accédants d'Agglopoie Provence (38 ans en moyenne pour les acquéreurs de la CPA et 36 ans pour la CUM contre plus de 41 ans pour les ménages locaux).

► *Les reventes d'appartements*

- *Plus de 2 000 €/m² en 2005 pour un appartement d'occasion*

En 2005	Nombre de ventes	Rotation par rapport au parc de 2005	Prix moyen	Surface habitable moyenne	Surface moyenne du terrain
Alleins	1	1,30%	200 810 €	117 m ²	1 716 €/m ²
Aurons	1	5,00%	226 300 €	75 m ²	3 017 €/m ²
La Barben		0,00%			
Berre l'Etang	15	0,61%	118 887 €	72 m ²	1 646 €/m ²
Charleval		0,00%			
Eyguières	9	1,97%	153 553 €	78 m ²	1 981 €/m ²
La Fare-les-Oliviers	3	0,71%	176 333 €	61 m ²	2 875 €/m ²
Lamanon	3	2,83%	231 533 €	66 m ²	3 526 €/m ²
Lançon-Provence	3	0,94%	186 600 €	85 m ²	2 195 €/m ²
Mallemort	1	0,27%	110 000 €	47 m ²	2 340 €/m ²
Pélissanne	4	0,73%	70 577 €	66 m ²	1 078 €/m ²
Rognac	22	1,64%	122 391 €	66 m ²	1 846 €/m ²
Saint-Chamas	12	1,49%	163 486 €	66 m ²	2 494 €/m ²
Salon-de-Provence	182	1,73%	133 842 €	65 m ²	2 073 €/m ²
Sénas	4	0,73%	133 175 €	104 m ²	1 284 €/m ²
Velaux	6	1,44%	180 408 €	69 m ²	2 621 €/m ²
Vernègues		0,00%			
Agglopoie Provence	266	1,43%	136 831 €	67 m²	2 048 €/m²

Source : base Perval 2005

La revente d'appartements est également un segment de marché dynamique. Avec 266 transactions de ce type en 2005 contre 436 en individuel la même année, la revente en collectif représente 38% du total des mutations dans le parc existant. C'est exactement la part du collectif dans le parc des résidences principales de 2005. Le taux de rotation en collectif est donc du même ordre que celui en individuel : 1,4%.

A titre de comparaison, le marché de la revente d'appartements correspond à un volume supérieur à la construction collective neuve la même année (119 logements commencés en 2005 d'après les données SITADEL).

Ce segment de marché se concentre pour les deux tiers à Salon-de-Provence, avec 182 transactions pour des appartements en 2005.

- *Une baisse du volume de transactions sur Salon-de-Provence en 2005*

	2002		2003		2004		2005		Evolution annuelle 2002-2005	
	Nombre	Prix moyen	Nombre	Prix moyen	Nombre	Prix moyen	Nombre	Prix moyen	Nombre	Prix moyen
Salon-de-Provence	250	79 081 €	291	107 472 €	301	116 124 €	182	133 842 €	- 8%	+ 14%
Berre l'Etang	11	61 815 €	17	77 735 €	10	72 279 €	15	118 887 €	+ 8%	+ 18%
Autres commune	50	98 394 €	63	110 754 €	52	120 517 €	69	148 614 €	+ 8%	+ 11%
Agglopoie Provence	311	81 575 €	371	106 667 €	363	115 546 €	266	136 831 €	- 4%	+ 14%

Source : base Perval 2002 à 2005

Comme pour les maisons, on constate une diminution des transactions par rapport à 2002 (de -4% chaque année) qui s'accompagne d'une montée des prix plus importante encore que pour les maisons ou les terrains à bâtir (+14% par an)

En 2005, il faut compter près de 137 000€ pour un appartement d'occasion en moyenne sur Agglopoie Provence, soit environ 2000€/m². Malgré la hausse très importante des prix, l'ancien demeure plus abordable que le neuf qui propose rarement des programmes à moins de 3 000€/m². Ceci explique d'ailleurs cela.

Le prix moyen d'un appartement à Salon-de-Provence est à présent d'environ 134 000€, contre moins de 80 000€ en 2002. Encore une fois, c'est le marché salonais qui semble ralentir alors que les reventes sur les autres communes s'accroissent. Les prix commencent à faire plafonner la dynamique immobilière.

- *Profil des acquéreurs d'appartements*

La catégorie socio-professionnelle : une part importante d'employés et une prédominance des retraités par rapport aux acquéreurs de terrains ou de maisons

	Agri-culteurs	Artisans, commerç	Cadre sup.	Prof. intermed.	Employé	Ouvrier	Retraité	Autre sans activité	Total renseigné
2002	0%	4%	14%	23%	23%	14%	12%	4%	94%
2003	1%	3%	20%	31%	16%	7%	10%	4%	92%
2004	1%	6%	17%	28%	20%	9%	11%	2%	94%
2005	0%	5%	12%	25%	21%	11%	14%	2%	91%

Source : données notariales Perval 2002 à 2005

Les professions intermédiaires sont les plus représentées parmi les acquéreurs.

La part des employés et des retraités est également notable. Il s'agit de deux profils d'acquéreurs aux logiques résidentielles distinctes mais qui trouvent tous deux avantage à acheter des appartements d'occasion.

D'une part les prix plus abordables ouvrent le marché à des catégories socio-professionnelles moins aisées comme les employés et d'autre part la localisation de ce parc, en ville à proximité des commerces et services, attire les ménages à la retraite.

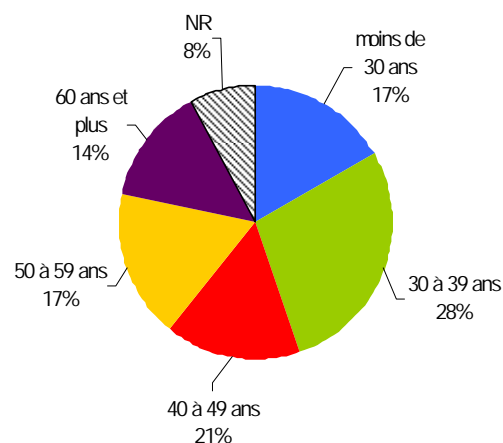
L'âge : un segment de marché plus accessible aux ménages jeunes (moins de 30 ans) et attractif pour les ménages âgés (plus de 60 ans)

	Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60 ans et plus	Total renseigné
2002	23%	24%	19%	15%	13%	94%
2003	17%	27%	20%	15%	13%	93%
2004	18%	23%	20%	22%	11%	94%
2005	17%	28%	16%	17%	14%	92%

Source : données notariales Perval 2002 à 2005

L'analyse de l'âge des acquéreurs donne deux enseignements :

- Compte tenu des niveaux de prix proposés, le marché des appartements dans l'ancien est accessible aux jeunes ménages, en particulier les primo-accédants au budget plutôt limité.
- La localisation de ce parc, en centre ville, le rend attractif pour des personnes seules ou des ménages âgés, désireux de se rapprocher de la ville et de ses commodités. Souvent anciennement propriétaires d'un bien en campagne ils disposent d'un capital non négligeable au départ, mais pas toujours suffisant pour acquérir dans une résidence neuve.



La part des moins de 30 ans tend à s'amenuiser, au profit des trentenaires qui sont les plus représentés (28% des transactions). La montée des prix retarde l'âge du passage à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages.

En revanche, la part des plus de 60 ans s'accroît. Ces ménages disposant le plus souvent d'un apport, ne se retrouvent pas exclus de ce marché.

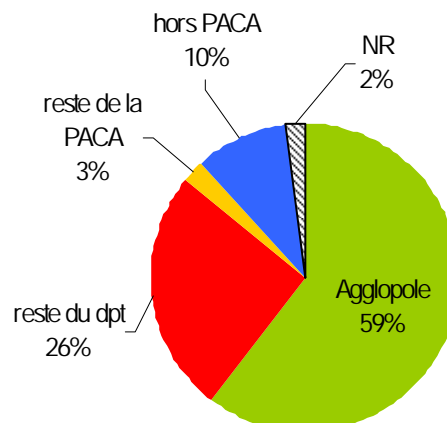
L'origine géographique : un marché local

	Agglopoie Provence	Bouches du Rhône hors Agglopoie			reste PACA	Ile de France	Ailleurs en France	Etranger	Total renseigné
		CPA	CUM	autre					
2002	61%	7%	5%	10%	5%	3%	6%	2%	99%
2003	58%	8%	8%	8%	4%	5%	6%	1%	98%
2004	54%	5%	7%	11%	6%	4%	11%	1%	100%
2005	60%	7%	5%	14%	3%	3%	6%	1%	98%

Source : données notariales Perval 2002 à 2005

Comme pour les terrains à bâtir, le marché de la revente des appartements dans l'ancien répond surtout à une demande locale, en particulier de jeunes ménages ou de retraités.

L'attractivité de ce segment de marché pour les ménages des grandes agglomérations proches est limitée



2.4 Le profil des accédants à la propriété (selon l'ADIL)

L'ADIL des Bouches du Rhône dispense un conseil auprès des particuliers et notamment des candidats à l'accession à la propriété. En 2006, l'ADIL 13 a reçu 26 153 personnes en consultation, dont 4% sur le territoire d'AgglopoLe Provence, un millier environ.

Le bilan 2006 de ces consultations a permis à l'ADIL de dresser les grandes tendances des candidats à l'accession à la propriété dans le département. Si le nombre de consultants originaires d'AgglopoLe Provence est relativement limité, ces tendances sont largement transposables à l'échelle de notre territoire.

Remarque préalable : Les ménages qui consultent l'ADIL pour élaborer leur projet d'accession sont en général plutôt modestes. Les consultants sont à 43% employés ou ouvriers, ils ont pour la plupart entre 30 et 59 ans et sont pour plus de la moitié locataires du privé.

Parmi les candidats à l'accession à la propriété qui sollicitent l'ADIL, on constate :

- **un faible taux de viabilité des projets** : 18% des projets étudiés par l'ADIL ne sont pas jugés viables
- **des projets d'accession tournés vers le collectif** : 65% des projets concerne l'habitat collectif, principalement du fait de l'inadéquation des revenus des ménages (et particulièrement ceux que l'ADIL conseille) avec les prix du marché de l'individuel
- **une population jeune** : les candidats à l'accession sont âgés de 33 ans en moyenne
- **les 2/3 des candidats à l'accession sont locataires du privé**
- **des ménages qui souhaitent accéder sur leur commune à 75%** : mais un projet pas toujours réalisable, faute d'offre et compte tenu des prix proposés
- **les 3/4 des accessions en acquisition-amélioration** : contre 15% dans le neuf
- **un apport personnel moyen important** : environ 27 500 € en 2006 (contre 34 500 en 2005). Il reste supérieur à la moyenne nationale de 22 400€. Cet apport est en partie constitué d'un bien immobilier (logement ou terrain) ou du produit de la vente de la résidence principale actuelle.
- **des budgets moyens d'investissement en augmentation conformément à la tendance nationale** : de l'ordre de 138 000 € pour un taux d'effort moyen de 30%. Il faut compter une capacité financière moyenne de :
 - 170 000€ pour une accession en neuf
 - 122 000€ dans l'ancien
 - 143 000€ en acquisition-amélioration
- **un montage financier faisant appel au nouveau Prêts à Taux Zéro (PTZ) dans plus de 75% des cas.** La très grande majorité des candidats sollicitant l'ADIL sont éligibles
- **un taux d'éligibilité aux aides au logement (APL/AL) en baisse.** Cette baisse, conforme à la tendance nationale, est le signe d'un tassement de l'accession sociale dans le département.
- **des prêts de plus en plus longs**, afin d'augmenter l'endettement. L'allongement du prêt joue le rôle de variable d'ajustement pour la plupart des ménages à revenus modestes. La part des prêts sur 20 ans est majoritaire. Plus d'un tiers des projets se font avec un financement envisagé sur 25 ans ou plus.

En synthèse :

Des prix du foncier particulièrement élevé

- L'offre existe, mais à quel prix ?
 - ✗ 612 ha potentiellement constructibles à court ou moyen terme dans les documents d'urbanisme
 - ✗ selon les estimations communales : un droit à bâtir moyen qui s'échelonne entre 100 000€ et 250 000€ pour des parcelles de 500m² à 1 500m²
 - ✗ selon les données PERVAL : 115 000€ en moyenne
 - ✗ une augmentation sensible des prix (+12% par an)
- Des ménages locaux, encore jeunes
 - ✗ 63% des acquéreurs sont originaires d'Agglopoles Provence
 - ✗ près de la moitié des ménages ayant acheté un terrain à bâtir en 2005 sont trentenaires
 - ✗ tout de même 13% d'acquéreurs de moins de 30 ans

L'accession en neuf, une offre importante répartie sur le territoire

- Une offre importante en lotissement
 - ✗ 660 logements à venir dont plus de la moitié en clés en main
 - ✗ un budget minimum de 280 K€
 - ✗ en inadéquation avec les revenus des ménages
- Le développement des projets de permis groupés
 - ✗ pour contenir les prix et le ramener entre 200 et 250 K€
 - ✗ avec une évolution des formes urbaines
- Une offre en collectif stimulée par la défiscalisation
 - ✗ à Salon-de-Provence
 - ✗ mais également en dehors : environ 600 logements en projet
 - ✗ à partir de 170 000€ pour un T2 (au moins 3000 €/m²)

La revente de maisons est aussi un segment de marché très dynamique

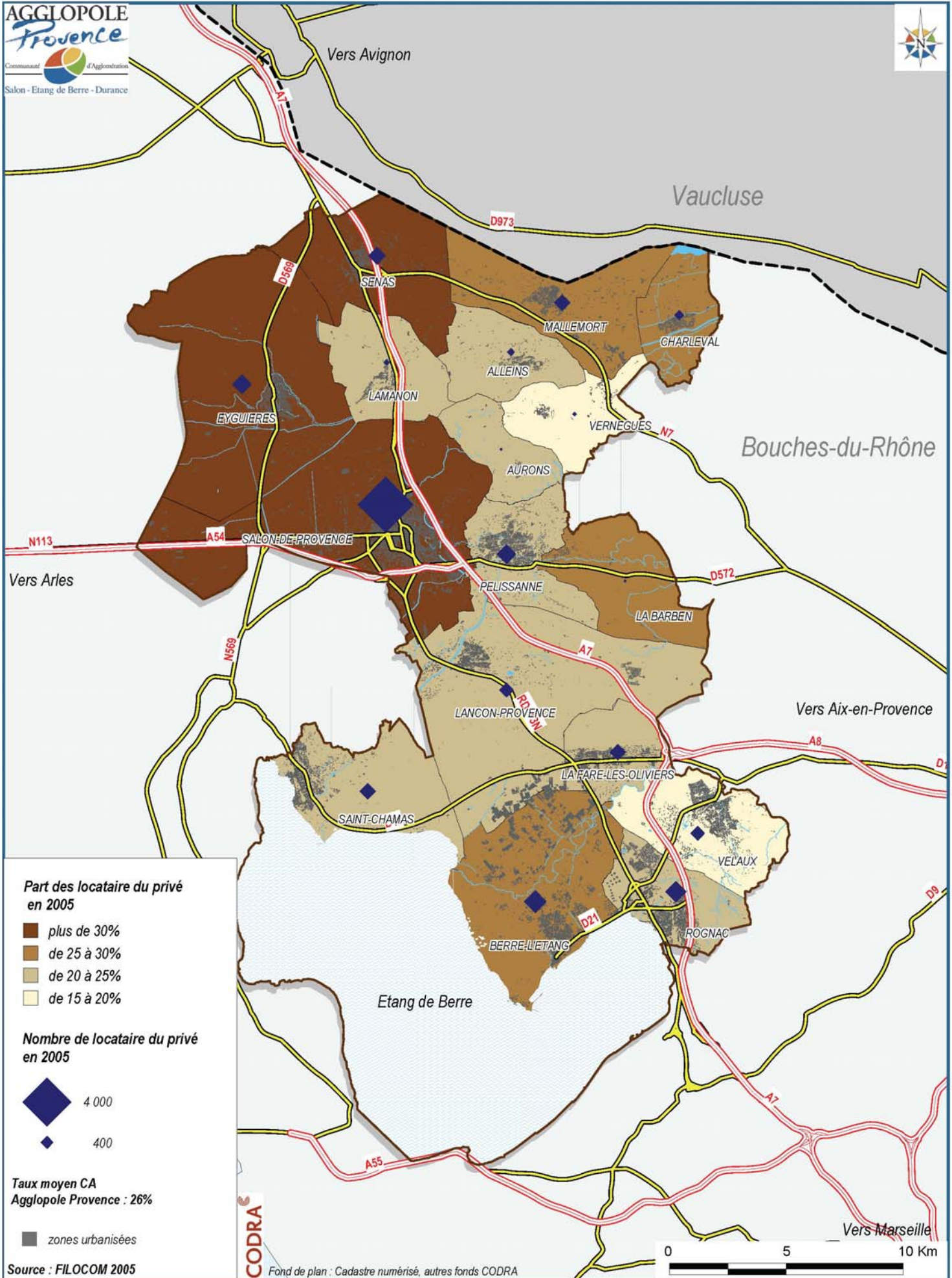
- 436 transactions en 2005, un volume presque équivalent à la construction neuve
- Des maisons anciennes dont les prix augmentent fortement mais le volume d'offre diminue
 - ✗ en 2005 : plus de 240 000€ en moyenne pour une maison de 100 m² sur une parcelle de 820 m²
 - ✗ +10% par an entre 2002 et 2005
 - ✗ une baisse du nombre de mutations, surtout à Salon-de-Provence
- Un marché plus cher que la construction neuve
 - ✗ mais une gamme de produits (et donc de prix) beaucoup plus vaste
 - ✗ des acquéreurs plus aisés et plus âgés que pour les terrains à bâtir
 - ✗ mais des jeunes ménages accédants issus des proches agglomérations d'Aix et de Marseille

La revente d'appartements, un marché encore accessible pour les jeunes ménages et attractif pour les retraités

- 266 transactions en 2005, un volume supérieur à la construction neuve
- Un marché moins onéreux que le neuf
 - ✗ en moyenne 2000€/m²
 - ✗ mais une forte augmentation des prix (+14% par an)
 - ✗ accompagnée d'un tassement du volume de transactions à Salon-de-Provence
- Un marché local et répondant à des besoins spécifiques
 - ✗ 59% des acquéreurs originaires d'Agglopoles Provence
 - ✗ 17% d'acquéreurs de moins de 30 ans pour lesquels ce parc est encore abordable
 - ✗ 14% de plus de 60 ans, attirés par la proximité du centre ville et de ces commodités

LES LOCATAIRES DU PRIVÉ EN 2005

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



Part des locataire du privé en 2005

- plus de 30%
- de 25 à 30%
- de 20 à 25%
- de 15 à 20%

Nombre de locataire du privé en 2005

- 4 000
- 400

Taux moyen CA
AgglopoLe Provence : 26%

- zones urbanisées

Source : FILOCOM 2005

CODRA

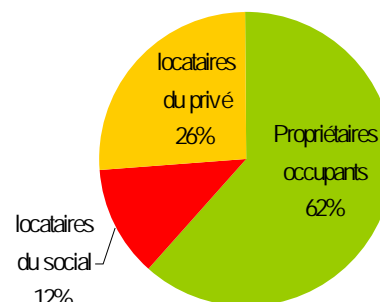
Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



3. LE MARCHÉ DU LOCATIF PRIVÉ

Le parc locatif joue un rôle fondamental dans l'équilibre des marchés :

- il a vocation à satisfaire successivement les besoins de différents ménages, avec une rotation régulière
- il assure le renouvellement de la population et permet ainsi le maintien des effectifs scolaires
- c'est la seule possibilité pour des ménages disposant de revenus modestes et moyens de se loger
- il permet aux jeunes en particulier de démarrer leur parcours résidentiel
- il permet aussi de répondre aux besoins des familles séparées.



Source : Filocom 2005

On compte 38% de locataires dans l'agglomération dont les 2/3 sont logés dans le parc privé.

3.1 L'offre en locatif privé

Le segment du locatif privé est bien représenté au global sur AgglopoLe Provence.

La moyenne de 26% est dépassée dans cinq communes. Dans trois d'entre elles elle est même supérieure à 30% : Salon-de-Provence, Eyguières, et Sénas. A Salon-de-Provence et Sénas, cette offre est récemment à nouveau alimentée par la promotion privée permettant la défiscalisation. A Eyguières la problématique est différente. Le cas de l'occupation permanente des logements de tourisme mis en location à l'année peut en partie expliquer ce pourcentage.

A l'exception des communes de Velaux et Vernègues, l'offre locative privée représente partout plus de 20% du parc des résidences principales de 2005.

L'extrême tension du marché et la récupération de tous les potentiels conduit notamment à des mouvements de création de logements dans l'ancien qui n'est pas sans conséquence sur le volume de logements locatifs. Ainsi, bâtis agricoles ou maisons de village sont réhabilités, divisés et peuvent donner naissance à une offre locative de petits logements.

En fonction du budget qu'y consacre le propriétaire, ces aménagements conduisent à créer des logements au confort inégal.

	Locataires du privé en 2005	
	Nb	%
Alleins	177	22%
Aurons	44	24%
La Barben	51	25%
Berre l'Etang	1 113	25%
Charleval	218	27%
Eyguières	786	32%
La Fare-les-Oliviers	545	23%
Lamanon	141	22%
Lançon-Provence	478	20%
Mallemort	555	28%
Pélissanne	783	23%
Rognac	968	23%
Saint-Chamas	632	23%
Salon-de-Provence	5 107	31%
Sénas	704	33%
Velaux	491	17%
Vernègues	59	15%
AgglopoLe Provence	12 852	26%

Bouches du Rhône	245 895	32%
------------------	---------	-----

Source : Filocom 2005 - DRE PACA

► **Un parc de plus en plus confortable**

Le classement établi par la DGI permet d'évaluer un volume de logements jugés en état médiocre à très médiocre. Il est nécessaire de rappeler que les bases cadastrales souffrent en général de n'avoir pas été révisées de façon uniforme dans le temps.

Les différentes catégories du classement sont les suivantes :

- Les catégories inférieures à 5 correspondent aux logements en bon état.
- La catégorie 6 aux logements d'état de confort moyen
- Les catégories 7 et 8 regroupent les logements d'état général médiocre à très médiocre

	Filocom 2001				Filocom 2005			
	Classement Cadastral 6		Classement Cadastral 7 et 8		Classement Cadastral 6		Classement Cadastral 7 et 8	
	nb	%	%	nb	%	%	%	%
Alleins	74	49%	10	7%	87	49%	3	2%
Aurons	22	61%	2	6%	28	64%	2	5%
La Barben	28	72%	1	3%	25	49%	1	2%
Berre l'Etang	420	51%	38	5%	644	58%	38	3%
Charleval	85	48%	46	26%	123	56%	25	11%
Eyguières	268	44%	51	8%	304	39%	42	5%
La Fare-les-Oliviers	364	74%	43	9%	408	75%	43	8%
Lamanon	58	43%	10	7%	64	45%	7	5%
Lançon-Provence	218	57%	43	11%	286	60%	32	7%
Mallemort	189	41%	39	8%	226	41%	36	6%
Pélissanne	382	52%	109	15%	420	54%	106	14%
Rognac	507	53%	61	6%	532	55%	53	5%
Saint-Chamas	430	72%	57	10%	455	72%	57	9%
Salon-de-Provence	3 061	69%	444	10%	3 808	75%	169	3%
Sénas	333	47%	19	3%	291	41%	6	1%
Velaux	188	46%	98	24%	228	46%	84	17%
Vernègues	21	47%	5	11%	19	32%	3	5%
Agglopoie Provence	6 648	59%	1076	10%	7 948	62%	707	6%
Bouches du Rhône	123 994	55%	26607	12%	138582	56%	23872	10%

Source : Filocom 2005 DRE PACA

Dans la communauté d'agglomération, 6% du parc locatif privé est jugé d'état médiocre à très médiocre. C'est plus qu'en moyenne dans le parc des résidences principales (4%). Comme souvent, ce sont les locataires du privé qui vivent dans les moins bonnes conditions de confort (chez les propriétaires, l'inconfort ne dépasse pas 3%).

D'après les données Filocom, les principaux gisements d'inconfort se situent à Salon-de-Provence et Pélissanne (plus d'une centaine de logements concernés). Toutefois à Salon-de-Provence, ce gisement ne représente qu'un faible pourcentage de logements inconfortables. En revanche, à Pélissanne ce serait 14% du parc qui serait concerné. Pourtant, si la commune connaît certaines situations d'inconfort, elle estime qu'elles restent rares. Même constat pour les communes de Charleval et Velaux qui ne semblent pas pouvoir justifier ces pourcentages supérieurs à 10%.

A l'inverse, les données des communes sur lesquels la présence de marchands de sommeil est avérée, comme à Sénas, ne mettent pas en évidence de situations d'inconfort particulière préoccupante dans le parc locatif privé. Il peut plutôt s'agir de logements avec un confort sommaire.

Dans tous les cas, la concurrence que pourrait instiller les logements neufs des nouvelles résidences devrait inciter les propriétaires à remédier à l'inconfort de leurs logements.

3.2 Des loyers élevés dans le privé sur Agglopoie Provence

L'ADIL 13 met en place un observatoire départemental du marché locatif privé grâce aux informations que font remonter les agents immobiliers. Cet outil à pérenniser pourra à terme renseigner sur les niveaux de loyers (dont les loyers de relocation) et permettra de suivre leurs évolutions.

Agglopoie Provence, constitue un territoire expérimental pour la mise en place de cet observatoire. Certaines données sont donc d'ores et déjà disponibles et exploitables.

Remarque préalable : pour être représentatifs, les échantillons pour chacune des typologies de logement doivent comporter au moins 30 références.

► La location de maisons : un produit cher

Logement individuel de 4 pièces	Berre l'Etang	Eyguières	Lançon Provence	Pélissanne	Rognac
Loyer haut	880 €	930 €	1 100 €	950 €	990 €
Loyer médian	800 €	840 €	980 €	870 €	930 €
Loyer bas	645 €	756 €	860 €	780 €	830 €

Source : ADIL 13

Remarque de l'ADIL 13 : La collecte des références de loyers étant insuffisante pour couvrir tous les types de maisons individuelles et toutes les communes d'Agglopoie Provence, seuls les loyers des maisons de type 4 peuvent être présentés sur cinq communes de la communauté d'agglomération.

Les données de l'ADIL reflètent bien les estimations qu'ont pu nous fournir les agents immobiliers locaux.

Pour une maison de trois chambres à louer sur le territoire (T4), il faut compter au moins 800 €.

Le marché à Berre l'Etang apparaît plus abordable que sur les autres communes enquêtées.

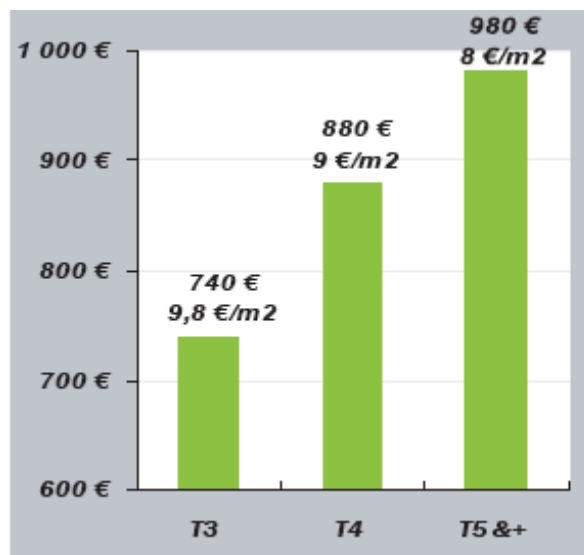
Ailleurs, si quelques offres semblent exister pour un loyer inférieur à 800€, la taille et le confort de ces logements restent à préciser.

Dans ces communes l'offre la plus abordable se trouve dans les maisons de villages accolées.

A Salon-de-Provence, le loyer moyen en individuel s'élève à 8,9 €/m² (source ADIL). Il faut compter :

- 740 € pour une maison T3
- 880 € pour un T4
- 980 € pour un T5 ou plus

Les loyers des maisons individuelles à Salon-de-Provence en 2006



Source : ADIL 13

L'offre défiscalisée qui se développe en individuel dans les programmes d'ensemble viendra probablement faire monter ces moyennes de prix.

► **La location d'appartement : des prix variables au sein de l'agglomération...**

Par nature, la location d'appartement n'est possible que sur les quelques communes où le parc collectif est développé. Avec 38% de logements en collectif sur AgglopoLe Provence, le potentiel existe. Il reste toutefois largement concentré sur Salon-de-Provence qui accueille 57% de ce parc.

Fourchettes des loyers observés pour les appartements sur AgglopoLe Provence

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
AgglopoLe hors Salon-de-Provence	de 320 à 415 €	de 440 à 515 €	de 460 à 595 €	de 560 à 710 €	Non significatif
Salon-de-Provence	de 350 à 420 €	de 400 à 520 €	de 450 à 600 €	de 475 à 635 €	de 610 à 760 €

Source : ADIL 13

En 2006, il faut compter environ 500€ - 550€ pour un T3 (les plus répandus) sur AgglopoLe Provence.

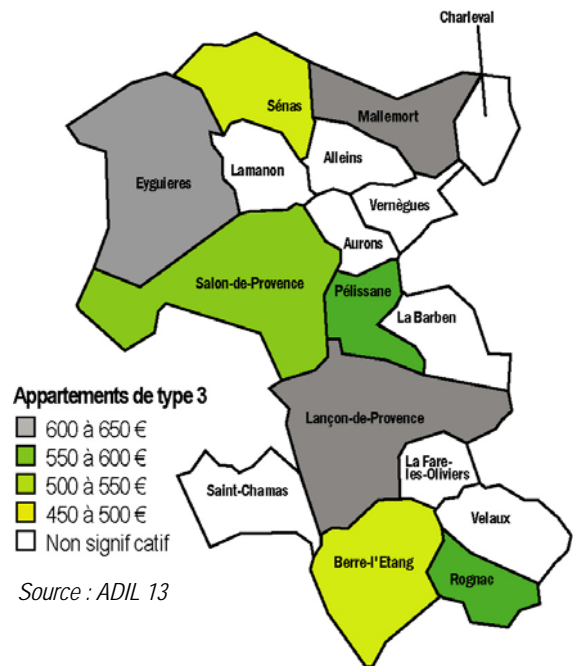
La carte de la géographie des prix moyens de T3 permet de lire un niveau de loyer élevé dans les bourgs : plus de 600€ à Lançon Provence (650€), Eyguières (620€) et Mallemort (605€) et 570€ à Pélassanne et Rognac.

