

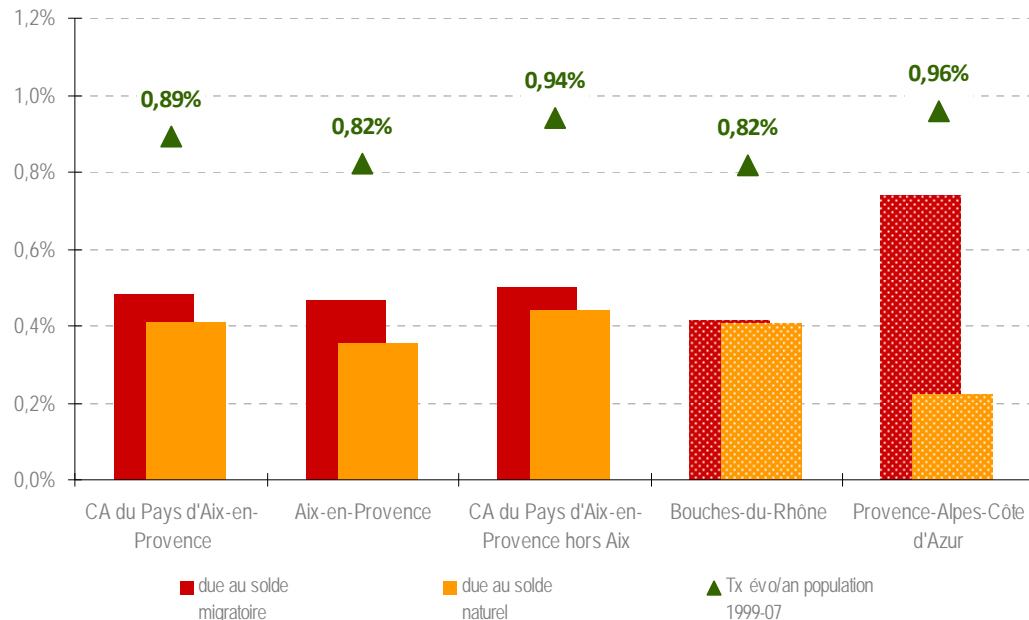
2nd Programme Local de l'Habitat

Comité de Pilotage

22 septembre 2010

Une croissance démographique rapide malgré une érosion par rapport aux années 90

Variation annuelle de la population entre 1999 et 2007



Des évolutions voisines pour la ville centre et sa périphérie

Sur le Pays d'Aix :

+ 3100 habitants/an gain due à l'action conjuguée

- d'apports migratoires encore très actifs, bien qu'en retrait par rapport aux années 90
- et d'un solde naturel moins puissant qu'auparavant, désormais équivalent au rythme national

Sur la ville d'Aix en Provence :

+ 1150 habitants/an avec un ralentissement de la croissance, du essentiellement à des apports migratoires moindres

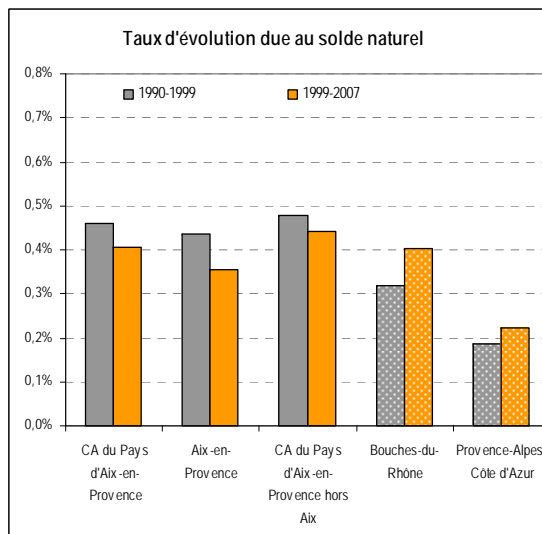
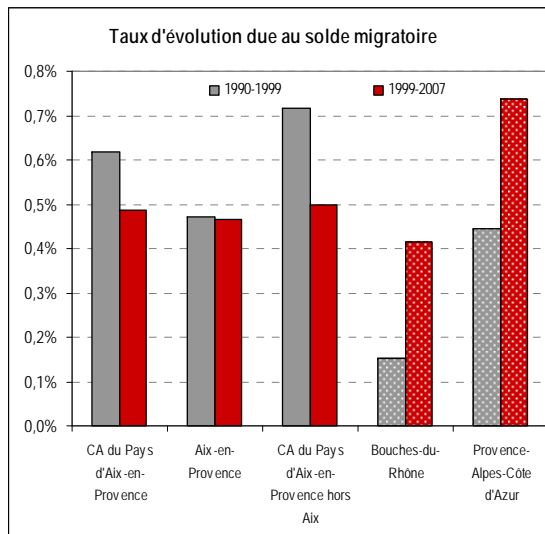
Sur le reste de l'agglomération :

+ 1950 habitants /an avec un maintien du solde naturel et un net recul des apports migratoires

	Evolution par an 1999-2007		
	population	due au solde migratoire	due au solde naturel
CA du Pays d'Aix-en-Provence	3 065	1 397	1 667
Aix-en-Provence	1 135	492	643
CA du Pays d'Aix-en-Provence hors Aix	1 929	905	1 024
Bouches-du-Rhône	15 440	7 601	7 839
Provence-Alpes-Côte d'Azur	44 719	10 323	34 396

sources : INSEE, Etat Civil (Naissances-Décès), RGP1999 et RP2007

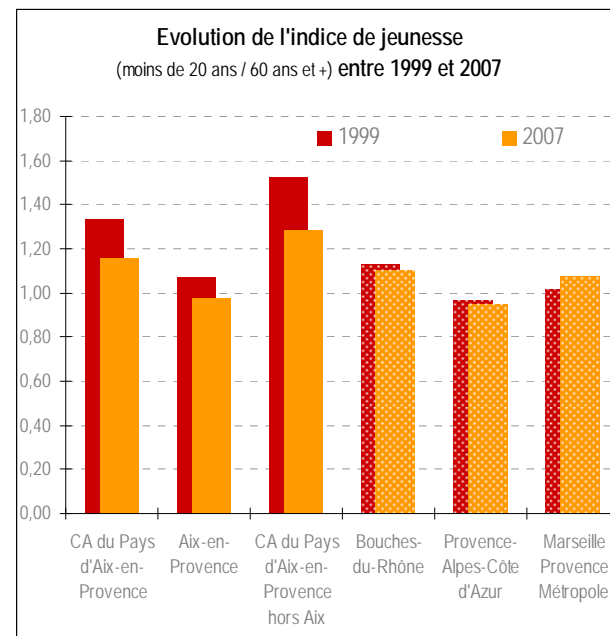
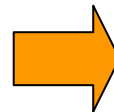
L'érosion porte tant sur le solde migratoire que sur le solde naturel



