

H a b i t e r e n P a y s d ' A i x

Février 2014

Politiques du logement et contexte immobilier en 2012



*Rognes, Le Petit Versailles,
logements locatifs sociaux
et en accession libre*

Dans le cadre de ses compétences «équilibre social de l'habitat» et «politique de la ville», la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA) s'est dotée d'un outil de suivi depuis 2005. Un document dressait alors le bilan de l'année écoulée et abordait les perspectives à venir des politiques de l'habitat de la CPA.

Aujourd'hui, l'Observatoire de l'Habitat est en cours de construction sous la responsabilité de la CPA en partenariat étroit avec l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance (AUPA) et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône (ADIL 13).

Cette présente version est transitoire et préfigure les publications de l'Observatoire de l'Habitat. Elle comporte en premier lieu, des informations sur la législation dans le domaine de l'habitat et des analyses globales de la conjoncture immobilière en Pays d'Aix. Ensuite, les politiques existantes de la CPA en matière d'habitat sont détaillées. Enfin, les principales actions de la CPA en matière d'habitat de l'année en cours et à venir sont données.

Cette politique communautaire s'est concrétisée dans un premier Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2005-2011. L'action communautaire a été renforcée dès 2006 avec la délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre de l'Etat (pour favoriser la réalisation de logements sociaux) qui a permis à la CPA de jouer le rôle de chef de file de la politique de l'habitat sur son territoire.

Un second PLH est actuellement en cours de réalisation.



MESURES LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

La loi de finances 2012 et le Prêt à taux zéro +

Elle modifie profondément le Prêt à Taux Zéro +, en le **recentrant sur le logement neuf**. Les conditions de ressources sont modifiées tout comme les caractéristiques financières du prêt (quotité et durée de remboursement).

Le décret du 21 juillet 2012, l'encadrement des loyers

Depuis le 1er août 2012, le montant du loyer est encadré par un décret annuel dans les zones géographiques où existe une situation anormale du marché locatif. **Le territoire de la CPA fait partie de ces zones tendues.**

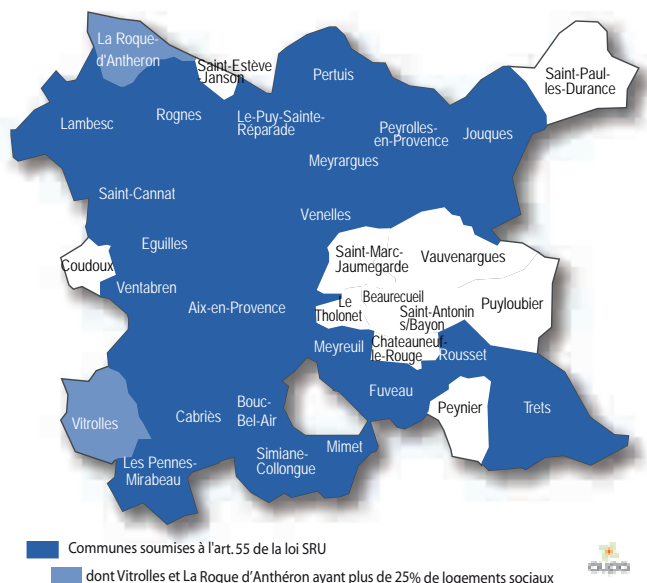
Lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail, les loyers demandés par les bailleurs ne peuvent plus dépasser le montant du dernier loyer appliqué révisé en fonction de l'évolution de l'IRL. Des dérogations sont néanmoins accordées (réalisation de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, en cas de loyer manifestement sous-évalué...).

La loi de finances 2013 et le "Duflo"

Le 1er janvier 2013, le dispositif fiscal pour favoriser l'investissement locatif dit "Duflo" succède au "Scellier". Il prend la forme d'**une réduction d'impôt de 18% du prix de revient du logement plafonné, étalée sur 9 ans en contrepartie d'un engagement locatif sur la même période** et du respect de plafonds de loyers par les investisseurs suivant un zonage déterminée par décret. L'essentiel des communes du Pays d'Aix sont en zone B1.

La loi du 18 janvier 2013, Mobilisation du foncier public en faveur du logement renforce les obligations de production de logements sociaux. Le seuil minimal de **production de logements sociaux passe de 20% à 25%** pour les communes assujetties à cette obligation. La loi introduit une **majoration des sanctions des communes en état de carence.**

Communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (source DDTM13_SRU 2012)



Elle instaure également la possibilité d'une cession gratuite des terrains appartenant au domaine privé de l'Etat et de ses établissements publics au profit du logement social.

Le Plan d'Investissement pour le logement, 21 mars 2013

Les 20 mesures présentées au printemps dernier doivent répondre à une triple exigence: «plus simple, plus vite, plus efficace » (Monsieur le Président de la République le 21/03/13).

Ce Plan vise à **accélérer l'aboutissement de projets de logements, relancer la construction, maîtriser les coûts de construction et hâter la rénovation énergétique de l'habitat.**

Ce Plan se concrétise notamment par l'ordonnance du 25 juillet 2013 pour lutter contre les recours abusifs et accélérer la construction de logements et la circulaire du 22 juillet 2013 relative à la territorialisation du **Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH)**. Ce Plan énergétique intègre l'action des opérateurs de l'Etat (ANAH, ADEME) et associe les collectivités territoriales.