Les communes les moins chères se situent aux extrémités nord et sud de l'agglomération :

- 500 € en moyenne à Sénas
- 470 € à Berre l'Etang

Salon-de-Provence présente une moyenne à 530 €.

Ces les loyers des logements collectifs de type 3, qui présentent des écarts importants d'une commune à l'autre, sont à nuancer avec la palette de prix qu'ils recouvrent réellement.



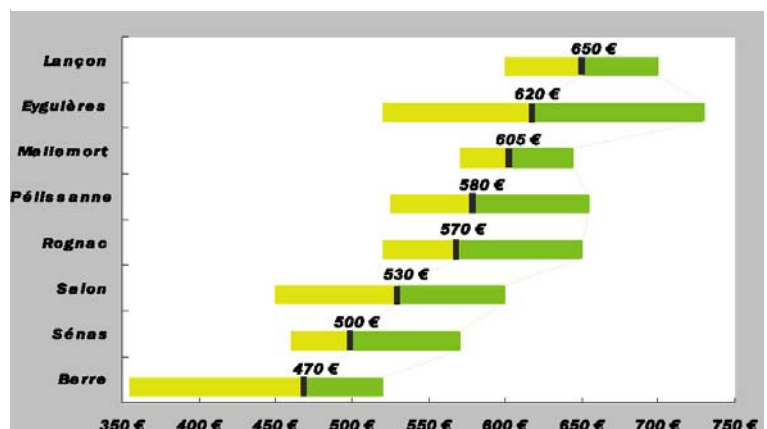
Source : ADIL 13

Fourchettes de loyers des appartements T3 en 2006

A Eyguières et Berre l'Etang par exemple, les fourchettes de loyers pour des T3 sont très larges, jusqu'à 200€ d'écart pour un produit de même typologie.

L'ADIL souligne :

« A Berre l'Etang, il est possible de rencontrer des types 3 loués à 350 € et d'autres à 520 €. L'explication de cet écart peut provenir des différences de prestations offertes par les logements, de l'environnement dont jouissent ces logements ainsi que des différences de surfaces. »



► ...tout comme dans les quartiers de Salon-de-Provence

Le nombre de logements collectifs en location sur la ville centre de Salon-de-Provence rend possible des analyses plus fines à l'échelle des quartiers, avec un détail selon les typologies de logements.

		Centre ville	Canourgues	Secteur Sud-Est	Secteur Ouest	Salon-de-Provence	
T1	Loyer haut	400 €	ns	440 €	430 €	420 €	13,5 €/m ²
	Loyer médian	365 €	ns	ns	400 €	380 €	12 €/m ²
	Loyer bas	341 €	ns	360 €	360 €	350 €	10,5 €/m ²
T2	Loyer haut	500 €	450 €	560 €	535 €	520 €	11,9 €/m ²
	Loyer médian	450 €	408 €	495 €	466 €	465 €	11 €/m ²
	Loyer bas	398 €	365 €	440 €	395 €	400 €	9,3 €/m ²
T3	Loyer haut	620 €	540 €	590 €	650 €	600 €	9,8 €/m ²
	Loyer médian	560 €	495 €	530 €	545 €	530 €	8,8 €/m ²
	Loyer bas	486 €	430 €	450 €	470 €	450 €	7,9 €/m ²
T4	Loyer haut	740 €	575 €	640 €	690 €	635 €	8,5 €/m ²
	Loyer médian	650 €	510 €	563 €	600 €	560 €	7,8 €/m ²
	Loyer bas	540 €	450 €	510 €	490 €	475 €	6,8 €/m ²
T5	Loyer haut	ns	ns	ns	ns	760 €	7,2 €/m ²
	Loyer médian	ns	ns	ns	ns	680 €	7 €/m ²
	Loyer bas	ns	ns	ns	ns	610 €	6 €/m ²

Source : ADIL 13

A Salon-de-Provence, le loyer moyen en collectif s'élève à 9,2 €/m². En réalité, les prix varient fortement d'un quartier à l'autre.

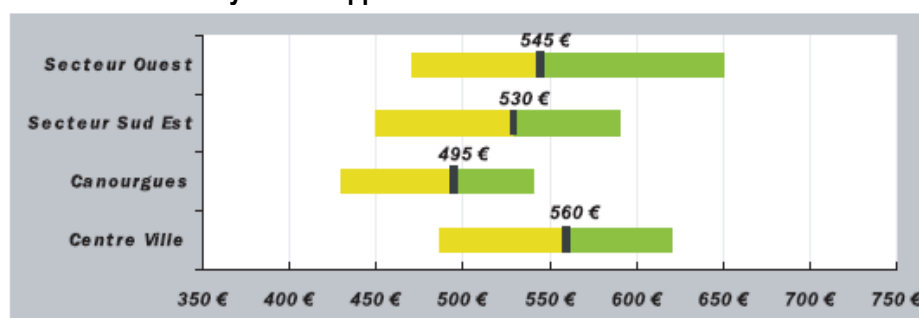
Pour continuer sur l'exemple du T3, il faut compter en moyenne 495€ dans le quartier des Canourgues (le moins cher) et 560€ dans le centre ville. Entre les deux, les secteurs sud-est et ouest proposent des prix de l'ordre de 540€.



Selon les types de logements loués, cette géographie peut varier :

- les loyers sur les Canourgues sont toujours les plus bas
- à partir du T3, le centre ville est le quartier le plus cher
- pour les petites typologies, les secteurs sud-est et ouest sont les plus coûteux. Les développements récents de la promotion privée en périphérie du centre ville ont permis la mise en location de petits logements neufs suite à des défiscalisations. C'est peut-être ce type d'offre, plus coûteuse qui peut expliquer l'écart de prix sur les T1-T2.

Fourchettes de loyers des appartements T3 sur Salon-de-Provence en 2006



3.3 Une mobilité importante dans le centre-ville de Salon-de-Provence

► Un quart des appartements reloué en 2006

Les données collectées par l'ADIL 13 permettent d'évaluer sur la ville de Salon-de-Provence le nombre de logements reloués (et donc le taux de mobilité) pour chaque typologie.

Comme l'analyse justement l'ADIL :

« Sans surprise, le taux de mobilité est plus élevé sur les logements de petites tailles (31% pour les T1). Le faible taux de mobilité sur les logements de type 4 (17%) s'explique tout naturellement par la rareté de ce type de bien et l'obligation de leurs occupants à s'y maintenir plus longtemps. »

Concernant l'ancienneté des locataires dans leurs logements, l'ADIL précise que la majorité occupe leur appartement depuis 2002 mais que l'ancienneté varie selon les quartiers :

- dans les Canourgues, ils y résident en moyenne depuis six ans (70% occupent leur appartement depuis plus de 10 ans).
- dans les secteurs sud est et ouest les ménages sont locataires depuis quatre ans
- dans le centre ville depuis trois ans (57% des locataires ont emménagé il y a moins de 3 ans dont 30% en 2006).

Elle souligne également la particularité suivante :

« C'est dans le quartier des Canourgues et pour les appartements de type 2 que les locataires ont le plus d'ancienneté dans leur logement. »

Les données de la mobilité, confrontées à celles des niveaux de loyers mettent en évidence une corrélation certaine entre ces deux indicateurs : la rotation est plus élevée quand les loyers sont hauts (comme en centre ville) et plus faible quand les loyers sont bas (comme dans les Canourgues). Les ménages sont alors plus captifs d'une charge logement adaptée à leurs ressources.

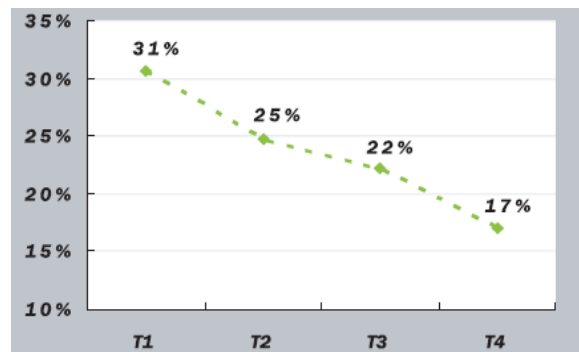
► Avec des loyers de relocation sensiblement plus élevés

Les loyers de relocation (mis en location en 2006) sont supérieurs de 8% aux loyers de l'ensemble du parc locatif.

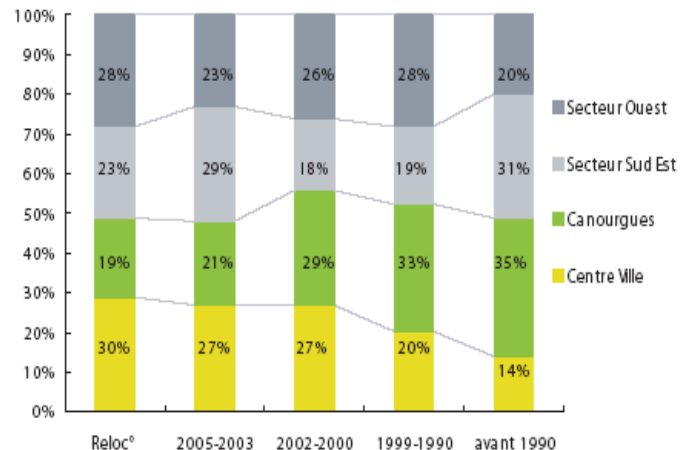
Le graphique ci-contre illustre les niveaux de loyer (au m²) selon les époques de mise en location. Les logements mis en location avant 2000, apparaissent très nettement inférieurs à ceux pratiqués depuis.

A titre d'exemple, pour un T2 de 40 m² : le locataire entré avant 2000 supporte un loyer de 320€. S'il est entré entre 2000 et 2005, son loyer s'élève en moyenne à 420€. En 2006, il paiera un loyer de 440€.

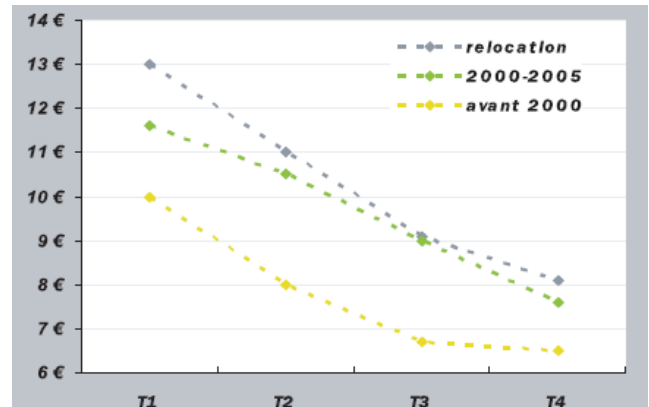
Taux de mobilité à Salon-de-Provence en 2006



Ancienneté des locataires en collectif



Niveau de loyers en €/m² à Salon-de-Provence en



3.4 Un marché en redéveloppement via le dispositif de défiscalisation «de Robien »

Rappel du dispositif " Robien" :			
<ul style="list-style-type: none"> - Investissement immobilier d'un propriétaire bailleur - Défiscalisation de cet investissement, moyennant le respect de quelques règles - En général un produit complet vendu par un promoteur, le plus souvent de petits produits (du T1bis au T3 au mieux) en collectif le plus souvent - Fonctionne aussi pour la construction et la mise en location de maisons en individuel 			
Des loyers de sortie qui varient selon le zonage de la commune (pour le Robien recentré) :			
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
20,45 €/m ²	14,21 €/m ²	11,62 €/m ²	8,52 €/m ²
	Berre l'Etang, Rognac	La Barben, La Fare les Oliviers, Lançon Provence, Pélissanne, Saint-Chamas, Salon-de-Provence, Velaux	Toutes les autres communes

Les programmes suivants ont déjà été en partie détaillés dans la partie sur l'offre neuve en collectif. En effet, ils viennent à la fois alimenter le marché de l'accession à la propriété et surtout celui du locatif privé.

Commune	Nom du programme	Nb de logts	Opérateur	Prix	Echéance de livraison
La Fare les Oliviers	Le Clos des Oliviers	54	Promogim	T3 à partir de 265 000 €	
Malemort	Les Collines du Golf	30	Nexity	T2 à 14 900 €	2 ^{ème} trim. 2009
Pélissanne	La Cour des Lices	69	Bouygues	T3 à partir de 195 000 €	4 ^{ème} trim. 2007
Saint-Chamas	L'Oustalet	70	Nexity	T2 à partir de 136 000 €	3 ^{ème} trim. 2009
Salon-de-Provence	Les Terrasses d'Hélios	44	Bouygues	T2 à partir de 172 000 €	1 ^{er} trim. 2008
	Les Charmilles	42	Bouygues	T3 à 223 400 €	2 ^{ème} trim. 2008
	Domaine de Bel Air	38	Nexity	T2 à partir de 139 000 €	1 ^{er} trim. 2009
	Hauts de l'Empéri	27	Cogedim	T2 à partir de 178 000 €	2 ^{ème} trim. 2008
	Villa Beaupré	32 pavillons	Promogim	T4 à 248 000 €	?
	Le Crystal	?	Infinim	T2 à partir de 128 000€	?
	Résidence Enzo	34	Akerys	T2 à partir 168 000 €	?
Sénas	Av. de Lattre de Tassigny	82 +22	Akerys		PC déposé
Sénas	Domaine de Sénas	24	Nexity	T2 à partir de 132 000 €	2 ^{ème} trim. 2009
Agglopoie Provence		568			

La liste ci-dessus (non exhaustive) a été établie à partir des annonces mises en ligne sur Internet par les promoteurs privés. Ils proposent à des investisseurs particuliers (locaux ou non) d'acheter des logements et de le mettre en location afin de pouvoir défiscaliser. Aux dires des maires, un certain nombre des investisseurs sont issus du territoire (comme dans l'opération du Domaine Sénas), ce qui est plutôt rassurant car les propriétaires locaux gardent un œil sur leur acquisition et la gestion de leur bien.

Toutefois les promoteurs visent également des clients issus de toute la France. Pour cela, ils leurs garantissent une demande locative forte en vantant l'emplacement des communes (en Provence, "entre Alpilles et Lubéron", à proximité des villes d'Aix, Marseille ou Avignon) et le dynamisme économique local.

A titre d'exemple, Bouygues garanti un loyer de 614€/mois pour un T2 acheté 172 000€ dans l'opération les Terrasses, d'Hélios à Salon-de-Provence. Le loyer apparait plutôt élevé au regard des éléments de marché fournis par l'ADIL. Sur ce secteur périphérique, au nord du centre ville les loyers moyens pour un T2 se situent autour de 460€.

Certes, ce type d'offre n'est pas comparable avec le parc locatif privé existant du secteur. Il s'agit de programmes neufs de standing et il semble que pour l'instant ils se calent sur le marché. Néanmoins le nombre de logements qui seront bientôt mis en marché peut poser question. De plus, les petites typologies ont tendance à perdre rapidement en qualité de confort du fait d'une rotation rapide, et risque aussi de se déprécier.



Domaine de Senas – Senas



Terrasses d'Hélios – Salon-de-Provence

Outre le développement de l'offre en accession à la propriété et locative privée, nombre de ces programmes intègrent des logements sociaux type PLS (c'est-à-dire destinés aux ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds HLM).

En effet, les communes de plus en plus soucieuses d'intégrer de la mixité au sein des opérations de logements, imposent aux promoteurs une part de locatifs sociaux, souvent à hauteur de 20%.

Ces logements sont généralement construits par le promoteur lui-même et revendus en VEFA à un bailleur social du territoire mais aussi à des investisseurs privés (dans cette hypothèse, il faut savoir que les logements ne seront plus considérés comme sociaux au bout de 15 ans). C'est notamment le cas dans les opérations de Pélissanne ou Salon-de-Provence.

Ainsi, ces programmes proposent-ils une réelle mixité en associant les trois statuts d'occupation : propriétaires, locataires du privé et locataires du social. Néanmoins, pour chacun de ces statuts, ils mettent en marché des logements « chers » auxquels une large part de la population locale ne peut prétendre.

En synthèse :

12 852 logements locatifs privés en 2005, 26% des ménages

- Un segment de marché bien représenté
 - ✖ partout supérieur à 20% à l'exception des communes de Velaux et Vernègues
 - ✖ un marché qui se développe dans le parc ancien (réhabilitation et division de maisons de village ou de bâtis agricoles) avec un niveau de confort variable
 - ✖ mais également dans les nombreux programmes neufs en « De Robien »

Des loyers élevés

- Au moins 800€ pour une maison de quatre pièces
- Entre 500€ et 550€ pour un appartement de trois pièces
- Des prix très variables dans l'agglomération :
 - ✖ de 470€ à Berre l'Etang à 650€ à Lançon
 - ✖ à Salon-de-Provence : de 495€ sur les Canourgues à 650€ en centre ville

Une mobilité importante dans le centre-ville de Salon-de-Provence

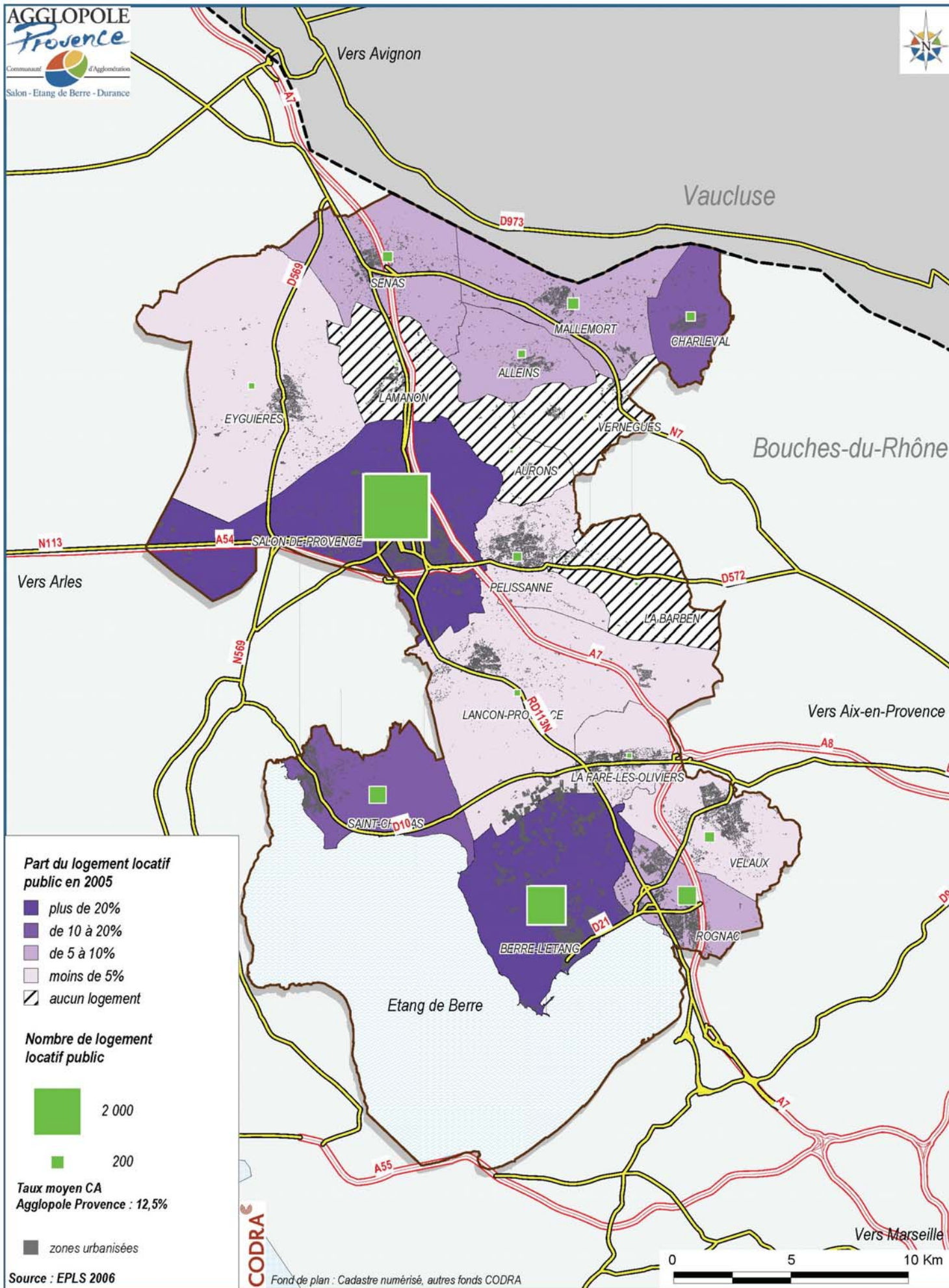
- Un quart des appartements a été reloué en 2006
 - ✖ un taux de rotation plus fort sur les petites typologies
- Une ancienneté des locataires qui varie fortement selon les quartiers
 - ✖ 6 ans en moyenne dans les Canourgues (70% des ménages occupent leurs logements depuis plus de 10 ans)
 - ✖ 3 ans dans le centre ville (30% des ménages ont emménagé en 2006)
- Une corrélation nette entre niveaux de prix et rotation et donc du caractère captif des ménages

Un marché en redéveloppement via le dispositif de Robien

- Des programmes mêlant accession à la propriété, location privée et sociale à des niveaux de prix plutôt élevés
- Environ 600€ pour un T2 à Salon-de-Provence en périphérie du centre ville
 - ✖ une offre chère mais neuve et de standing, qui se calera sur le marché à terme (au regret des investisseurs)
 - ✖ question du volume d'offre et du taux de rotation dans les petites typologie qui peuvent occasionner des désordres dans certaines résidences

LE LOGEMENT LOCATIF PUBLIC CONVENTIONNÉ EN 2006

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



4. LE MARCHÉ DU LOCATIF SOCIAL

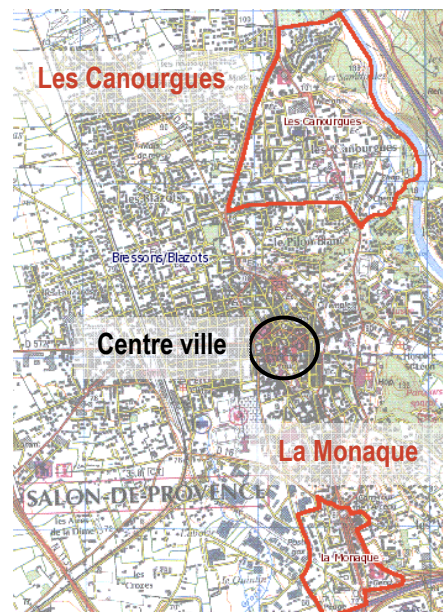
Le parc locatif social représente 12,5% du parc des résidences principales de 2005 (selon le décompte des logements conventionnés de l'EPLS 2006). La grande majorité de ce patrimoine se concentre sur Salon-de-Provence (56% du parc) et Berre l'Etang (23%). Ailleurs l'offre sociale est relativement limitée. En particulier, les quatre plus petites communes de l'agglomération ne proposent aucun logement HLM.

4.1 Le parc locatif social conventionné existant

Selon l'Enquête sur le Parc Locatif Social au premier janvier 2006, **le parc de logements sociaux conventionnés mis en location s'élève à 5 531** sur l'ensemble du territoire intercommunal. Le total du parc recensé dans l'enquête (conventionné ou non) monte à 6 324.

Salon-de-Provence concentre 3 107 logements sociaux soit plus de la moitié du parc total. La moitié (1 487 logements) est localisée sur deux quartiers en ZUS construits dans les années 60-70 : les Canourgues (81 ha, 8 500 habitants) et la Monaque (22 ha, 2 000 habitants). Pour autant, le locatif social ne représente sur la ville centre que 18% du parc des résidences principales.

Berre l'Etang, avec un parc de 1 274 logements locatifs sociaux atteint 27%. Dans les autres communes, seule Charleval dépasse le taux de 10%.



	EPLS 2006				Décompte SRU 2005	
	Total logements		dont conventionnés APL		LS 2005	%
	LS 2006	en % RP 2005	LS 2006	en % RP 2005		
Alleins	60	7,1%	60	7,1%	non soumise	
Aurons		0%		0%	non soumise	
La Barben		0%		0%	non soumise	
Berre l'Etang	1 322	28,2%	1 274	27,2%	1 764	35,6%
Charleval	87	10,3%	87	10,3%	non soumise	
Eyguières	50	2,0%	50	2,0%	soumise en 2008	
La Fare-les-Oliviers	31	1,2%	31	1,2%	soumise en 2008	
Lamanon		0%		0%	non soumise	
Lançon-Provence	36	1,4%	36	1,4%	soumise en 2008	
Mallemort	145	7,1%	124	6,1%	soumise en 2008	
Pélissanne	92	2,7%	84	2,5%	84	2,40%
Rognac	371	8,4%	207	4,7%	365	8,19%
Saint-Chamas	309	11,0%	222	7,9%	soumise en 2008	
Salon-de-Provence	3 560	20,9%	3 107	18,2%	3 672	21,14%
Sénas	130	5,7%	118	5,1%	soumise en 2008	
Velaux	131	4,3%	131	4,3%	soumise en 2008	
Vernègues		0%		0%	non soumise	
Agglopoie Provence	6 324	12,5%	5 531	11,0%		
Bouches du Rhône	136 945	17,0%	121 763	15,1%		

Source : EPLS 2006

Le tableau précédent rappelle pour les communes concernées, le nombre de logements sociaux considérés au titre de l'article 55 de la loi SRU et la part qu'ils représentent dans le parc de logements. La notion de locatif social au sens de la loi SRU est élargie. Elle intègre (avec un coefficient) les logements conventionnés privés et les logements ou les lits des foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des foyers dénommés résidences sociales.

En particulier, à Berre l'Etang sont prises en compte les 400 chambres des foyers ADOMA et ALOTRA. C'est pourquoi les chiffres présentés apparaissent plus élevés que dans l'enquête EPLS.

A ce jour, quatre communes doivent répondre à l'obligation d'atteindre les 20% de locatifs aidés : Berre l'Etang, Péliganne, Rognac et Salon-de-Provence. Péliganne et Rognac ne les atteignent pas, elles sont donc taxées.

A partir de 2008, sept nouvelles communes d'Agglopolé seront concernées par cet article. En effet, la loi DALO ⁽¹⁾ a étendu le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU à toutes les communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens EPCI, comme c'est le cas pour Agglopolé Provence.

Il s'agit des communes de : Eyguières, La Fare les Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux.

Aucune de ces sept communes n'atteint le seuil de 20%, elles devront à défaut d'avoir atteint le seuil à ce moment, s'acquitter de la taxe à partir de 2014.

Extension du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU (Dalo : art. 11 / CCH : art. L.302-5)

L'obligation de disposer d'un contingent d'au moins 20 % de logements sociaux est étendue aux communes faisant partie d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants sous réserve :

- qu'elles disposent d'une population au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions,
- et que le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales.

Le prélèvement prévu par l'article 55 de la loi « SRU » est opéré à compter du 1er janvier 2014 ; ainsi, les communes concernées par la réforme disposeront d'un délai de six ans, entre 2008 et 2014, correspondant à la durée du prochain mandat municipal, pour se mettre en conformité avec leur obligation légale sans encourir de pénalité financière.

⁽¹⁾ Droit au Logement Opposable.

4.2 Les principales caractéristiques du patrimoine locatif social

Remarque : Le descriptif du parc social qui suit est réalisé à partir des données de l'EPLS du 01/01/2006. Il s'agit uniquement du parc conventionné, soit 5 531 logements sur le territoire d'Agglopoie Provence.

► L'essentiel de la construction du parc social s'est fait dans les années 60-70 à Salon-de-Provence et Berre l'Etang

L'essentiel du parc social date des années 1960-1970, avec la construction des grands ensembles sur Salon-de-Provence et Berre l'Etang.

A Salon-de-Provence, cette époque correspond à l'urbanisation des deux quartiers devenus Zone Urbaine Sensible (ZUS) des Canourgues et de la Monaque. L'édification de ces vastes quartiers en périphérie du centre ville, selon les principes architecturaux et urbanistiques qui guidaient alors l'édification des grands ensembles a contribué à modifier le paysage et le développement de la ville, y compris en nombre d'habitants.

	avant 1950		de 1950 à 1969		de 1970 à 1989		de 1990 à 1999		depuis 2000	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Alleins		0%		0%	29	48%	9	15%	22	37%
Berre l'Etang	147	12%	511	40%	530	42%	66	5%	20	2%
Charleval		0%		0%	76	87%		0%	11	13%
Eyguières		0%		0%		0%	15	30%	35	70%
La Fare-les-Oliviers		0%		0%		0%		0%	31	100%
Lançon-Provence		0%		0%		0%		0%	36	100%
Mallemort	10	8%		0%	88	71%	25	20%	1	1%
Pélissanne		0%		0%	84	100%		0%		0%
Rognac		0%		0%	174	84%	33	16%		0%
Saint-Chamas	12	5%		0%	100	45%	85	38%	25	11%
Salon-de-Provence		0%	1 202	39%	1 477	48%	258	8%	170	5%
Sénas		0%		0%	87	74%	30	25%	1	1%
Velaux	10	8%		0%	25	19%	60	46%	36	27%

Agglopoie	179	3%	1 713	31%	2 670	48%	581	11%	388	7%
------------------	------------	-----------	--------------	------------	--------------	------------	------------	------------	------------	-----------

Bouches du Rhône	7 710	6%	39 202	32%	54 321	45%	15 974	13%	4 556	4%
-------------------------	--------------	-----------	---------------	------------	---------------	------------	---------------	------------	--------------	-----------

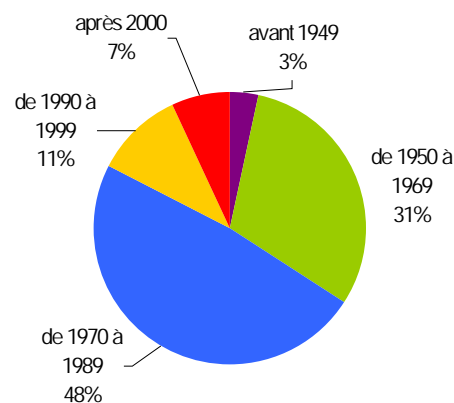
Source : EPLS 2006

Depuis la fin des années 1980, le rythme s'est fortement ralenti sur ces deux communes.