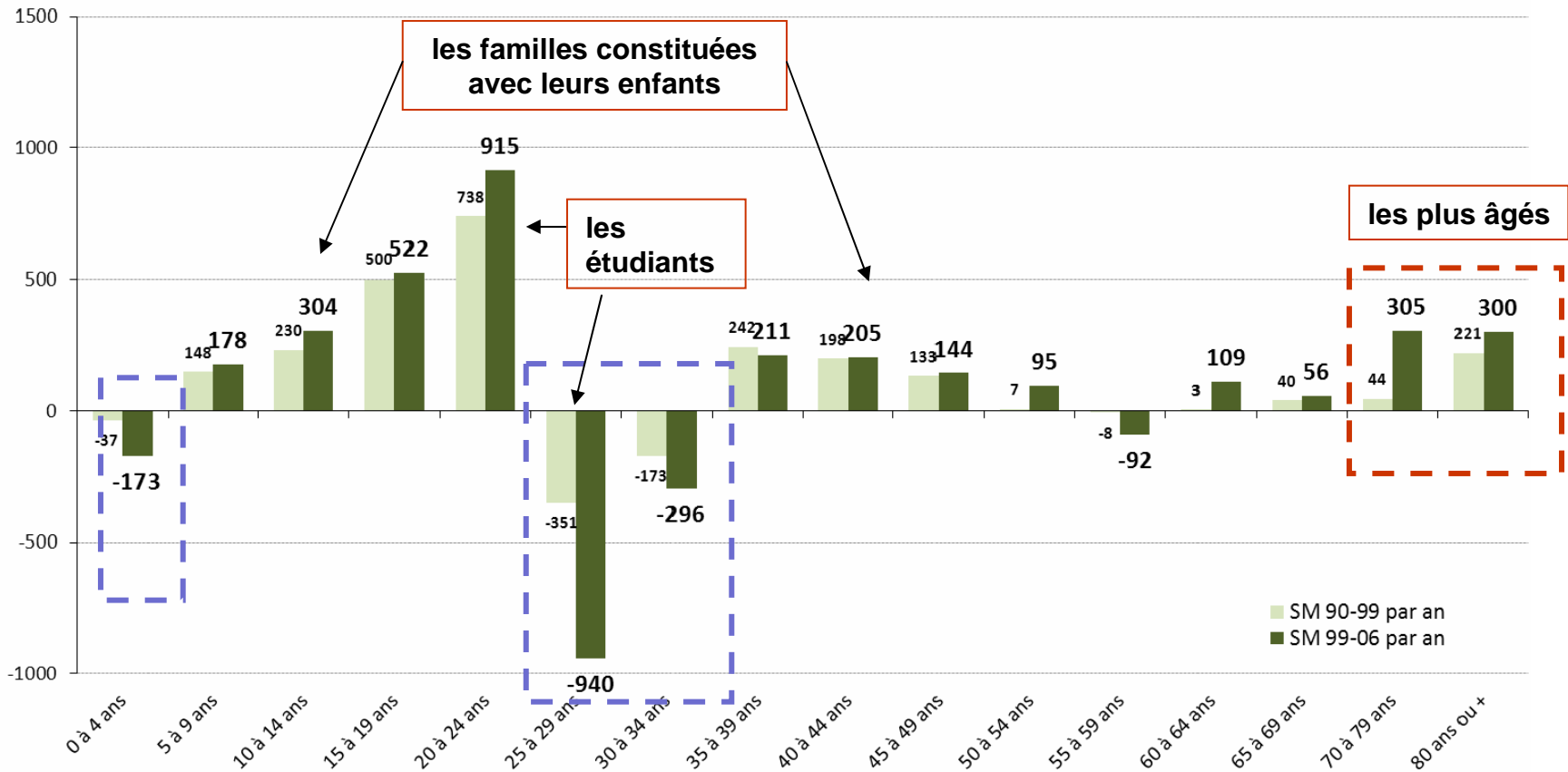
→ La part du solde migratoire dans la croissance démographique diminue relativement fortement sur la périphérie

sources : INSEE, Etat Civil (Naissances-Décès), RGP1999 et RP2007

- Le solde naturel s'érode tant sur la ville centre que sur la périphérie
- La part des 60 ans et + progresse 3 à 4 fois plus vite que celle des moins de 20 ans
- L'indice de jeunesse du Pays d'Aix diminue, mais reste équivalent au référent national