Le projet de loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Il s'articule autour de quatre thématiques :

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable,
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées,
- Améliorer la lisibilité des politiques publiques du logement,
- Moderniser les documents de planification d'urbanisme.

Chiffres clefs du Pays d'Aix

355 733 habitants en 2011

2,26 personnes par ménage

173 100 emplois en 2010

23 450 demandeurs d'emploi en 2011 (catégorie A, B, C)

Un parc de logements en progression

169 518 logements en 2010

90% de résidences principales

6,5% de logements vacants

3,5% de résidences secondaires/ logements occasionnels

+ 23 000 logements par rapport à 1999

50% d'appartements (collectifs et résidences)

50% de maisons (individuels purs et groupés)

Statuts d'occupation

Propriétaires : 53%

Locataires : 43%

Logés gratuitement : 4%

Types de logements

Petits logements (types 1 et 2) : 21%

Logements moyens (types 3 et 4) : 49%

Grands logements (types 5 et +) : 30%

Logements sociaux

Près de 25 000 logements sociaux en 2012

Logements étudiants

6000 logements

(CROUS, bailleurs sociaux, résidences privées)

Dynamique de construction entre 2005 et 2012

7200 logements neufs mis en vente

(opérations de logements privés de plus de 5 logements)

17 532 logements autorisés sur la même période

(collectif, individuel groupé, individuel pur et résidence)

3100 logements locatifs sociaux livrés

Marché de l'immobilier

Prix moyen des appartements neufs :

3170€/m² en 2005

4385€/m² en 2012

Prix moyen des appartements à la revente :

2651€/m² en 2005

3255€/m² en 2012

Prix des loyers entre 12€/m² et 14,5€/m² suivant les secteurs en 2012

sources : INSEE 2010 et 2011, Enquête Commercialisation des Logements Neufs, DREAL PACA, SIT@DEL, DREAL PACA, Atlas Logement Social CPA, Enquête annuelle logement étudiant, AUPA, Min.Not, PERVAL, Enquête Loyer Pays d'Aix, ADIL13, Enquête Loyer Aix, AUPA.

CONTEXTE IMMOBILIER EN 2012

Malgré la baisse historique des taux d'intérêts, le marché français immobilier a été marqué par un net ralentissement des transactions dans le neuf comme dans l'ancien. Parallèlement, les prix sont globalement en recul sur l'ensemble de l'année 2012. Plusieurs explications peuvent être avancées : raisons fiscales (fin du PTZ+ dans l'ancien, disparition du Scellier dans le neuf), changement d'attitude des banques face aux demandes de crédit, augmentation du taux de chômage...

Dans ce contexte, le marché immobilier du Pays d'Aix n'a pas été épargné, en particulier dans le neuf.

Le marché des logements neufs, un retrait des commercialisations et une stabilisation des prix de vente

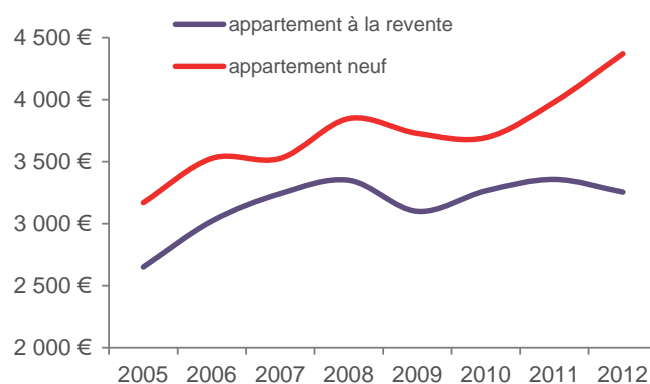
Le bilan 2012 sur le Pays d'Aix comme sur la ville centre témoigne d'un repli des commercialisations de logements neufs.

En 2012, le volume de logements mis en vente sur le Pays d'Aix est équivalent aux années 2008 et 2009, période marquée par le contexte de crise économique. Ce sont au total 628 logements qui ont été proposés à la vente soit 37% de moins qu'en 2011 (992 logements).

La répartition des logements proposés à la vente retrouve ses valeurs d'avant 2008 avec 63% de l'offre nouvelle sur le Pays d'Aix et 37% sur Aix-en-Provence. Cette offre se compose essentiellement de logements collectifs en T2 et T3 :

- 335 logements collectifs ont été mis en vente en 2012 sur le Pays d'Aix, hors Aix-en-Provence,

L'évolution du prix des appartements sur le Pays d'Aix



- 220 logements collectifs ont été mis en vente en 2012 sur Aix-en-Provence,

- 73 logements individuels groupés ont été proposés à la vente sur le Pays d'Aix.

Parallèlement, **les prix de vente des logements collectifs** qui s'établissent à 4 385€/m² en 2012 (+4% par rapport à 2011) **se stabilisent** par rapport aux années passées où les évolutions des prix augmentaient de 6% par an en moyenne (masquant les baisses de 2007 et 2009).