C'est à partir des années 1970 que l'offre a commencé à se développer sur les autres communes.

Depuis 2000 les développements sont modérés. Seuls 7% du parc est postérieur à cette année.

Toutefois, des communes qui ne disposaient pas encore d'offre locative sociale ont favorisé récemment la sortie d'opérations : le Clos Nobel (24 LS) et Docteur Neau (7LS) à La Fare les Oliviers et les Vignes (36 LS) à Lançon-Provence.



- *Les développements récents et les livraisons à venir*

Les données de l'EPLS indiquent que 388 logements ont été construits après 2000, soit 7% du parc social total. Ces programmes sociaux récents ont concerné 9 communes d'Agglopoie Provence et se détaillent comme suit :

Année de construction	Nb de nvx LS	dont : sur la commune de	Opération	nb LS	baillleurs
2000	196	Alleins Berre l'Etang Salon-de-Provence	Le Clos du village	8	Famille et Provence
			La Canadelle	17	OPAC Sud
			Villa Saint Jean	35	SFHE
			La Ferrage	74	Domicil
			Le Millénaire	59	Famille et Provence
2001	67	Eyguières La Fare les Oliviers	L'Ancolie	34	Erilia
			Docteur Neau	7	Famille et Provence
			Le Clos Nobel	24	SA Logis Familial
2002	10	Charleval	La Magnanerie	10	OPAC Sud
2003	15	Alleins	Clos de Batignolles	14	Famille et Provence
2004	99	Lançon Provence Saint-Chamas Velaux	Les Vignes	36	Erilia
			La Farandole St Mitre	25	SA SAMOPOR
			Les Hameaux de Velaux	36	SA Nouvelle d'HLM de Marseille
2005	1			1	
TOTAL				388	

Source : EPLS 2006

A ces logements déjà construits, et comptabilisés dans l'EPLS, il faudra ajouter les logements sociaux déjà financés (depuis 2003), tout juste livrés ou en cours de construction :

Finance-ments	Livraison	Commune	Opération	nb LS	baillleurs
2003	2006	Eyguières	Le Clos Saint Véran (pour personnes âgées)	18 PLUS	Famille et Provence
2004	2008	Salon-de-Provence	Résidence les Lumières Bressons 1	30 PLUS 17 PLAI	Famille et Provence
2005	2008	Salon-de-Provence	Res. les Lumières - Bressons 2	24 PLS	Famille et Provence
2005	2006	Salon-de-Provence	Villa Aurélia VEFA	20 PLS	Phocéenne d'habitation
2005	2007	Salon-de-Provence	Bel Air VEFA	8 PLS	Famille et Provence
2005	2007	Saint-Chamas	Petit Gravelot	6 PLS	SA Nouvelle d'HLM de Marseille
2005	non livré	Pélissanne	La Piazza VEFA	49 PLS	Phocéenne d'habitation
2006	non livré	La Fare les Oliviers	Vincent de Forbin	24 PLUS	Logirem
2006	non livré	Pélissanne	Le Poncet	9 PLS	Logirem
2006	non livré	Salon-de-Provence	Les Charmilles	9 PLS	Logis Familial
2006	non livré	Sénas	La Capelette	50 PLUS	Logis Familial
TOTAL				17 PLAI 122 PLUS 125 PLS	

Source : Bilan de financement – AROHLM PACA Corse

On note qu'avec le renforcement de l'article 55 de la loi SRU par la loi DALO, de plus en plus de communes imposent 20% de logements sociaux dans les nouveaux programmes. Ainsi, une part importante des développements récents et à venir de l'offre locative sociale se fait via la VEFA, notamment à Salon-de-Provence ou Pélissanne. Les bailleurs soulignent le coût que représente de telles opérations, qu'ils sont souvent obligés de financer en PLS pour assurer un minimum d'équilibre financier à leurs programmes.

► **90% des logements en collectif**

Les chiffres disponibles au 1^{er} janvier 2006 pour l'ensemble de l'agglomération indiquent 540 logements individuels (soit 10% du total) contre 4 991 collectifs (90%).

Les grosses opérations conduites dans les années 60 à 70 à Salon-de-Provence et Berre l'Etang ont été réalisées en collectif d'où des parts respectives de 94% et 93% de collectif sur ces villes.

D'une manière générale l'offre locative sociale se développe plutôt sous cette forme. D'autant que les cœurs de villages des communes d'Agglopoie présentent un tissu plutôt dense et que c'est en priorité dans les secteurs centraux que l'offre sociale est implantée. Ainsi, même des opérations récentes datant d'après 2000 ont été réalisées en collectif sur les communes (hors Salon-de-Provence et Berre l'Etang) :

- Alleins (Clos des Batignolles 14 LS)
- Charleval (La Magnanerie 10 LS)
- La Fare les Oliviers (Doc Neau et Nobel 31 LS)
- Lançon-Provence (les Vignes 12 LS)
- Saint-Chamas (les Remparts 25 LS)
- Velaux (le Hameaux des vignes 36 LS)

Finalement, les développements récents en individuel sont plus rares :

- Alleins (Clos du Village 8 LS)
- Eyguières (Résidence l'Ancolie 34 LS)
- Lançon-Provence (les Vignes 24 LS)

mais se développent aussi dans la ville centre (14 LS Villa Saint-Jean, Salon-de-Provence).

	Individuel		Collectif	
	Nb	%	Nb	%
Alleins	46	77%	14	23%
Berre l'Etang	85	7%	1189	93%
Charleval	27	31%	60	69%
Eyguières	35	70%	15	30%
La Fare-les-Oliviers		0%	31	100%
Lançon-Provence	24	67%	12	33%
Mallemort	13	10%	111	90%
Pélissanne	1	1%	83	99%
Rognac	33	16%	174	84%
Saint-Chamas	20	9%	202	91%
Salon-de-Provence	189	6%	2918	94%
Sénas	31	26%	87	74%
Velaux	36	27%	95	73%

Agglopoie Provence	540	10%	4 991	90%
---------------------------	------------	------------	--------------	------------

Bouches du Rhône	6 453	5%	115 310	95%
------------------	--------------	-----------	----------------	------------

Source : EPLS 2006

► Une majorité de T3-T4

	T1		T2		T3		T4		T5 et +	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Alleins	15	25%	27	45%	16	27%	2	3%	0	0%
Berre l'Etang	39	3%	145	11%	494	39%	481	38%	115	9%
Charleval	12	14%	22	25%	24	28%	23	26%	6	7%
Eyguières	0	0%	7	14%	20	40%	22	44%	1	2%
La Fare-les-Oliviers	0	0%	6	19%	13	42%	11	35%	1	3%
Lançon-Provence	0	0%	0	0%	10	28%	24	67%	2	6%
Mallermort	9	7%	36	29%	40	32%	28	23%	11	9%
Pélissanne	4	5%	13	15%	31	37%	25	30%	11	13%
Rognac	45	22%	4	2%	52	25%	103	50%	3	1%
Saint-Chamas	18	8%	56	25%	84	38%	63	28%	1	0%
Salon-de-Provence	40	1%	238	8%	1068	35%	1301	42%	418	14%
Sénas	0	0%	16	14%	38	32%	55	47%	9	8%
Velaux	5	4%	87	66%	38	29%	1	1%	0	0%
Agglopoie	187	3%	657	12%	1928	35%	2139	39%	578	11%
Bouches du Rhône	4 949	4%	16 502	14%	46 049	38%	42 661	35%	11 236	9%

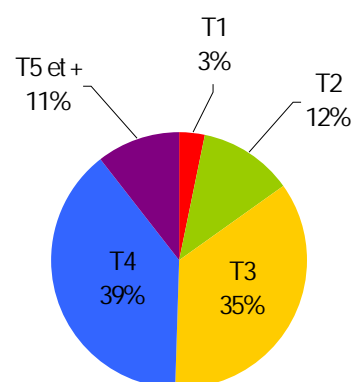
Source : EPLS 2006

Remarque : le pourcentage est calculé sur le total des logements renseignés soit 5 489 sur un parc conventionné de 5 531 logements (42 logements non renseignés à Salon-de-Provence).

Les typologies moyennes, de type T3 et T4 dominent et représentent chacune un peu plus d'un tiers du patrimoine. On compte à peine 15% de petits logements, principalement des T2 (12%).

En revanche, le parc des grands logements est relativement important. 11% des logements sont de type T5 ou plus, pour de grandes familles qui sont relativement présentes dans le parc, notamment à Salon-de-Provence. Ces grands logements résultent principalement des opérations d'ensemble des années 60-70.

A titre de comparaison, on rappelle que les T5 et plus représentent 31% du parc des résidences principales d'Agglopoie Provence. Cette proportion de locatifs sociaux en T5 reste donc modulée, pourtant supérieure à la moyenne des Bouches-du-Rhône.



4.3 Les indicateurs du fonctionnement

► Un taux de vacance très faible

D'après les données de l'EPLS au 1^{er} janvier 2006, la vacance est de 1,1% (contre 1,6% en moyenne dans le département).

La vacance de plus de 3 mois ne concerne que 4 logements (3 à Salon-de-Provence et 1 à Berre l'Etang).

Ainsi, même si les bailleurs précisent que des logements situés dans certains quartiers dépréciés (comme la Monaque) trouvent difficilement des locataires, les indicateurs de la vacance témoignent d'une grande tension sur le parc social, même dans les deux villes principales.

On ne parle ici que de vacance technique de remise en location.

	Vacance totale	
	Nb	%
Alleins	1	1,7%
Berre l'Etang	12	0,9%
Charleval	1	1,1%
Eyguières	0	0,0%
La Fare-les-Oliviers	0	0,0%
Laçon-Provence	0	0,0%
Mallemort	1	0,8%
Pélissanne	0	0,0%
Rognac	1	0,5%
Saint-Chamas	3	1,4%
Salon-de-Provence	42	1,4%
Sénas	0	0,0%
Velaux	1	0,8%

Cet indicateur n'est pas très fiable dans l'EPLS mais si l'on se réfère à l'OPAC Sud, le taux de rotation apparaît extrêmement faible : moins de 7% sur son patrimoine. Pour référence, un taux de rotation normal, n'indiquant pas de désordres fonctionnels, se situerait à 12%.

Agglopoie Provence	62	1,1%
---------------------------	-----------	-------------

Bouches du Rhône	1989	1,6%
------------------	-------------	-------------

Source : EPLS 2006

► Les éléments du service logement de la ville de Salon-de-Provence (attributions 2005)

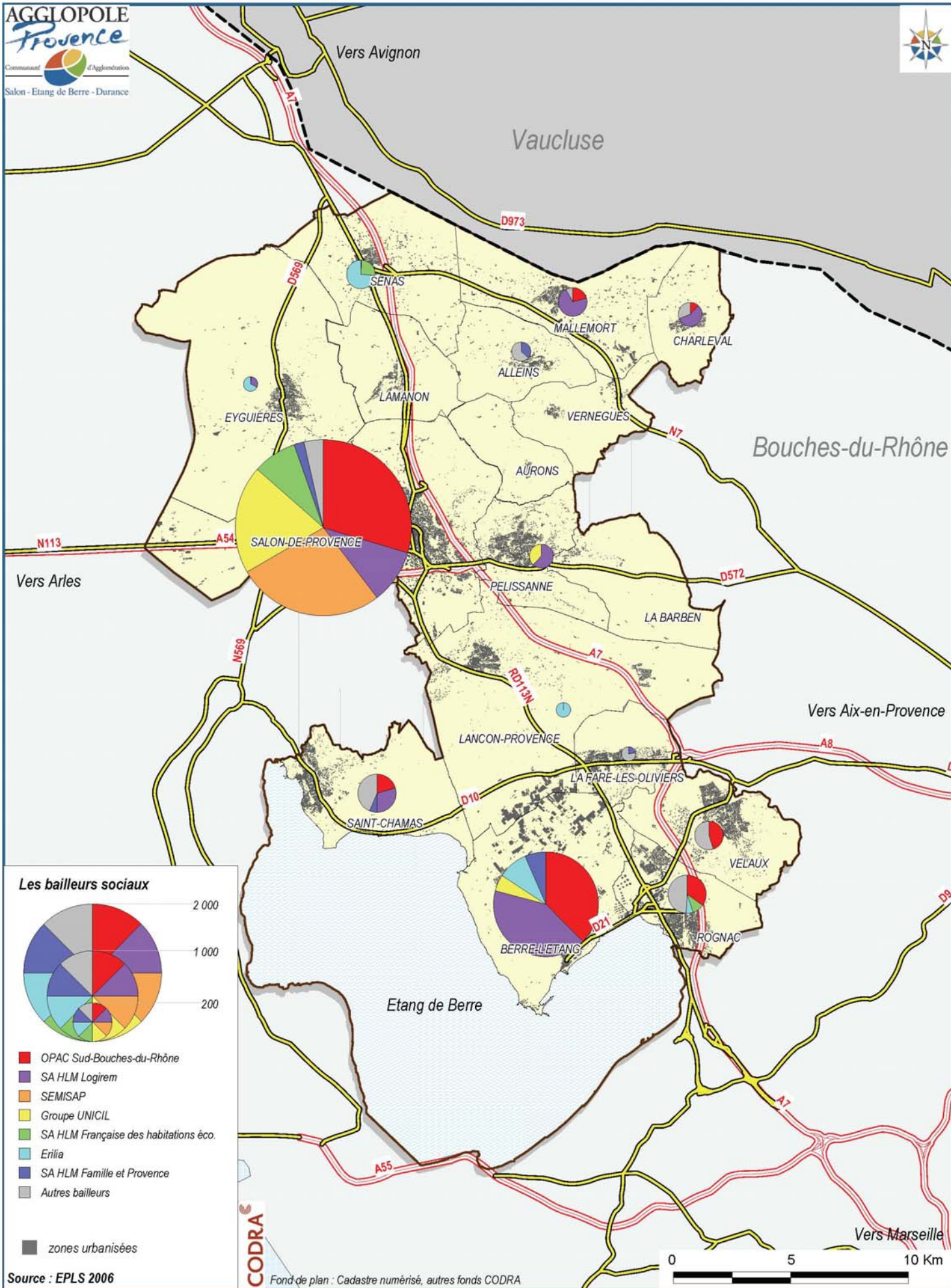
BAILLEURS SOCIAUX	NB DE LOGTS	ATTRIBUTIONS			ATTRIBUTIONS 2005			
		2002	2003	2004	Total	%	dont conv.	%
SEMISAP	1 111	93	69	85	76	7%	61	5%
OPAC - SUD	1 012	97	78	79	74	7%	74	7%
Phocéenne d'habitation	550	86	40	32	23	4%	23	4%
LOGIREM	310	26	24	11	21	7%	21	7%
SFHE -SUD ARCADE	251	17	18	19	6	2%	6	2%
DOMICIL (UNICIL)	140	19	15	11	13	9%	13	9%
FAMILLE PROVENCE	69	7	8	2	4	6%	3	4%
VAUCLUSE LOGEMENT	47	1	5	5	3	6%	3	6%
SNI - PACA (Réservés Militaires)	385				104	27%	16	4%
CARPI	1	0	0	0	0	0%	0	0%
BAILLEURS PRIVÉS	12				0	0%	0	0%
TOTAL	3 888	346	257	244	324	8%	220	6%

Le service logements de la ville de Salon-de-Provence tient un bilan des attributions qui permet d'affirmer pour 2005 que :

- Malgré un marché captif au global, le quartier des Canourgues reste celui où les mouvements sont les plus importants. Il représente 42% de l'offre en locatif social en 2005 (45% en 2004)
- Sur Bressons / Blazots la mobilité s'est stabilisée. 18 % de l'offre en 2005 (contre 21 % en 2004)
- Sur Monaque / Craponne, la mobilité est en légère augmentation. 18% de l'offre totale en 2004, elle est de 20 % en 2005.

LE PARC DE LOGEMENT PUBLIC PAR BAILLEUR EN 2006

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



4.4 Les bailleurs du territoire et les caractéristiques de leur patrimoine

► Présentation générale des bailleurs

	Nb LS	%
OPAC Sud-Bouches-du-Rhône	1 615	29%
SA HLM Logirem	927	17%
SEMISAP	840	15%
SA HLM Phocéenne Habitation (Groupe Unicil)	609	11%
SA HLM Française des habitations économiques	302	5%
Erilia	286	5%
SA nouvelle d'HLM de Marseille	234	4%
SA HLM Famille et Provence	186	3%
SA HLM SAMOPOR	181	3%
SA HLM Domicil (Groupe Unicil)	106	2%
SA HLM Le Nouveau Logis Provençal	102	2%
SNI (siège)	60	1%
SA HLM Vaucluse Logement	47	1%
SA HLM Le Logis Familial	24	0%
SAEM de la ville de Mallemort	10	0%
Habitat Marseille Provence	2	0%
Total	5 531	100%

Source : EPLS 2006

► OPAC Sud



Les Aires – Saint-Chamas

Il s'agit de l'opérateur « historique » du département. Office Public d'Aménagement et de Construction, son intervention sur Agglopoie Provence remonte aux années 1930. A Berre l'Etang, la cité Berre A Pasquet. (147 logements) a été mis en location en 1933 et à Saint-Chamas, l'opération des Aires (12 logements) date de 1932.

• Le parc et son fonctionnement

L'OPAC Sud totalise 1 831 logements sur Agglopoie Provence.

La majorité de ce parc s'est constitué dans les années 60-70 à Salon-de-Provence, principalement dans le quartier des Canourgues. Ce quartier classé en ZUS est actuellement concerné par un projet de restructuration et le bailleur se trouve impliqué dans la gestion des réaménagements et relogements liés à l'opération de renouvellement urbain en cours.

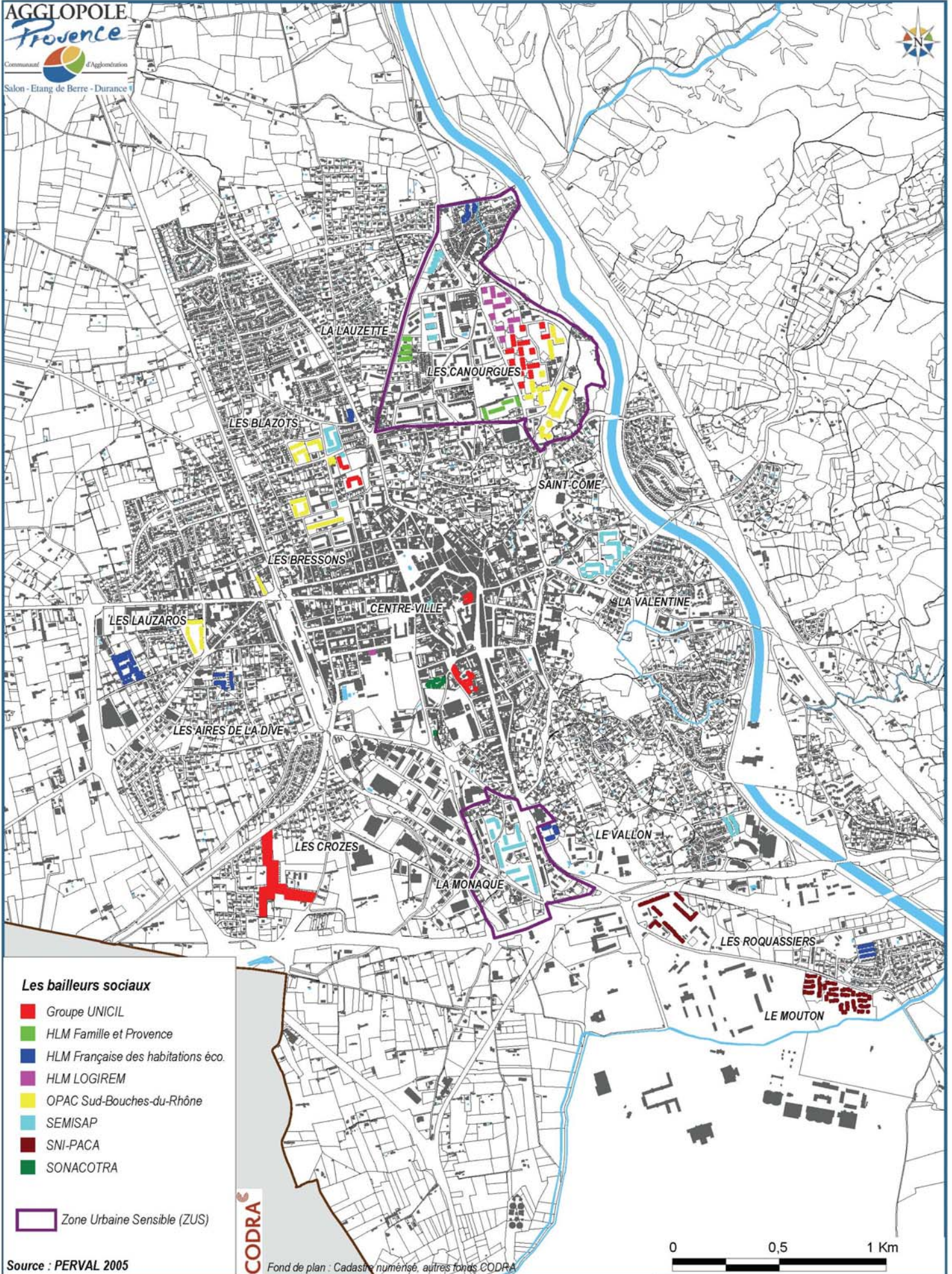
A part un logement en 2000, aucune construction ne s'est faite depuis 1977 sur la ville de Salon-de-Provence. Les développements récents sont d'ailleurs plutôt limités, on relève une opération à Berre l'Etang en 2000 (la Canadelle 17LS) et une à Charleval en 2003 (la Magnanerie 10 LS).

La vacance apparaît un peu plus importante que dans les données issues de l'EPLS : 9 logements à Berre l'Etang et 23 à Salon-de-Provence seraient vacants. Ce qui reste faible.

	parc	vacance
Berre-l'Etang	527	1,71%
Charleval	11	
Eyguières	1	
Mallemort	58	
Rognac	112	
Saint-Chamas	46	
Salon-de-Pce	1 016	2,26%
Sénas	1	
Velaux	59	
TOTAL	1 831	

LE PARC SOCIAL À SALON-DE-PROVENCE

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



Les bailleurs sociaux

- Groupe UNICIL
- HLM Famille et Provence
- HLM Française des habitations éco.
- HLM LOGIREM
- OPAC Sud-Bouches-du-Rhône
- SEMISAP
- SNI-PACA
- SONACOTRA

Zone Urbaine Sensible (ZUS)

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA

0 0,5 1 Km

Source : PERVAL 2005

- **L'occupation**

	parc	Taux de rotation	Ancienneté dans le logement > 15 ans	familles mono-parentales	Part des occupants mineurs	Part des occupants de plus de 60 ans	Part des ménages < 60% plafonds HLM
Berre-l'Etang	527	6,8%	32,8%	13,5%	18,8%	24,9%	82%
Charleval	11	9,1%	0%	9,1%	31,3%	6,3%	90,9%
Eyguières	1						
Malemort	58	3,5%	22,8%	4,3%	8,5%	63,8%	87%
Rognac	112	7,1%	32,4%	11,1%	15,8%	33,2%	85,2%
Saint-Chamas	46	10,9%	15,2%	22,7%	20,9%	17,6%	75%
Salon-de-Pce	1 016	8,2%	23,3%	17,1%	25,3%	17,4%	88%
Sénas	1						
Velaux	59	6,8%	0%	16,3%	14,6%	16,7%	83,7%
<i>% de référence : moyenne du parc de l'OPAC Sud</i>							
TOTAL	1 831	5,8%	35,2%	14,3%	22,7%	20,6%	81%

Les données sur l'occupation du parc indiquent une faible mobilité dans le parc de l'OPAC Sud. Les taux de rotation sont faibles et une part importante des ménages occupent leurs logements depuis plus de 15 ans (ils sont près d'un tiers à Berre l'Etang et Rognac). Ces indicateurs, liés à l'ancienneté du parc, semblent généralisables à l'ensemble du patrimoine de l'OPAC. L'âge des occupants confirme cette occupation de longue durée, en particulier à Berre l'Etang, Malemort et Rognac.

Les ménages logés par l'OPAC Sud ont des revenus particulièrement modestes. Au global, 81% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM. Hors Saint-Chamas, cette part est encore plus élevée dans le parc OPAC d'Agglopoie Provence.

On précise, à titre comparatif, que 69% des ménages du territoire locataires d'un logement HLM se situent sous ce plafond (source Filocom).

- **Les perspectives**

L'OPAC Sud vise de construire 600 logements par an au global. Dans la Communauté, plus de 100 logements sont à l'étude :

- 18 villas PLUS et 16 logements en acquisition-amélioration à Malemort
- une vingtaine de locatifs à Rognac sur un foncier OPAC
- environ 80 logements dans le cadre du renouvellement urbain des Canourgues à Salon-de-Provence.

► **Logirem / SAMOPOR**

Logirem gère 22 000 logements en région PACA.

Avec 1 186 logements recensés au 01.10.07, Logirem – SAMOPOR est le deuxième bailleur social d'Agglopoie Provence en nombre de logements.

Ce bailleur social appartient au groupe Caisse d'Epargne (GCE Habitat) et vient de fusionner avec SAMOPOR. Il affiche un objectif de production de 300 à 400 logements par an avec 10% de logements adaptés au handicap.

- **Le parc et son fonctionnement**

L'implantation de Logirem sur le territoire est ancienne. Elle remonte aux années 60-70 à Salon-de-Provence, Berre l'Etang et Malemort. Un programme est actuellement en cours de construction sur La-Fare-les-Oliviers (opération Vincent Forbin 24 PLUS).

Les implantations de SAMOPOR sur Agglopoie concernent les communes de :

- Pélissanne, Saint-Chamas et Sénas avec des opérations des années 60
- Charleval et Pélissanne avec des programmes des années 80
- et plus récemment Eyguières et Saint-Chamas.

Les indicateurs de fonctionnement indiquent un parc un peu plus fluide que celui de l'OPAC Sud avec un taux de rotation de 7,25% sur l'ensemble du parc (de 13,8% sur les T1-T2). Ce qui reste tout de même faible.

La vacance est la aussi plus élevée que dans l'EPLS : 24 logements sont vacants soit 2% du parc.

• *L'occupation*

	parc	nb ménages enquêtés	dont part des personnes seules	dont part des familles mono-parentales	Nombre d'habitants	dont part des mineurs	dont part des + de 65 ans	Part des ménages < 60% plafonds HLM
Berre-l'Etang	529	525	27%	16%	1 353	26%	14%	71%
Charleval	49	48	29%	13%	144	32%	7%	14%
Eyguières	15	15	33%	20%	29	17%	14%	82%
Malemort	88	88	28%	24%	218	33%	8%	77%
Pélissanne	60	59	37%	19%	145	27%	17%	78%
Saint-Chamas	124	123	29%	16%	299	27%	14%	56%
Salon-de-Pce	310	308	31%	20%	775	29%	18%	67%
Sénas	12	12	33%	8%	27	11%	19%	55%
TOTAL	1 187	1178	29%	17%	2 990	27%	15%	67%

Les occupants sont en moyenne plus jeunes que dans le parc de l'OPAC Sud. 27% des habitants logés ont moins de 18 ans et seulement 15% ont plus de 60 ans.

Les niveaux de revenus paraissent moins faibles, près des deux tiers des ménages sont sous les 60% des plafonds HLM.

► *SEMISAP*

Il s'agit de la société d'économie mixte de Salon-de-Provence, montée il y a cinquante ans.

Le parc de la SEMISAP se compose de 840 logements conventionnés et de 277 non conventionnés (source : Ville de Salon-de-Provence). Le développement de ce parc est ancien, près des trois quarts (72%) datent des années 50-60 et aucun logement n'a été construit depuis 10 ans par cet opérateur. La moitié de du parc (52%) a été construit en ZUS sur les Canourgues et la Monaque.

Ce contexte explique les gros besoins de réhabilitation auxquels se trouve confrontés la SEMISAP. Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) mis en place en décembre 2006, évalue à 80% du parc les besoins de réhabilitation.

Les difficultés que connaît le parc, impactent sur la santé financière de l'organisme qui a du se restaurer avant d'envisager reprendre son activité de constructeur. La revente de certains logements a en particulier permis d'équilibrer les comptes et de réinvestir. A court terme, la SEMISAP peut maintenant planifier quelques projets de relance avec une opération de 13 PLS en VEFA en centre-ville et 5 villas en PLS sur Bel-Air. Mais à ce jour, sa structure technique ne permet pas un redéploiement d'une offre en neuf directement gérée par la SEM.

Les indicateurs de vacance (inférieure à 1%) et de rotation (environ 6%) témoignent également d'un marché tendu.

► *Groupe Unicil : Phocéenne d'habitation et Domicil*

Les bailleurs sociaux Phocéenne d'habitation et Domicil font parti du GIE HLM Unicil. Il s'agit d'une société liée au CIL (1% logement), à l'origine d'un parc de plus de 15 000 logements locatifs en PACA, principalement concentré dans les Bouches du Rhône.

La Phocéenne d'habitation est la société la plus ancienne. Elle dispose d'un parc conventionné important à Salon-de-Provence avec principalement 440 logements livrés sur les Canourgues entre 1970 et 1974 et réhabilités en 1986. Elle possède également deux programmes des années 90 à Berre l'Etang. D'un point de vue opérationnel, l'organisme s'oriente de plus en plus vers des opérations en VEFA avec : un programme de 20 PLS (Villa Aurélia) à Salon-de-Provence livrée en 2006 et un de 49 PLS à Pélissanne (la Piazza) qui sera livrée fin 2007.

Domicil possède un parc plus récent avec :

- 131 logements à Salon-de-Provence : le Van Gogh (57 logements livrés en 1994) et la Ferrage (74 logements livrés en 2000)
- 90 à Rognac : le Montaigne 1976
- 31 à Pélissanne : le Pigeonnier 1987

Remarque : Les données suivantes, transmises par UNICIL, concernent l'ensemble du parc des deux bailleurs Phocéenne et DOMICIL, conventionné ou non. On rappelle que d'après les données de l'EPLS, le parc conventionné de la Phocéenne comprend 609 logements (65 à Berre l'Etang et 544 à Salon-de-Provence) et celui de Domicil 106 logements (32 à Pélissanne et 74 à Salon-de-Provence).