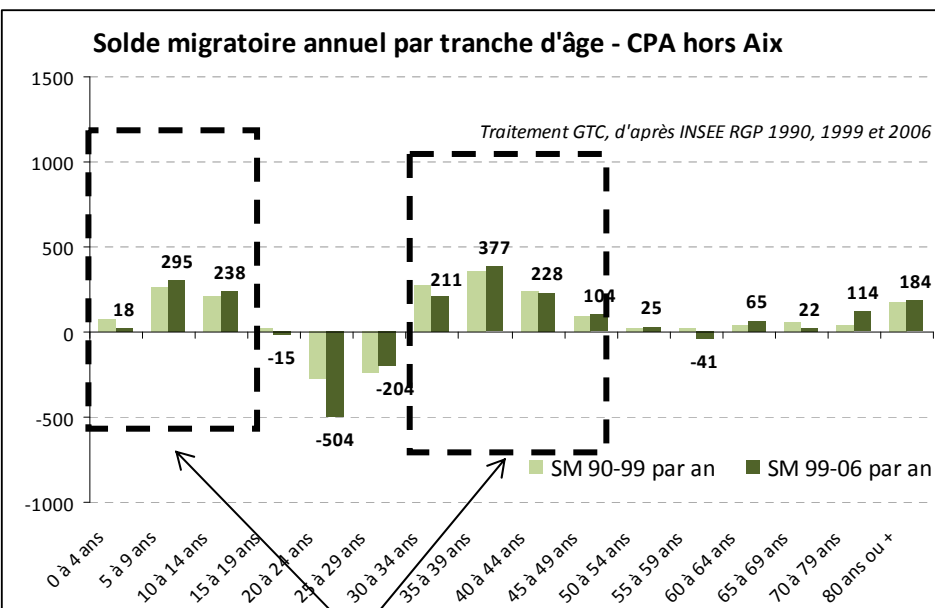


Solde migratoire annuel par tranche d'âge - CPA

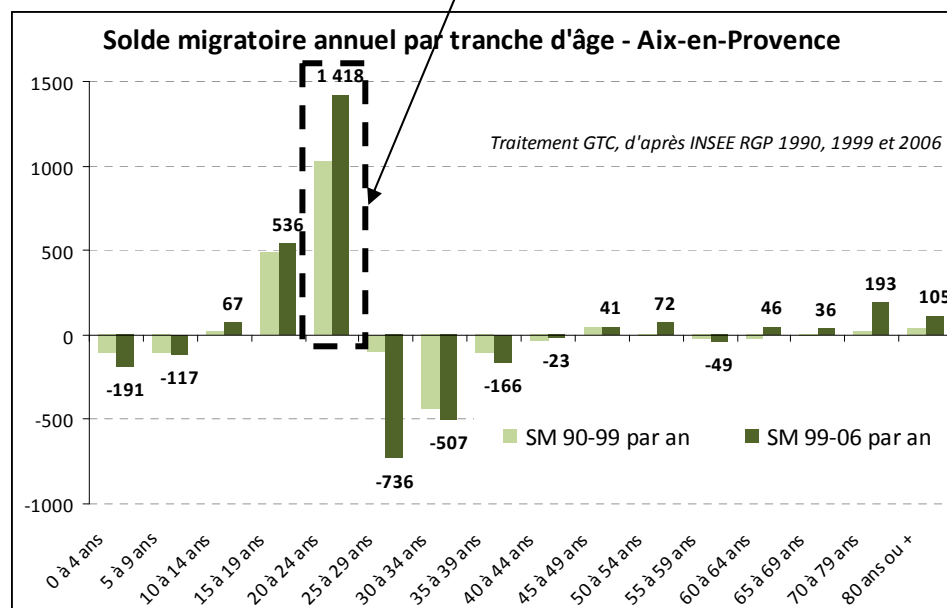


Traitement GTC, d'après INSEE RGP 1990, 1999 et 2006

Des attractivités contrastées entre la ville centre et la périphérie



Familles avec enfants



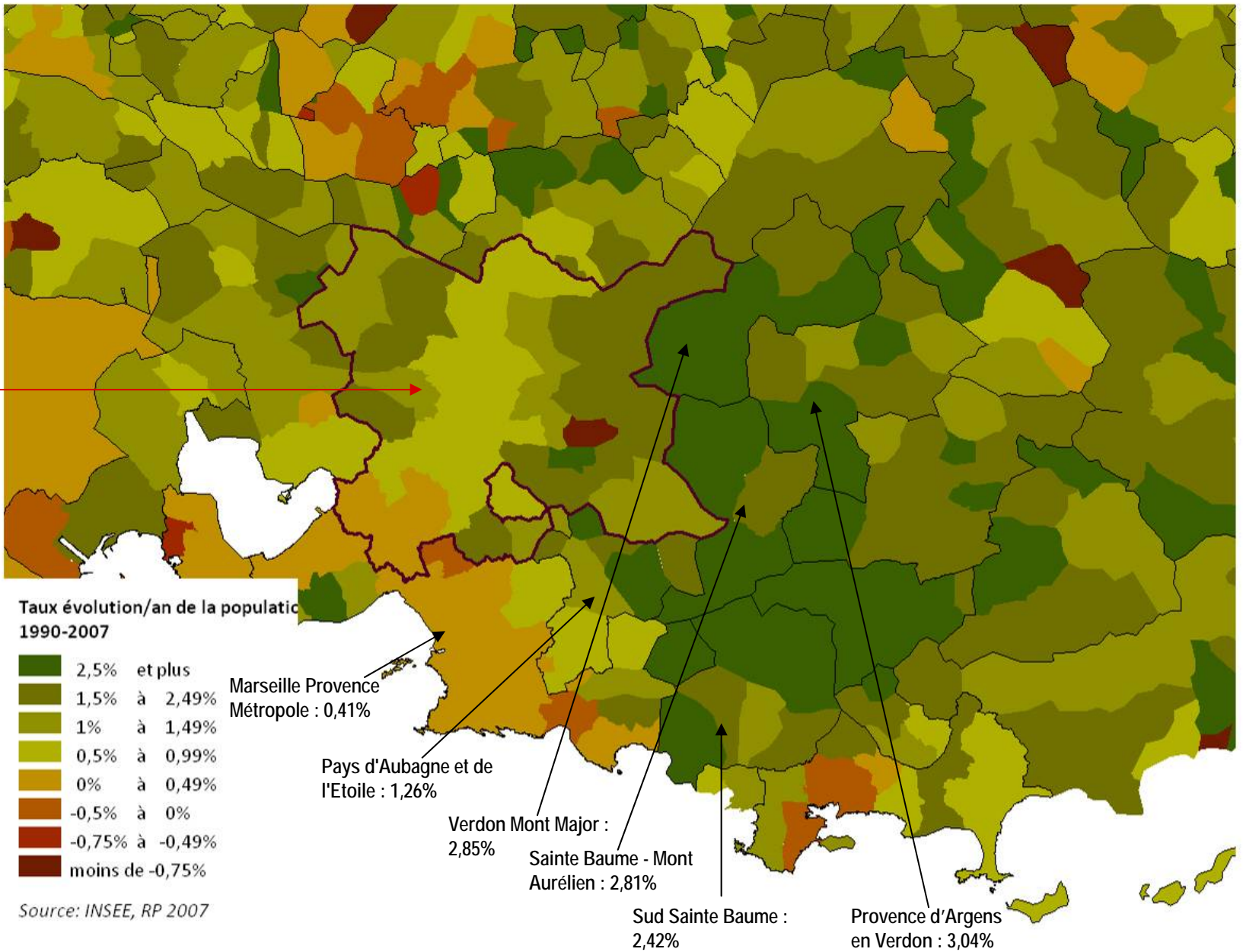
Pour Aix en Provence :

Des apports migratoires centrés sur les étudiants et un déficit sur quasiment toutes les autres tranches d'âge, excepté pour les familles constituées (45-54 ans) avec les enfants, et pour les plus âgés

Pour le reste du Pays d'Aix

Des apports migratoires centrés sur les jeunes couples et les familles avec enfants

CA du
Pays d'Aix
0,99% par an

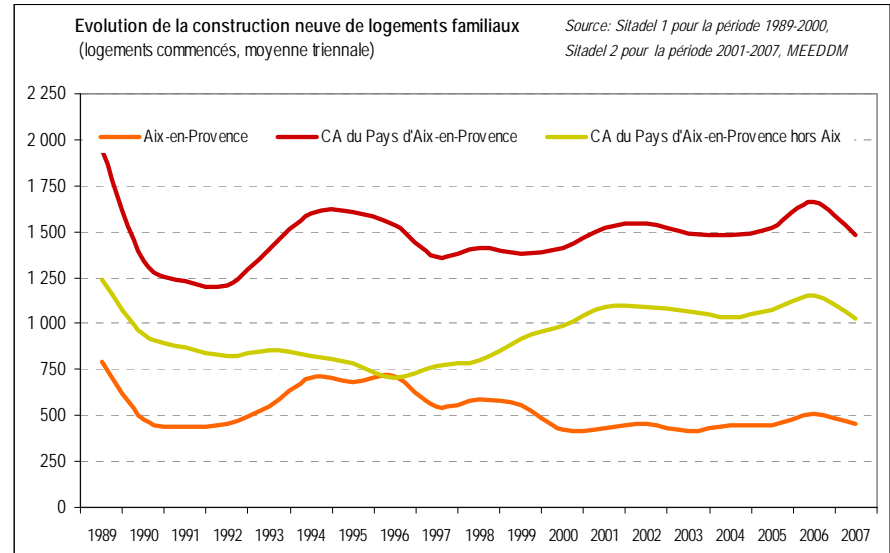
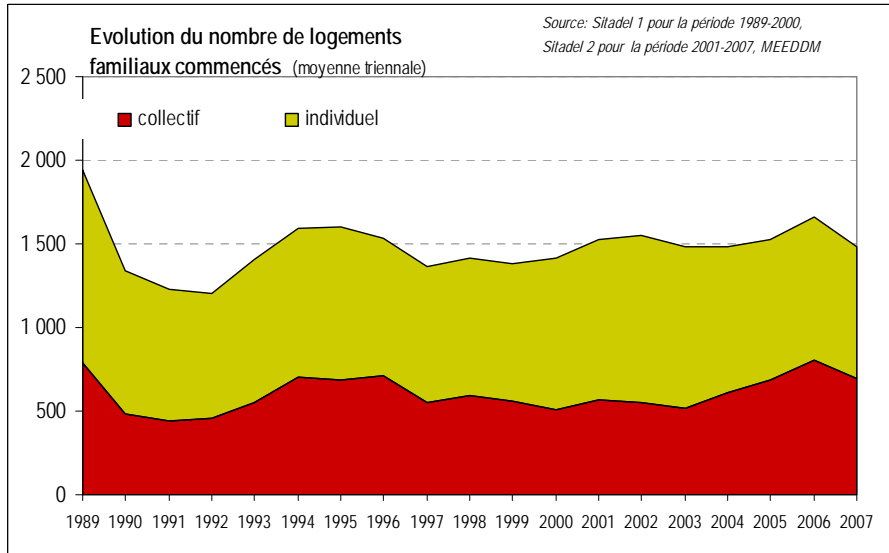


Une construction neuve variant autour de 1.600 logements par an

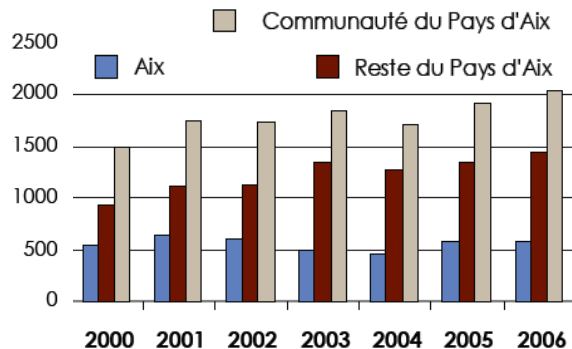
mais un accroissement récent des autorisations

En logements commencés, la production en individuel reste majoritaire.

La construction neuve progresse depuis 2001 et connaît un ralentissement en fin de période



Les logements autorisés depuis 1990 (source SITADEL, moyennes flottantes sur 3 ans)