Les logements individuels groupés neufs (opérations de plus de 5 logements) sont proposés à la vente à 425 000€ en moyenne. L'essentiel de cette offre se situe en dehors d'Aix-en-Provence.

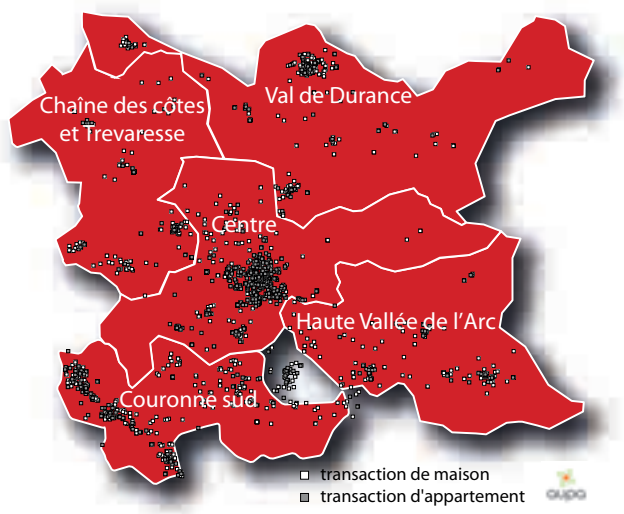
Le marché de la revente, un léger recul des prix de transaction

En 2012, le volume des transactions dans l'ancien est similaire à l'année 2011 avec près de 1 900 ventes enregistrées (source, PERVAL, fichiers des notaires, appartements et maisons). De la même manière qu'en 2011, les ventes d'appartements sont légèrement supérieures à celles des maisons.

Le coût d'acquisition dans l'ancien enregistre une baisse sur le Pays d'Aix de -3% dans le collectif et de -0,3% dans l'individuel soit des biens acquis en 2012 à 380 000€ en moyenne.

Le prix des appartements oscille de 2 400€/m² à Vitrolles à 3 850€/m² à Aix-en-Provence,

Répartition des transactions dans l'ancien sur le Pays d'Aix en 2012 (source PERVAL, traitements AUPA)



la moyenne des prix de vente du Pays d'Aix étant de 3 450€/m².

Le marché de l'habitat individuel est porté par les communes du sud de l'agglomération et la ville centre (48% des ventes au total) où les acquisitions moyennes se négocient entre 270 000€ et 610 000€ suivant les communes.

Prêt à Taux Zéro " + "

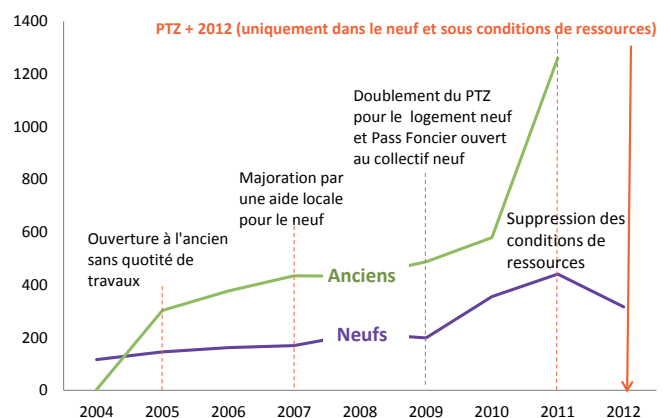
Des prêts distribués uniquement pour les acquisitions neuves depuis le 1er janvier 2012

La **consommation** du prêt à taux zéro a nettement **baissé en 2012** par rapport aux années précédentes. Le changement de réglementation en est la principale explication. En effet, depuis le 1er janvier 2012, le **prêt est distribué uniquement pour les acquisitions de logements neufs**. Le nombre de prêts distribués est donc en corrélation directe avec le nombre de programmes neufs livrés dans la commune.

En 2012, le nombre de prêts distribués en Pays d'Aix est de **317** quand il était de **473 en 2011** pour des acquisitions dans le neuf (les conditions de ressources n'existaient pas en 2011).

La majorité des bénéficiaires du PTZ+ porte son choix sur un **logement collectif de deux ou trois pièces**. Les accédants à la propriété sont généralement des **ménages** composés d'une à **deux personnes** qui habitaient le parc locatif privé avant leur projet d'accession. **75 % d'entre eux sont tout au plus âgés de 35 ans**. Ils sont le plus souvent employés.

Historique du Prêt à taux zéro sur le Pays d'Aix (source ADIL13)

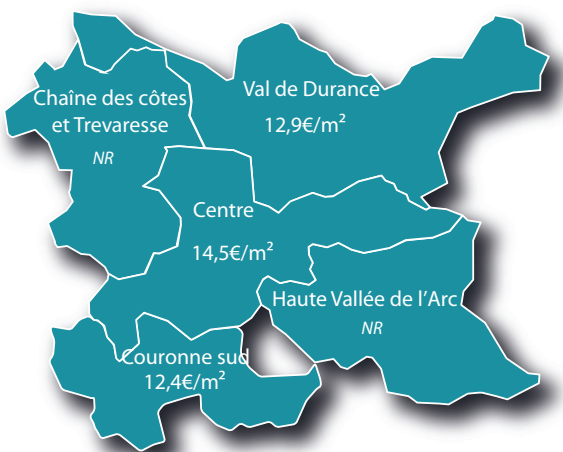


Les loyers du Pays d'Aix

Du point de vue locatif, le Pays d'Aix répond à la définition de zone tendue du fait notamment du niveau élevé des loyers qui rend difficile l'accès au parc locatif privé sur ce territoire. Ce phénomène se présente avec d'autant plus d'acuité que les habitants de l'intercommunalité disposent de ressources supérieures au reste du département.