• *Le parc et son fonctionnement*

	parc	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Rotation	
Phocéenne	678	2%	8%	41%	38%	11%	24	3,54%
Berre-l'Etang	65	15%	12%	37%	31%	5%	4	6,15%
Pélissanne	49	0%	22%	57%	20%	0%	NR	NR
Salon-de-Pce	564	1%	7%	40%	41%	12%	20	3,55%
DOMICIL	252	2%	4%	47%	44%	3%	18	7,14%
Pélissanne	31	0%	6%	55%	32%	6%	3	9,68%
Rognac	90	3%	0%	33%	63%	0%	2	2,22%
Salon-de-Pce	131	2%	5%	55%	34%	4%	13	9,92%
TOTAL	930	2%	7%	42%	40%	8%	42	4,77%

L'offre en grands logements est importante (8% de T5 et plus). Elle concerne principalement les logements des années 70 de Salon-de-Provence.

Les indicateurs de rotation sont faibles, la mobilité est plus importante dans les opérations les plus récentes de DOMICIL. Le reste du parc accueille plutôt des ménages captifs.

• *L'occupation*

	parc	nb ménages enquêtés	dont part des personnes seules	dont part des familles mono-parentales	dont titulaire du bail < 24 ans	dont titulaire du bail > 65 ans	Part des ménages < 60% plafonds HLM
La Phocéenne	678	479	33%	19%	1%	15%	79%
Berre-l'Etang	65	46	30%	22%	2%	4%	88%
Pélissanne	49	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Salon-de-Pce	564	433	33%	18%	1%	16%	78%
DOMICIL	252	221	28%	24%	2%	8%	61%
Pélissanne	31	24	42%	29%	0%	8%	78%
Rognac	90	85	31%	20%	0%	9%	55%
Salon-de-Pce	131	112	22%	27%	4%	7%	61%
TOTAL	930	700	31%	20%	2%	13%	73%

La part des personnes seules et des familles monoparentales est relativement élevée.

En revanche, par comparaison avec les données des autres bailleurs, les occupants âgés sont relativement peu représentés. Ils occupent surtout le parc plus ancien de la Phocéenne à Salon-de-Provence. Comme dans le parc de l'OPAC Sud, il doit s'agir d'une occupation de longue durée.

► *Famille et Provence*

D'après les données de l'EPLS de 2006 Famille et Provence est un bailleur encore peu présent sur le territoire d'AgglopoLe Provence. Il disposerait d'un parc de 186 logements conventionnés réparti sur :

- Alleins (22 logements),
- Berre l'Etang (84 logements),
- la Fare les Oliviers (7 logements),
- Saint-Chamas (14 logements),
- Salon-de-Provence (59 logements)

et d'un programme de 10 logements non conventionnés à Salon-de-Provence.

Toute fois cet opérateur aixois semble s'intéresser de plus en plus au territoire et propose des programmes innovants. En particulier, il vient de réaliser une opération de 18 PLUS pour personnes âgées livrés en 2006 à Eyguières et d'acheter VEFA 8 PLS mis en location en 2007 dans le quartier Bel Air à Salon-de-Provence. (Ces deux programmes ne sont pas encore pris en compte dans l'EPLS)

Famille et Provence a également en projet la résidence des Lumières dans le quartier Bressons à Salon-de-Provence. Cette opération, labélisée habitat et environnement, sera livrée en 2008 et accueillera :

- 24 PLS (livraison premier trimestre 2008)
- 30 PLS (livraison deuxième trimestre 2008)
- 17 PLAI (livraison deuxième trimestre 2008)

D'une manière générale, l'offre locative proposée par Famille et Provence sur AgglopoLe est plutôt récente. Outre les deux groupes de Berre l'Etang construits dans les années 80 suite à la RHI et qui accueillent une population précaire et captive (4% de rotation), la plupart des programmes date d'après 2000.

Famille et Provence souhaite valoriser la production de programmes à destination des personnes âgées. Cet opérateur est également prêt à produire des PSLA (location-vente) en lien à des opérations locatives. 20 logements de ce type sont d'ailleurs en construction à Saint Martin de Crau ou sur Grans. Famille et Provence vise une production de 20 PSLA par an environ.

4.5 L'amélioration et le renouvellement du parc locatif aidé

On a vu que le plan de patrimoine de la SEMISAP prévoyait un investissement important pour remettre le patrimoine à niveau.

L'OPAC Sud a également préparé un plan de modernisation sur les 10 ans qui viennent.

Cette question sera à considérer par l'Agglomération en phase de programme pour savoir, en fonction de l'importance et de la nature des travaux, si son intervention est souhaitable.

Pour ce qui concerne le projet de renouvellement urbain de Salon-de-Provence, il reste relativement circonscrit au réaménagement du bâtiment le Saint-Norbert.

Une première opération de revalorisation du quartier des Canourgues a été conduite dans les années 70.

Le bâtiment du Saint-Norbert continue de poser problème quant à sa conception en « U ».

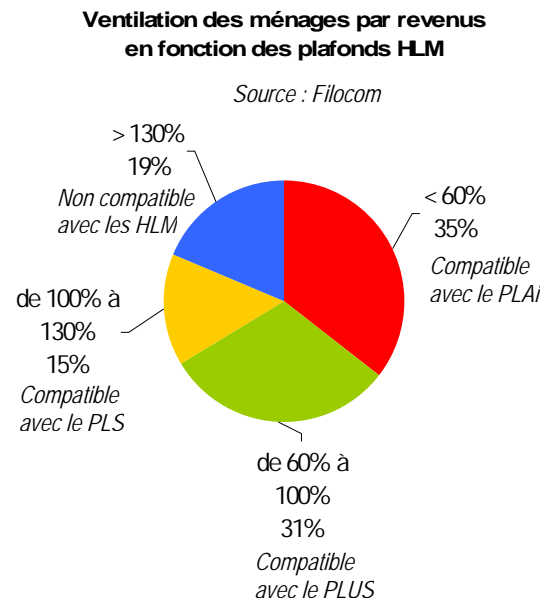
L'idée est d'une part de rompre cette organisation source de conflit d'usage en démolissant une quarantaine de logements, et d'autre part de remettre à niveau le confort des logements qui ont plus de 40 ans.

4.6 L'état de la demande

► En théorie 33 259 ménages de la communauté peuvent prétendre à un logement social

Avant d'examiner la demande exprimée, on peut s'intéresser, au vu des niveaux de ressources, à la clientèle potentielle du parc social. Effectivement, les données issues de la DGI (Filocom) permettent de quantifier le nombre de ménages qui se situent en dessous des plafonds de ressources requis pour l'entrée en HLM type PLUS avec le détail des ménages se situant en-deçà de 60% de ces plafonds pouvant prétendre à un PLAI.

Au total ce sont **33 259 ménages soit 67% des ménages** de la communauté d'agglomération, qui pourraient prétendre à l'accès dans un logement HLM classique type PLUS. Il s'agit d'un taux légèrement moindre que le niveau national car les plafonds HLM permettent potentiellement d'accueillir 71% des ménages français. La moyenne des Bouches du Rhône se situe quant à elle à 57%. Il s'agit là d'une demande « potentielle » sans qu'on doive prétendre loger tous ces ménages dans le parc aidé. Leur répartition dans les différents segments du parc montre d'ailleurs qu'ils trouvent d'autres solutions pour se loger.



Les plafonds de ressources pour l'accès au logement aidé au 01.01.07 (revenus annuels imposables N-2 en €)

	PLAi (Prêt Locatif Aidé d'insertion)		PLUS (Prêt Locatif à usage Social)		PLS (Prêt Locatif Social)	
	Zone II	Zone III	Zone II	Zone III	Zone II	Zone III
1	10 156	8 827	18 463	16 052	24 002	20 868
2	16 556	12 861	27 593	21 435	35 871	27 866
3	19 901	15 466	33 169	25 778	43 120	33 511
4	21 851	17 210	39 730	31 119	51 649	40 455
5	25 869	20 135	47 033	36 608	61 143	47 590
6	29 110	22 691	52 926	41 256	68 804	53 633

Les plafonds varient selon le zonage de la commune :

Zone I	Zone II	Zone III
- agglomération de Paris - zones d'urbanisation et villes nouvelles d'Ile de France	- reste de l'Ile de France - agglomération et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants - zones d'urbanisation et villes nouvelles hors Ile de France	- reste des communes
	Berre l'Etang, Péliganne, Rognac, Saint-Chamas, Salon-de-Provence	Toutes les autres communes

Et selon le profil des ménages, (on distingue 6 catégories) :

1	Une personne seule
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge
4	Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge
5	Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge
6	Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge

En s'intéressant aux tranches de revenus, on peut établir des correspondances avec les différents types de logements locatifs :

- les ménages touchant moins de 60% de plafonds sont éligibles au PLAI,
- les ménages touchant jusqu'à 100% au PLUS
- et jusqu'à 130% des plafonds, les ménages sont susceptibles d'intégrer un logement dit PLS.

Les données Filocom fournissent également des informations quant aux niveaux de revenus des ménages selon leur statut d'occupation

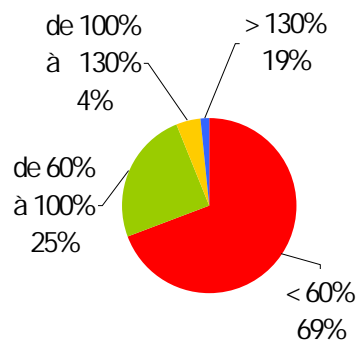
De manière cohérente, parmi les occupants du parc social, 94% des ménages sont éligibles au PLUS et parmi eux, 69% seraient en droit d'être logés en PLAI.

On constate que dans le privé, les ménages éligibles au logement aidé standard (type PLUS) sont 80%, soit nettement plus représentés que dans l'ensemble des ménages d'Agglopoie. **Une partie du parc locatif privé joue donc le rôle de parc social de fait.** Tel est notamment le cas sur les communes où l'offre locative sociale n'est pas suffisamment développée.

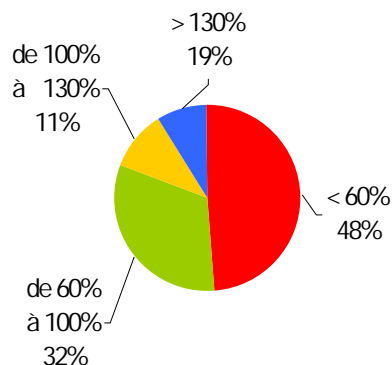
Parmi les propriétaires, la part des ménages éligibles est bien sûr moindre. Mais il est pourtant intéressant de noter qu'au vu de leur revenus, plus de la moitié d'entre eux (54%) serait susceptible de prétendre à un logement locatif aidé.

Cette donnée est significative lorsqu'on sait que de nombreux ménages réalisent leur projet d'accession au prix d'un important effort financier, qui les conduit parfois à des situations de crises, voire à des reventes précipitées.

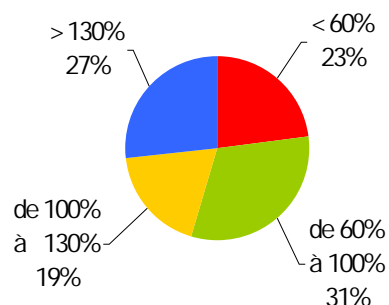
Les locataires HLM



Les locataires du privé



Les propriétaires occupants



► *L'estimation de la demande à partir des données ODELOS ⁽¹⁾*

Les caractéristiques de la demande en instance

	Nb de demandes sur la commune	Rappel LS 2006 (EPLS)	Nb de demandeurs d'un logement sur la commune (qq soit leur commune d'origine)	Nb de demandeurs originaires de la commune (qq soit la commune demandée)	Nb de demandes internes (demande dans la commune d'origine)
Alleins	3	60	2	21	
Aurons				1	
La Barben				3	
Berre l'Etang	400	1 274	288	347	221
Charleval	5	87	3	41	2
Eyguières	1	50	1	60	
La Fare-les-O.	8	31	8	46	5
Lamanon				17	
Lançon-Pce	61	36	58	69	17
Mallemort	91	124	79	96	52
Pélissanne	32	84	27	74	15
Rognac	238	207	167	110	28
Saint-Chamas		222		25	
Salon-de-Pce	1 676	3 107	1 550	1 223	987
Sénas	56	118	50	83	29
Velaux	107	131	94	70	40
Vernègues				2	
Agglopoie Pce	2 678	5 531	2 327	2 288	1 396
Département	88 684	121 763	71 150	71 150	23 265

Source : ODELOS 2004

Remarque : il faut distinguer "demandes" et "demandeurs". Un même ménage a pu déposer plusieurs demandes ciblant des communes différentes, on parle alors de "demandes".

Selon les données de l'Observatoire de la Demande LOcative Sociale (ODELOS), le nombre de demandes de logements aidés déposées sur les communes d'Agglopoie s'élève à 2 678.

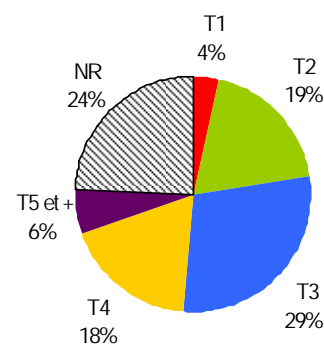
Ce chiffre est à mettre en parallèle avec l'offre locative existante de 5 531 logements. D'autant que l'on sait que le nombre de demandes par communes est fortement corrélé avec le parc existant. Certaines communes ressortent comme particulièrement attractives : à Lançon ou Rognac le nombre de demandes est supérieur au parc existant, ce qui n'est pas spécialement difficile.

Si les demandeurs peuvent être extérieurs à Agglopoie Provence, il est intéressant de relever qu'ils sont 2 288 originaires du territoire en attente d'un logement social (sur leur commune ou ailleurs).

Et ils sont près de 1 400 en attente d'un logement social sur leur commune de résidence. On retrouve celles qui disposent d'un parc (l'offre appelle la demande), ce qui ne signifie pas qu'il n'y a pas de besoins ailleurs.

Le type de logements souhaités par les ménages demandeurs s'oriente majoritairement vers les T2 (29%).

Type de logements souhaités par les ménages demandeurs d'un logement dans Agglopoie



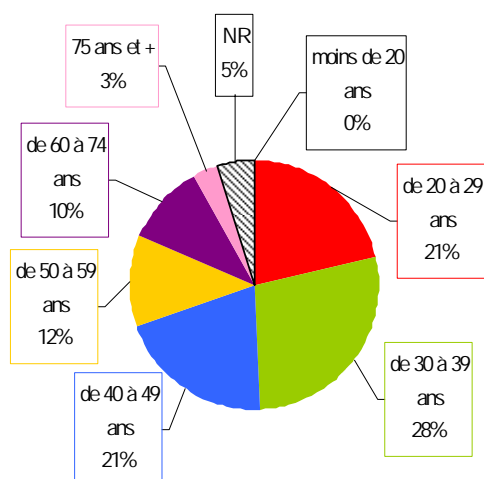
⁽¹⁾ Observatoire de la Demande LOcative Sociale

Le profil des ménages demandeurs

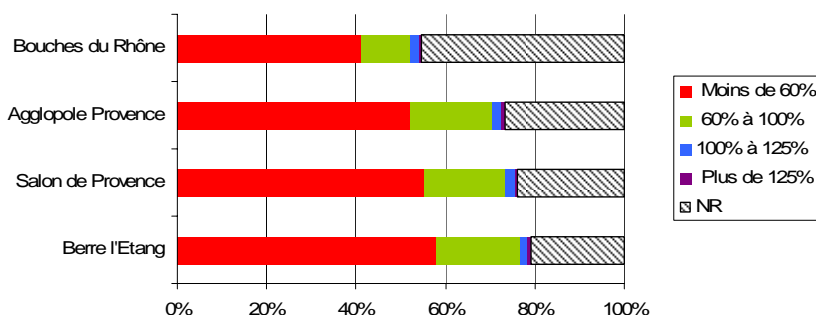
Commune souhaitée	Nb de demandeurs d'un logement sur cette commune (qq soit leur commune d'origine)	Isolé	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	familles mono parentales	Autre	NR
Alleins	2		100%				
Aurons							
La Barben							
Berre l'Etang	288	27%	10%	24%	19%	19%	0%
Charleval	3	33%	33%	0%	0%	0%	33%
Eyguières	1	100%					
La Fare-les-O.	8	13%	0%	0%	0%	0%	88%
Lamanon							
Lançon-Pce	58	9%	14%	21%	21%	0%	36%
Malemort	79	23%	10%	15%	33%	19%	0%
Pélissanne	27	19%	0%	22%	22%	0%	37%
Rognac	167	13%	1%	16%	8%	4%	58%
Saint-Chamas							
Salon-de-Pce	1 550	26%	12%	20%	23%	4%	15%
Sénas	50	36%	18%	14%	20%	2%	10%
Velaux	94	28%	22%	14%	19%	0%	17%
Vernègues							
Agglopoie Pce	2 327	25%	12%	19%	21%	6%	17%
Département	71 150	21%	12%	16%	12%	12%	27%

Source : ODELOS 2004

Age des ménages demandeurs d'un logement dans Agglopoie



Revenus des demandeurs en fonction des plafonds HLM



L'introduction générale sur le locatif rappelait le rôle fondamental de ce parc dans l'équilibre des marchés, en particulier pour répondre aux besoins des jeunes qui démarrent leur parcours résidentiel et des familles séparées qui doivent rapidement trouver une solution de logement.

Le profil des ménages demandeurs confirme l'attrait du parc locatif social pour ces catégories de ménages :

- 21% des demandeurs ont entre 20 et 29 ans (et 25% sont des personnes seules)
- 21% sont des familles monoparentales

Parmi les ménages pour lesquels l'information est renseignée, 71% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM. C'est légèrement supérieur à la part relevée chez les locataires HLM.

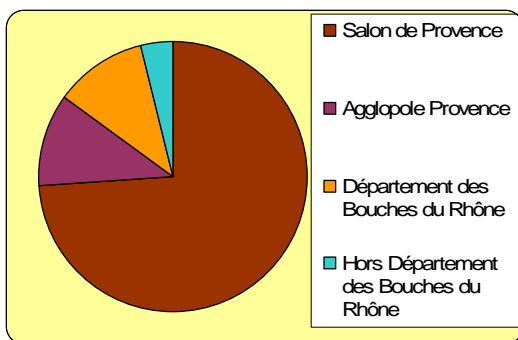
► La demande recensée par la ville de Salon-de-Provence

Le service logement de Salon-de-Provence enregistre et traite les demandes de logements sociaux qui arrivent à la ville.

	2002	2003	2004	2005
Total de la demande de logement recensée	856	870	993	749 (Flux : 1326 demandes)

Source : service logement, statistiques 2005

Elle constate que pour la première fois depuis 2002 le nombre de demandes de logement est largement en baisse. La ville explique ce phénomène par « le découragement du demandeur lié notamment à la saturation de l'accès au logement social »

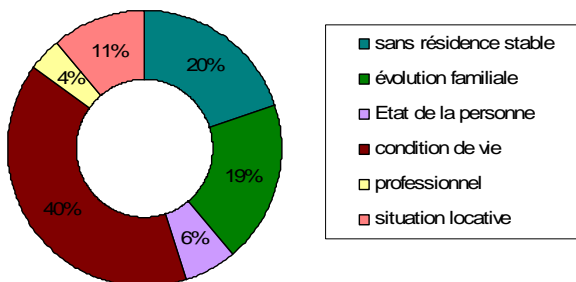


L'origine de la demande

Les demandeurs de logements sont pour près des trois quart des ménages salonais. Peut-être déjà logés dans le parc social de la commune.

11% des demandes émanent d'autres communes d'Agglopoie Provence.

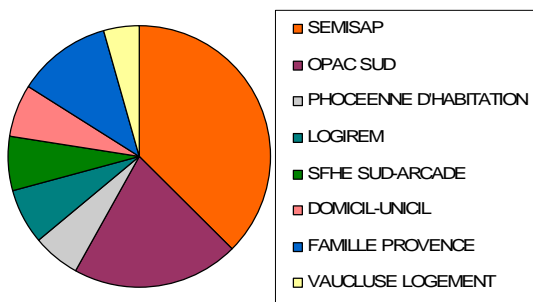
Il s'agit donc essentiellement d'une demande locale.



La motivation de la demande

Les conditions de vie motivent 40% des demandes.

A noter que 20% des demandeurs sont sans résidences stables, c'est-à-dire dans une situation préoccupante qui doit rapidement pouvoir déboucher sur une solution logement.



Les bailleurs demandés

Un demandeur de logement peut solliciter plusieurs bailleurs sociaux : deux demandes de logement sont constituées en moyenne.

Les demandes se portent majoritairement sur le parc de la SEMISAP et de l'OPAC Sud, les plus conséquents de la ville.

Dans son document de 2005 sur l'état de la demande, la ville analyse l'attractivité des bailleurs :

- Concernant la SEMISAP : la gestion de proximité aux locataires est un atout
- Concernant La Phocéenne d'habitation et Logirem : il s'agit d'un parc vieillissant implanté essentiellement sur les Canourgues et qui ne correspond plus actuellement à la demande
- Concernant Famille Provence, la demande est devenue exponentielle en raison des 71 logements qui vont être construits sur les Bressons, très attractifs.

► *La demande exprimée auprès des bailleurs sociaux*

• *OPAC Sud*

L'OPAC Sud recense **2 745 demandes** en attente sur le territoire d'AgglopoLe. Ce qui représente une fois et demi son parc ! Ces chiffres paraissent élevés au regard des données ODELOS et de la ville de Salon-de-Provence.

Près de la moitié de ces demandes ont été formulées en 2007. Faut-il y lire une recrudescence de la demande avec la pression immobilière qui n'a pas encore molli ?

	parc	demandes	Nouvelles demandes (2007)	Age du demandeur	
				< 25 ans	> 60 ans
Berre-l'Etang	527	496	47%	8%	13%
Charleval	11	51	51%	4%	14%
Eyguières	1	12	58%	8%	8%
Mallemort	58	109	36%	3%	28%
Rognac	112	549	46%	13%	10%
Saint-Chamas	46	169	49%	8%	17%
Salon-de-Pce	1 016	1 069	40%	10%	14%
Sénas	1	6	67%	0%	17%
Velaux	59	284	44%	12%	9%
TOTAL	1 831	2 745	44%	10%	13%

• *Logirem / SAMOPOR*

Au 01 octobre 2007, **983 demandes** sont actives sur les commune d'AgglopoLe dont :

- 27% de moins de 6 mois
- 35% datant de 6 à 11 mois
- 15% entre un et deux ans
- 23% de plus de deux ans

Les demandes sont satisfaites **en moyenne dans un délai de 12,3 mois**.

Le profil des ménages demandeurs :

Si la plupart des ménages sont issus du territoire, l'attractivité du parc de Logirem s'étend au-delà du département (22% des demandeurs ne viennent pas des Bouches du Rhône)

Logirem relève peu de demandes émanant de ménages jeunes (6% ont moins de 24 ans), et de ménages âgés (7% ont plus de 70 ans).

La demande est très sociale, en particulier à Rognac, Saint-Chamas, Eyguières, Sénas et Mallemort. Au global, 78% des ménages se situent sous les 60% des plafonds HLM dont 23% en dessous des 20%.

• *Groupe Unicil : Phocéenne et Domicil*

	Nombre de demandes			Type de logements demandé en 2006				
	2004	2005	2006	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Berre l'Etang	11	16	18	11%	11%	33%	44%	0%
Pélissanne	9	21	27	4%	33%	26%	33%	4%
Rognac	29	48	68	1%	26%	32%	38%	1%
Salon-de-Provence	104	155	269	5%	23%	36%	30%	5%
TOTAL	153	240	382	5%	24%	34%	33%	4%

En 2006, les deux bailleurs du GIE HLM Unicil cumulent **382 demandes** pour un parc de 930 logements. En comparaison avec les informations fournies par les autres bailleurs, la demande exprimée apparaît relativement modérée (les conditions d'enregistrement de cette demande peuvent différer d'un organisme à l'autre et en partie expliquer cet écart).

Toutefois le nombre de demandeurs est en forte augmentation : il a plus que doublé en 3 ans. Les développements récents du parc de ces bailleurs ne suffisent pas à justifier une telle augmentation. Il s'agit bien d'une pression de la demande.

- *Famille et Provence*

Compte tenu de l'âge du parc de Famille et Provence sur le territoire d'Agglopoie, la demande qui s'exprime sur le secteur n'est pas très marquée.

Avec **850 demandes actives**, Salon-de-Provence est la deuxième commune la plus demandée après Aix-en-Provence auprès de ce bailleur. Cette attractivité est principalement le résultat de l'appel d'air créé par les nouveaux programmes salonnais.

La demande qui s'exprime est très sociale (entre 40% et 50% des plafonds HLM) et se porte principalement sur le T3.

A noter que 20% à 25% des nouveaux ménages locataires sont des familles monoparentales.

En synthèse :

Le parc locatif social en 2006 : 5 531 logements, 11% des résidences principales

- 4 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, bientôt 7 de plus
- Un parc concentré
 - ✗ plus de la moitié du parc se situe à Salon-de-Provence qui compte 18% de locatifs sociaux
 - ✗ 20% du parc total à Berre l'Etang qui atteint le taux de 27%
- Un parc qui résulte essentiellement des constructions des années 60-70 à Salon-de-Provence et Berre l'Etang
 - ✗ la moitié du parc salonais se situe sur les deux quartiers en ZUS des Canourgues et de La Monaque
 - ✗ des logements en collectifs regroupés dans de grands ensemble
- Des indicateurs témoignant de la tension sur ce marché
 - ✗ une vacance très faible (1%)
 - ✗ une rotation à 6% environ, deux fois moins que la normale

Les développements récents

- ✗ dans l'EPLS : 288 logements construits après 2000 (seulement 7% du parc total)
- ✗ à ajouter, les programmes tout juste livrés ou en construction (financés depuis 2003) :
 - 17 PLAi
 - 122 PLUS
 - 125 PLS
- ✗ de plus en plus d'offres développées en VEFA pour atteindre dans les programmes les 20% de locatifs aidés fixés par les communes ... mais quels logements sociaux

De nombreux opérateurs sociaux sont implantés sur le territoire

- ✗ Une SEM à Salon-de-Provence : la SEMISAP qui gère plus de 1000 logements
- ✗ Plusieurs bailleurs qui ont contribué à la construction des années 60-70 :
 - l'OPAC Sud, avec un parc de plus de 1 800 logements
 - Logirem / SAMOPOR
 - Domicil / la Phocéenne d'habitation
- ✗ Des opérateurs qui développent une offre nouvelle spécifique plus moderne, comme Famille et Provence

67% des ménages ont des revenus compatibles avec les plafonds du logement social (type PLUS)

- ✗ dont 35% se situent en dessous de 60% des plafonds (compatible avec le PLAi)
- ✗ 81% des ménages ont des revenus compatibles avec le PLS

Une demande très sociale fortement liée aux besoins de décohabitation

- 2 678 demandes en instance selon le fichier ODELOS
 - ✗ dont près de 1 700 à Salon-de-Provence
 - ✗ dont 1 400 demandes internes aux communes (exprimées par des ménages de la commune)
- L'importance des demandes de décohabitation des jeunes et des familles monoparentales
 - ✗ 21% de demandeurs de moins de 30 ans
 - ✗ 21% de familles monoparentales
- A Salon-de-Provence, une demande en baisse expliquée par le découragement des demandeurs
- Les bailleurs soulignent une demande importante et très sociale

5. LES STRUCTURES D'ACCUEIL SPÉCIFIQUES

5.1 L'accueil des personnes âgées

AgglopoLe Provence accueille une population plutôt jeune en moyenne, au delà des moyennes départementales et nationales. Le territoire compte néanmoins environ 19% de personnes âgées de plus de 60 ans dont 7% de plus de 75 ans.

Il est difficile de généraliser la problématique des personnes âgées, car une même tranche d'âge recouvre des publics et des situations souvent variés. Selon l'avancement en âge, le choix de la localisation (plus ou moins proche du centre), du type de logements... peuvent s'avérer très différents.

L'existence de structures spécifiques répond à un certain nombre de besoins mais l'âge d'entrée moyen recule d'année en année, allongeant d'autant la durée du maintien dans le logement. L'adaptation du logement au vieillissement et au handicap se doit dès lors d'être envisagée.

Parallèlement on note, de la part de personnes âgées vivant isolées en milieu rural, une demande de retour à proximité des centre-bourgs et des commodités. Cette évolution de la population en place se doit d'être anticipée.

► *Le contexte des Bouches du Rhône³*

Le schéma gérontologique des Bouches du Rhône élaboré pour la période 1999-2004 prévoyait un gel de la capacité autorisée, du fait notamment du creux démographique résultant de la première guerre mondiale. En 1998, les travaux de révision de ce Schéma ont néanmoins démontrés la nécessité d'une augmentation de la capacité d'accueil sur le département au vu des évolutions de la population des tranches d'âges concernées (personnes âgées de plus de 75 ans et particulièrement de plus de 85 ans).

Dans ce contexte, les orientations adoptées en 1999 étaient gouvernées par :

- la volonté de répondre à l'évolution quantitative de la demande et au besoin de proximité ;
- le souhait d'une amélioration de la qualité de l'accueil ;
- un souci de prudence afin de ne pas déséquilibrer le secteur.

Le bilan de ce schéma propose les orientations suivantes :

- Le maintien du taux d'équipement

Compte tenu de l'évolution démographique, il se traduit par une augmentation de la capacité d'accueil.

« Les hypothèses conduisaient à la création de 2 300 lits d'hébergement sur cinq ans, soit 460 places par an. Dans le cadre du schéma 1999/2003, 2 322 places été créées qui ont permis de stabiliser le taux d'équipement à un niveau cependant inférieur à la moyenne régionale et très inférieur à celui de moyenne nationale. »

Le bilan précise que cet accroissement de la capacité d'accueil en établissement s'accompagne d'un effort de développement quantitatif et qualitatif de l'accueil familial :

- augmentation du nombre des familles d'accueil correspondant à une capacité de 50 places environ ;
- renforcement de l'équipe médico-sociale assurant le suivi de ces familles.

³ A partir du bilan du schéma départemental en faveur des personnes âgées de 1999-2004

- Une localisation pertinente des capacités

Les projections démographiques ont été établies sur quatorze secteurs afin que les capacités nouvelles à créer s'inscrivent dans une logique de proximité. Le secteur de Salon de Provence a été classé comme présentant un déficit modéré.