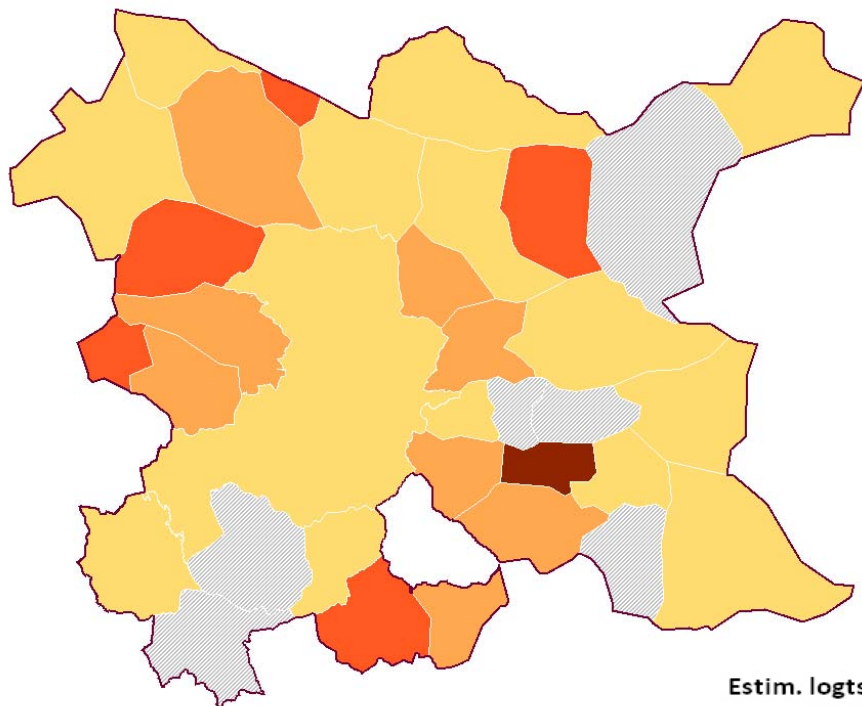


Extrait de la lettre de l'AUPA n°46

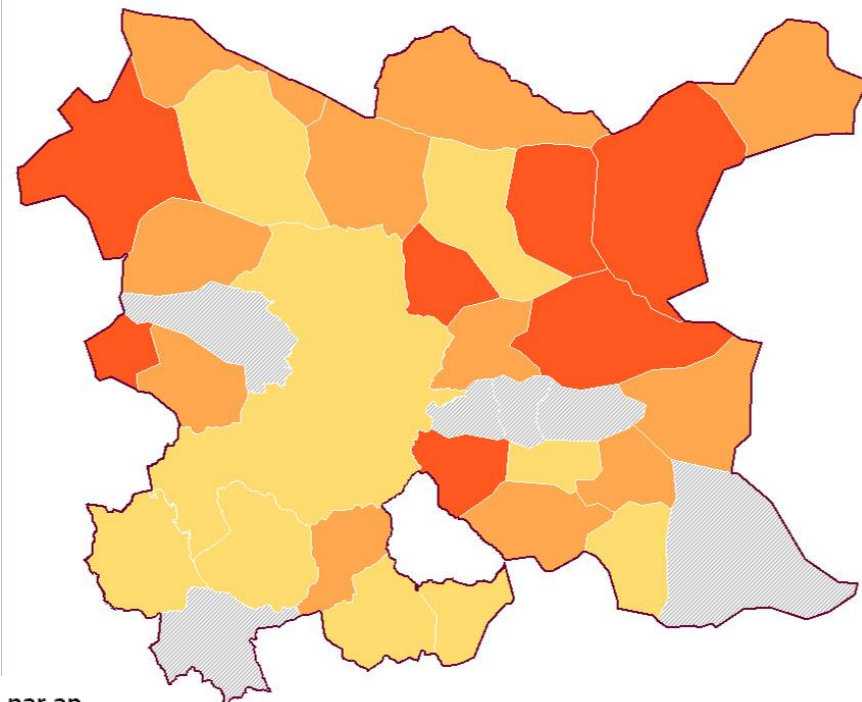
En logements autorisés

- Sur le Pays d'Aix une progression depuis 2000 pour dépasser les 2000 logements en 2006 (objectif du PLH en cours 2.100)
- Sur la ville d'Aix en Provence de l'ordre de 500 à 600 logements par an
- Sur le reste de l'agglomération une nette progression pour atteindre 1400 logements en 2006

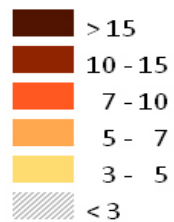
1990-1998



1999-2007



Estim. logts livrés par an
pour 1000 hab.

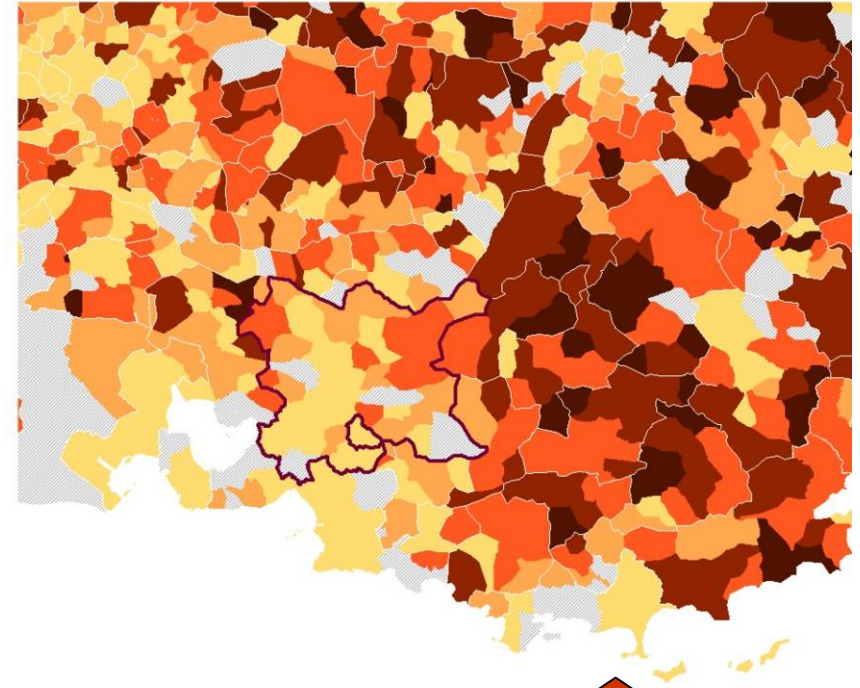
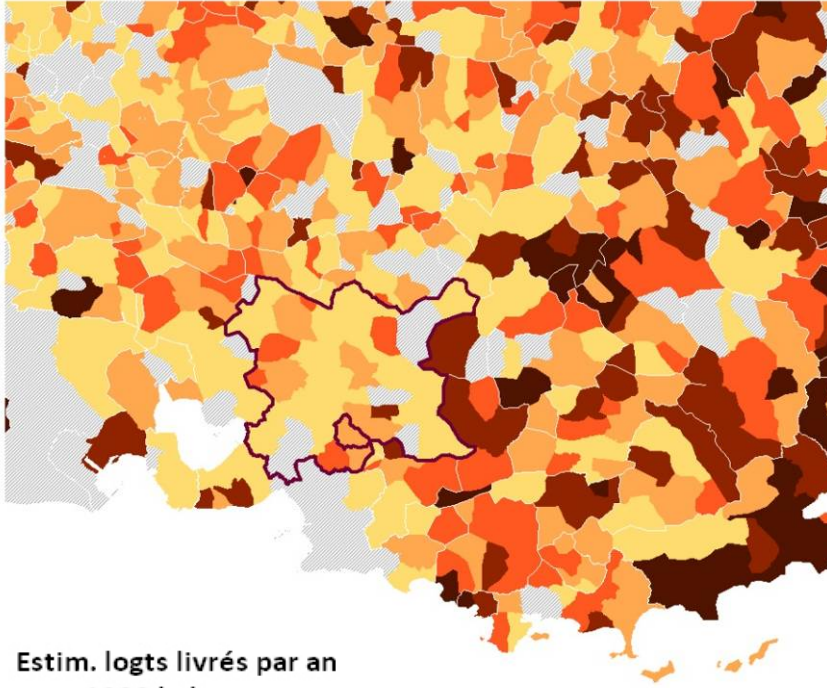


Source: MEDDM, Sitadel 1,
INSEE, RP 2007

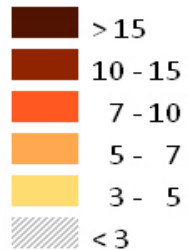
L'accélération dans le Pays d'Aix a été inférieure à celle de territoires voisins

1990-1998

1999-2007



Estim. logts livrés par an
pour 1000 hab.



La réponse aux besoins du Pays d'Aix s'est probablement effectuée en partie en dehors
de son territoire, au nord, nord-est dans l'arrière pays

Source: MEDDM, Sitadel 1,
INSEE, RP 2007

Une production locative sociale récente qui ne permet pas de rééquilibrer l'offre sur le territoire

et une rotation faible au sein du parc

1 328 logements sociaux livrés entre 2004 et 2009 (221 logts/an)

- 287 logements livrés sur 2004-2006 (96 logts/an), 1 041 logements livrés sur 2007-2009 (347 logts/an)
- une forte proportion d'EHPAD (233 logements, soit 18 %), peu de logements étudiants (137 logements)
- **958 logements familiaux**, dont 340 PLS (35 %), 577 PLUS (60 %), 41 PLAI (4 %).

Un coût relativement élevé (150 000 € /logt dont 30 000 € de charge foncière, 105 000 € de travaux et 15 000 € d'honoraires)

Mais le rythme s'accélère : 1 345 logements sociaux financés sur 2007-2009 (448 logts/an)

- 1 102 logements familiaux en trois ans, dont 422 PLS (38%), 602 PLUS (55%), 78 PLAI (7%)

Et l'action foncière se développe, notamment avec l'EPFR...