Le parc locatif privé du Pays d'Aix se caractérise également par son hétérogénéité tant les écarts de niveaux de loyer sont importants entre les différents bassins de vie.

Les loyers pratiqués dans les logements privés en 2012
source ADIL 13, (NR = Non Renseigné)



Le **bassin Centre** qui regroupe à lui seul un peu plus du tiers de la population du territoire, **enregistre en 2012 les niveaux de loyers les plus élevés** de la communauté d'agglomération, **loyer médian de 14,5€/m²** tous types confondus. Le bassin Sud réunit des logements généralement plus grands que ceux des bassins Centre et Val de Durance et pratique des loyers au m² moins élevés, loyer médian de **12,4 €/m²** tous types confondus. Le **Val de Durance** connaît des loyers au m² assez élevés notamment pour les appartements de type 2, qui sont plus petits qu'ailleurs (5 à 8 m² de moins, soit 12,9€/m²).

Comme partout ailleurs dans les Bouches-du-Rhône, le parc locatif privé du Pays d'Aix compte peu de maisons individuelles (24 % de la totalité des logements) ; ces dernières étant le plus souvent gérées directement par les propriétaires. En dehors de la taille et du type du bien, le niveau de loyer des maisons individuelles varie beaucoup en fonction des équipements et prestations de celles-ci

(grand terrain, piscine, dépendance ...). La fourchette de loyers se situe le plus souvent entre **1 200€/ mois et 1 400€/mois**. Les prix sont comparables d'un bassin de vie à l'autre.

Les loyers aixois

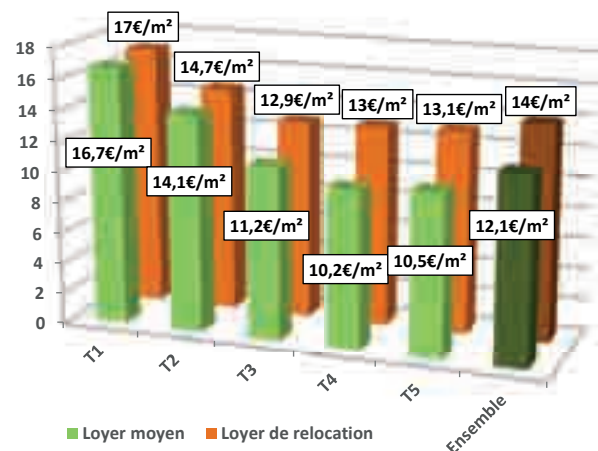
Quels sont les principaux résultats ?

Le mouvement des loyers en 2012 sur Aix-en-Provence enregistre une hausse globale de 1,7% qui correspond à la moyenne des agglomérations enquêtées.

L'évolution des loyers aixois est supérieure à celle enregistrée sur les 2 dernières années (+1,4% en 2011, +1,5% en 2010) mais toujours inférieure aux évolutions des années 2000 où les évolutions oscillaient entre 2,6% (en 2008) et 4,4% (en 2004).

Au 1er janvier 2013, le loyer moyen au mètre carré à Aix-en-Provence s'établit à 12,1€/m² et varie de 16,7€/m² pour les studios à 10,2€/m² en moyenne pour les 4 pièces. Le loyer de marché, qui correspond au loyer moyen d'un locataire arrivé entre le 1er janvier 2012 et le 1er janvier 2013, est à 14€/m².

Aix-en-Provence : prix des locations suivant le type de logement au 1er janvier 2013, source Enquête loyer AUPA



Les hausses appliquées varient selon la taille du logement

En 2012, **ce sont les 3 pièces, particulièrement quand ils sont reloués qui accusent les plus fortes hausses** (+5,8%), traduisant la forte tension sur ce marché. Le loyer atteint près de 13€/m² au moment du changement de locataire, soit un loyer moyen de près de 900€ par mois quand il est de 780€ par mois en moyenne.

Parallèlement, les T2 continuent d'enregistrer une évolution supérieure à la moyenne au moment d'une relocation (+1,9% en 2012, +2,5% en 2011).

On observe, par ailleurs, **une stabilisation des hausses de loyers dans les T1 y compris lorsqu'ils sont reloués** (+1,1% en 2012). Il semblerait que les studios aient atteint un seuil.

Globalement, on observe que les écarts entre les prix moyens et les prix de relocation sont moins importants sur les T1 et T2, où les rotations de locataires sont plus fréquentes que sur les plus grandes surfaces où les locataires restent plus longtemps dans leur logement.

Aix-en-Provence : les quartiers les plus chers demeurent le centre historique et la Couronne Urbaine.

Les plus fortes hausses de loyers en 2012 sont parallèlement sur le Centre et la Couronne Urbaine.