- Un effort d'adaptation de l'offre d'accueil

- Le renforcement de la qualité de l'accueil

- La coordination du dispositif et le développement d'une logique territoriale

Le département apporte un soutien financier au développement des CLIC. Cependant, comme le précise le bilan : « le territoire n'est pas encore couvert et les objectifs de couverture complète et de renforcement de la coordination demeurent des enjeux forts de la démarche d'actualisation en cours ».

- Le développement de l'accueil de jour

- Le maintien à domicile

► **Le dispositif d'accueil sur le territoire d'Agglopoie Provence**

• **Les maisons de retraite**

Elles reçoivent des personnes âgées valides ou semi-valides, en chambre meublée avec système d'appel d'urgence, de la restauration, d'une prise en charge médicale, d'activités...

Les maisons de retraite dites "médicalisées" ou "à section de cure médicale" accueillent les personnes ayant perdu momentanément ou durablement la capacité d'effectuer seules les actes quotidiens ou atteintes d'une affection nécessitant un traitement d'entretien et une surveillance médicale.

Remarque : les EHPAD ou Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes sont des établissements accueillant des personnes âgées ayant signé une convention tripartite pluriannuelle avec le Conseil général et l'autorité compétente pour l'assurance maladie.

La tarification de ces établissements s'effectue en fonction de l'état de dépendance des personnes âgées et non plus du statut juridique de l'établissement d'accueil (unité de soins de longue durée, maison de retraite, unité géronto-psychiatrique).



Résidence le Grand Pré - Sénas

Commune	Nom	EHPAD	Date d'ouverture	Capacité totale
Berre l'Etang	Les Jardin de Maurin	EHPAD	1993	50
Charleval	Résidence des pins	EHPAD	1998	18
La Fare les Oliviers	Maison de retraite Saint-Jean	EHPAD	1933	60
Mallemort	Maison de retraite la Loifontaine	-	1904	41
	Résidences des Lavandins	-	2004	21
Pélissanne	Le Clos Saint Martin	-	1979	25 en cure médicale
Rognac	Rognac Résidence	-	1997	20
Saint-Chamas	La Pastourello	EHPAD	1982	114 (dont 37 en cure médicale)
Salon de Provence	Eclos Saint-Léon	EHPAD	1994	72
	L'Esterel	-	1982	195 (dont 51 en cure médicale)
	Maison de retraite Verte Pairie	EHPAD	1990	120 (dont 35 en cure médicale)
	MDR Centre hospitalier		1904	40
Sénas	Le Grand Pré	EHPAD	1987	163

Total 939 (148 en cure médicale)

Source : FINESS - novembre 2007

A noter que 30 logements supplémentaires ont été financés en 2004 en PLS à Salon de Provence pour la maison de retraite Notre Dame des Douleurs / Enclos Saint-Léon. Ces logements ont été livrés en 2006.

Avec près de 940 places d'hébergement pour personnes âgées sur Agglopoie, l'offre en maison de retraite paraît relativement développée. Elle est également bien répartie sur le territoire puisque plus de la moitié des communes dispose d'un établissement de ce type. Outre Salon-de-Provence, Sénas ou Saint-Chamas, il s'agit de petites structures de moins d'une centaine de places.

- **Les logements foyers**

Il s'agit de petits logements autonomes accueillant des personnes âgées valides. Ces structures comportent des locaux communs (salle à manger animation), un local sanitaire et propose parfois des services collectifs tels que blanchissage du linge et restauration.

Tout en conservant les avantages du logement autonome, ce type d'accueil assure un environnement sécurisant et des services collectifs.

Commune	Nom	Gestion	Date d'ouverture	Capacité totale
Pélissanne	Résidence Clos Saint-Martin		1979	78 (74 T1 et 4T2)
Salon de Provence	Logement Foyer le Lyon	CCAS	1904	14 (en T2)
	Résidence l'Ensouleïado	CCAS	1975	50 (en T2)
Total				142

Source : FINESS - novembre 2007

La résidence le Lyon en centre ville résulte d'une opération d'éradication de l'habitat indigne menée par Domicil. Les loyers y sont plutôt élevés (plus de 400€ pour des T2 d'environ 45m²) mais la localisation et la taille de la résidence la rendent attractive.

La résidence l'Ensouleïado, construite par Logirem se compose plutôt de grands studios d'une trentaine de mètres carrés.

Dans ces deux foyers, les frais demandés couvrent à la fois le loyer et les services (animation, repas, ménage, minibus, blanchisserie...).

Le CCAS de Salon de Provence qui gère les deux foyers logements de la ville assure qu'ils sont tous deux complets. Malgré une liste d'attente, il ne signale de pression trop forte sur les foyers.

- **L'offre dédiée proposée par les bailleurs sociaux**

Il existe sur le territoire de petites opérations dédiées aux personnes âgées gérées par des bailleurs sociaux, datant des années 80 comme à Saint-Chamas ou plus récentes comme à Eyguières.

Le bailleur Famille et Provence a en effet mis en location en 2006 une opération de 18 logements spécifiquement dédiée aux personnes âgées. Ce programme financé en PLUS se situe à proximité du centre-village d'Eyguières. Il se compose de petites maisons en bande de plein pied. Les logements de 2 pièces font environ 50 m² et disposent de placards aménagés, volets roulants électriques. Ils sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'opérateur précise que les logements ont été rapidement loués et n'ont pas suffi à répondre à l'ensemble de la demande. Les locataires sont pour la plupart originaires d'Eyguières et leur moyenne d'âge est de 74 ans.

► **Le maintien à domicile**

De plus un plus souvent, le maintien à domicile est un axe développé par les politiques d'aide aux personnes âgées. Le Conseil Général a d'ailleurs mis en place en 2002 une Allocation Personnalisée Dépendance.

Le site Internet de la ville de Salon récapitule les services mis à destination des personnes âgées :

- le CLIC "Alliage", C'est le Centre Local d'information et de Coordination Gériatrique du Pays salonnais. Il s'agit d'un lieu d'accueil, d'écoute, de soutien, d'information et d'orientation pour l'ensemble des personnes concernées par le vieillissement (personnes âgées, familles, professionnels,...).
- le portage de repas à domicile
- le service de soins à domicile
- le service d'aide ménagère
- l'accompagnement social dispensé par les assistantes sociales du CCAS de Salon de Provence

Outre la mise en place de services à la personne, le maintien à domicile doit s'accompagner d'une adaptation des logements au vieillissement voire au handicap. En effet, les accidents domestiques liés au logement sont souvent des déclencheurs d'une perte d'autonomie.

Cette partie problématique pour éventuellement faire l'objet d'un atelier thématique. Ce qui permettra de cerner précisément les besoins d'adaptation sur le territoire d'Agglopoie Provence.

5.2 Les personnes handicapées et leurs conditions de logement

► Les structures d'hébergement spécifiques

Le territoire de la communauté d'agglomération est couvert par plusieurs structures d'hébergement spécifiques qui accueillent des adultes au handicap lourd. Il s'agit d'handicapés moteurs mais surtout mentaux qui ne peuvent occuper des logements autonome.

Ces structures offrent environ 350 places d'hébergement en internat

Commune	Nom	Catégorie	Clientèle	Date d'ouverture	Capacité
Lançon Provence	Bois Joli	Foyer de vie pour adultes handicapés	Déficience Intellectuelle	2004	35
Pélissanne	La Route du Sel	Foyer d'accueil médicalisé pour adultes handicapés	Troubles du caractère et du comportement	1994	27
Rognac	Les Bories	Foyer de vie pour adultes handicapés	Tous types de déficiences	2000	30
Saint-Chamas	Les Alcides	Foyer pour adultes handicapés	Déficience motrice sans troubles associés	1988	94
		Maison d'Accueil Spécialisée	Cérébro-lésés	1997	27
Salon de Provence	La Sovado (gest. Papillons blancs)	Foyer d'accueil médicalisé pour adultes handicapés	Tous types de déficiences	2006	25
	La Souto	Foyer pour adultes handicapés	Retard mental moyen	1986	24
	Lou Calen (gest. Papillons blancs)	Foyer de vie pour adultes handicapés	Retard mental profond ou Sévère, déficience Intellectuelle	1992	37
Velaux	Mon Village	Foyer de vie pour adultes handicapés	Tous types de déficiences	1975	50
Total					349

► Le public concerné par le logement autonome

La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement bien que les deux problématiques et les solutions qui peuvent y être apportées ne se confondent pas totalement.

Il s'agit davantage de l'expression de besoins d'adaptation du logement que d'encadrement spécifique.

Il est difficile à l'heure actuelle d'estimer précisément l'importance de la population handicapée sur le territoire de l'agglomération. Les seules données dont nous disposons sont celle de la CAF au 31.12.2006 :

- 1 171 personnes qui recevaient l'Allocation Adulte Handicapé (AAH)
- 268 l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH)

Ainsi, à minima 1 440 ménages auraient besoin d'un logement adapté, soit 1,1% des ménages d'AgglopoLe Provence.

Le Programme Local de l'Habitat devra s'intéresser aux formes de logements qui peuvent être développés à l'attention des personnes handicapées et faire en sorte que les injonctions de la loi soient respectées en la matière.

	AAH	AEEH
Alleins		7
Aurons / Barben	6	
Berre l'Etang	171	25
Charleval	21	
Eyguières	35	9
La Fare-les-O.	34	16
Lamanon	10	
Lançon-Pce	73	17
Mallemort	35	10
Pélissanne	72	21
Rognac	98	29
Saint-Chamas	48	15
Salon-de-Pce	430	87
Sénas	39	13
Velaux	85	11
Vernègues	11	

AgglopoLe	1 171	268
------------------	--------------	------------

Département	22 208	4 020
--------------------	---------------	--------------

5.3 *Le logement des jeunes*

La Communauté d'agglomération comptait 26% d'habitants de moins de 20 ans en 1999. Il s'agit de proportions élevées qui laissent envisager des besoins de décohabitation importants.

Cette catégorie de public n'est pas homogène (isolés ou en couple, avec ou sans enfants, précaires, en formation, ou insérés dans un parcours professionnel) mais il s'agit globalement d'une tranche d'âge dont les revenus sont encore peu importants, parfois incertains et qui est en recherche d'une solution de logement.

Ils peuvent, quand ils en ont les moyens, se loger dans le parc privé qui reste cher, malgré une offre diversifiée en termes de prestations et donc de prix.

Le parc social est également une solution largement plébiscitée comme l'indique la demande qui s'exprime auprès des bailleurs : 21% des demandeurs de logements ont moins de 30 ans.

L'absence de revenus ou leur faible niveau, leur situation souvent incertaine sur le marché de l'emploi, sont autant d'obstacles pour l'accès des jeunes au logement, même social.

► *Le Foyer de jeunes travailleurs*

Outre la possibilité d'intégrer un des foyers ADOMA, ouverts à tout publics, la principale solution d'hébergement pour les jeunes à Salon de Provence et plus largement sur AgglopoLe est le Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT).

Le Foyer des Jeunes Travailleurs a été construit par Logirem et racheté par la ville de Salon de Provence en janvier 2007. Il est géré par l'Association ADAMAL-FJT et compte 80 chambres. Il a le statut de résidence sociale.

Le FJT accueille :

- quelques étudiants (IUT, institut de formation de musique ou d'informatique)
- des jeunes en début de contrat professionnel ou en formation

quasiment tous ces jeunes sont sans ressources extérieures.

Le FJT accueille entre 150 et 160 résidents par an : 150 en 2006 dont 83 sont entrés en cours d'année. 70% des jeunes reçus l'année passée étaient âgés de 18 à 25 ans et 13 étaient mineurs.

En moyenne, la durée du séjour est de 9 à 10 mois, mais un tiers des jeunes restent au FJT moins de 6 mois. Comme souvent, le remplissage de l'établissement est plus difficile en été.

Dès l'entrée dans le FJT les jeunes sont informés des aides existantes pour faciliter leur accès au logement :

- demande d'APL auprès de la CAF
- dossier LOCA PASS
- dossier FSL
- Fonds d'Aide aux Jeunes (FAJ) d'aide au premier loyer
- Echancier pour le paiement de la caution

Les jeunes sont également aidés dans leur dossier de demande de logements sociaux. Ce suivi dans les démarches administratives participe de la prise d'autonomie des jeunes vis-à-vis de leur logement.

Pourtant, d'après les données du rapport d'activité de l'ADAMAL-FJT seulement 23% des jeunes quittent le FJT pour une location en logement autonome (public ou privé) et la moitié retourne dans sa famille ou en hébergement chez un tiers. Ainsi, le FJT constitue un pas vers le logement autonome pour moins d'un jeune accueilli sur quatre.

► *Le Point Logement Jeunes*

Au-delà de la gestion du FJT et de l'accompagnement qu'elle propose à ses résidents, l'association ADAMAL fournit un conseil individualisé aux jeunes pour les orienter dans leur projet logement. Depuis 1996 l'ADAMAL menait cette mission dans le cadre du dispositif CLLAJ.

Aujourd'hui, c'est le point logement jeunes qui a pris le relais.

Ouvert en novembre 2006, il affiche les objectifs suivants :

- réaliser un diagnostic logement approfondi pour chaque jeune accueilli et lui proposer un accompagnement dans ses démarches
- créer un réseau de bailleurs privés avec une offre de logements adapté au public jeune
- offrir aux bailleurs une garantie supplémentaire en proposant un accompagnement individualisé de 3 mois auprès de chaque jeune accédant au logement.

Les jeunes de 18 à 30 ans, originaire de Salon de Provence ou d'autres communes d'Agglopoles, sont reçus lors de permanences, deux fois par semaine

Travaille en partenariat avec la mission locale.

Les besoins spécifiques au logement des jeunes semblent couverts avec :

- *une structure d'hébergement adaptée*
- *la mise en place d'un dispositif d'aide et de suivi des jeunes pour les aider dans leurs démarches*
- *la création d'une liste de logements disponibles à la location dans le parc privé et adaptés au public jeune*

Toutefois, cette offre est très centrée sur la ville de Salon de Provence. Si l'association ADAMAL peut accueillir et conseiller des jeunes de toute l'agglomération, les logements et les permanences se tiennent à Salon.

A noter que les dispositifs mis en place pour les publics jeunes en difficulté sont plutôt détaillés dans la partie suivante.

5.4 Les situations d'urgence et de grande précarité

► Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le PDALPD en vigueur a été élaboré pour la période 2003-2007 et un nouveau document est actuellement en cours de rédaction. Si le Conseil Général des Bouches du Rhône précise qu'il devra être davantage partagé, en particulier avec les EPCI et plus étoffé, les grands principes ne devraient être bouleversés :

- mettre l'accent sur les actions en faveur des publics prioritaires
- peser sur le déficit d'offre de logement
- recentrer les aides à la personne via le FSL
- structure le dispositif

Pour cela, plusieurs dispositifs financiers sont mis en place :

- **le Fonds de Solidarité Logement (FSL)**, au travers d'aides financières individuelles aux ménages permettant la prise en charge des frais liés à l'accès au logement ou au maintien (55%), des garanties de loyers ou des mesures d'accompagnement social majoritairement du type ASELL⁴(36%)
- **le Fonds d'aide à l'Energie et aux Fluides (FAEF)** qui prend en charge les dettes d'EDF/GDF des ménages
- **le LOCAPASS** pour l'aide à l'accès et au maintien des jeunes dans le logement. Il propose une avance pour financer le dépôt de garantie et une garantie de paiement de loyer et charge
- **le Fonds d'Aide au Jeunes (FAJ)** dans une démarche d'insertion sociale et professionnelle des jeunes, elle consiste à un secours temporaire, une aide financière pour un projet d'insertion ou une action d'accompagnement

► Les réponses locales en termes d'hébergement et d'accompagnement local

• Les Résidences ADOMA (ex SONACOTRA)

Créée à l'origine pour loger les travailleurs migrants, Adoma (anciennement Sonacotra) se donne aujourd'hui pour mission « d'accueillir et soutenir tous ceux et celles qui traversent des difficultés et ne trouvent pas leur place dans le logement social traditionnel. »

Sur les trois résidences qu'elle gère sur le territoire d'AgglopoLe Provence, deux (les Salins et les Arcades) sont d'anciens foyers de travailleurs migrants réhabilités. Ils accueillent encore une majorité de population d'hommes immigrés avec une problématique importante de vieillissement. (Les anciens travailleurs migrants n'ont pas de durée de séjour limitée).

	Les Salins Berre l'Etang	Les Arcades Salon de Provence	La Tour Salon de Provence
Date de mise en service	1996	1997	1996
Nombre de places	294 dont 3 en ALT	212 (pas d'ALT)	14 (3 ALT gérés par ADAMAL)
Rotation 2006	6 entrées / 10 sorties	12 entrées / 12 sorties	2 entrées / 2 sorties
Profil des occupants	Hommes isolés 99% originaires du Maghreb 60% ont plus de 60 ans	221 hommes - 3 femmes isolés 90% originaires du Maghreb 55% ont plus de 60 ans	14 hommes - 2 femmes isolés 62% originaires du Maghreb 13% ont plus de 60 ans
Nature des ressources	42% de retraités 32% de chômeurs	36% de retraités 29% de chômeurs	19% de retraités 38% de chômeurs

⁴ A.S.E.L.L. : Accompagnement Socio-Educatif Lié au Logement

En revanche, la résidence de la Tour est un ancien hôtel racheté et mis en service en 1996. Il propose des chambre avec douche et d'autre avec sanitaires complet. Il est donc plus adapté au public féminin que les anciens foyers de travailleurs migrants.

Remarque : A Berre l'Etang, on note également la présence d'un foyer ALOTRA de 99 lits, réhabilité il y a deux ans. Comme les foyers SONACOTRA, ces logements étaient destinés à répondre aux besoins de logements des travailleurs issus de l'immigration.

- ***Le projet de la résidence sociale ADOMA : Montesquieu***

La construction devrait débuter en 2008 et la résidence sera livrée en 2009. Elle sera bâtie dans le cadre de la démolition/reconstruction de la cité évolutive des Bressons.

Ce projet de résidence sociale a pour objectif de répondre aux besoins en logements temporaires sur la ville de Salon de Provence. Il vise des personnes seules, en parcours d'insertion, des jeunes majeurs en formation, des célibataires en attente de logement, des familles monoparentales. C'est-à-dire les besoins repérés par le service logement de la ville et l'ensemble des partenaires sociaux. Les ménages seront titulaires d'un contrat de résidence mensuel renouvelé chaque mois.

La résidence Montesquieu comptera 58 logements, du T1 au T3, tous autonomes qui sont dimensionnés pour accueillir :

- 30% de jeunes en rupture familiale ou décohabitation
- 35% d'étudiants, boursiers ou personnes isolées et couples a faibles revenus
- 35% de familles monoparentales ou couples avec 1 ou 2 enfants

- ***L'offre gérée par la Fraternité Salonaise***

L'hébergement

La Fraternité Salonaise gère un centre d'hébergement pour hommes sans domicile. Il compte :

- 12 places d'hébergement d'urgence (3 nuits) intégrées au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)
- 22 places en insertion avec hébergement et accompagnement social dans la durée intégrées au CHRS
- 7 places en appartements relais éclatés (réservés au plus de 50 ans)
- 4 places en appartements transitoires, en semi-collectif pour les personnes en parcours d'insertion

L'association gère également 16 places d'urgence pour les familles situées en centre-ville. Elle peut par ailleurs proposer un hébergement dans l'urgence aux femmes et familles sur l'extérieur, via le dispositif Service PLUS.

L'offre en hébergement est toujours pleine mais le travaille de relogement efficace mené par l'association permet d'éviter sa saturation. Ces relogements se font surtout dans le parc privé notamment via des accords avec certains propriétaires.

L'accompagnement social

La Fraternité Salonaise suit les personnes hébergées sur le centre ou à l'extérieur. En particulier, elle met en place des ateliers d'insertion par le travail en imprimerie et boulangerie. Elle propose un accueil de jour

- *L'offre gérée par l'ADAMAL*

L'hébergement

Les logements d'urgence

L'offre, financée par la DDASS avec l'ALT (Allocation Logement Temporaire) se compose de :

- 3 chambres d'urgence au FJT, pour les 18-30 ans
- 1 studio et 1 chambre à la résidence ADOMA, pour tout public
- 2 appartements (T3 et T5) en co-hébergement dans le parc public, pour les femmes seuls avec enfants

En 2006, 25 ménages ont été hébergés dont près des trois quarts étaient des personnes isolées et 12 moins de 25 ans. Sur les 16 ménages sortis du dispositif, 37% ont trouvé un logement autonome.

Les logements temporaires

Egalement financés avec l'ALT, l'ADAMAL dispose de 14 logements temporaires, du studio au T4, essentiellement dans le parc privé (8 logements).

Au global, les logements d'urgence et temporaires sont toujours remplis mais l'ADAMAL précise que la rotation est correcte. La liste d'attente est d'une dizaine de ménages.

L'accompagnement social

Les mesures d'Accompagnement Socio-Educatif Lié au Logement (ASELL)

Il s'agit de mesures d'accompagnement individualisée pour les ménages en recherche de logement ou qui souhaitent se maintenir dans leur logement. Elles concernent les publics du PDALPD et son financée par le Fonds de Solidarité Logement (FSL).

En 2006 l'ADAMAL a géré 50 mesures ASELL (une mesure correspondant à 12 mois) qui ont permis de suivre 76 ménages. 42% étaient des familles monoparentales.

En plus de ces 50 mesures ASELL généralistes, l'ADAMAL a suivi :

- 25 mesures ASELL spécifiques jeunes pour les 18-30 ans (soit 28 ménages dont plus de la moitié de familles monoparentales).
- 20 mesures spécifiques pour lutter contre les expulsions (23 ménages dont 43% de couples avec enfants).

Les permanences de prévention des expulsions : les mesures d'Actions Sociales Collectives (ASC)

Ces permanences se tiennent à la Maison de la Justice et du droit de Salon de Provence, en partenariat avec l'ADIL 13, afin de recevoir les ménages sous le coup d'une procédure d'expulsion. Il s'agit de réaliser un diagnostic logement et budgétaires approfondi pour chaque ménages. En 2006, 37 ménages ont été reçus (pour 40 mesures).

Remarque : l'ADIL 13 tient également des permanences à Berre l'Etang

L'Atelier Recherche Logement

Il est financé par le Conseil Général dans le cadre du PDI (Plan Départemental d'Insertion). L'objectif est d'aider, sur le terrain, dans les communes, les ménages à remplir leur dossier de demande de logement. Pour l'année 2006, 72 ménages ont été aidés dans leurs démarches dont 60% étaient bénéficiaires du RMI et 22% de l'API.

► *Des situations d'habitat précaire dans la plaine agricole de l'Etang de Berre*

Sur la commune de Berre l'Etang, on relève des situations de logement précaire en caravane ou mobil-home dans la plaine agricole. Il s'agit de travailleurs agricoles dont une partie n'est plus en activité. Des opérations de relogements sont en cours, notamment par ADOMA sur le site des Cravons.

Sur ce site, 54 personnes en situation régulières sont recensées. La majorité a entre 50 et 60 ans et est d'origine tunisienne. La moitié alterne entre période de travail et de chômage auprès des exploitants agricoles. La question de la domiciliation pose des difficultés d'accès aux droits.

Le recensement des places d'hébergement témoigne d'un dispositif dense mais concentré sur Salon de Provence. Les acteurs sociaux salonais s'accordent à dire qu'avec l'ouverture prochaine de la résidence sociale Montesquieu, l'offre devrait être quantitativement suffisante.

D'autant que le très bon niveau de coopération entre le service logement de la ville et les acteurs sociaux, qui participent à une commission d'attribution commune des logements, permet de gérer efficacement la demande.

Comme souvent, c'est la sortie de ces dispositifs qui pose question dans un contexte de parc social saturé. Actuellement, la sortie se gère principalement dans le privé avec des fichiers de propriétaires constitués par les associations.

L'autre problématique concerne le secteur d'intervention des associations qui restent centrées sur Salon de Provence. Comment couvrir l'ensemble du territoire d'Agglopoie Provence ? Est-il possible d'étendre le rayonnement des associations existantes ?

Ces deux questions devront être posées lors des ateliers thématiques.

5.5 L'accueil des gens du voyage

L'article 1^{er} de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage stipule que « *au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante (...) le schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées. Les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental* »

De plus, « *le schéma départemental détermine les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels (...)* »

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Bouches du Rhône, datant de mars 2002, rappelle que 47 communes du département des Bouches du Rhône n'ont pas encore rempli leurs obligations dont 10 d'Agglopoie Provence :

- Berre l'Etang
- Eyguières
- Le Fare les Oliviers
- Lançon Provence où des cas problématiques d'implantations occupées depuis plusieurs années par des caravanes sont pointés
- Pélissanne
- Rognac
- Saint-Chamas
- Salon de Provence
- Sénas
- Velaux

Le schéma précise également que les communes de Lamanon et Mallemort sont concernées par le séjour des gens du voyage.

Des implantations d'aires sont proposées avec un nombre de places chiffré :

- 50 places à Salon de Provence avec un co-financement de la commune de Pélissanne. Il est précisé que la commune de Grans pourrait s'y associer
- 30 à 50 places à Sénas avec un co-financement d'Eyguières et éventuellement d'Orgon, Mallemort et Lamanon
- 30 à 50 places sur Lançon-Provence, la Fare les Oliviers ou Saint-Chamas
- 50 places à Berre l'Etang avec un co-financement de Rognac et Velaux

Il y aurait donc 140 à 200 places à créer sur Agglopoie Provence.

La commune de Lançon a souhaité s'associer au projet de Salon de Provence / Pélissanne. Les trois communes ont délibéré sur la création d'un syndicat en ce sens. Cette décision a été validée par la commission départementale. De même, la commune de la Fare les Oliviers rejoint le projet de création d'une aire de 50 places à Berre l'Etang.

Le bilan de mise en œuvre du schéma de 2006 fait le point sur l'avancement des projets :

- La ville de Salon a proposé un terrain qui a fait l'objet d'un avis favorable du préfet. Déjà acheté par la ville, il sera revendu au syndicat pour la création d'une aire de 50 places.
- Pour les communes de Berre, Rognac et Velaux : le terrain proposé à Rognac a reçu un avis réservé, un terrain est à l'étude sur Velaux

III. LA QUESTION DU PATRIMOINE EXISTANT ET DE SON AMÉLIORATION

1. BILAN DES ACTIONS MENÉES SUR LE TERRITOIRE

► Bilan des subventions ANAH depuis 2000

De 2000 à 2005	Nombre de logements subventionnés		Dont nombre de loyers conventionnés	Dont nombre de logements remis en marché
	PO	PB		
Alleins	6	4		4
Aurons	2	1		1
La Barben	6	1		1
Berre l'Etang	68	91	2	31
Charleval	13	12		6
Eyguières	19	58	3	18
La Fare-les-Oliviers	2	18	1	10
Lamanon	8	6		2
Lançon-Provence	17	44	6	11
Mallemort	12	58	5	31
Pélissanne	9	23		18
Rognac	7	12		0
Saint-Chamas	69	30		20
Salon-de-Provence	7	253	7	97
Sénas	1	50	13	19
Velaux		7		5
Vernègues		7		
Agglopoie Provence	246	675	37	274
Bilan 2006	43	35	3	9
Bilan à octobre 2007	30	10	1	5

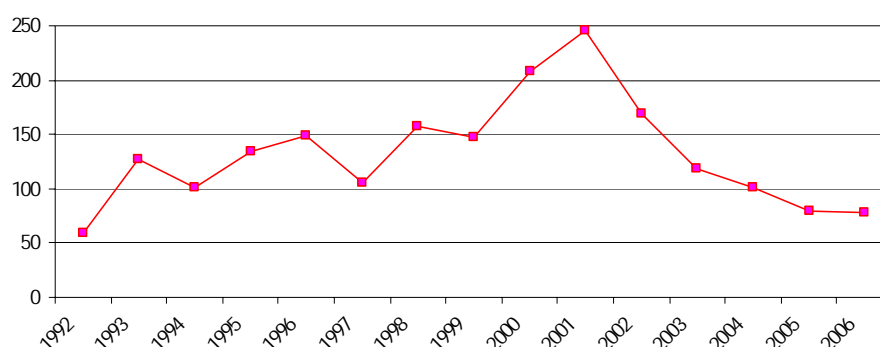
Source : ANAH 1992-2005 DDE 13 et délégation régionale de l'ANAH 2006 et 2007

Remarque : les années 1992 à 2001 ne sont pas renseignées pour les propriétaires occupants

Les données transmises par l'ANAH permettent de suivre à la commune, l'évolution de des subventions distribuées (et à l'échelle d'Agglopoie en 2006 et 2007), qu'elles aient été distribuées à des propriétaires bailleurs (PB) ou occupants (PO).

De 2000 à 2005, 921 logements ont été subventionnés, soit une moyenne de 184 par an. En réalité la distribution des subventions n'a pas été homogène dans le temps. Comme l'illustre la courbe suivante, on relève une montée en puissance des subventions dans les années 90 et une baisse nette depuis 2001. Cette baisse peut s'expliquer par la fin des dispositifs d'amélioration groupés (telles les OPAH) à cette époque.

Nombre de logements subventionnés par l'ANAH entre 1992 et 2006



Avec un objectif du plan de cohésion social de 2 500 logements à loyers maîtrisés (intermédiaires et conventionnés) par an au niveau régional, il faudrait atteindre entre 50 à 60 logements maîtrisés sur AgglopoLe Provence. Mais le tableau de bord ANAH de suivi des subventions fait état de :

- 14 logements à loyers maîtrisés (3 conventionnés et 11 intermédiaires) en 2006
- 6 logements à loyers maîtrisés (1 conventionnés et 5 intermédiaires) à octobre 2007.

► *Les dernières Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)*

Une OPAH intercommunale s'est arrêtée en 2003. Elle concernait les communes suivantes :

- Salon-de-Provence
- Eyguières
- Lançon Provence
- PéliSSanne

Elle a été jugée plutôt productive par les communes mais elles estiment qu'il y a encore du potentiel. On ne dispose pas d'un bilan spécifique de cette OPAH.

Précédemment, une OPAH sur les 5 communes comprises dans la Communauté des Collines Durance avait également été conduite.