Parc SRU au 01/01/2009 et livraisons de logements sociaux sur la période 2004-2009 (logements familiaux)

Commune	Population municipale 2007	Résid.Princip . (TH 2009)	Logts SRU au 01/01/2009	Taux de logts sociaux	Logts familiaux au 01/01/2008	L.F. livrés 2004-2006	L.F. livrés 2007-2009	Moyenne 2004-2009	ratio / 1 000 habitants
Total CPA	357 238				19 027	238	720	160	0,4
Aix-en-Provence	143 404	67 328	12 918	19,2%	11 191	110	227	56	0,4
Vitrolles	37 479	13 559	4 395	32,4%	4 339	0	0	0	0,0
Autres communes SRU	156 430	62 537	4 136	6,6%	3 179	128	481	102	0,6
22 Communes SRU	337 313	143 424	21 449	15,0%	18 709	238	708	158	0,5
12 Communes non SRU	19 925	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	318	0	12	2	0,1

Un taux de rotation insuffisant (5 %/an soit 1 000 attributions/an) alors qu'une mobilité normale de 10 % permettrait de réaliser 2 000 attributions/an, indépendamment des nouvelles livraisons.

- **18% des ménages ont un revenu inférieur de 60% au revenu médian national**

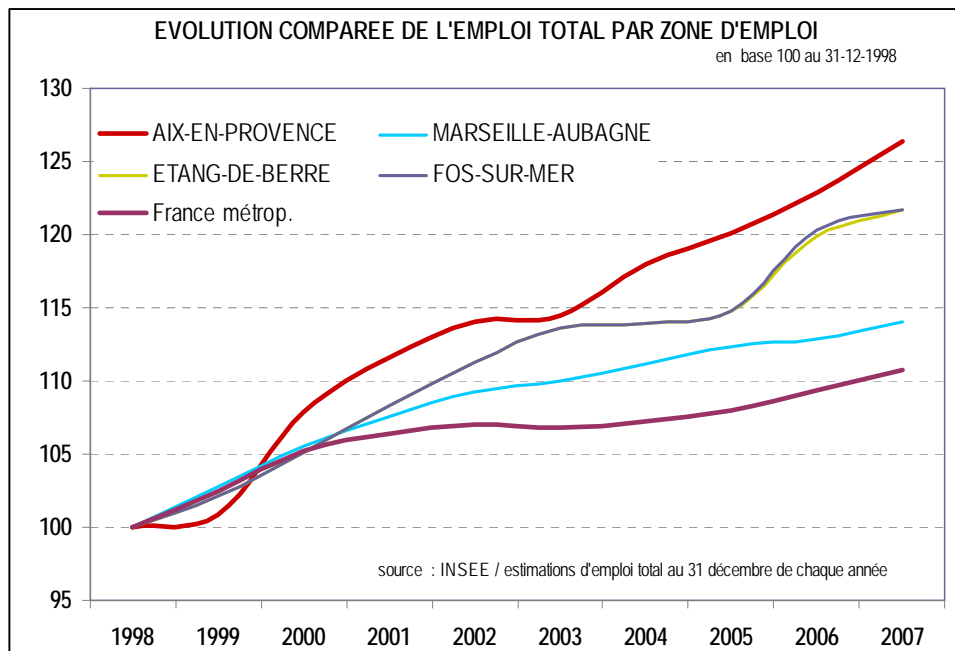
- Avec des contrastes sociaux importants sur l'agglomération
- Mais les dispositifs en faveur des plus défavorisés sont peu mobilisés

	CPA	Aix en Provence	Vitrolles	Autres communes	Bouches-du-Rhône	Provence-Alpes-Côte d'Azur	France métro
taux de ménages revenu fiscal 2007 < 60% revenu médian France métropolitaine (10498€/UC/an)	18%	21%	25%	14%	25%	23%	21%

source : INSEE - DGI

- L'offre en **hébergement sociaux** (CHRS, résidences sociales...) n'a pas évolué
 - Foyer Petit Barthélémy : 2 unités de vie adaptées vieux travailleurs, 300 ch. de 7,5 m²
- La disponibilité de **logements à loyers très sociaux** est faible
 - Parc HLM des années 60-70 : fortes concentrations, faible mobilité
 - Production de logements PLAI : 41 logements livrés en six ans
 - BAIL : une attribution pour 15 à 20 demandes (dossiers PDL)
- **Enjeu : développer l'offre publique et mobiliser davantage de logements privés ?**
- **Personnes âgées et handicapées** : de nombreux EHPAD livrés, mais la situation évolue...monter plutôt des projets en PLUS/PLAI (résidences, logts adaptés) ?
- **Gens du voyage** : une seule aire d'accueil... cinq sont prévues d'ici 2014...

Le développement de l'emploi est très rapide en Pays d'Aix



Tx évolution / an
de l'emploi 1999-
2007

CA du Pays d'Aix-en-Provence	3,02%
Aix-en-Provence	3,23%
CA du Pays d'Aix-en-Provence hors Aix	2,81%
Bouches-du-Rhône	2,00%
CU Marseille Provence Métropole	1,72%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,05%
France métropolitaine	1,40%

source INSEE

Zone d'emploi	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
AIX-EN-PROVENCE	102 381	103 233	110 422	114 239	116 777	117 218	120 788	122 995	125 798	129 369
MARSEILLE-AUBAGNE	362 007	371 989	381 942	389 369	395 438	398 213	402 398	406 780	408 440	413 013

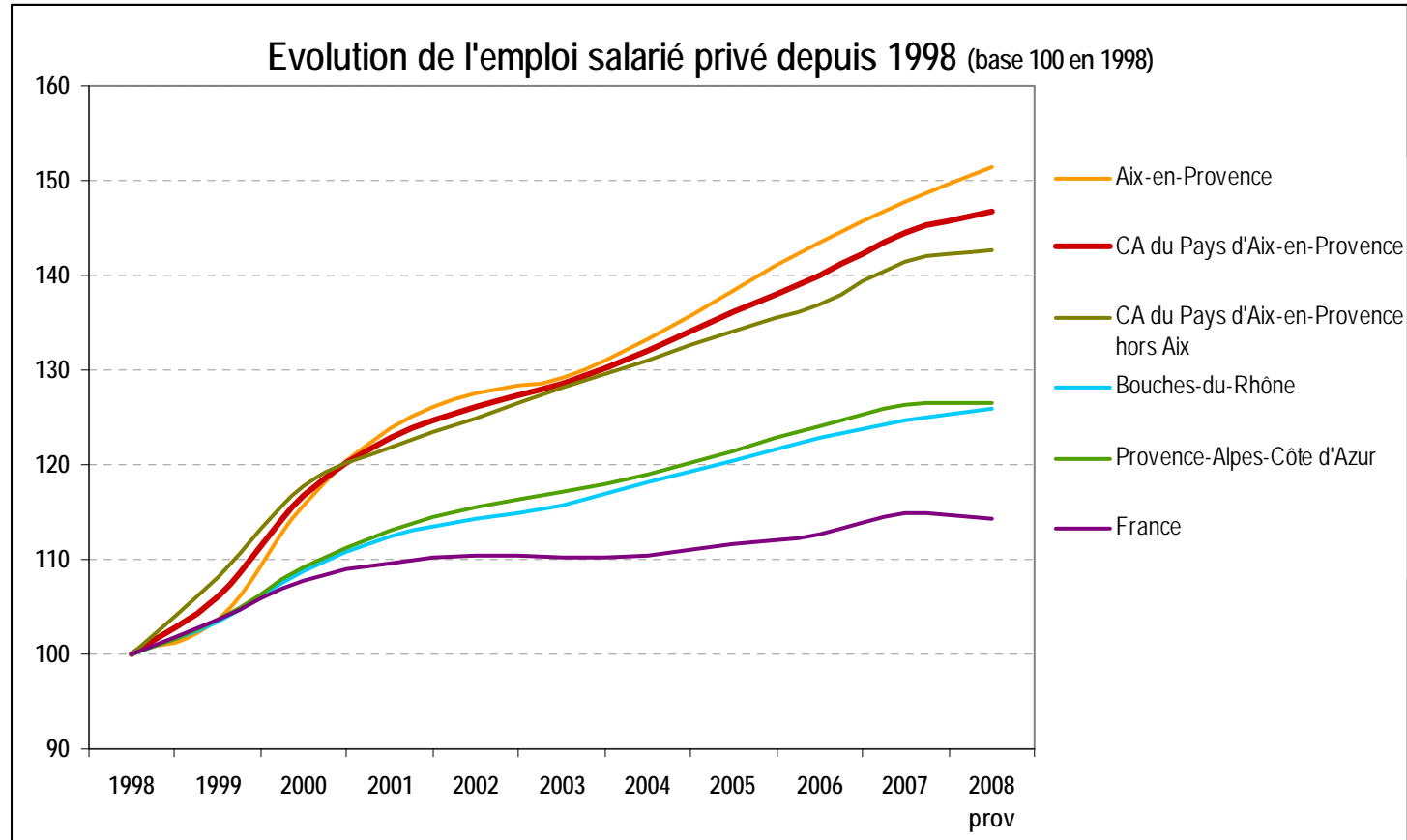
Source : INSEE

Sur le Pays d'Aix entre 1999 et 2007 : + 4 500 emplois par an

Solde emplois / actifs occupés : + 8 000 en 1999 + 20 800 en 2007

Source : INSEE

Sur le Pays d'Aix entre 1999 et 2008 : + 4 100 emplois salariés privés par an



	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 prov
Aix-en-Provence	42 945	44 516	49 716	53 193	54 816	55 490	57 242	59 408	61 574	63 468	64 995
CA du Pays d'Aix-en-Provence	91 255	96 789	106 598	112 100	115 180	117 411	120 519	124 141	127 763	131 762	133 899
CA du Pays d'Aix-en-Provence hors Aix	48 310	52 273	56 882	58 907	60 364	61 921	63 277	64 733	66 189	68 294	68 904