Aix-en-Provence : prix des locations suivant les quartiers, au 1er janvier 2013, source Enquête loyer AUPA



Après une période de stabilisation entamée depuis 2008, la **Couronne urbaine**, avec un coût moyen de 13€/m², connaît **la plus forte hausse de loyers soit +2,2%**.

Le Centre enregistre une évolution des loyers supérieure à la moyenne aixoise et très proche de celle de la couronne urbaine (+2,1%).

Le quartier Sud (dit des Facultés), marqué par une forte présence étudiante, a un loyer moyen supérieur à la moyenne aixoise (12,6€/m²) et **poursuit une stabilisation des prix engagée depuis 2 ans.**

Les quartiers Nord, Est et les Villages enregistrent des augmentations comprises entre 1,1% et 1,5% tout en atteignant **des loyers moyens compris entre 700 et 800€ du fait de la superficie des logements** (70m² en moyenne).

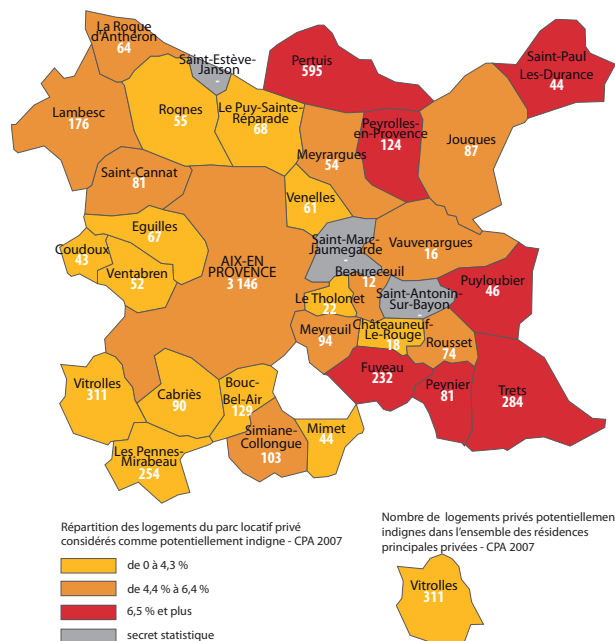
Le parc privé potentiellement indigne en diminution

Le fichier du parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un **outil de pré-repérage des logements indignes**. Il couple la catégorie cadastrale du logement (plus ou moins dégradé) aux revenus de ses occupants.

Suivant cet indicateur, le Pays d'Aix compte en 2007, **6 541 logements potentiellement indignes soit 5,4%** du parc privé des résidences principales. **Il concerne essentiellement des logements locatifs et davantage les personnes âgées de plus de 60 ans.** A l'échelle des Bouches-du-Rhône, 10,3% des logements sont identifiés comme potentiellement indigne

Sur le territoire intercommunal, entre 2005 et 2007, l'évolution du PPPI a baissé de 4,2% avec de fortes disparités entre les différentes communes. Celle-ci est fortement à la baisse pour les logements repérés dans les catégories les plus médiocres (-21,5%) et en légère hausse pour les logements de moindre qualité (+1,9%). Cet indicateur enregistre une hausse dans la ville-centre, Aix-en-Provence (+2,8%).

En 2007, part du "parc privé potentiellement indigne" dans les communes, sources : ANAH, Filocom et DGFIP



Un indicateur de dynamique territoriale / "tension du marché de l'habitat"

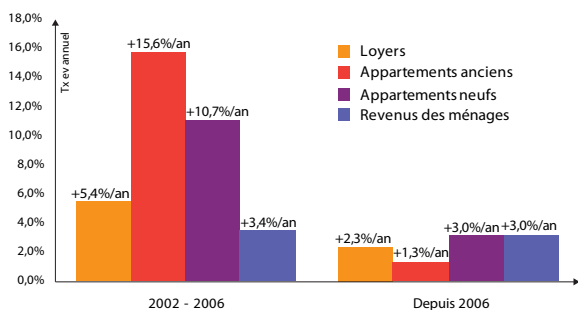


Le Pays d'Aix, un territoire qui reste cher malgré une tension du marché immobilier récente moins marquée

Au cours des années 2000, les **prix d'acquisition et de location des logements aixois ont considérablement augmenté**, entre 2002 et 2006 on enregistre **+15,6%/an pour l'accession dans l'ancien et +10,7%/an dans le neuf**.

Plusieurs facteurs ont dopé le marché : la sortie de la crise immobilière de la fin des années 1990, des mesures fiscales incitatives (type Périssol qui ont favorisé l'investissement locatif), la forte croissance économique, l'effet « TGV »...

L'évolution comparée des revenus des ménages et des prix de l'immobilier



Les prix de l'immobilier ont progressé, comme ailleurs, nettement plus rapidement que les revenus des ménages (+7,5%/an pour les prix de vente dans l'ancien entre 2002 et 2011, +3,2%/an pour les revenus entre 2002 et 2010). Cette déconnexion "revenus / prix" a accentué les tensions sur le marché de l'habitat. En 2002, le prix d'un mètre carré dans l'ancien représentait environ 10% des revenus annuels d'un ménage du Pays d'Aix, 15% aujourd'hui.