► *Le Projet d'Intérêt Général (PIG) de Plan de Cohésion Sociale (PCS)*

Il s'agit d'un PIG départemental lancé en avril 2006 et qui prendra fin en décembre 2007. Il concerne toutes les communes des Bouches du Rhône non comprises dans les EPCI ayant pris la délégation des aides à la pierre et à l'amélioration, soit 52 communes. Il couvre donc à ce titre le territoire d'AgglopoLe Provence.

L'opérateur missionné, le PACT des Bouches du Rhône, précise que des contacts ont été pris sur l'ensemble des communes d'AgglopoLe, même s'ils n'ont pas tous abouti au montage de dossiers de subventions.

Les objectifs de ce PIG de plan de cohésion sociale en termes d'amélioration concernent :

- la remise en marché de logements vacants depuis plus d'un an : avec un objectif ambitieux de 100 remises en marché
- la résorption de l'insalubrité : avec un objectif de 50 logements
- la sortie de loyers à coûts maîtrisés : avec un objectif de 120 loyers intermédiaires et 40 conventionnés

D'après le PACT, ces objectifs seront globalement tenus, avec toutefois un bémol sur la remise en marché des logements vacants.

► *L'opération de requalification urbaine de Berre l'Etang*

La commune de Berre l'Etang a été concernée par une OPAH à de 1993 à 1996 sur le centre ville et les deux hameaux. A la fin de ce dispositif, la ville a souhaité poursuivre les actions engagées en compensant les aides de l'Etat.

Un opérateur (sous contrat annuel avec la ville) assure une permanence sur la commune deux fois par semaine. Il s'agit du PACT des Bouches du Rhône qui intervient déjà à Berre l'Etang depuis une quinzaine d'années.

En 2006, 101 dossiers ont été montés sur la commune, concernant 109 logements. Sur ces 101 dossiers :

- 68 ont été montés avec une aide de la ville. ils ont concernés 83 logements dont 9 vacants
- 33 ont été montés sans aide de la ville pour cause de ressources supérieures aux plafonds ou localisation hors du périmètre d'intervention (26 logements dont 4 vacants).

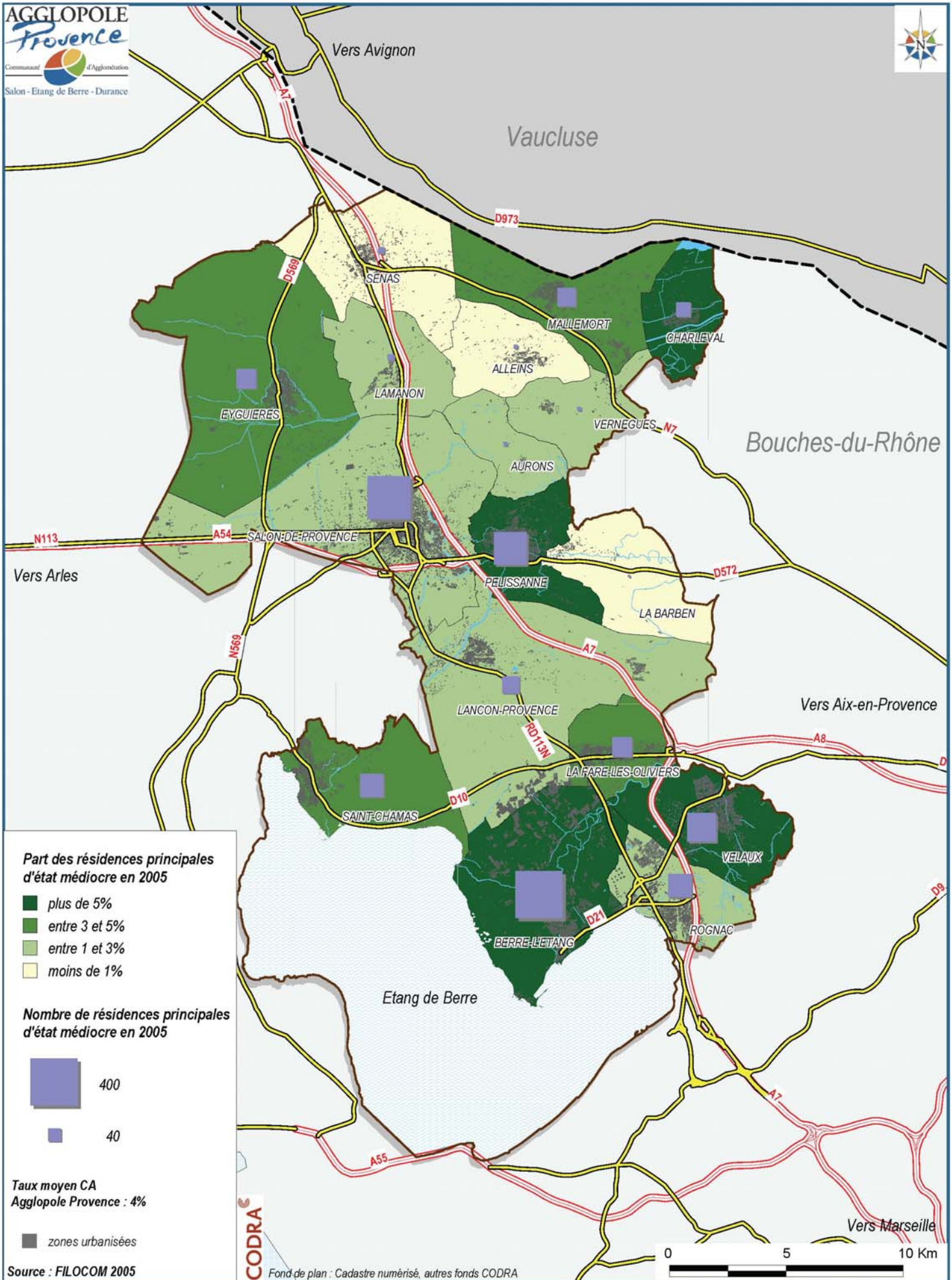
Le montant global des travaux s'est élevé à 1 266 052 € et le montant des subventions s'est réparti comme suit :

- 159 147 € de subventions commune (12,6% du montant global des travaux)
- 127 396 € de subventions ANAH Bailleur (10,1%)
- 36 938 € de subventions ANAH Occupant (2,9%)
- 7 402 € de subventions Caisses de retraite (0,6%)
- 1 882 € de subventions Conseil Régional (0,1%)

Le PACT des Bouches du Rhône souligne les bons résultats de ce dispositif dans la durée. Il sera d'ailleurs reconduit et la ville réfléchit à la mise en place d'un contrat triennal avec l'opérateur mandaté.

LES RÉSIDENCES PRINCIPALES D'ÉTAT MÉDIOCRE

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



Part des résidences principales d'état médiocre en 2005

- plus de 5%
- entre 3 et 5%
- entre 1 et 3%
- moins de 1%

Nombre de résidences principales d'état médiocre en 2005

- 400
- 40

Taux moyen CA AgglopoLe Provence : 4%

zones urbanisées

Source : FILOCOM 2005

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



2. LE POTENTIEL DE RÉHABILITATION ENCORE EXISTANT

2.1 Inconfort et insalubrité dans le parc occupé

► Rappel de l'état du parc des résidences principales d'après les données FILOCOM

Le classement établi par la DGI permet d'évaluer le volume de logements jugés en état médiocre à très médiocre. Il est nécessaire de rappeler d'une part, que pour ce classement cadastral, divers aspects relatifs au logement sont considérés et d'autre part, que les bases cadastrales souffrent en général de n'avoir pas été révisées de façon uniforme dans le temps.

	Nb résidences principales renseignées	Classement Cadastral ≤ 5		Classement Cadastral 6		Classement Cadastral 7 et 8	
		nb	%	nb	%	nb	%
Alleins	806	554	69%	246	31%	6	1%
Aurons	185	126	68%	55	30%	4	2%
La Barben	206	143	69%	61	30%	2	1%
Berre l'Etang	4 529	1 840	41%	2 286	50%	403	9%
Charleval	811	407	50%	353	44%	51	6%
Eyguières	2 418	1 683	70%	651	27%	84	3%
La Fare-les-Oliviers	2 406	945	39%	1 375	57%	86	4%
Lamanon	647	470	73%	163	25%	14	2%
Launçon-Provence	2 366	1 095	46%	1 207	51%	64	3%
Mallemort	1 904	1 282	67%	550	29%	72	4%
Pélissanne	3 357	1 873	56%	1 272	38%	212	6%
Rognac	4 296	2 631	61%	1 544	36%	121	3%
Saint-Chamas	2 664	1 104	41%	1 436	54%	124	5%
Salon-de-Provence	16 499	4 018	24%	12 143	74%	338	2%
Sénas	2 156	1 638	76%	506	23%	12	1%
Velaux	2 958	1 944	66%	846	29%	168	6%
Vernègues	393	320	81%	67	17%	6	2%

Agglopoie Provence	48 601	2 2073	45%	24 761	51%	1 767	4%
---------------------------	---------------	---------------	------------	---------------	------------	--------------	-----------

Bouches du Rhône	784 853	340 547	43%	391 715	50%	52 591	7%
------------------	---------	---------	-----	---------	-----	--------	----

Rappel des catégories :

- Les catégories inférieures à 5 correspondent aux logements en bon état.
- La catégorie 6, aux logements d'état de confort moyen
- Les catégories 7 et 8 regroupent les logements d'état général médiocre à très médiocre

Comme il l'a été conclu en première partie du document, 4% du parc des résidences principales sont classées d'état médiocre à très médiocre, ce qui signifie que le parc apparait dans son ensemble plutôt confortable. On notait toutefois la présence de quelques poches d'insalubrité:

- en nombre : les communes de Berre l'Etang, Salon-de-Provence et Pélissanne présentent chacune un gisement de plus de 200 logements classés d'état médiocre à très médiocre
- en proportion du parc des résidences principales : ce sont les communes de Berre l'Etang, Charleval, Pélissanne et Velaux qui paraissent le plus concernées (plus de 6% de logements classés 7 et 8)

En conclusion, les situations d'inconfort semblent particulièrement problématiques sur Berre l'Etang.

On rappelle également qu'en milieu rural, les maires soulignent encore des situations d'inconfort, cependant le mouvement des reventes de maison donne souvent lieu à des travaux d'amélioration.

	Classement Cadastral 7 et 8					
	Locatif privé (PB)		Propriétaires occupants (PO)		Total RP	
	nb	%	nb	%	nb	%
Alleins	3	2%	12	2%	6	1%
Aurons	2	5%	4	3%	4	2%
La Barben	1	2%	2	1%	2	1%
Berre l'Etang	38	3%	28	1%	403	9%
Charleval	25	11%	36	7%	51	6%
Eyguières	42	5%	66	4%	84	3%
La Fare-les-Oliviers	43	8%	43	2%	86	4%
Lamanon	7	5%	14	3%	14	2%
Lançon-Provence	32	7%	60	3%	64	3%
Mallemort	36	6%	99	8%	72	4%
Pélissanne	106	14%	91	4%	212	6%
Rognac	53	5%	38	1%	121	3%
Saint-Chamas	57	9%	83	5%	124	5%
Salon-de-Provence	169	3%	222	3%	338	2%
Sénas	6	1%	13	1%	12	1%
Velaux	84	17%	94	4%	168	6%
Vernègues	3	5%	9	3%	6	2%
Agglopoie Provence	707	6%	914	3%	1 767	4%
Bouches du Rhône	23872	10%	17550	4%	52 591	7%

Source : Filocom 2005

NR : non renseigné pour cause d'addition de données inférieures à 11.

Le détail des données du classement cadastral permettent d'affiner l'analyse.

On compte plus de 900 logements inconfortables parmi les propriétaires occupants. Cependant, les propriétaires étant les plus nombreux, les logements inconfortables ne représentent guère que 3% de leur parc. Pour autant, il reste probablement une part de propriétaires occupants, souvent âgés, qui souffrent encore d'inconfort.

Comme souvent, ce sont les locataires du privé qui vivent dans les moins bonnes conditions de confort. L'état de confort dans ce segment de parc a déjà été précédemment détaillé dans le document. On en rappelle les principales conclusions :

- En apparence, des gisements d'inconfort à Salon-de-Provence et Pélissanne avec plus d'une centaine de logements concernés. A Salon-de-Provence où le parc du locatif privé est important, ce gisement représente en réalité un faible pourcentage de logements inconfortables.
- Mais des chiffres étonnamment élevés sur certaines communes. A Pélissanne en particulier ce serait 14% du parc qui serait concerné. Pourtant, si la commune souligne bien qu'il existe encore des situations d'inconfort, elle estime qu'elles restent rares. Même constat pour les communes de Charleval et Velaux qui ne semblent pas justifier ces pourcentages supérieurs à 10%.
- A l'inverse, des situations pointées par les maires ne transparaissent pas dans ces données. A Sénas par exemple, la présence d'un marchand de sommeil est avérée mais les données Filocom ne permettent pas de mettre en évidence des situations d'inconfort particulière préoccupante. Il peut plutôt s'agir de logements avec un confort sommaire.

► **Le recensement de l'ORHEP** ⁽¹⁾

Les données proposées ci-dessous sont extraites de la base ORHEP (Opérateur Régional de l'Habitat de l'Etat et de ses Partenaires). Cet observatoire, monté en 2002, est alimenté par les notaires lors des ventes de logements avec risque d'accessibilité au plomb⁽²⁾. Cette base recense 14 000 logements dans les Bouches du Rhône. Compte tenu de la forte corrélation entre la présence de plomb et l'indécence, elle permet de cibler les communes concernées. A la différence des données Filocom de l'inconfort qui s'appuient sur les bases cadastrales, l'ensemble des logements recensés a été visité.

Précaution préalable : désormais la base ORHEP est alimentée lors de la mise en vente des logements. Aussi, si elle permet d'obtenir des informations précises sur les secteurs dépistés, elle n'est pas exhaustive, mais proportionnelle aux mutations immobilières. L'absence de logement recensé sur certaines communes ne signifie donc pas qu'il n'y ait pas de situation d'indécence.

	Risques d'accessibilité au plomb	Dossiers traités dans le cadre de MOUS	procédure	Rappel des RP classées CC 7 et 8	
Alleins	31			6	1%
Aurons	4			4	2%
La Barben	3			2	1%
Berre l'Etang	33	11		403	9%
Charleval	31			51	6%
Eyguières	43			84	3%
La Fare-les-Oliviers	30		2	86	4%
Lamanon	7			14	2%
Lançon-Provence	18			64	3%
Mallemort	52			72	4%
Pélissanne	50		5	212	6%
Rognac	28		5	121	3%
Saint-Chamas	40		5	124	5%
Salon-de-Provence	267	47	3	338	2%
Sénas	35		6	12	1%
Velaux	13		2	168	6%
Vernègues	3			6	2%
Agglopoie Provence	688	58	28	1 767	4%

Source : ORHEP octobre 2006 – DDASS des Bouches du Rhône

Les données de la base ORHEP font ressortir des gisements potentiels d'indécence à Mallemort, Pélissanne et surtout Salon-de-Provence, ce qui est relativement cohérent avec les informations de Filocom.

En revanche certaines données paraissent plus étonnantes, comme les 31 logements avec risque d'accessibilité au plomb à Alleins !

Malgré un nombre de mutations assez important à Berre l'Etang (voir les données Perval), assez peu de logements sont dépistés sur cette problématique.

⁽¹⁾ Observatoire Régional de l'Habitat de l'Etat et de ses Partenaires.





⁽²⁾ Cette base est amenée à se développer avec l'entrée en vigueur de la loi impliquant la réalisation de diagnostic technique du logement lors de mise en vente mais également de la mise en location.

► **Estimation du volume du mal-logement (Etude DRE-ANAH PACA)**

Une étude sur le mal-logement a été commandée en 2006 par la DRE et la délégation régionale de l'ANAH PACA. Le volume de mal-logés estimé à partir des indicateurs de Filocom, du RGP de 1999 et de la CAF s'élève à 345 000 logements pour la région, soit 18% des ménages.

Pour le département des Bouches du Rhône les mal-logés seraient près de 133 300 soit 17% des ménages.

L'étude propose un indicateur de mal-logement (d'un gradient de 1 à 12) à partir du taux et du volume de mal-logés. Pour les communes d'Agglopoie, les résultats sont les suivants :

Indicateur de mal-logement :	
<i>Cumul taux et volume, gradient de 1 à 12</i>	
	10 - 10,8 Eyguières
	9 - 9,9 Berre l'Etang, la Fare les Oliviers, Lançon Provence, Mallemort, Salon-de-Provence, Sénas
	7 - 8,9 Alleins Charleval, Lamanon, Pélissanne, Rognac, Saint-Chamas, Velaux
	2,2 - 6,9 Aurons, la Barben, Vernègues

Cette géographie du mal logement interpelle compte tenu des analyses précédentes. Elle permet toutefois de confirmer que les plus petites communes d'Aurons, La Barben et Vernègues sont relativement peu concernées.

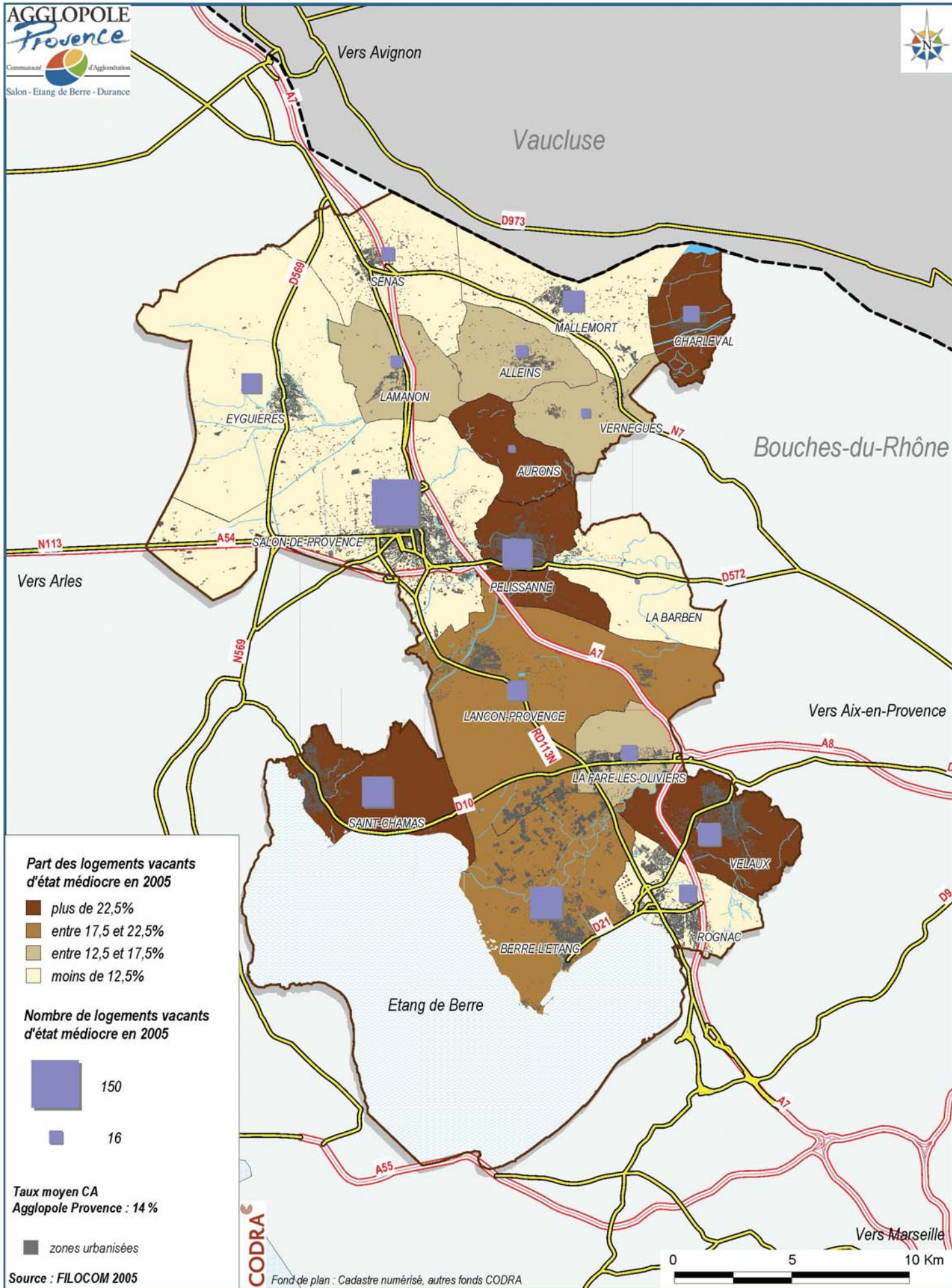
Il est finalement difficile d'estimer un volume de logements inconfortables qui nécessiteraient d'être améliorés à partir de ces différentes données. Elles indiquent plutôt un parc d'un bon niveau de confort global. D'autant que la pression du marché sur le secteur incite souvent les propriétaires à remédier à l'inconfort de leurs logements, notamment lors des ventes.

Ce constat ne doit pas pour autant faire oublier que certaines communes continuent de pointer des situations problématiques, souvent lourdes, confirmées par certains indicateurs. Celles-ci sont connues et doivent être traitées.

La question d'un nouveau dispositif pour inciter à la résorption du parc encore inconfortable se pose et semble être sollicitée par les acteurs locaux.

LES LOGEMENTS VACANTS D'ÉTAT MÉDIOCRE

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



Part des logements vacants d'état médiocre en 2005

- plus de 22,5%
- entre 17,5 et 22,5%
- entre 12,5 et 17,5%
- moins de 12,5%

Nombre de logements vacants d'état médiocre en 2005

- 150
- 16

Taux moyen CA AgglopoLe Provence : 14 %

zones urbanisées

Source : FILOCOM 2005

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



2.2 Le patrimoine vacant constitue-t-il un potentiel ?

► Un potentiel modéré et qui diminue dans les deux villes principales

Le parc vacant a déjà l'objet d'une analyse en première partie qui concluait sur sa diminution, les sources INSEE et Filocom concordent sur ce point.

Comme souvent, les données Filocom de 2005 indiquent un taux de vacance supérieur à celui de l'INSEE de 1999 (8% contre 6%). Mais elles indiquent également une accélération de la baisse de cette vacance, principalement entraînée par les villes de Salon-de-Provence et Berre l'Etang. Hors des deux villes principales, la vacance aurait plutôt eu tendance à augmenter.

En volume, les principaux gisements sont de l'ordre de :

- 300 logements à Berre l'Etang, Eyguières, Mallemort et Saint-Chamas
- 1 600 logements à Salon-de-Provence

En proportion, cinq communes affichent un taux de vacance supérieur à 10%, pouvant signifier des potentiels de récupération : Mallemort, La Barben, Lamanon, Charleval, Eyguières et Saint-Chamas.

► Qualification du parc vacant

	Nombre de logements vacants	Classement Cadastral 7 et 8		Vacance de plus de 3 ans	
		nb	nb	%	%
Alleins	89	14	16%	26	30%
Aurons	17	5	29%	5	30%
La Barben	34	2	6%	10	30%
Berre l'Etang	365	77	21%	155	42%
Charleval	103	24	23%	21	21%
Eyguières	311	36	12%	87	28%
La Fare-les-Oliviers	144	23	16%	36	24%
Lamanon	89	15	17%	36	41%
Lançon-Provence	157	33	21%	35	22%
Mallemort	389	37	10%	222	57%
Pélissanne	269	68	25%	65	24%
Rognac	254	26	10%	66	26%
Saint-Chamas	322	75	23%	119	37%
Salon-de-Provence	1 587	151	10%	634	40%
Sénas	237	18	8%	60	25%
Velaux	150	41	27%	35	23%
Vernègues	47	8	17%	16	34%
Agglopoie Provence	4 564	653	14%	1628	36%
Bouches du Rhône	78 807	12 126	15%	23 221	30%

Source : Filocom 2005 – DRE PACA

Deux constats :

- 14% du parc vacant est en mauvais état. Ce qui laisse entendre que le confort des logements n'est pas le principal motif de la vacance. Les causes sont à trouver ailleurs : reventes difficiles, successions, projets de renouvellement...
- 41% des logements vacants sont inoccupés depuis moins d'un an, ce qui confirme l'importance des causes conjoncturelles et notamment les mouvements de reventes de logements. Mais 14% des logements restent vacants depuis plus de 10 ans, soit des situations juridiques et successorales

certainement difficiles à débloquer ou des logements en très mauvais état, coûteux à remettre en marché. Cette part de la vacance de longue durée est importante au regard de la moyenne départementale, en particulier à Salon-de-Provence.

Le parc vacant apparaît donc plutôt modéré et en diminution dans les deux villes principales. Les causes de cette vacance sont davantage conjoncturelles même si l'on relève quelques situations lourdes qui seront compliquées à traiter. En effet, 14% des logements sont en mauvais état et 14% sont vacants depuis plus de 10 ans. Ces deux pourcentages concernent très certainement les mêmes logements qui nécessiteront des travaux importants avant de pouvoir être remis en marché.

En conclusion

- *à Salon-de-Provence : un gisement encore important mais un parc en baisse. Il subsiste des situations lourdes qui nécessiteront des efforts importants (tant techniques que financiers) pour permettre des remises en marché*
- *à Berre l'Etang, encore un gisement d'environ 300 logements mais une vacance en très forte diminution. L'opération de requalification urbaine semble porter ses fruits*
- *ailleurs une vacance qui a plutôt tendance à augmenter et des communes où encore plus d'un logement sur 10 est vacant. Une opération groupée d'amélioration pourrait permettre de résoudre certaines de ces situations.*

En synthèse :

4% des résidences principales seraient inconfortables

- Près de 1 770 résidences principales manquant de confort
 - ✗ dont plus de 200 à Berre l'Etang, Salon de Provence et Pélissanne
 - ✗ des situations d'inconfort problématiques à Berre (près d'un logement sur 10 est concerné)
 - ✗ davantage d'inconfort chez les locataires du privé (6%)
- Des situations d'inconfort pointées par les maires qui ne transparaissent pas dans les données (comme à Pélissanne)

8% de vacance, soit un potentiel estimé à de plus de 4 500 logements

- Un parc de près de 1 600 logements à Salon de Provence
- Des gisements de plus de 300 logements à Berre l'Etang, Eyguières, Mallemort et Saint-Chamas
- Une vacance conjoncturelle avec des tout de même des situations lourdes
 - ✗ 14% du parc jugé d'état médiocre à très médiocre
 - ✗ 14% de logements vacants depuis plus de 10 ans
- En conclusion :
 - ✗ à Salon : un gisement encore important mais en baisse. Il subsiste des situations difficiles
 - ✗ à Berre : encore 300 logements vacants mais une très forte baisse, sûrement le résultat de l'opération de requalification urbaine
 - ✗ ailleurs : une vacance qui a plutôt tendance à augmenter

La question des dispositifs d'amélioration de l'habitat

- Le territoire n'est plus spécifiquement couvert par un dispositif
 - ✗ les OPAH qui ont pris fin
 - ✗ un PIG de plan de cohésion départemental aux résultats plutôt satisfaisants, s'arrêtera en fin d'année
 - ✗ un opération de requalification urbaine à Berre l'Etang, un dispositif porté par la ville qui fonctionne depuis 10 ans
- La mise en place éventuelle d'un dispositif intercommunal pour un effet d'entraînement supérieur :
 - ✗ encore des besoins pointés par les communes
 - ✗ les acteurs locaux semblent plébisciter sa mise en place
 - ✗ les dispositifs sont incitatifs car ils permettent aux Conseil Général, Conseil Régional et aux communes d'abonder les aides de l'ANAH
 - ✗ les précédentes opérations ont donné des résultats jugés satisfaisants

IV. LE CONTEXTE
TERRITORIAL DU
DÉVELOPPEMENT DE
L'HABITAT

1. LES GRANDES COMPOSANTES DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

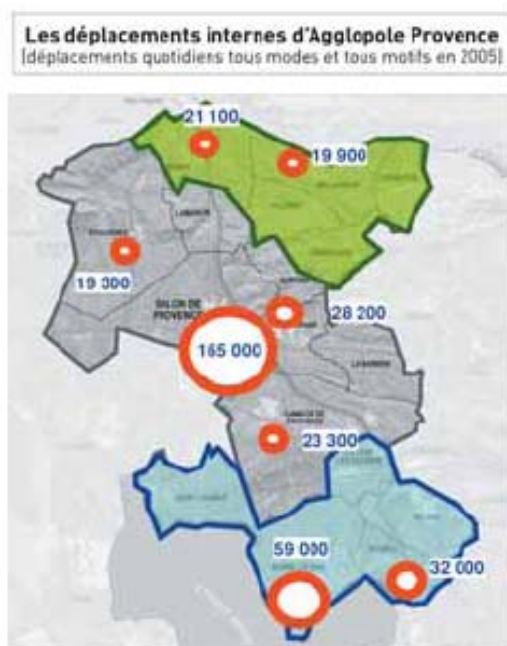
1.1 Structuration du territoire : accessibilité et maillage routier

► Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le plan de déplacement urbain est, au même titre que le PLH, un projet communautaire. Il vise à mieux organiser les transports, la circulation et le stationnement des personnes et des marchandises sur le territoire d'Agglopoie Provence.