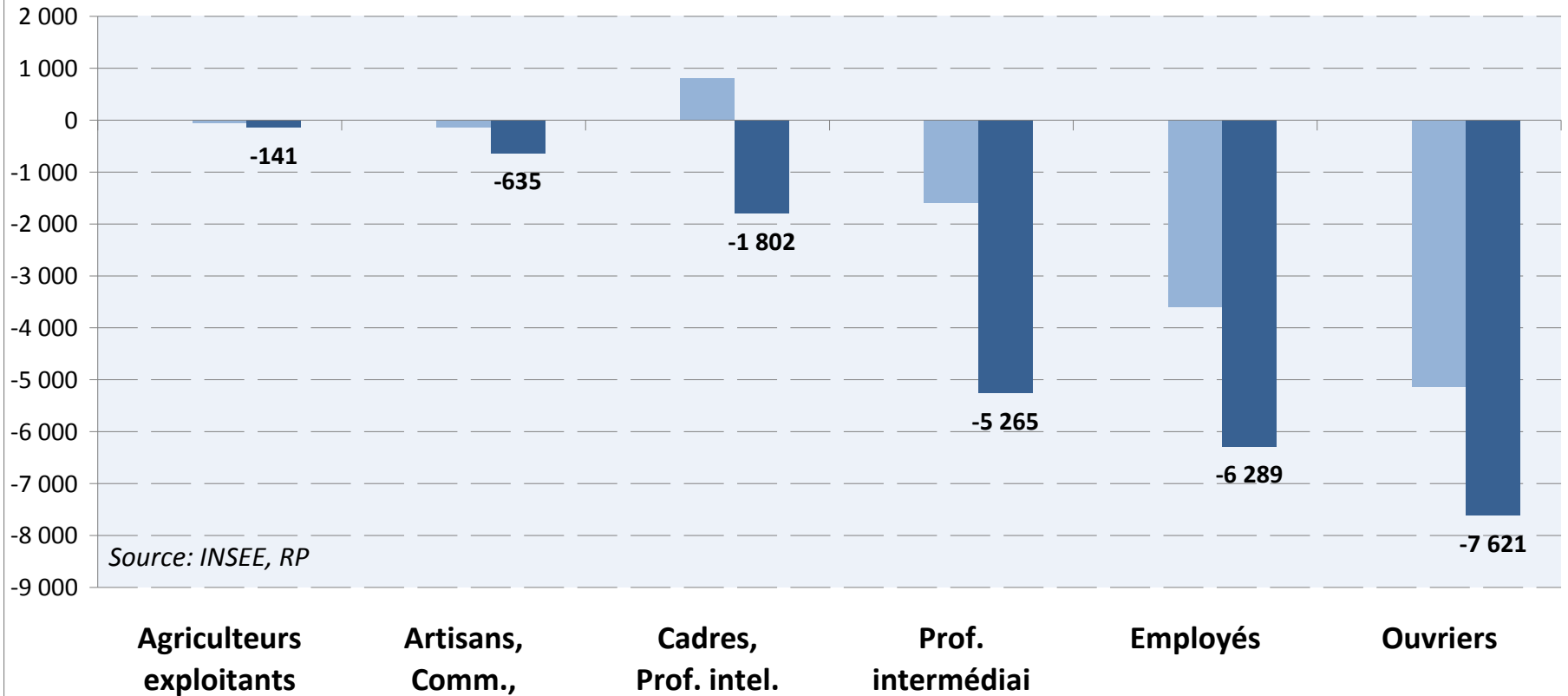
Source : Pôle Emploi

Ecart entre le nombre d'actifs occupés et le nombre d'emplois selon les CSP

CA du Pays d'Aix-en-Provence

1999

2007



Source: INSEE, RP

indice de réponse de la
construction neuve à la
pression de l'emploi entre
1999 et 2007

CA du Pays d'Aix-en-Provence	0,38
Aix-en-Provence	0,26
CA du Pays d'Aix-en-Provence hors Aix	0,52
Bouches-du-Rhône	0,50
CU Marseille Provence Métropole	0,44
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,57
France métropolitaine	0,83

source INSEE

61.000 actifs viennent de l'extérieur de la CPA pour y travailler

quand 42.000 la quittent pour travailler en dehors

Migrations domicile-travail :	entrées		sorties		solde
	lieu de résidence des actifs travaillant sur le territoire de la CPA		lieu de travail des actifs résidant sur le territoire de la CPA		
	Nb	%	Nb	%	
CA Pays d'Aix	103 113	62,9%	103 113	71,1%	
CU Marseille Provence Métropole	24 261	14,8%	26 144	18,0%	1 883
dont Marseille	15 036	9,2%	19 581	13,5%	4 545
dont Marignane	3 461	2,1%	4 345	3,0%	884
CA Salon-Etang de Berre-Durance	9 119	5,6%	3 655	2,5%	-5 464
Gardanne	3 233	2,0%	2 316	1,6%	-917
CA du Pays d'Aubagne et de l'Etoile	3 056	1,9%	1 125	0,8%	-1 931
CC Sainte Baume - Mont Aurélien	2 399	1,5%	202	0,1%	-2 197
CC Lubéron - Durance	2 343	1,4%	360	0,2%	-1 983
CC Luberon Durance Verdon	1 678	1,0%	363	0,3%	-1 315
SAN Ouest Provence	1 590	1,0%	993	0,7%	-597
CA de l'Ouest de l'Étang de Berre	1 492	0,9%	837	0,6%	-655
CC des Portes du Luberon	1 266	0,8%	275	0,2%	-991
CC Verdon Mont Major	918	0,6%	27	0,0%	-891
Autres	9 374	5,7%	5 528	3,8%	-3 846
Total hors stables	60 729		41 826		-18 903

Source: INSEE, RP 2006

Une agglomération aux revenus plus élevés qu'aux échelles départementale et régionale