Aujourd'hui il semblerait que ces évolutions annuelles se stabilisent, notamment dans l'ancien et dans le secteur locatif. Désormais, les revenus des ménages progressent au même rythme voire à un rythme plus soutenu que les prix de l'immobilier.

Le budget lié au logement demeure cependant la principale dépense des ménages français.

Cet indicateur a été créé dans le cadre de ID20, un outil d'aide à la décision co-dirigé par la Communauté du Pays d'Aix et l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance, en lien avec différents partenaires (Ville d'Aix - Chambre de Métiers - Office de Tourisme - Rectorat - Pays d'Aix Développement - communes du Pays d'Aix).

La « tension » du marché de l'habitat compare l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des prix de l'immobilier.

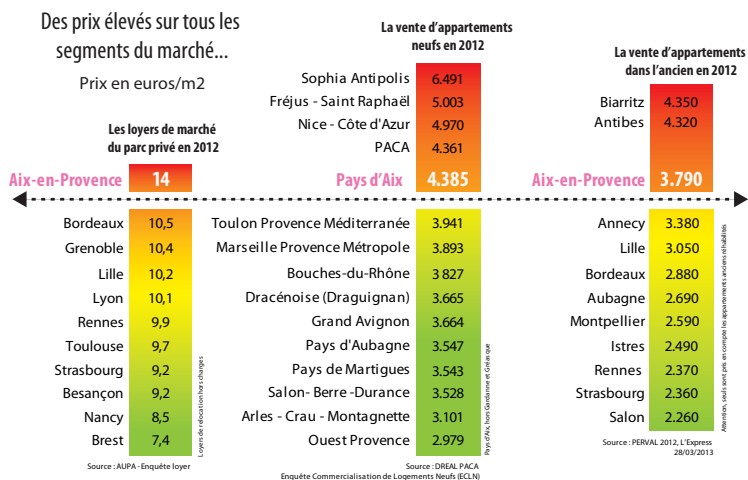
Sont analysés les données 2002, 2006 et 2011 ou 2012 de : Revenus des ménages, INSEE-DGFIP, Enquête loyer AUPA/Ministère, Enquête Commercialisation de Logements Neufs, DREAL-PACA et les prix dans l'ancien, PERVAL.

A l'échelle nationale, ce budget a augmenté de 17 % depuis 2005 soit, sur la même période, de quatre points de plus que le revenu des ménages (source : INSEE, « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 », Mars 2012).

Quels que soient les segments du marché immobilier, les ventes dans le neuf, l'ancien, la location, les coûts du logement demeurent élevés à Aix-en-Provence et dans le Pays d'Aix.

En effet, les évolutions se stabilisent mais les coûts à la location comme à l'accession ont atteint des seuils importants pour une part de la population.

Ce contexte contribue à la recherche de produit logement en dehors de l'agglomération, ou dans les franges périurbaines. Ce phénomène est particulièrement vrai pour les primo-accédants davantage impactés par le coût actuel d'acquisition. Cela interroge également sur la capacité des classes moyennes et intermédiaires à se loger dans le territoire.



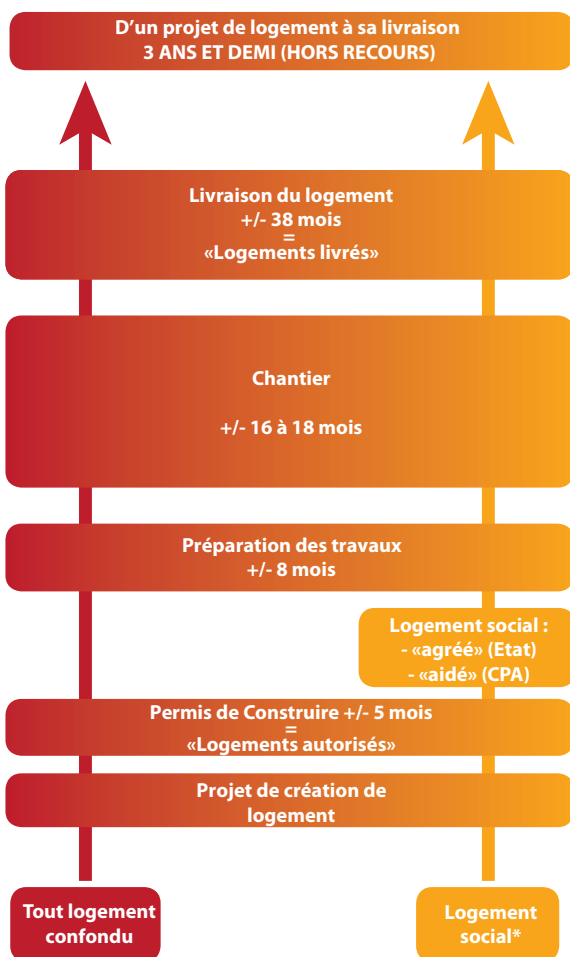
LES POLITIQUES COMMUNAUTAIRES QUI SOUTIENNENT LE LOGEMENT

La production de logements se maintient en Pays d'Aix

En 2012, le nombre de logements autorisés sur le Pays d'Aix reste sur le même niveau que les deux années précédentes en atteignant **2 228 logements autorisés**. Les années 2008 à 2010 enregistraient entre 1 700 et 1 900 logements autorisés sur l'agglomération.