Le récent diagnostic permet de mettre en évidence les atouts et faiblesses du territoire afin d'identifier les enjeux majeurs en terme de déplacement :

- une situation privilégiée qui lui confère une place stratégique
 - à proximité de l'aire métropolitaine « Aix-Marseille » et d'Avignon
 - avec de nombreuses infrastructures (autoroutes, TGV Aix / Avignon, aéroport de Marignane)
- des flux de déplacements importants
 - 500 000 déplacements / jour dont 340 000 internes
 - 165 000 déplacements / jour sur Salon
 - Berre est le second pôle avec 59 000 déplacements / jour
- une dépendance à l'automobile
 - 2/3 des déplacements se font en voiture
 - 50% des déplacements réalisés en voiture font de moins de 3km, 20% moins de 1km
 - 47% des ménages possèdent une voiture
 - 39% en possèdent une ou plus
 - 14% de la population ne possède pas de voiture



Source : le diagnostic du PDU

Le PDU propose diverses orientations afin de maîtriser le développement :

- Réduire la place de l'automobile
- Redéfinir l'offre de stationnement en créant des parcs-relais aux entrées de ville
- Délester les centres des villes du trafic de transit des voitures et des poids lourds
- Valoriser l'usage des transports publics et rendre l'offre plus attractive, notamment grâce au réseau d'AgglopoLe Provence qui parcourt aujourd'hui 600 000 km par an et devrait plus que doubler à terme en en proposant de nouveaux services
- Sécuriser le réseau routier et mieux le hiérarchiser en fonction du niveau de trafic
- Réorganiser le réseau ferré aujourd'hui sous exploité (ouverture de nouvelles lignes, création d'un pôle d'échanges sur Salon) et le raccorder à un réseau métropolitain
- Développer les modes de transport doux : vélo, marche à pied pour soulager les centres et les quartiers des nuisances de la voiture (développement des zones 30km/h)

Les chiffres clés du PDU

Trafic routier :

- 78 000 véhicules / jour sur l'A7 (Lançon),
- 25 000 véhicules / jour sur l'A54

Accidents :

- 113 tués et 251 blessés de la route de 2000 à 2004

Poids lourds et livraisons

- 10 plates-formes logistiques
- 56 000 livraisons hebdomadaires

Transports publics :

- 8 000 scolaires, la première clientèle
- 640 000 voyages annuels réseau d'AgglopoLe Provence
- - 13 lignes régulières départementales

Liaisons ferroviaires :

- 290 000 voyages quotidiens dont 120 000 sur Salon et 150 000 sur Rognac
- Deux lignes ferroviaires et 6 gares réparties sur le territoire

Modes doux :

- 55 km de pistes cyclables disséminées sur le territoire, un réseau en devenir

► Le maillage routier

Le territoire d'AgglopoLe est très bien desservi. Le diagnostic du PDU en cours d'élaboration analyse en détails ces conditions de desserte. C'est surtout le maillage autoroutier qui donne une accessibilité exceptionnelle du territoire. Il est traversé par l'A54, l'A 7(Lyon - Avignon - Marseille), l'A8 (Aix en Provence - Nice). D'autres routes ont un rôle de liaisons interrégionales (notamment la RD 7 - anciennement RN7 - ou la RD113)

	Depuis Salon de Provence		Depuis Berre l'Etang	
	Km	Temps	Km	Temps
Aix en Provence	38 km	29 min	35 km	33 min
Marseille	55 km	45 min	37 km	39 min
Avignon	49 km	40 min	77 km	1 heure
Gare Aix-TGV	40 km	32 min	22 km	27 min
Gare Avignon-TGV	51 km	42 min	78 km	1 h 02 min
Aéroport de Marignane	32 km	30 min	12 km	20 min

source : www.mappy.fr - estimation heure creuse

Ce maillage routier permet d'atteindre rapidement les grandes villes de la région et les principales infrastructures de transport (gares TGV et aéroport).

► L'accessibilité en train

Le territoire d'Agglopoie Provence est desservi par deux lignes ferroviaires qui marquent des arrêts dans 6 gares du territoire :

- la ligne Marseille-Arles-Tarascon, qui dessert Rognac, Berre et Saint-Chamas
- la ligne Marseille Salon-Orgon, qui dessert Rognac, Berre, Saint-Chamas, Salon, Lamanon, Sénas

Comme le précise le diagnostic du PDU, les liaisons ferroviaires concernent 290 000 voyages quotidiens dont 120 000 sur Salon et 150 000 sur Rognac.



► Le réseau de cars départemental

Le réseau départemental Carreize permet de desservir les grandes villes du département ou de rejoindre les infrastructures de transports comme la gare Aix TGV ou l'aéroport de Marignane.

Ce réseau couvre de nombreuses communes d'Agglopoie Provence.



► Les transports internes sur le territoire de la communauté

Comme le rappelle Agglopoie Provence sur son site Internet, la communauté a en charge sur les 17 communes de son territoire l'organisation des transports scolaires et des transports urbains. Les usagers des transports urbains ont la possibilité de voyager sur 2 réseaux :

- le réseau « Autobus Auréliens » qui dessert Alleins, Aurons, Charleval, Eyguières, La Barben, Lamanon, Lançon de Provence, Mallemort, Pélassanne, Salon de Provence et Sénas.
- le réseau « Bus de l'Étang » qui dessert Berre l'Étang, Rognac et Velaux

Lors des entretiens menés en commune, certains maires ont tenu à souligner le bon niveau de desserte et la satisfaction de leurs administrés quant aux réseaux de transports en commun.

1.2 Un niveau d'équipements et de services à l'échelle

► Les équipements scolaires

	Maternelle	Primaire	Collège		Lycée	
	Nb étab.	Nb étab.	Nb étab.	effectifs	Nb étab.	effectifs
Alleins	1					
Aurons		1				
La Barben		1				
Berre l'Etang	5	5 publiques + 1 privées	1	614 élèves		
Charleval	1	1				
Eyguières	2	2	1	530 élèves		
La Fare-les-Oliviers	2	2	1	572 élèves		
Lamanon	1	1				
Lançon-Provence	2	4				
Mallemort	2	2 publiques + 1 privées	1	494 élèves		
Pélissanne	3	3 publiques + 1 privées	1	605 élèves		
Rognac	5	5	1	582 élèves		
Saint-Chamas	3	2	1	380 élèves		
Salon-de-Provence	13	12 publiques + 2 privées	4 publics + 2 privés	3 038 élèves	2 publics + 3 privés	3 713 élèves
Sénas	1	2				
Velaux	2	2	1	681 élèves		
Vernègues	1	1				
Agglopoles	44	46 publiques + 5 privé	13	7 556 élèves	2	3 713 élèves

Source : site de l'académie d'Aix-Marseille

Toutes les communes d'Agglopoles Provence disposent au moins d'une école (primaire ou maternelle). La question des équipements scolaires ne constitue donc pas un facteur bloquant ni particulièrement attractif pour les nouveaux ménages. En revanche, il continue de représenter pour les maires des plus petites communes l'un des facteurs qui conduisent à surveiller attentivement les développements en matière d'urbanisation et le type de ménages accueillis. La principale préoccupation étant d'équilibrer entre les risques de fermeture de classe et l'anticipation des extensions à faire, dans la mesure du possible.

L'offre scolaire du premier degré comprend 44 écoles maternelles publiques (dont 13 à Salon de Provence), 46 écoles élémentaires publiques (dont 12 à Salon de Provence) et cinq écoles privées.

Dans le secondaire on recense 13 collèges répartis dans neuf communes d'Agglopoles Provence. Ces établissements accueillent plus de 7 500 élèves pour l'année scolaire 2006-2007.

Seul Salon de Provence comporte des lycées : deux établissements publics de comptent 1 200 et 1 400 élèves et 3 établissements privés (300 à 400 élèves).

A noter qu'un projet de nouveau lycée devrait voir le jour sur la commune de Velaux.

► *Commerces, services et équipements structurants*

Si Salon de Provence est le principal pôle du territoire, l'ensemble des communes dispose d'un bon niveau d'équipements, services et commerces.

Même les plus petites communes (Aurons ou la Barben) proposent des offres d'hébergement touristique et de restauration.

Les autres communes, avec au moins leur millier d'habitants offrent tous les services de proximité de petits bourgs ruraux (boulangerie, pharmacie, café, médecins...)

Concernant les équipements, le territoire est doté d'une couverture hospitalière avec le centre hospitalier de Salon de Provence.



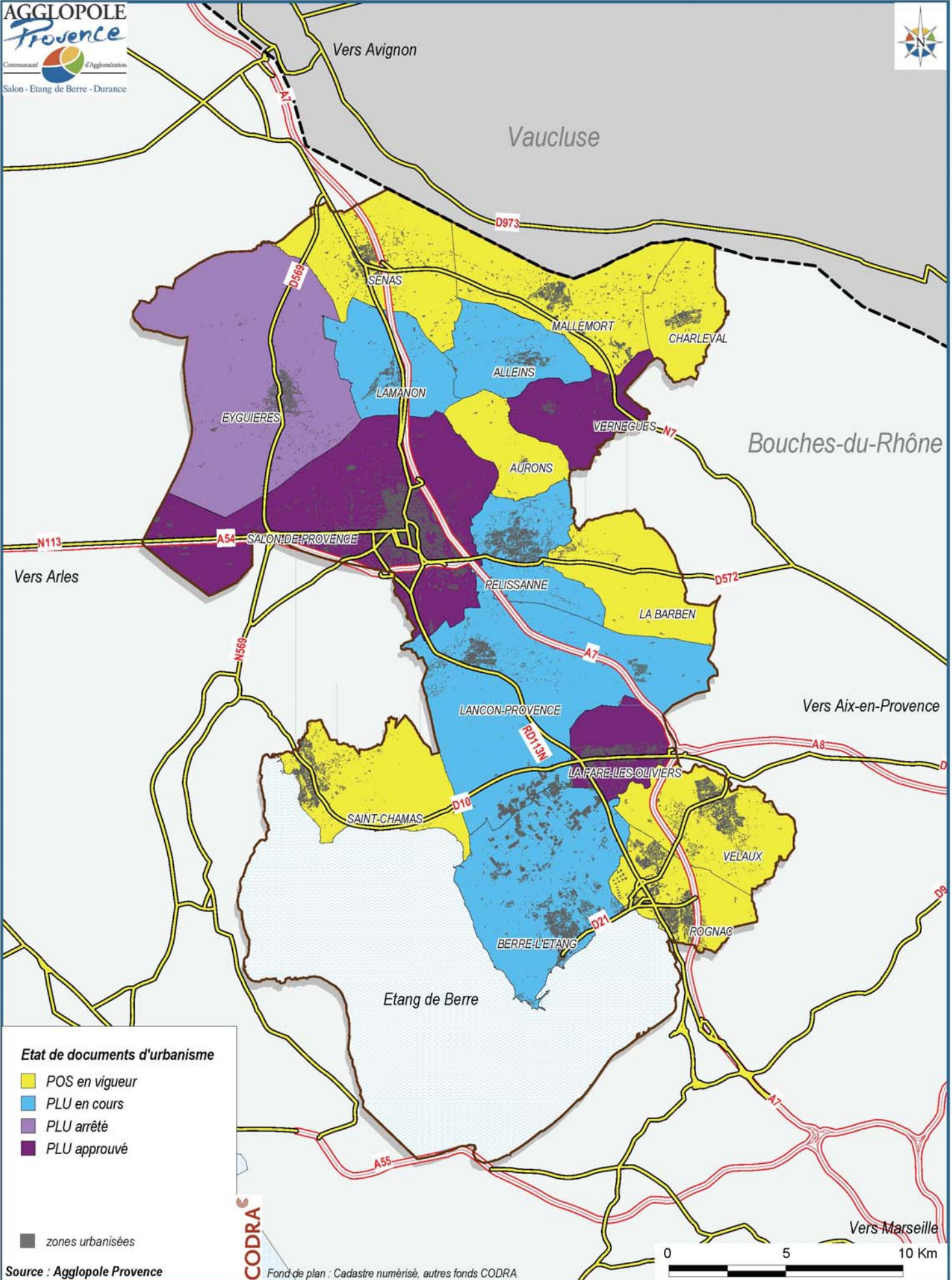
Rue principale de Lamanon



Centre ville de Salon de Provence

LES DOCUMENTS D'URBANISME

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



Etat de documents d'urbanisme

- POS en vigueur
- PLU en cours
- PLU arrêté
- PLU approuvé

■ zones urbanisées

Source : AgglopoLe Provence

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



2. LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

2.1 Les outils de planification

► Les documents d'urbanisme locaux

Toutes les communes sont dotées d'un document d'urbanisme :

- 3 PLU approuvés : à Salon de Provence, La Fare les Oliviers et Vernègues
- 1 PLU arrêté : à Eyguières
- 5 PLU en cours
- 8 POS en vigueur

Quels que soient les documents en vigueur, les communes disposent, sur le plan réglementaire, de capacités de développement de zones d'habitat.

	Zone 1NA et 1AU <i>Urbanisation à court / moyen terme</i>	Zone 2NA et 2AU <i>Urbanisation à plus long terme</i>
Alleins	0,47 ha	21,51 ha
Aurons	6,55 ha	26,97 ha
La Barben	7,53 ha	
Berre l'Etang	68,94 ha	
Charleval		12,43 ha
Eyguières	42,98 ha	32,47 ha
La Fare-les-Oliviers	10,40 ha	13,47 ha
Lamanon		17,99 ha
Lançon-Provence		95,75 ha
Mallemort	190,57 ha	43,50 ha
Pélissanne	38,79 ha	
Rognac	3,83 ha	5,50 ha
Saint-Chamas	102,10 ha	26,87 ha
Salon-de-Provence	118,67 ha	59,98 ha
Sénas	21,60 ha	7,01 ha
Velaux		20,17 ha
Vernègues		7,22 ha
Agglopoie Provence	612,43 ha	390,85 ha

Source : POS généralisé de 2005, remis à jour avec les PLU récent

La loi SRU a imposé que le PLU soit compatible avec les dispositions du PLH. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les différents documents, c'est à dire que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH. Si le PLU est approuvé avant un PLH et qu'il n'est pas compatible avec celui-ci, il doit être révisé dans un délai de trois ans à compter de l'approbation du PLH.

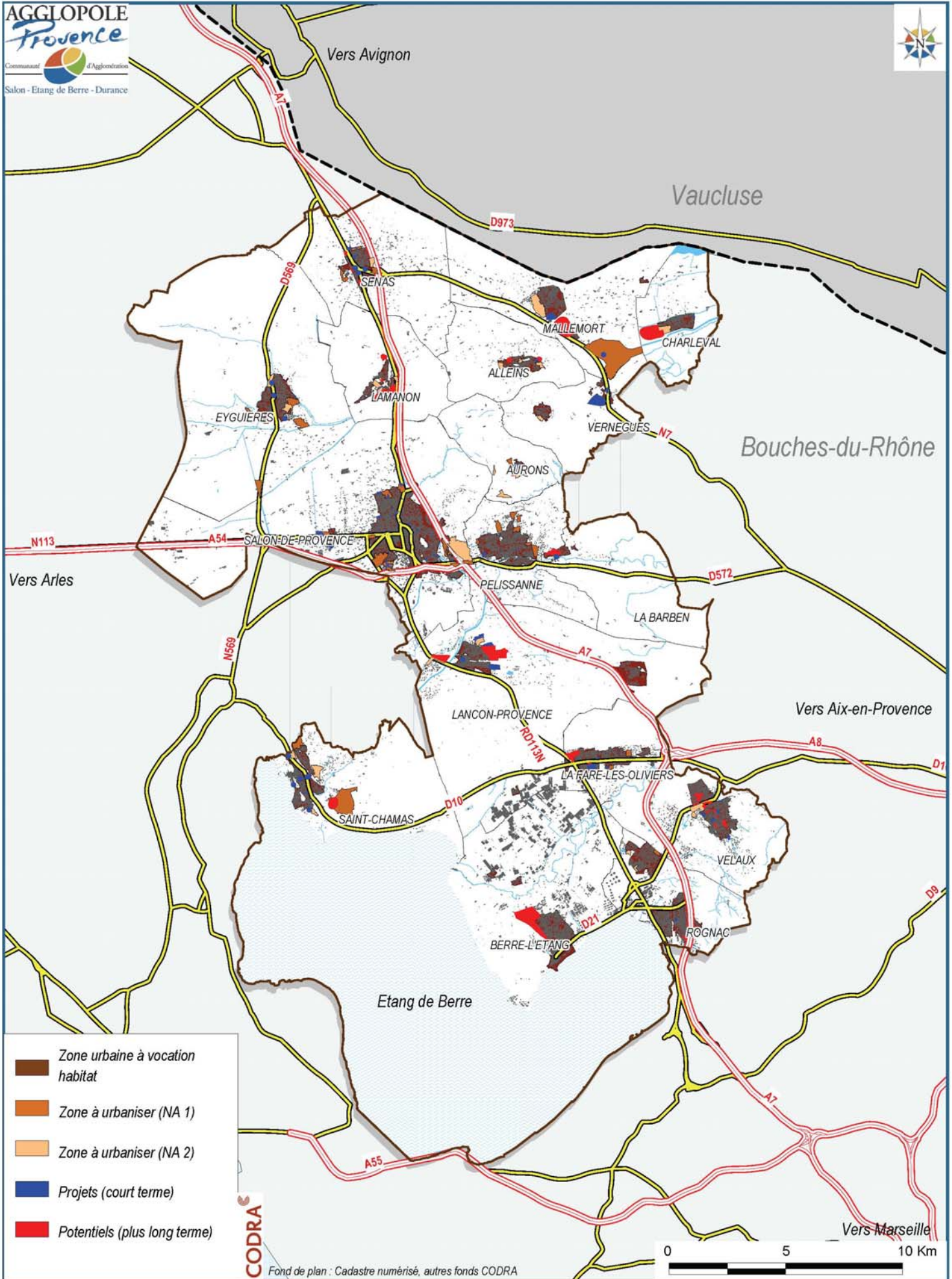
► Le Schéma de COhérence Territorial (SCOT)

Au niveau supra-communal, Agglopoie Provence vient de lancer son Schéma de Cohérence Territorial dont le périmètre correspondra aux limites de l'agglomération.

Le PLH d'Agglopoie Provence devra être compatible avec le SCOT. Il est donc nécessaire que les processus d'élaboration des deux documents soient menés en concordance.

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence - 2007



► *Les potentiels urbanisables et capacités foncières des communes*

Au vu des documents d'urbanisme, le territoire d'Agglopoie Provence dispose encore de vastes **zones de développement pour de l'habitat**. Les seuls POS et font apparaître environ 612 hectares potentiellement mobilisables à court ou moyen termes (en zones 1NA ou 1AU), relativement répartis, sur des communes de taille variable.

Concernant les **potentiels de projets** exposés par les élus locaux, le total s'élèverait plus 4 400 logements à court ou moyen terme. Un certain nombre de projets, localisés, ne sont pas encore quantifiés car leur programmation reste méconnue. Nous avons dans ce cas considérer une fourchette haute de production de logement.

Potentiels urbanisables et capacités foncières dans les documents d'urbanisme	
Alleins	POS de 1996, PLU en cours Dans son PLU, la commune affiche une volonté de densification, en gardant le même périmètre urbanisable (zones U + NB à proximité du village qui vont être équipées au fur et à mesure) La commune souhaiterait inscrire des emplacements réservés et des secteurs réservés (en discussion).
Aurons	POS de 1983, pas de modification depuis. Le POS visait une population de 500 habitants. Des potentiels relativement limités malgré des zones à urbaniser inscrites : la zone NAD1 « les Ferrages » est déjà construite, la zone NA contient des espaces boisés classés. Plusieurs terrains appartenant au Verger des Alpilles pourraient être revendus à la commune. Actuellement en secteur non constructible ils pourraient à plus long terme constituer une offre foncière pour des produits maîtrisés en accession ou en location (pour les jeunes et les personnes âgées).
La Barben	POS de 2001 avec encore quelques terrains disponibles Une vaste zone NA que la commune aimerait voir urbanisée à un rythme modéré. La commune possède quelques terrains stratégiques permettant de contrôler l'urbanisation.
Berre l'Etang	POS de 1988, révisé en 1993 et modifié à 8 reprises. Révision en PLU lancée il y a trois ans. Du potentiel en apparence, mais la commune est très contrainte (PEB, PPRT...). Compte tenu de toutes ces contraintes, on relève une centaine de logements potentiel en diffus. La ville connaît une forte pression qui pousse les habitants à des divisions parcellaires. La grosse zone NA inscrite au POS se situe intégralement en zone C du PEB. Il s'agit d'un secteur sous très grande pression. Cet espace de 50 ha pourrait accueillir 400 logements (avec du locatif social, du collectif, du libre, du lotissement). Il y a déjà sur ce secteur un schéma directeur d'urbanisation, de VRD et une étude PAE. Au global, le PEB réduit très fortement les capacités d'urbanisation et pose question quant aux formes urbaines qu'il induit. A termes, avec les redécoupages et les divisions parcellaires, la ville devrait tout de même atteindre les 400 logements sur ce secteur. La commune est propriétaire des quelques parcelles, elle souhaiterait une ZAC privée.
Charleval	POS en cours de révision Les potentiels du POS actuel sont déjà en partie consommés : la zone à urbaniser 2NA est déjà construite. La commune arrive au bout des capacités de son document d'urbanisme. La zone de développement future de la commune se trouve en prolongement du bourg à l'ouest. Charleval souhaite pouvoir répondre à ses besoins, en maîtrisant des terrains (constitution de réserves foncières en négociant directement pour l'achat des terrains) ou en lançant des projets.
Eyguières	PLU lancé en 2002, arrêté Pour essayer de restreindre l'étalement urbain, les zones NB vont être classées en zones N ou AU à proximité des réseaux. Des secteurs seront réservés pour de la mixité sociale : 20% de locatifs sociaux imposés sur toute la zone U.

La Fare-les-Oliviers	Nouveau PLU arrêté le 12 octobre 2006, vient d'être approuvé Les zones NB ont été en grande partie classées en zones naturelles. Le PLU fixe notamment des orientations d'aménagement sur le secteur de la Gueirarde. Cette zone qui accueille déjà le collège et la salle des fêtes devrait recevoir une crèche, des commerces, un espace vert, une esplanade, des équipements sportifs, 2 îlots d'habitat et un îlot mixte d'habitation et commerces en RdC, soit environ 150 logements.																
Lamanon	POS de 1985. Révision du POS en PLU en cours, sera opposable dans 3 ans Aujourd'hui, les zones d'urbanisation potentielles sont pleines et la présence de l'agriculture limite les possibilités le long de la RD538. A l'avenir, le développement envisagé s'orienterait vers le sud du bourg, dans la plaine. L'éventuelle déviation d'Eyguières pourrait devenir la limite d'urbanisation du village. Dans le PLU en cours, ma zone NBa devrait être reclassée en zone U.																
Lançon-Provence	POS, dernière révision en 2001. Révision actuelle pour passer en PLU On note de très nombreux projets en cours sur la commune. Le nouveau document d'urbanisme devrait permettre de renouveler les zones ouvertes à l'urbanisation.																
Mallemort	POS en vigueur Les zones NA se remplissent (en lotissement)																
Pélissanne	Révision du POS de 1997 en cours De nombreuses zones NB devront être gérées dans le cadre du futur PLU (dont beaucoup de zones NB3 avec 4000 m ² nécessaires). La commune réfléchit à différentes options, faut-il les geler ? les transformer ? La commune n'affiche pas de projet, ni d'intentions particulières sur les zones NA du POS. La réflexion sur ces secteurs sera lancée dans le cadre du nouveau PLU, après les élections. La commune a signé une convention avec l'EPF PACA pour l'acquisition et le portage de terrains sur le périmètre du centre ville et sa périphérie. Certains terrains sont déjà bloqués, ils seront portés 3 ans. La commune ne dispose pas de réserves foncières, hormis pour les équipements publics. Elle applique le droit de préemption urbain.																
Rognac	POS La commune se trouve confrontée à une grande rareté du foncier : les 2/3 des terrains sont gelés (loi littoral, risques majeurs). Il reste encore quelques terrains en centre ville (dents creuses, division parcellaire). Le POS va être modifié pour intégrer des emplacements réservés en cohérence avec les périmètres d'intervention de l'EPF PACA (sur un périmètre précis du centre ville où du logement social pourrait être réalisé). Le document ne passera pas en PLU pour autant et les potentiels d'urbanisation, assez minces, ne seront pas étoffés.																
Saint-Chamas	POS de 1984 Il n'y a presque plus de terrain ouvert à l'urbanisation. Sur la principale zone 1NA de 250 ha (parc des Creuzets) 80 sont constructibles mais aucune constructions n'est prévue à ce jour. La commune, qui est propriétaire, souhaite y aménager un parc. Les zones 2NA sont déjà consommées. Les développements se font dans le tissu existants. La commune possède encore quelques terrains communaux (d'une capacité d'environ 60 appartements)																
Salon-de-Provence	<p>Révision du POS en PLU lancée en décembre 2001 et approuvée en mars 2005. La révision du PLU répond à un triple objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser le renouvellement urbain en centre ville en tenant compte de la législation imposée par le PEB - poursuivre et organiser un développement résidentiel maîtrisé et respectueux de l'environnement et des équilibres sociaux - ménager des capacités d'accueil suffisantes <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">P.O.S.</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">P.L.U.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zones urbanisables à court terme</td> <td style="text-align: center;">1NA : 329,1 ha</td> <td style="text-align: center;">1AU : 103 ha</td> </tr> <tr> <td>Zones urbanisables à moyen et long terme</td> <td style="text-align: center;">2NA : 144 ha</td> <td style="text-align: center;">2AU : 331 ha</td> </tr> <tr> <td>Zones urbaines UD (dominante d'habitat individuel)</td> <td style="text-align: center;">UD : 399,9 ha</td> <td style="text-align: center;">UD : 476,5 ha</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td style="text-align: center;">873 ha</td> <td style="text-align: center;">910 ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le P.L.U. maintient, et même augmente, les capacités d'accueil des zones à urbaniser mais il est opéré un passage du développement urbain afin que la ville puisse en maîtriser le rythme et être en mesure d'assurer la réalisation des équipements.</p>			P.O.S.	P.L.U.	Zones urbanisables à court terme	1NA : 329,1 ha	1AU : 103 ha	Zones urbanisables à moyen et long terme	2NA : 144 ha	2AU : 331 ha	Zones urbaines UD (dominante d'habitat individuel)	UD : 399,9 ha	UD : 476,5 ha	TOTAL	873 ha	910 ha
	P.O.S.	P.L.U.															
Zones urbanisables à court terme	1NA : 329,1 ha	1AU : 103 ha															
Zones urbanisables à moyen et long terme	2NA : 144 ha	2AU : 331 ha															
Zones urbaines UD (dominante d'habitat individuel)	UD : 399,9 ha	UD : 476,5 ha															
TOTAL	873 ha	910 ha															

	<p>L'axe d'extension urbaine se fait principalement à l'Ouest, sur le secteur de Bel Air à partir du noyau existant. Les surfaces des zones à urbaniser à court terme (sans modification ou révision du P.L.U.) sont largement réduites et recentrées sur le secteur de Bel-Air.</p> <p><u>Extrait du PLU : Répondre à la demande en logements en maîtrisant la capacité d'accueil</u> <i>« Les 600 nouveaux résidents annuels [envisagés], impliquent un rythme de construction de 230 à 250 unités par an ce qui s'inscrit dans la continuité du rythme actuel.</i> <i>Sur la base de ce scénario, cet objectif de développement communal équilibré a conduit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - à permettre la densification dans les zone UB et UC (les allées de Craponne, bd de l'Europe, avenues Michelet et Georges Borel). - la gestion des secteurs urbains constitués en permettant une certaine densification, en particulier dans le secteur UD3 - la mise en place de zones à urbaniser destinées à l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> o Bel Air o Les Moulédas, les Basses Viougues réservées pour une urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement. » <p>Stratégies d'aménagement et enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pas encore de réelle politique foncière</u> : mais une convention signée avec l'EPF PACA sur le secteur de Bel Air élargi (droit de préemption délégué). Pas de budget particulier destiné aux acquisitions, ni de ZAD. A ce jour, le principal outil reste le PLU (300ha sont passé de 1NA en 2 AU) - <u>Imposer 20% de LS dans toute opération d'importance</u> : Cette volonté commence à être intégrée par les bailleurs (mais ils produisent souvent du PLS). La ville souhaiterait élaborer une charte avec les bailleurs et les promoteurs. - <u>Encore des besoins d'amélioration</u> : encore des besoins après l'OPAH intercommunale. Il existe un dispositif communal (prime pour le conventionné, l'adaptation PH) mais pas assez avantageux.
Sénas	<p>POS, perspective d'un PLU De nombreux projets sont en cours sur la commune, dans le tissu existant et en extension urbaine. La commune dispose de peu de réserves foncières et les potentiels urbanisables sont bien entamés, d'où la nécessité d'un PLU. L'urbanisation, et en particulier l'habitat plutôt vocation à se développer vers le nord du bourg (une révision simplifiée est déjà engagée en ce sens).</p>
Velaux	<p>PLU en prévision pour avril 2008 Le PLU affiche un objectif de création modérée du nombre de logements pour ne pas dépasser 9000 habitants. Dans ce document, les zones NB seront reclassées en ND. Il fallait 4 000 m² à 10 000 m² pour construire sur ces zones, elles sont toutes consommées. La mairie possède des terrains communaux et procède à des acquisitions autour du bourg pour empêcher la spéculation et maîtriser l'urbanisation. Elle pratique la négociation foncière (troc de terrain, échange contre viabilisation...). 80% des développements se font sur ces terrains.</p>
Vernègues	<p>POS approuvé en 1999, valant PLU La commune arrive bientôt au bout des capacités du document d'urbanisme mais ne souhaite plus croître davantage. A noter qu'elle est propriétaire d'un patrimoine foncier assez important, notamment avec la rétrocession des terrains acquis pour le TGV.</p>

Source : entretiens avec les communes juin – juillet 2007

3. LA PRISE EN COMPTE DE LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA POLITIQUE DE L'HABITAT

3.1 *Vision globale : l'habitat et l'aménagement du territoire*

Le développement majoritairement en individuel hors de Salon de Provence et Berre l'Etang, pose question en terme de consommation d'espace, surtout sur un territoire comme celui de la communauté où le foncier est cher et pas toujours facilement mobilisable.

La construction entre 1999 et 2006 s'est élevée à 6 050 logements, dont 4 430 en individuel. Avec une taille de parcelles de 800m² en moyenne en 2006, on peut estimer que la communauté a consommé sur cette période :

$$4\ 400 * 800 = 3\ 520\ 000\ \text{m}^2 \text{ soit plus de } 350\ \text{ha environ en huit ans (44 ha par an en moyenne).}$$

Or la consommation d'espace et l'étalement urbain ont un impact direct sur le contexte environnemental, le paysage et le cadre de vie. Outre le fait que la construction à grande échelle (accompagnée de la réalisation de voirie et d'équipements) altère le patrimoine paysager, elle influe également sur la faune et la flore locale, la qualité des eaux, les nuisances sonores et les émissions de CO₂ avec l'augmentation des déplacements en voiture...

Ainsi, la maîtrise de l'étalement urbain est une nécessité tant d'un point de vue environnemental qu'en termes de développement communal. Une politique de maîtrise foncière volontariste accompagnée d'une densification du bâti peut permettre une gestion plus rationnelle et plus durable de l'espace sur le territoire (afin notamment d'éviter la consommation du patrimoine agricole).

Pour cela les responsables locaux doivent conduire des réflexions plus poussées sur les notions de densité et de formes urbaines.

Actuellement, 56% des résidences principales en France sont des maisons individuelles et 82% des Français considèrent que la maison individuelle est l'habitat "idéal" (*Source Credoc 2004*). AgglopoLe Provence se situe encore au-delà de la tendance nationale (62% d'individuel). Mais, nous l'avons vu, la part de l'individuel est très variable selon les communes : une densité importante sur Salon de Provence et Berre l'Etang, et largement pavillonnaire ailleurs.

Sans remettre en cause les souhaits des habitants, il paraît important de soulever la question de la production de l'habitat en individuel.

D'autant que le développement traditionnel des communes provençales s'articulait autour d'un centre bourg dense (église, commerces) et non sous la forme d'une succession de maisons individuelles. La variété des formes urbaines a toujours fait partie du paysage et une production de logements trop monolithique présente le risque de cloisonner certaines communes dans le rôle de communes résidentielles pavillonnaires.

Outre la réponse aux exigences environnementales, la mixité urbaine permet de répondre à des exigences financières : limitation des coûts des terrains, de la voirie, des réseaux, de l'assainissement, d'énergie... ainsi que sociales et culturelles : qualité du cadre de vie, proximité des services et commerces de quartier, mixité sociale...

Dans le cadre du PLH, il paraît essentiel d'intégrer cette problématique pour dimensionner les espaces de développement utiles.

3.2 Vision particulière : construction et développement durable

► La démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)

Il s'agit de la capacité d'un bâtiment à préserver les ressources naturelles et à répondre aux exigences de confort, de qualité de vie et de santé. C'est une réponse opérationnelle à la nécessité d'intégrer les critères du développement durable dans l'activité du bâtiment.

La démarche HQE peut se décliner en 14 cibles :

<p>MAITRISER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR</p> <p>ECO-CONSTRUCTION</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat 2. Choix intégré des procédés et produits de construction 3. Chantier à faibles nuisances <p>ECO-GESTION</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Gestion de l'énergie 5. Gestion de l'eau 6. Gestion des déchets d'activité 7. Gestion de l'entretien et de la maintenance 	<p>CREER UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SATISFAISANT</p> <p>CONFORT</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Confort hygrothermique 9. Confort acoustique 10. Confort visuel 11. Confort olfactif <p>SANTE</p> <ol style="list-style-type: none"> 12. Qualité sanitaire des espaces 13. Qualité sanitaire de l'air 14. Qualité sanitaire de l'eau
---	--

Source : Association HQE

Si la prise en compte de l'ensemble de ces critères semble être la solution idéale, l'ADEME préconise dans la pratique de se focaliser sur un nombre plus réduit d'objectifs mais avec une exigence plus forte. Il est ainsi recommandé d'approfondir au moins 7 cibles avec des exigences élevées sur au moins 3 d'entre elles, dont la cible « gestion de l'énergie » en particulier.

La démarche HQE vise à réduire l'impact que peuvent avoir sur l'environnement tant l'acte de bâtir que la gestion des bâtiments, depuis la conception jusqu'à la déconstruction. Cet impact est loin d'être négligeable puisque selon l'ARENE Île-De-France, le bâtiment contribue, pour 42% aux émissions de CO₂ en Région Parisienne et la démarche HQE peut réduire cette émission de 50%.

D'une manière plus générale et moins formelle, il est possible de rendre les habitants acteurs du développement durable au travers d'opérations de construction de logements privées (en collaboration avec des associations ou des professionnels –EDF, GDF-) ou publiques (via les collectivités ou les bailleurs sociaux). Par ailleurs, des programmes de construction réfléchis en amont rendent possible la limitation des impacts environnementaux : une meilleure isolation et une bonne orientation des bâtiments diminue la consommation d'énergie par exemple.

V.
EN CONCLUSION :
SYNTHÈSE ET ENJEUX

Statut	Type de logement	Catégorie de financement, profil de produits	Niveau de présence sur le marché	COMMENTAIRES	Offre par rapport à la demande (locale)				
					Agglopoie Provence	Salon de Provence	Berre-l'Etang et les villes structurantes du territoire	les autres communes plus rurales	
ACCESSION	INDIVIDUEL	Social	revente de logement HLM, accession sociale		L'accession sociale telle que développée par les opérateurs sociaux (PSLA) est pour l'instant absente du territoire. Elle pourrait pourtant constituer une forme de réponse mobilisable sur le territoire, pour les ménages modestes.	<	<	<	<
		Intermédiaire	Accession aidée type "PTZ"	■	Environ un tiers de l'accession en neuf a bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro. Ce segment tend à s'amoinrir du fait de l'augmentation des prix du foncier. Il s'agit pourtant d'une réponse essentielle à fournir aux ménages locaux face à la concurrence exercée par les budgets supérieurs des ménages captés par l'offre	<<	<	<<	<
		Libre	secteur privé classique, neuf ou occasion	■	La maison individuelle en propriété est la forme d'habitat la plus répandue sur le territoire. Qu'il s'agisse de construction neuve ou de mutations dans l'ancien, ce marché est dominant dans l'agglomération. Son principal défaut est d'être calé sur des produits chers, qui concernent de plus en plus une clientèle extérieure, plus aisée	=	=	=	=
	COLLECTIF	Social	revente de logement HLM, accession sociale		Segment pour l'instant absent sur le territoire, sauf quelques reventes de la SEMISAP. Pourrait être testé (a priori les ménages s'orientent plus vers l'individuel, même dense) en zone urbaine				
		Intermédiaire	Accession aidée type PTZ	■	Il existe des opportunités dans l'ancien encore compatibles avec le PTZ. Compte-tenu des difficultés d'acquisition de maison neuve, notamment en primo-accession, une offre intermédiaire en appartements trouverait sans doute preneur à Salon et dans les autres pôles urbains. Cela suppose une contraction des prix (autour de 2000€/m²)	<	<	<	
		Libre	secteur privé classique, neuf ou occasion	■	Ce segment est en développement à Salon et dans la plupart des pôles structurants du territoire, du fait des programmes de promotion privés. Il répond à une demande locale (retraités) et aussi à de ménages extérieurs mais les prix sont élevés (près de 3000€/m² en neuf). Dans l'ancien, le marché est plus local (et plus abordable)	=	=	=	
LOCATIF	INDIVIDUEL	Social	PLUS et PLAi	■	Dans le parc existant, ce segment ne représente que 10% du parc social et n'est pas une offre disponible. Même dans les plus petites communes, les bailleurs développent plutôt du petit collectif ou individuel dense : le coût du foncier est évidemment très impactant.	<<	<<	<<	<<
		Intermédiaire	PLI, PLS défiscalisation De Robien	■	Programmes présents dans des opérations d'ensemble, qui répondent à une demande, bien que chers. Il y a des investisseurs dans le privé et des bailleurs sociaux pour les développer. Ce segment est théoriquement en concurrence avec l'accession intermédiaire. Ils peuvent répondre aux besoins de mobilité des actifs	<	=	<	<
		Libre	secteur privé classique	■	Ce segment existe même si l'offre locative en maison est plus inégale que le collectif. Hors des pôles urbains il s'agit souvent de logements réhabilités dans l'ancien. Mais les ménages aisés ont plutôt tendance à privilégier l'accession du fait des taux bas, concurrençant les loyers.	=	=	<	=
	COLLECTIF	Social	PLUS et PLAi	■	Au total, Agglopoie Provence affiche 12% de locatif aidé dont la majorité en collectif (90%). Mais ses nouveaux développements résidentiels impliquent de poursuivre cette mixité par de nouveaux programmes en petits collectifs. La demande en instance est de 2700 logements!	<<	<<	<<	<
		Intermédiaire	PLI, PLS défiscalisation De Robien	■	Cette offre est présente dans le coeur des villes et se développe avec les nouveaux programmes neufs qui serviront en partie à l'investissement locatif. Elle tend à renouveler l'offre locative mais elle tire les loyers vers le haut.	<	<	=	
		Libre	secteur privé	■	Le locatif privé libre en collectif semble quantitativement répondre à la demande. C'est davantage sur sa qualité et notamment son niveau de confort par rapport aux loyers pratiqués qu'on peut trouver des désajustements.	=	=	<	

■ Très bien représenté (> 25%)
■ Bien représenté (10% à 25%)
■ Faiblement représenté (< à 10%)
■ Segment absent

<< Offre très inférieure à la demande
< Offre plutôt inférieure à la demande ou désajustée
= Marché équilibré entre offre et demande
> Offre supérieure à la demande locale

1. L'ARBRE DE CHOIX DES SEGMENTS DE MARCHÉ

L'arbre de choix ci-contre synthétise pour l'ensemble de la communauté et par profils de communes, les situations d'offre et de demande constatées pour tous les grands segments du marché potentiellement présents.

► *Un marché de l'habitat contrasté sur le territoire*

Le territoire est vaste, les communes de taille très variable, si la diversité de l'habitat s'observe aujourd'hui sur la globalité d'Agglopoie Provence, ce n'est pas le cas à l'échelle des communes. Les situations de pression ne s'exercent pas de la même façon selon le profil de communes, il y a des segments complètement absents dans les communes les plus rurales, des pressions plus fortes en cœur d'agglomération et en communes périurbaines.

► *Le marché de l'immobilier privé se porte bien*

En accession comme en locatif, qu'il s'agisse de collectif ou d'individuel, le marché privé est très productif. L'offre est abondante et des promoteurs de tous horizons s'intéressent au territoire... et y voient de réels potentiels que ne démentent pas les rythmes de commercialisation. Il n'y a pas de stocks, l'offre et la demande se rencontrent. Le bémol vient du fait que la demande n'est pas locale : ces programmes sortent à des prix élevés, en décalages significatifs par rapport aux capacités des ménages locaux. Mais les promoteurs ne s'inquiètent pas de savoir à qui ils vendent du moment qu'ils vendent. Le besoin en logements sur la métropole marseillaise est tel que jusqu'à présent, tous les logements mis en marché trouvent un acheteur ou un locataire.

► *L'accession à la propriété constitue le segment de marché le plus étoffé mais son adéquation à la demande n'est plus assurée dans une majorité de cas*

Sans parler de l'accession sociale réglementée que les opérateurs des Bouches-du-Rhône commencent tout juste à inscrire dans leurs programmations et qui bien sûr, sur Agglopoie Provence serait susceptible de répondre à une demande locale, l'accession intermédiaire est fortement menacée eu égard à ses prix. La demande est très supérieure à l'offre. La montée des prix exclut de l'accession sur le territoire environ 90% des ménages du territoire, sauf à disposer d'un apport personnel conséquent ou de se contenter d'une première acquisition en collectif. Seul le développement d'une offre à prix maîtrisés, avec un travail sur les densités, le foncier et les formes urbaines permettra de dépasser cet écueil aux parcours résidentiels des ménages locaux.

► *La tension sur le locatif social s'accroît avec l'insuffisance du développement de l'offre*

En individuel, comme en collectif, le locatif social déjà mal réparti, est surtout insuffisamment présent. Dans une agglomération de 130 000 habitants, 12% de logements sociaux est clairement insuffisant. Le nombre des demandeurs issus du territoire augmente sans cesse, l'impossibilité des ménages à trouver un logement à leur mesure les orientent nécessairement vers le social. Par ailleurs, les évolutions liées aux divorces et séparations, la jeunesse de la population contribuent à augmenter cette pression de la demande.

Ainsi, on recense environ 2 700 demandes nouvelles alors que les mouvements dans le parc sont à leurs plus bas niveaux (autour de 6%, deux fois moins que la moyenne nationale). Cette insuffisance pourrait devenir un handicap pour le territoire ou, dit positivement, les développements d'une offre adaptée aux actifs pourraient devenir un argument du territoire dans le contexte métropolitain tout autant déficitaire.

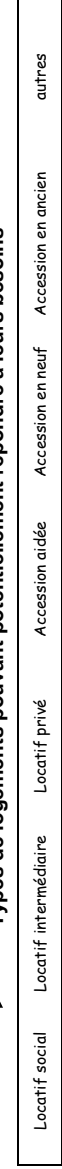
► *Une mention spéciale pour les produits dits « intermédiaire »*

Développés par les promoteurs privés à l'occasion d'opérations de défiscalisation ou par les bailleurs sociaux lorsqu'ils établissent leurs programmations, les locatifs intermédiaires sont en nombre suffisant et plébiscités par tous : investissement moins lourd pour les communes, publics plus aisés.... Dans ce territoire sous pression maximale, on ne peut pas dire qu'il est décalé et qu'il ne répond pas à une demande. Dans les Bouches-du-Rhône, la programmation des aides à la pierre est répartie entre le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social, produit de base), et le PLS (Prêt Locatif Social, certes, mais 20% plus cher que le PLUS). Toutefois, il faut souligner que le profil des ménages en situation de demandes et dont l'urgence augmente, est plus en accord avec le logement social financé en PLUS voire en PLAi (Prêt Locatif Aidé d'insertion, équivalent 80% du PLUS en termes de loyers) que le PLS. Ce point de vue, certes technique, ne peut être occulté de ce constat. Il faudra intégrer cette dimension dans l'écriture d'une politique réellement adaptée aux besoins des ménages du territoire.

Les possibilités de parcours résidentiel des ménages dans Agglopoles Provence dans l'état actuel du marché

Clientèles, profil des ménages

Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins



Commentaires

Clientèles, profil des ménages	Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins					Commentaires		
	Locatif social	Locatif intermédiaire	Locatif privé	Accession aidée	Accession en neuf		autres	
Etudiants, stagiaires, apprentis	↑		-				La décohabitation est difficile dans le social et impossible du fait des garanties exigées dans le libre, le Foyer des Jeunes travailleurs à Salon reste néanmoins une réponse bien ajustée	
	Faible	---	-					Les jeunes (moins de 30 ans) forment 21% de la demande sociale. Le parc privé propose des petits logements à louer principalement sur Salon. En ville ou ailleurs, le rapport qualité prix laisse à désirer. L'offre nouvelle comprend de petites typologies mais elle est assez chère.
	Moyen	---	-					
Haut		++	++					
Couples sans enfants	Faible	---	-				L'accès au parc social est très difficile : 2700 demandeurs soit l'équivalent de la moitié du parc existant. Le projet d'accession recule dans le temps du fait des prix. Reste des solutions en locatif libre, les biens existent mais à des niveaux de prestations divers.	
	Moyen	-	-	---	---			
	Haut		++	++				
Couples avec enfants	Faible	---	-				L'offre en parc social est insuffisante. Le locatif privé offre des grands logements. Mais l'accession reste difficile : prix trop élevés dans le neuf et dans l'ancien conduisant à reculer les possibilités de primo-accession.	
	Moyen	-	-	---	---			
	Haut		++	++				
Familles monoparentales, avec enfants	Faible	---	-				Les ménages monoparentaux ont peu d'alternatives, du fait des garanties demandées en général, ils sont pénalisés et pourtant en nombre croissant. Ils représentent 21% des demandeurs du social et peuvent être mal logés dans le privé	
	Moyen	---	-	---	---			
	Haut		++	++				
Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible	-	-				A ce stade du parcours, les ménages sont souvent déjà propriétaires et peuvent trouver un logement correspondant à leurs attentes. Il n'y a pas d'attente trop longue pour un logement foyer	
	Moyen	-	-	-	-			
	Haut		++	++				
Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services	↑						Des structures spécialisées existent, en nombre et bien réparties sur le territoire.	

Le segment du locatif social est très insuffisant. La diversité fait défaut pour accueillir tous les ménages qui le nécessiteraient. Or la demande est réellement sociale et les dernières opérations produisent autant du PLS

Le locatif intermédiaire est en développement mais il est axé sur de petites typologies et les loyers demeurent élevés pour des ménages modestes et même moyens.

L'offre locative privée est présente sur l'ensemble du territoire mais les prestations proposées sont inégales (manque de confort parfois) et surtout les niveaux de prix sont très élevés.

Le PTZ est mobilisé mais compromis par l'augmentation des prix du foncier. Le développement d'une offre maîtrisée voire sociale n'est pas encore à l'ordre du jour des projets

Marché très actif mais à des prix devenus très élevés. Du coup, les promoteurs rayonnent large pour la commercialisation qui au final concernera moins les ménages locaux : les prix sélectionnent les plus aisés de la métropole marseillaise

La dynamique immobilière influe autant sur les prix de l'ancien. De ce fait, les transactions de maisons ne concernent que 46% des ménages du territoire contre 59% pour les appartements (moins chers).

Le territoire est plutôt bien équipé en structure de logements spécifiques, particulièrement pour les personnes âgées. Pour les jeunes, le problème est d'aller vers du logement classique.

Légende

Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délais d'attente très longs, déficits d'offre

-

Difficile de trouver faute d'offre, produits décalés par rapport à la demande, de l'inconfort parfois

++

Possible

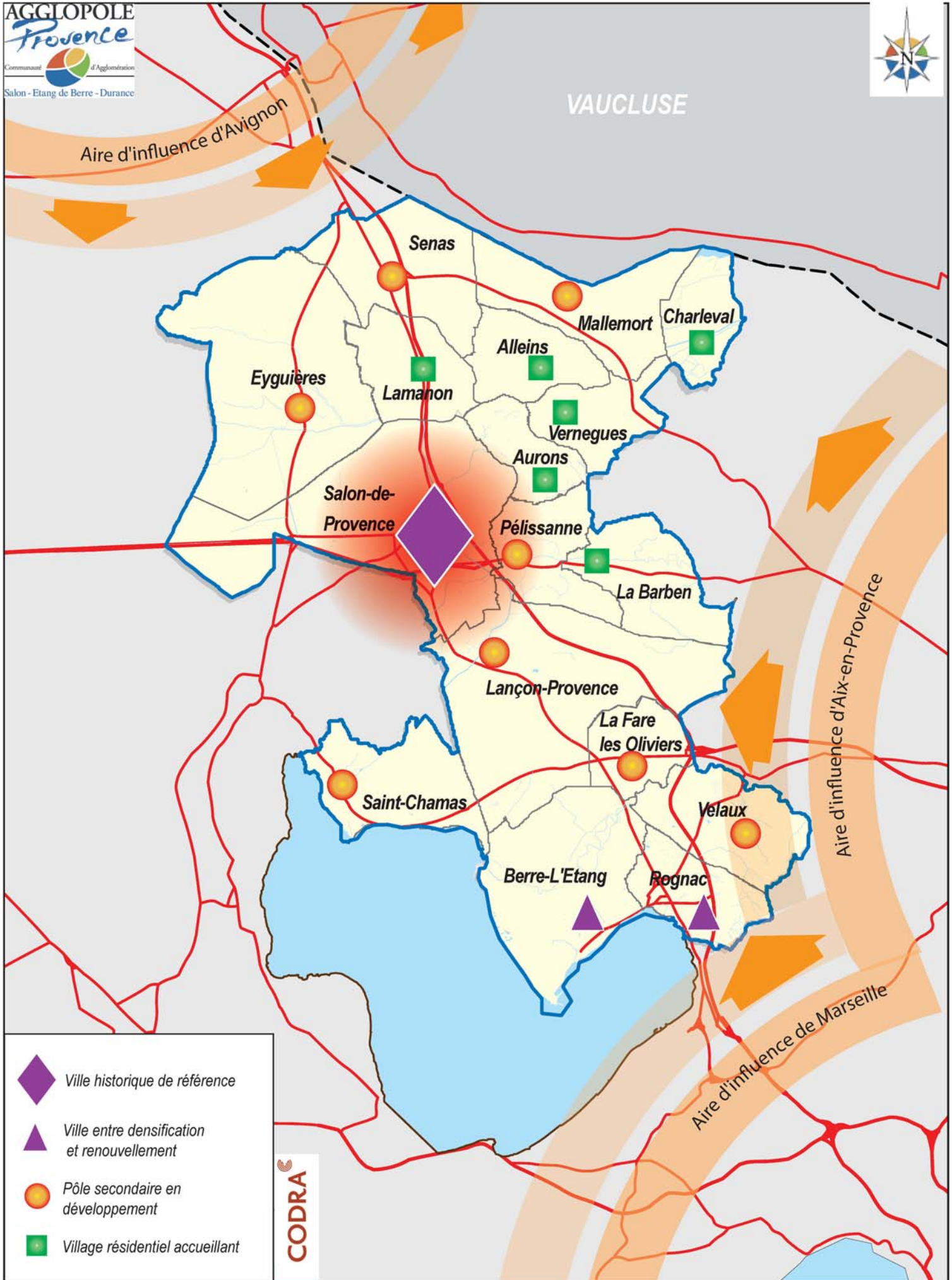
2. LES MÉNAGES ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Le tableau ci-contre s'attache à décliner les possibilités de logements offertes globalement aux ménages en fonction des différents stades ou situations familiales et sociales.

D'une manière générale, on note que la situation actuelle est plutôt défavorable à l'exercice de la plupart des parcours résidentiels des ménages dont les ressources sont contraintes : faibles ou moyennes.

On peut souligner quelques enseignements généraux :

- ➔ **Le parc locatif social est inaccessible** pour toutes les catégories de ménages, des jeunes aux personnes âgées, en couple ou non, avec ou sans enfants Les productions récentes sont faibles quantitativement et se répartissent entre PLUS et PLS qui sont produits soit par des promoteurs privés à la demande de certaines communes, soit par des bailleurs sociaux. Les loyers sont alors dans la fourchette haute, décalés des revenus des ménages du territoire
- ➔ **Le locatif intermédiaire se développe sous l'effet des régimes de défiscalisation.** Mais il est difficilement abordable, les loyers sont fixés, en début de location au moins, au maximum autorisé. Le reste du parc privé est assez hétérogène : pourtant il concerne tous les ménages qui trouvent ainsi une réponse même insatisfaisante qualitativement. Il convient aussi de noter que des marchands de sommeil existent, et que, par nécessité, des solutions durables sont trouvées dans certaines résidences touristiques sans chauffage
- ➔ **Les produits en accession à la propriété abordables pour des ménages aux revenus modestes à moyens sont absents sur le territoire.** La place du Prêt à taux zéro, seule formule à l'heure actuelle, tend à diminuer : les prix sont incompatibles avec les ressources de la très grande majorité des ménages locaux. Les produits pourtant nombreux à être proposés par les promoteurs privés satisfont des besoins externes au territoire. Sur le marché de l'ancien, les locaux se positionnent sur les appartements davantage que sur les maisons devenues, elles-aussi, inabordable pour les ménages. Pourtant, la demande locale se porte comme ailleurs vers l'accession en individuel, elle est cependant concurrencée par les besoins de logements des ménages de la métropole marseillaise
- ➔ Dans ce contexte, les besoins de jeunes ménages, très nombreux, ne sont pas pris en compte : l'accès au locatif privé est coûteux et le parc social ne répond pas aux besoins. La décohabitation des jeunes est un besoin majeur, auquel Agglopoie Provence devra répondre, même à population constante.
- ➔ L'offre neuve en collectif se développe de façon importante dans de nombreuses communes. Si elle permet de détendre quelque peu le marché locatif, en tant que produit d'accession, elle n'est pas à la portée des ménages locaux (jeunes ménages qui voudraient repousser dans le temps l'accession individuelle ou ménages âgés désireux de se rapprocher du centre-ville). De fait, elle va contribuer de fait à un « appel » vers la métropole marseillaise.
- ➔ On note, en revanche, un certain équilibre dans la réponse à des besoins spécifiques, jeunes ou personnes âgées : des structures existent visiblement en nombre adéquat.



-  Ville historique de référence
-  Ville entre densification et renouvellement
-  Pôle secondaire en développement
-  Village résidentiel accueillant

3. LES « CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE » D'AGGLOPOLE PROVENCE POUR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT

La structure territoriale d'AgglopoLe Provence aujourd'hui n'est pas sans interpeller quant à ses perspectives d'évolution.

- Son territoire est situé au cœur d'un réseau urbain dense, sous influence des pôles métropolitains : les agglomérations d'Aix-en-Provence et de Marseille dans le département, et dans une moindre mesure au nord, de celle d'Avignon qui se « répand » aussi bien à l'est qu'au sud. Le territoire connaît ainsi un renforcement de la pression de la demande de logements, déjà importante du fait de ses 130 000 habitants.

Il faut avoir à l'esprit l'importance du poids démographique de la communauté. Ces 130 000 habitants sont répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire. Les structures communales doivent permettre d'envisager des solidarités intercommunales et des développements diversifiés de l'habitat. Toutefois, il conviendra d'intégrer leurs caractéristiques pour déployer une politique adaptée à chaque contexte.

Tout le territoire est soumis à une pression équivalente sur marché de l'immobilier mais toutes les communes n'ont pas les mêmes capacités à répondre et même à contenir cette pression. C'est l'enjeu du PLH que de définir les contributions du local au global, partant de l'identification de quelques logiques territoriales qui guideront les orientations :

- Salon-de-Provence, ville d'histoire, est la **référence** pour cette partie de la Provence. Sa croissance devrait se confirmer avec des potentiels importants d'aménagement, ce qui est plutôt rare pour une ville centre dont les besoins de développement doivent souvent s'appuyer sur le périurbain. Elle présente une gamme large de logements et notamment du logement locatif social dans une proportion moyenne de référence (les 20%). L'enjeu pour la ville est d'asseoir son développement de l'habitat dans une logique d'équilibre et de diversité.
- Berre l'Etang et Rognac ont en commun d'être des **villes importantes**, avec une histoire économique forte et des perspectives d'aménagement contraintes de manière multiple : elles doivent se placer dans une logique située entre densification et renouvellement. Pourtant, avec plus de 10000 habitants chacune, elles connaissent des besoins de logements liés aux évolutions résidentielles des ménages en place. La diversité de l'habitat est acquise de longue date à Berre l'Etang, elle doit se faire au mieux de ses capacités réduites à Rognac.
- Huit **pôles structurants** du territoire. Avec chacun plus de 5000 habitants, ils se caractérisent par des avantages de services, de commerces, d'accessibilité, d'offre de logements : Eyguières, Lançon de Provence, La Fare les Oliviers, Mallemort, Pélissanne, Saint-Chamas, Sénas et Velaux. Bien équipées, ces communes se développent et deviennent des petites villes très attractives. En revanche, autour des cœurs anciens de ces communes, l'habitat s'est développé classiquement sous la forme du pavillonnaire et n'a pas contribué à une diversité de l'offre de logements. Or, au-delà de l'application de la loi SRU, l'évolution urbaine de ces communes génèrent l'expression de nouveaux besoins pour les jeunes, les personnes âgées, les ménages monoparentaux.
- Des **villages résidentiels** : d'ambiance encore très rurale, ces six bourgs ne sont pas dénués de services et commerces pour la plupart et leur développement, quoi que modéré, offre une possibilité d'accueil résidentiel à comptabiliser dans l'agglomération. Certains, comme Charleval ou Alleins disposent déjà de logements locatifs sociaux. Vernègues, Aurons, Lamanon et même la Barben, peuvent également favoriser une certaine mixité de l'habitat qui répondra sans aucun doute à une demande du territoire (communal ou intercommunal).

4. POUR CONCLURE, LES ENJEUX DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT D'AGGLOPOLE PROVENCE

Comparé à d'autres régions attractives, le terme de crise du logement n'est pas adapté pour décrire le paradoxe qu'il y a à tant construire sans répondre aux besoins des habitants. L'ensemble des analyses et diagnostics établis dans ce premier document montre cette distorsion.

Il est déterminant de s'interroger sur le « silence » apparent des ménages, de plus en plus nombreux, pour lesquels se loger est devenu un problème parfois majeur et de comprendre comment ils font face.

Les élus sont finalement peu saisis du problème par les ménages. Qui plus est, les questions posées et les réponses apportées demeurent de rang communal.

Les promoteurs privés sont les premiers acteurs opérationnels de la politique de l'habitat. Guidés par l'ampleur de la demande régionale, leurs projets ne ciblent pas spécifiquement les besoins du territoire.

Les bailleurs sociaux s'efforcent d'atteindre leurs objectifs dans des conditions économiques extrêmement contraintes... ils se tournent de plus en plus vers les collectivités locales pour qu'elles s'engagent avec eux dans la production de logements adaptés à la population.

Les travailleurs sociaux orientent les ménages vers des solutions provisoires, à défaut, et préconisent le maintien dans les réseaux familiaux. Dans un tel contexte, nombre de ménages en sont réduits à des solutions de fortune : cohabitation prolongée, locataires d'un marchand de sommeil, occupant à l'année d'une résidence de tourisme... Ils sont résignés.

Cette évolution fulgurante que les élus datent de 2000, doit désormais être canalisée dans une politique de l'habitat communautaire et volontariste, à partir des cinq enjeux majeurs suivants :

- ❶ **Se positionner dans le contexte de la métropole marseillaise.** AgglopoLe Provence n'est pas la seule agglomération à être confrontée à cette crise grave du logement, le phénomène est très étendu, au point qu'il commence à mettre en péril l'attractivité économique de la région tout entière. Il faut anticiper sur les besoins à venir, en recherchant de nouveaux équilibres entre l'arrivée d'actifs, nouveaux résidents du territoire et une offre de parcours complets pour les ménages locaux ... : où mettre le curseur ?
- ❷ **Ecrire une feuille de route communautaire et solidaire qui mette au centre des préoccupations de développer l'habitat pour répondre aux besoins des ménages et du territoire.** C'est l'objet même du PLH mais il est essentiel que l'engagement des communes dans ce projet intercommunal fondamental se fasse en conscience des besoins tant des ménages en place que ceux résultant des perspectives de développement économique du territoire.
- ❸ **Mettre la question du foncier et de l'aménagement du territoire au cœur des préoccupations ...** Jusqu'à présent, les développements urbains ont été orchestrés par les dispositions des POS puis des PLU. Rares sont les opérations d'aménagement pilotées par des processus opérationnels plus élaborés comme les ZAC, qui seuls permettent de maîtriser la diversité et la qualité de l'urbanisation. La mise en œuvre d'objectifs de mixité, de développement durable passe par la maîtrise des outils opérationnels adaptés aux différents contextes urbains des communes de l'agglomération.
- ❹ **Se fonder sur un partenariat actif** entre tous les acteurs de l'habitat : la dynamique de connaissance doit se poursuivre vers un partage des enjeux et des actions sur l'ensemble du territoire. Solidarités et mixité doivent être au cœur des orientations de cette politique.