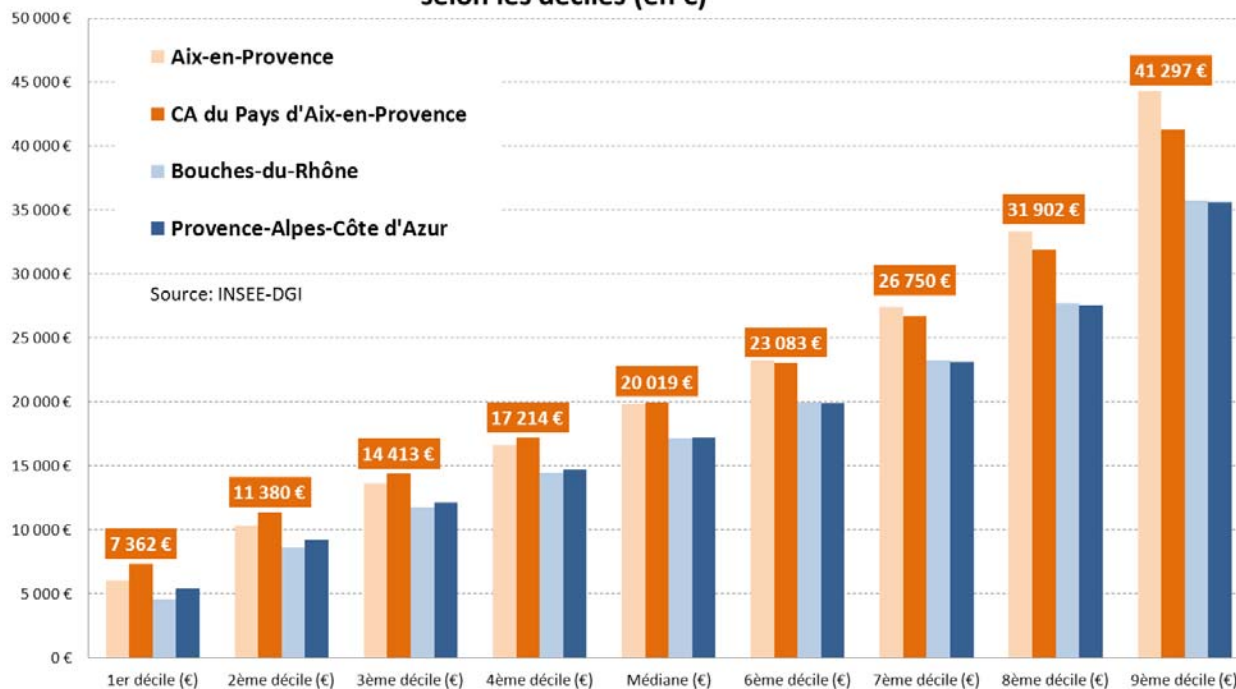
Revenus par unité de consommation

	2007			Evolution annuelle 2002-2007	
	2e décile	Médiane	Rapport inter-décile	2e décile	Médiane
Aix-en-Provence	10 277 €	19 845 €	7,3	1,86%	1,31%
CA du Pays d'Aix-en-Provence hors Aix*	12 095 €	20 132 €	4,8		
CA du Pays d'Aix-en-Provence	11 380 €	20 019 €	5,6	2,23%	1,58%
Bouches-du-Rhône	8 620 €	17 144 €	7,7	2,31%	1,55%
PACA	9 245 €	17 243 €	6,6	2,20%	1,50%
France mét.	10 097 €	17 497 €	5,4	1,40%	1,13%

Source: INSEE-DGI

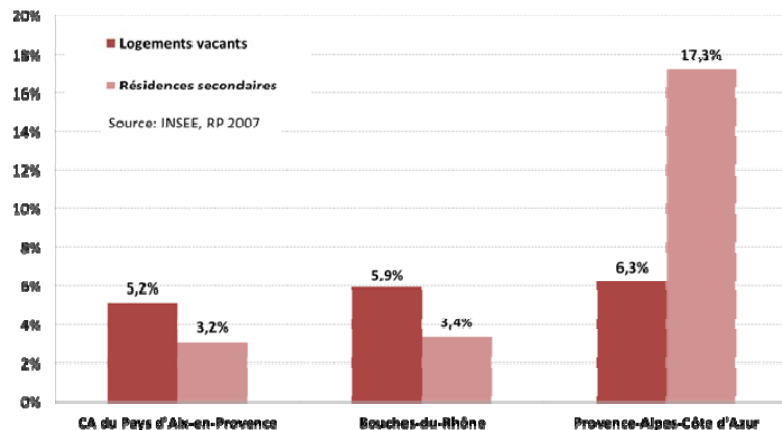
*Estimation GTC

Revenus 2007 maximum par unité de consommation, selon les déciles (en €)



Une structure de parc qui révèle une relative pression du marché

Structure du parc de logements en 2007
hors résidences principales

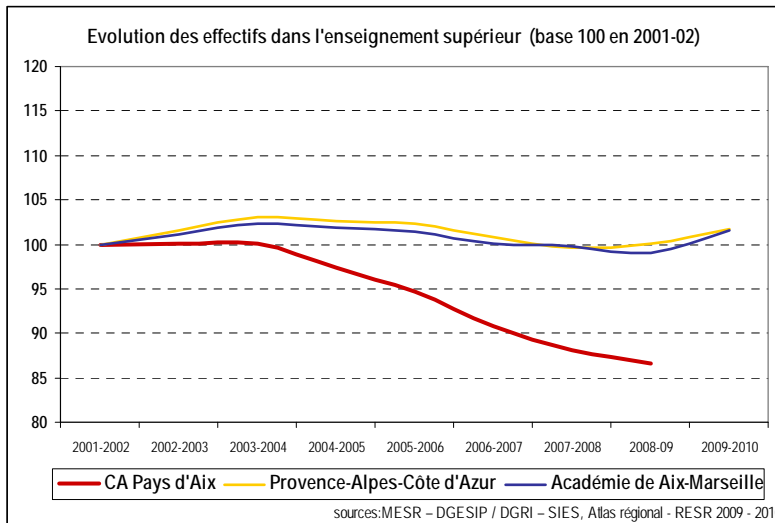


La vacance reste faible en valeur relative et les résidences secondaires et logements occasionnels sont peu représentés, notamment sur l'agglomération en dehors d'Aix en Provence.

Taille moyenne des ménages	1990	1999	2007	Tx évo/an 1990/2007	nb de logements/an pour répondre aux besoins du desserrement 1999-2007	
CA du Pays d'Aix-en-Provence	2,64	2,44	2,29	-0,84%	1 004	3,04
Aix-en-Provence	2,29	2,09	1,96	-0,89%	500	3,74
CA du Pays d'Aix-en-Provence hors Aix	2,94	2,73	2,56	-0,81%	504	2,64
Bouches-du-Rhône	2,56	2,38	2,29	-0,64%	4 563	2,45
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,46	2,32	2,24	-0,54%	9 527	2,09

source INSEE - traitement GTC

La taille des ménages régresse moins vite qu'il y a quelques années, mais le nombre de logements nécessaire pour répondre aux besoins de la baisse de la taille moyenne des ménages reste important.



offre CROUS sur Aix	avant ALS	coût résiduel
prix d'une chambre non rénovée*	151 €	95 €
prix d'une chambre rénovée*	235 €	122 €

*= (coût complet incluant fluides et charges)

source : CROUS

Moyenne des loyers observés pour le mois de Août 2010 comparée à celle des loyers de 2009

	studios/T1			2 pièces		
	2009	2010	Tx évo/an 2009-10	2009	2010	Tx évo/an 2009-10
Aix en Provence	504 €	484 €	-4,0%	709 €	725 €	2,3%
Marseille	474 €	476 €	0,4%	618 €	603 €	-2,4%
Nice	505 €	510 €	1,0%	713 €	690 €	-3,2%
Toulouse	437 €	421 €	-3,7%	648 €	546 €	-15,7%
Ile de France (hors Paris)	566 €	524 €	-7,4%	736 €	748 €	1,6%

site Location-etudiant.fr

Les effectifs en 2008-2009 :

- 36.800 étudiants dans l'enseignement supérieur sur le territoire du Pays d'Aix, quasi-exclusivement sur la ville centre (source : MESR)
- 17 étudiants (résidante et non résidante) pour 100 habitants de l'agglomération ou plutôt 25 étudiants pour 100 aixois. Une des plus fortes concentrations d'étudiants des villes françaises
- Des effectifs en baisse régulière sur l'agglomération depuis plusieurs années alors que ceux de l'académie Aix-Marseille se maintiennent

Une offre de logement dédié abordable insuffisante en regard de l'offre privée :

- Une offre CROUS de 3643 chambres
- Un objectif de progression de cette offre de +1200 logements étudiants entre 2004 et 2010 (110 réalisés à ce jour)
- Le Plan Campus et le CPER devraient permettre de mobiliser des financements pour poursuivre la réhabilitation des ensembles existants et développer l'offre dédiée

DEMOGRAPHIE

- Une croissance démographique rapide malgré une érosion par rapport aux années 90, érosion qui porte tant sur le solde migratoire que sur le solde naturel
- Une difficulté de maintien dans le Pays d'Aix pour les plus jeunes
- Des attractivités contrastées entre la ville centre (étudiants et familles constituées) et la périphérie (jeunes couples et familles avec enfants)
- Entre 1990 et 2007, une croissance de population accélérée dans les franges est du Pays d'Aix ...