Près de 60% des logements ont été autorisés dans le parc collectif en 2012. L'essentiel de ces logements se situe dans les communes "urbaines" (Aix-en-Provence, Vitrolles ou les Pennes-Mirabeau) mais également à Ventabren où l'urbanisation du secteur de l'Héritière s'est engagée.

Chronologie de la production de logements



La politique pour mobiliser du foncier

Afin de produire du logement, la CPA a mis en oeuvre une politique foncière par le biais de l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA). Cette volonté se traduit par deux types de conventions CPA-EPF PACA.

Les communes de la CPA ayant une convention avec l'EPF PACA



Pour soutenir la constitution de réserves foncières communales, la CPA a signé dès 2006:

- une convention "multisite" avec l'EPF PACA pour acquérir des terrains permettant de réaliser à court terme des petites opérations de logements. Huit communes en ont ainsi bénéficié. Coudoux pour le lieu-dit "Gérôme" et Peynier ont signé cette convention en 2012. Pour l'ensemble de ces sites, la CPA s'est portée garante des acquisitions évaluées fin 2012 à 2 600 000€,

- une convention "cadre" (appelée également d'anticipation), pour acquérir des terrains permettant de réaliser à long terme des projets urbains. Deux communes ont adhéré en 2012 à ce dispositif : Bouc Bel Air, pour le site de Montauray et Venelles sur le site de Figueras. 353 hectares pour l'ensemble des communes adhérentes bénéficient d'une veille foncière fin 2012.

Cela représente 18 000 000€ de foncier sur le Pays d'Aix.

Les conventions CPA-EPF PACA ont permis d'acquérir en 2012, 6 700 000€ de foncier mobilisable pour des projets d'habitat.



Meyreuil
La cité arménienne

Depuis 2001, la CPA a mis en place différents dispositifs financiers ainsi que des outils d'accompagnement pour favoriser la production de logements sociaux, la réhabilitation du parc existant et l'accession: Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à vocation Habitat d'intérêt communautaire (à Simiane-Collongue par exemple), Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur Aix-en-Provence et Pertuis, un Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux habiter, mieux louer", fonds de concours, aides pour l'accession à la propriété...

Plus de vingt maîtres d'ouvrage œuvrent dans ce domaine.

Plus de 90% du parc social de la CPA est géré par cinq Offices Publics de l'Habitat (OPH) et treize Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH). Des Entreprises Publiques Locales et des autres catégories de maîtres d'ouvrage comme les CCAS ou des associations interviennent également sur le territoire et couvrent moins de 10% du parc social.

Concernant **l'accessibilité des logements**, la CPA a mis en place depuis 2012 deux modalités d'intervention pour répondre aux besoins

spécifiques des personnes en situation de handicap.

D'une part, il s'agit d'une aide aux bailleurs destinée à favoriser les opérations de mise en accessibilité des entrées d'immeubles du parc social existant. D'autre part, le fonds de concours « mise en accessibilité » permet de soutenir les communes dans le financement des travaux (mise en accessibilité, voiries).

La CPA s'est également associée à l'association Handitoit à travers une convention de partenariat afin de favoriser la production de logements sociaux adaptés dans le neuf ou dans l'existant, le recensement des logements accessibles ou adaptés disponibles et la mise en accessibilité dans l'existant.

En 2013, **de nouvelles modalités d'aides CPA en matière d'éco-conditionnalité** ont été votées. Dans ce cadre, les modalités de calcul des aides à la construction, à l'acquisition-amélioration et à la réhabilitation de logements locatifs sociaux changent.

Afin d'assurer une mise en cohérence des dispositifs existants à la CPA avec la Réglementation Thermique 2012, une partie des mesures existantes sont remplacées par un système privilégiant des forfaits indexés à la surface des logements, modulable selon les types de financement et les performances énergétiques de l'opération.

La politique en faveur du logement

Le logement social est destiné à loger des personnes à revenus modestes, il bénéficie, pour sa construction ou son entretien, de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics (Etat et collectivités territoriales). Il fait l'objet d'un conventionnement qui plafonne son loyer (en contrepartie du soutien financier de l'Etat, complété par les collectivités locales).

***Chronologie d'un logement social en Pays d'Aix**

Issu d'un projet entre la collectivité et un bailleur social, un logement social est d'abord autorisé.

Il est agréé quand il fait l'objet d'un financement de l'Etat.

Il est qualifié de "aidé" quand il fait l'objet d'aides communautaires.

Un logement est dit "livré" quand il est mis en location.

En moyenne, trois années peuvent s'écouler entre le projet et la livraison du programme .

Parc locatif social public

Les logements sociaux sont dits « publics » lorsqu'ils sont créés, améliorés ou réhabilités avec des financements de l'Etat et construits et gérés par des organismes habilités, communément appelés « Habitation à Loyer Modérés » - HLM.

La CPA apporte un soutien financier aux opérations de logements de qualité en conditionnant l'attribution des aides à des labels de performance énergétique.