CONSTRUCTION NEUVE

- Une construction neuve variant autour de 1.600 logements par an mais un accroissement récent des autorisations
- Une progression du rythme de construction au sein de la CPA...
- L'accélération dans le Pays d'Aix a été inférieure à celle de territoires voisins
- Une production locative sociale insuffisante qui ne permet pas de rééquilibrer l'offre sur le territoire

EMPLOI

- Le développement de l'emploi est très rapide en Pays d'Aix, porté par l'emploi salarié privé
- Un déficit résidentiel qui s'est accentué ces dernières années pour toutes les CSP
- La réponse de la construction neuve à la pression de l'emploi reste très faible
- 61.000 actifs viennent de l'extérieur de la CPA pour y travailler quand 42.000 la quittent pour travailler en dehors

REVENU

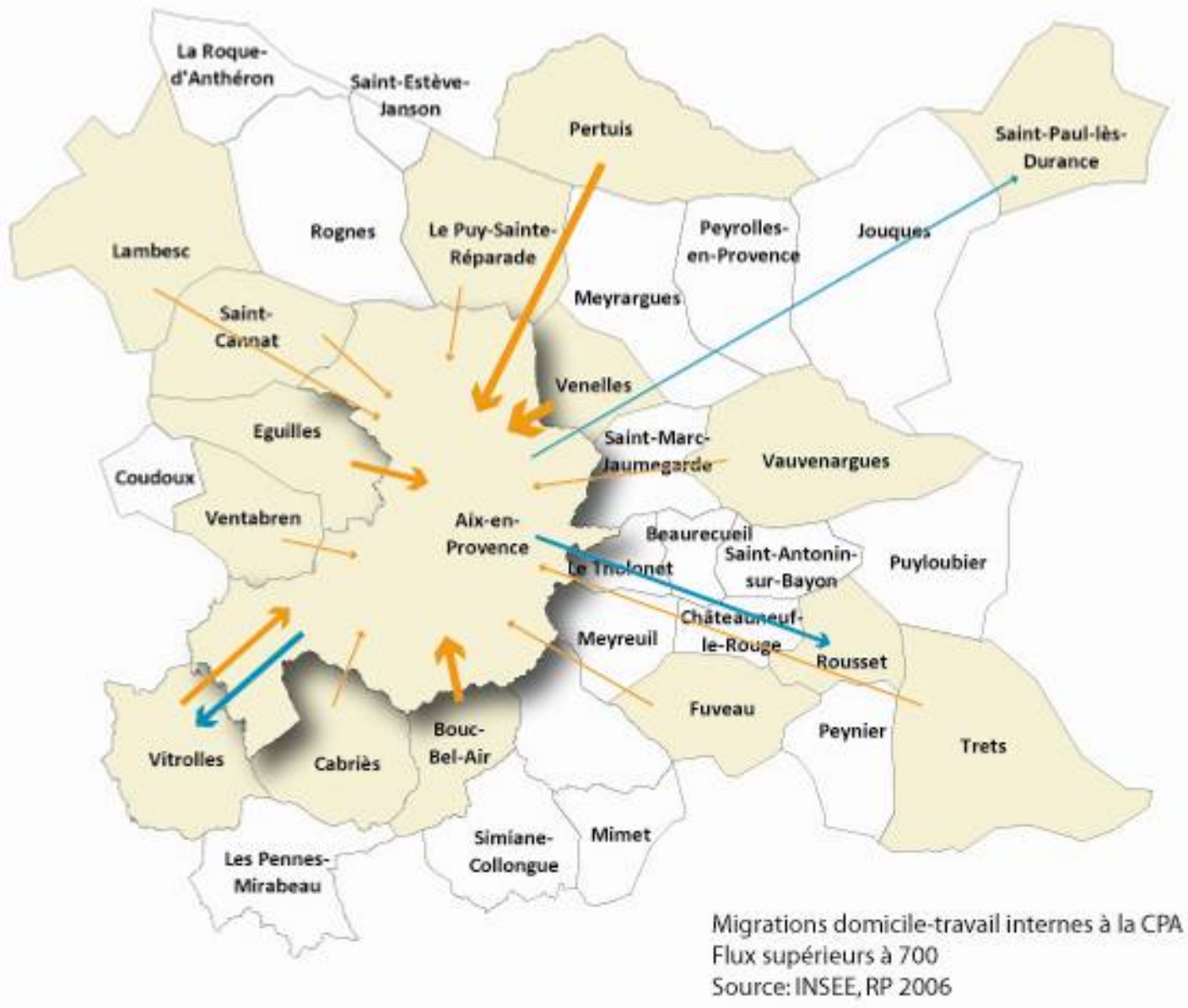
- Une agglomération aux revenus plus élevés qu'aux échelles départementale et régionale

LOGEMENT

- Une structure de parc qui révèle une relative pression du marché
- Une réponse encore insuffisante pour les ménages les plus fragiles et pour les étudiants

ANNEXES

Migrations domicile-travail intenses : 103.000 actifs résidant sur le territoire de la CPA y travaillent



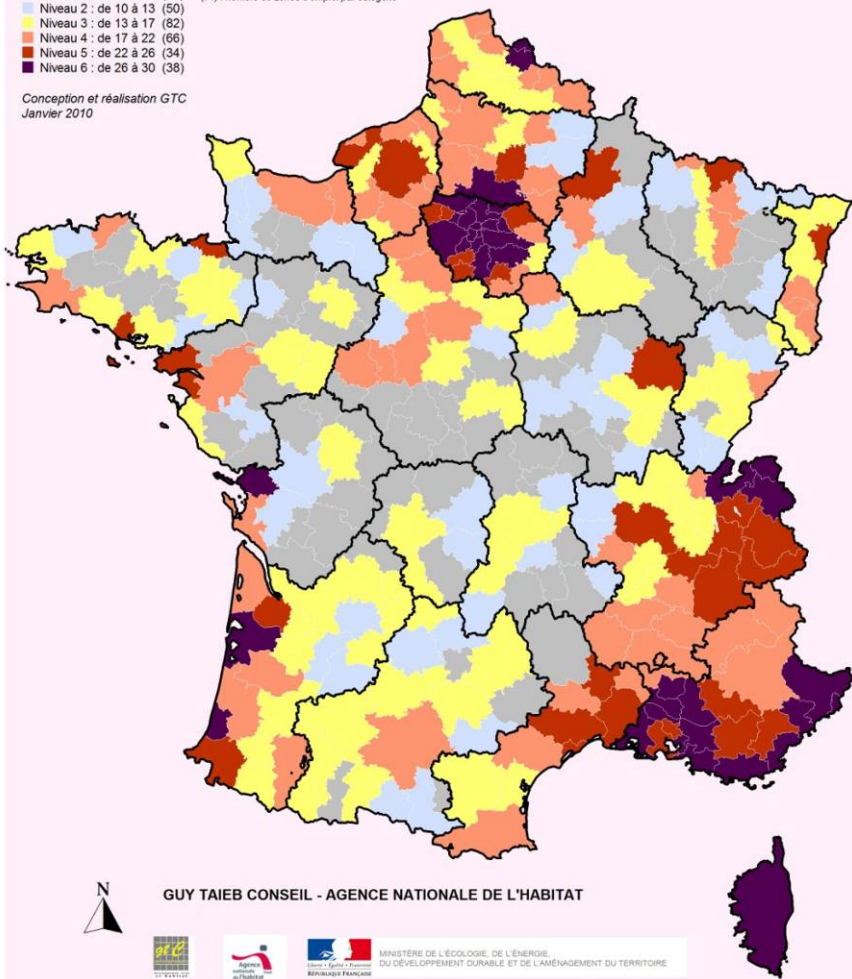
Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer
Direction Générale de l'aménagement, du logement et de la nature

Hiérarchisation de la tension du marché actualisée en 2009

Source : EPLS 2008, PERVAL et CD Bien 2008, CNAF 2007, Filocom 2007 MEEDDM d'après DGI

- Niveau 1 : de 5 à 10 (71) (71) : nombre de zones d'emploi par catégorie
- Niveau 2 : de 10 à 13 (50)
- Niveau 3 : de 13 à 17 (82)
- Niveau 4 : de 17 à 22 (66)
- Niveau 5 : de 22 à 26 (34)
- Niveau 6 : de 26 à 30 (38)

Conception et réalisation GTC
Janvier 2010



Mise en concurrence du marché des actifs, de celui des retraités originaires ou non de la région, celui des résidents secondaires français ou étrangers enfin.

Gradient synthétique de la tension du marché

Source EPLS 01-01-2006 - MEDAD FLOCOM 2005 d'après DGI - CAF MSA 2006 - PERVAL 2006 - BASE BIEN 2006

- 30 - 30 (8)
- 29 - 30 (4)
- 27 - 29 (4)
- 25 - 27 (2)
- 23 - 25 (4)