Dans le cadre de la délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre de l'Etat, **les logements sociaux bénéficient d'agrément accordés par la CPA.**

292 logements ont été agréés en 2012
Soit **267 logements familiaux et 25 logements en maison relais** (154 PLUS + 77 PLAI + 61 PLS)

La CPA priorise également la lutte contre le vieillissement du parc locatif social en soutenant les opérations de réhabilitation et de requalification d'habitat social intégrant le principe d'éco-conditionnalité.

408 logements ont été réhabilités en 2012

Le recensement des logements sociaux livrés est issu des informations des DDT des Bouches-du-Rhône et du Vaucluse (fichiers PLS au 1er janvier 2008) et sur les données concernant les logements locatifs du secteur privé conventionnés par l'ANAH.

343 logements sociaux livrés en 2012

Au 31 décembre 2012, on dénombre **sur le Pays d'Aix près de 25 000 logements locatifs sociaux.**

La CPA soutient techniquement et financièrement le logement social y compris en garantissant les emprunts des organismes HLM, ce qui leur permet d'avoir des logements en contrepartie.

Depuis le début du dispositif, 283 logements ont été réservés.



Simiane-Collongue, ancienne école réhabilitée en logements sociaux

Parc locatif social privé

Le champ du logement social est large : certains logements locatifs du parc privé peuvent être désignés comme logements sociaux lorsqu'ils font l'objet d'un conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et un propriétaire bailleur. En 2012 :

21 propriétaires bailleurs ont été aidés pour la rénovation de **37 logements**,

21 logements de propriétaires bailleurs sont sortis de l'insalubrité et **18 de la vacance**,

18 logements privés ont bénéficié d'un conventionnement dont 6 en loyer intermédiaire (LI) et 12 en loyer conventionné social (LC) et très social (LCTS).

Parc existant privé

La CPA à travers les différents dispositifs mis en oeuvre sur le territoire (OPAH, PIG...) accompagne les propriétaires occupants pour rénover leur logement. En 2012 :

29 propriétaires occupants ont bénéficié des aides Anah et CPA,

2 logements de propriétaires occupants sont sortis de l'insalubrité

80 façades dans 11 communes ont bénéficié de la subvention de la CPA

Accession à "coût maîtrisé"

Pour satisfaire les besoins de ses habitants en matière de logements, la CPA a défini deux modalités d'intervention en matière d'accession à la propriété.

Il s'agit d'une **aide financière attribuée** :

- soit **directement au ménage**,
- soit à un **organisme bancaire** pour une valorisation sous forme de prêt bonifié à taux zéro.

En 2012, 8 accédants ont pu bénéficier d'une aide à l'accession.

La politique de la ville

La politique de la ville est une politique de solidarité et de développement qui vise à lutter contre l'exclusion des territoires dans lesquels résident des populations en difficultés et la réduction des écarts de développement entre les territoires.

Les Opérations d'intérêt communautaire de Vitrolles (quartier des Pins) **et d'Aix-en-Provence** (quartiers de Corsy et de Beisson) **ont mobilisé une participation active de la part de la CPA en 2012.**



Vitrolles, Les Patios, nouvelles constructions livrées au titre de la reconstitution de l'offre (démolition)



Vitrolles, La Garidelle, nouvelle construction livrée au titre de la reconstitution de l'offre (démolition)

Cette participation a permis de soutenir les communes et les projets dans :

- la construction,
- la réhabilitation (réduction des dépenses énergétiques, amélioration du confort, réduction des nuisances dont la pollution),
- la résidentialisation,
- l'amélioration de la qualité des services dans les quartiers d'habitat social, dont des travaux d'aménagement d'espaces publics ou encore la création d'équipements publics et privés (maison des familles, pôle commercial).

En 2012 les réalisations sur le programme de rénovation urbaine de **Vitrolles** ont été les suivantes :

- **97 logements livrés** répartis sur trois programmes dont 13 logements destinés aux personnes à mobilité réduite,
- des aménagements d'espaces extérieurs : une première tranche de travaux composée de l'avenue de Salyens de la rue Nouvelle et l'allée des Cymbalaires s'est achevée fin 2012.

La rénovation du coeur de ville de **Pertuis** vise au traitement d'îlots dégradés permettant la création de **logements** notamment **en accession**.



Le Mansard Bât C 4^e étage • Place Martin Luther King •
Avenue du 8 mai 1945 • 13090 Aix-en-Provence •
Tél. 04 42 23 12 17 • Fax 04 42 96 56 35 •
Email. aupa@aupa.fr
www.aupa.fr



7 cours Jean BALLARD
CS 10 117 • 13231 Marseille cedex 1 •
Tél. 04 96 11 12 00 • Fax 04 96 11 12 01 •
Email. contact@adil13.org
www.adil13.org



Direction générale adjointe Prospective et
Aménagement • Direction de la Stratégie et de la
Cohérence Territoriale • CS 40 868 •
13 626 Aix-en-Provence - Cedex 1 •
Tél. 04 42 93 85 85 •
www.agglo-paysdaix.fr

Crédits Photos : Photothèque Communauté du Pays d'Aix •
Maquette et mise en page : Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance