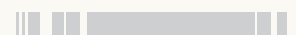




# Logements des actifs

la contribution de la CCI Marseille Provence

Mission TOP 20  
Groupe de Travail Urbanisme Habitat Foncier (UHF)  
Document finalisé en décembre 2006



<b>Contexte</b> .....	4
<b>Méthodologie</b> .....	5
<b>Le constat</b>	
1. Un accroissement démographique qui augmente les besoins en logements.....	7
1.1. Des actifs de plus en plus nombreux jusqu'en 2015.....	7
1.2. Un offre de logement qui ne couvre pas les besoins.....	9
2. A l'origine de la crise : l'inadéquation entre l'offre et la demande des actifs .....	10
2.1. Des prix trop élevés pour les revenus des actifs .....	10
2.2. Des logements mal répartis sur le territoire.....	15
2.3. Des tailles de logements inadaptées .....	16
2.4. Pas de parcours résidentiels pour les actifs.....	16
3. Pourquoi une telle flambée des prix ? .....	17
3.1. Une pénurie du foncier qui fait grimper les prix.....	17
3.2. Des coûts de construction qui augmentent.....	19
3.3. De fortes contraintes réglementaires et administratives .....	20
<b>Les orientations de la CCI Marseille Provence</b>	
1. Mettre en adéquation les besoins des actifs et l'offre en logements.....	23
1.1. Augmenter l'offre de logements à coût modéré .....	23
1.2. Proposer des formes urbaines de qualité pour attirer et conserver les actifs .....	26
1.3. Rééquilibrer le territoire en terme de logements pour actifs .....	27
1.4. Promouvoir les mesures mises en place par les entreprises.....	28
2. Assouplir le cadre réglementaire et administratif .....	29
2.1. Améliorer les délais de livraison .....	29
2.2. Assouplir la règle des parkings .....	30
2.3. Assouplir la législation .....	30
3. Résoudre le problème de pénurie de foncier .....	31
3.1. Reconstituer des réserves foncières .....	31
3.2. Une réflexion nécessaire sur la densification.....	32
3.3. Tirer partie des contraintes environnementales .....	34
4. Travailler au renforcement des dispositifs d'information sur la thématique du logement des actifs .....	34
4.1. En direction des entreprises et de leurs salariés.....	34
4.2. En direction des élus et particuliers .....	34
<b>Les moyens d'action</b>	
1. Réaffirmer le rôle de la CCI comme Personne Publique Associée dans les documents d'urbanisme .....	37
1.1. Renforcer la contribution de la CCI dans les PLU.....	37
1.2. Relayer dans les SCOT les attentes des entreprises en matière de logement.....	37
1.3. Communiquer sur la volonté de la Chambre d'être associée au PLH.....	38
1.4. Jouer un rôle plus actif dans le suivi et l'élaboration des PDU.....	38
2. Mutualiser les moyens en faisant se rencontrer tous les acteurs du secteur de l'habitat .....	38
2.1. Les missions du groupe de travail.....	39
2.2. Les 6 priorités du groupe de travail.....	40
<b>Annexes</b> .....	41
<b>Glossaire</b> .....	47

# Contexte

Partout en Europe et de plus en plus en France, la crise du logement ne cesse de s'aggraver depuis de nombreuses années. L'augmentation des prix des logements due à l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande est rappelée sans cesse dans la presse. Mesurée par les professionnels, elle est unanimement reconnue.

A l'échelle locale, les besoins en logement sont accentués par l'attractivité de la région qui accueille depuis des décennies nouvelles entreprises, retraités et vacanciers de France et d'Europe d'où une tension accrue sur le marché immobilier.

La population active (et particulièrement les primo accédants) rencontre aujourd'hui de grandes difficultés pour se loger : prix démesurés, logements éloignés du lieu de travail, manque de qualité des biens proposés.

Pourtant, la mobilité professionnelle, vecteur de promotion hiérarchique, est devenue une nécessité économique. Les possibilités de logements des employés, qui forment un facteur important dans la décision d'implantation des chefs d'entreprises, peuvent s'avérer être dissuasive pour de nouvelles implantations entreprises publiques et privées. Lors d'une enquête menée par la CCI Marseille Provence sur les entreprises industrielles, la majorité des établissements interviewées, affirment ainsi que leurs salariés rencontrent des difficultés pour trouver un logement.

## **La crise actuelle du logement des actifs constitue un frein au développement économique et remet en cause l'attractivité du territoire.**

Tous les acteurs publics et privés de l'habitat (Etat, collectivités territoriales, organismes consulaires, professionnels de l'acte de construire, experts...) prennent conscience de l'importance de se mobiliser.

La CCI Marseille Provence représente la voix du monde économique auprès de l'action publique.

Dans le cadre de son ambition Top 20 (faire entrer la Métropole Marseillaise dans les 20 premières métropoles Européennes en concourant à faire progresser la performance collective du territoire) la CCI Marseille Provence exprime ici son engagement en faveur du logement des actifs.

Elle entend :

- faire ressortir les besoins et attentes des chefs d'entreprises en matière de logement des actifs.
- accompagner les politiques d'habitat des territoires pour répondre aux besoins des actifs et des chefs d'entreprises tout en préservant l'environnement : exercice difficile pour maintenir l'attractivité de notre territoire aujourd'hui en danger.

# Méthodologie

La CCI Marseille Provence a mandaté le groupe de Travail « Urbanisme-Habitat-Foncier » présidé par Jean-Claude Brugeron et Michel Normand pour identifier des pistes d'action de nature à faciliter le logement des actifs sur le territoire de Marseille-Provence.

Des réunions de travail rassemblant les professionnels<sup>1</sup> de l'habitat ont été organisées afin de partager des informations sur ce sujet.

Des entretiens qualitatifs réalisés auprès de chefs d'entreprises ont permis de recueillir leurs attentes et besoins en terme de logement.

Ont ainsi apporté leur témoignage :

- Christine FABRE, Directrice de Provence EUROPAGRO, entreprise de Commerce de gros en produits et matériels de jardins (35 employés)
- Jean-Jacques WILLOCH, Directeur de EUROVIA, 120 salariés, entreprise de travaux publics appartenant au groupe VINCI
- M. LEDENT, SOCIETE LEDENT, entreprise d'ingénierie, bureau d'études.
- M. Jean-François BRANDO, chef d'entreprise du Château de Fontcreuse à Cassis
- M. GUERINI, entreprise AXA ASSURANCE, compagnie d'assurance

Les chiffres cités dans ce document proviennent de diverses sources : l'Observatoire Immobilier de Provence, la CER-BTP, l'étude sur le logement des salariés de l'UPE 13, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

<sup>1</sup> Architectes, urbanistes, promoteurs, constructeurs, bureaux d'études, EPCI, Etat, bailleurs sociaux, agences d'urbanisme, gestionnaires de l'immobilier)



# Le constat



## 1. Un accroissement démographique qui augmente les besoins en logements

Il manque aujourd'hui un nombre important de logements sur le département pour satisfaire la demande des ménages. La crise actuelle provient de l'inadéquation entre les biens proposés, (majoritairement trop chers, trop éloignés) et les besoins des actifs. La crise du logement des actifs génère :

→ **Des freins à l'emploi pour les entreprises** : Aujourd'hui la population jeune hésite à accepter une mutation professionnelle à cause de la diminution de son pouvoir d'achat.

Citons l'exemple de la société EUROVIA (120 salariés sur Marseille) installée à St Marcel, spécialisée dans la construction. L'entreprise a accueilli en 2006 deux salariés ouvriers de la région parisienne et de Grenoble. Après 4 mois d'hébergement provisoire (hôtel, hébergement en famille...) et confrontés à l'impossibilité de trouver un appartement pouvant accueillir leur famille, les deux salariés ont demandé à retourner dans leur région d'origine.

→ **Des freins à l'implantation d'entreprises** : Notre territoire court le risque de perdre son attrait tant pour les entreprises que pour les ménages. La pénurie de logement pour les actifs peut orienter une entreprise à privilégier une autre région du Sud.

→ **Un éloignement domicile-travail toujours plus important** impactant les problèmes de circulation et d'environnement. D'où parfois une évasion des actifs loin des villes, voire vers d'autres départements. Citons l'exemple des quelques demandes de mutation au CEA de Cadarache de jeunes actifs désireux de travailler dans le Vaucluse ou à Grenoble où la pression immobilière est moindre. Pourtant il est essentiel d'attirer de nouveaux actifs pour assurer le renouvellement de la population et conserver l'attractivité du territoire.

→ **La précarité d'une partie croissante de la population**, en excluant une partie des actifs du marché du logement, notamment les primo-accédants. (jeunes actifs, revenus modestes, étudiants et les familles monoparentales)

*Avec l'augmentation du nombre de ménages de petite taille, l'allongement de la durée de vie et l'arrivée de nouvelles populations, la demande en logements ne cesse de progresser. Les logements sont insuffisants à l'échelle départementale ; ils ne répondent pas, par bassin d'emplois, aux besoins des actifs.*

*Les perspectives d'évolution de la population laissent présager que les difficultés risquent de s'aggraver fortement si aucune action efficace n'est entreprise.*

### 1.1. Des actifs de plus en plus nombreux jusqu'en 2015

#### 1.1.1. Un flux migratoire important à l'horizon 2015 sur la région

L'INSEE prévoit sur la région PACA, d'ici 2015, une augmentation de la population de plus de 7% : 5.098.507 habitants contre 4.752.930 en 2005 issue de l'évolution naturelle de la population résidente et des flux migratoires.

Ainsi la population active augmentera sur Aix de 13% en 16 ans.

	population active 1999	population estimée 2015	évolution 1999/2005
Marseille Aubagne	447 200	462 400	3,4%
Aix-en-Provence	113 800	128 600	<b>13,0%</b>
Etang de Berre	60 600	63 300	4,5%
Salon de Provence	28 500	31 800	11,6%
Brignoles (hors département)	36 900	44 100	<b>19,5%</b>
<b>Total</b>	<b>687 000</b>	<b>730 200</b>	<b>6,3%</b>

Source : INSEE

Ces migrations sont liées à :

- **L'attractivité touristique de la région, l'héliotropisme** : arrivée d'une population de retraités, étrangers, salariés du secteur touristique (hôtellerie, restauration).
- **L'attractivité économique du territoire** : les activités tertiaires sont fortement attirées par notre région pour son cadre de vie.

Le développement de pôles économiques tel qu'ITER, Distriport, Clésud, FOS 2XL et les grandes industries de l'Etang de Berre drainent également une nouvelle population d'actifs.

Pour exemple, sur l'étang de Berre, les projets de sidérurgie, pétrochimie, et de logistique risquent de créer sur 5 ans plus de 6.000 emplois sur Ouest Provence. Où va t-on les loger ?

### 1.1.2. Evolution des ménages à l'horizon 2015 sur le département

#### Les nouveaux ménages 2015

	Région PACA	Département des Bouches du Rhône
Ensemble des ménages 2005	2 015 700	802 900
Ensemble des ménages 2015	2 202 100	878 200
<b>Evolution</b>	<b>+9,2%</b>	<b>+9,4%</b>

Source : INSEE, modèle Omphale

Sur le département des Bouches du Rhône, à partir de 2005, il faudra compter en moyenne un solde de 7.500 nouveaux ménages /an jusqu'en 2015 soit un besoin annuel de 7.500 logements. Leur accueil doit d'ores et déjà être anticipé.

Il faudra ajouter à ce chiffre, les besoins de la population résidente. Son maintien nécessite un minimum de constructions (renouvellement du parc) que Marseille Provence Métropole évalue pour son territoire à 3.000 logements par an<sup>2</sup>.

On peut noter que l'accroissement du nombre de ménages (+9.2% en PACA) est plus élevé que l'augmentation de la population (+7%). Ceci s'explique par le phénomène de réduction du nombre de personnes par ménage : l'INSEE prévoit 2,16 personnes en moyenne par ménage en 2015 en PACA contre 2,26 en 2005 (augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population...).

## 1.2. Une offre de logement qui ne couvre pas les besoins

### Les besoins annuels en logement neuf par an

Type de logements	Besoins évalués en logement		Nombre de logements autorisés en 2005 (4)		Ecart entre besoins et logements autorisés	
	Bassin Marseille (MPM) (2)	Département des Bouches du Rhône (3)	MPM (2)	Département des Bouches du Rhône (1)	Bassin Marseille (MPM)	Département des Bouches du Rhône
Logements collectifs	5 000	8 500	3 262	5 578	-1 738	-2 922
dont *logements locatifs aidés	1 600	2 800	700	1 200	-900	-1 600
dont *logements neufs en accession	3 400	5 700	2 562	4 378	-838	-1 322
logements individuels		4 500	2 438	4 904	X	404
<b>Total</b>	<b>6 000</b>	<b>13 000</b>	<b>5 700</b>	<b>10 482</b>	<b>-300</b>	<b>-2 518</b>

(1) source : DRE

(2) source : PLH de MPM – UPE 13- OIP

(3) Calcul CCI Marseille Provence – UPE 13

(4) Les autorisations de construire concernent autant les résidences principales que les résidences secondaires.

En 2005, environ 10.000 autorisations de construire ont été délivrées pour des résidences principales<sup>3</sup>.

Or, avec un besoin annuel de 6.500 logements/an pour le seul maintien de la population, (renouvellement du parc...) et de 7.500 logements pour les nouveaux ménages (flux migratoire + réduction des tailles des ménages), **le besoin annuel total atteint 13.000 logements. Le déficit sur le département est donc de 3.000 logements.**

L'insatisfaction des besoins en logements d'actifs est une réalité sur le département. Même si les constructions ont largement augmenté par rapport au début des années 1990, les autorisations de construire en 2005 restent en deçà des besoins estimés.

<sup>2</sup> source : prédiagnostic du SCOT MPM

<sup>3</sup> Selon l'INSEE, 4% des logements autorisés concernent des maisons secondaires



## 2. A l'origine de la crise : l'inadéquation entre l'offre et la demande des actifs

La crise actuelle du logement s'explique par l'inadéquation des logements proposés par rapport aux besoins des actifs : les prix sont trop élevés pour les acquéreurs potentiels qui voient leur pouvoir d'achat régresser. Elle tient également à une mauvaise répartition de la demande sur le territoire et à l'inadaptation en terme de taille des biens. L'ensemble conduit à un blocage du parcours résidentiel.

### 2.1. Des prix trop élevés pour les revenus des actifs

#### Analyse comparative du poids du logement sur le revenu en 2005

	Paris	Marseille	Lyon	Nantes	Toulouse
Revenu moyen annuel (€) par foyer	25 445	13 290	17 263	15 202	14 413
Revenu moyen par mois [12 mois]	2 120	1 108	1 439	1 267	1 201
Prix moyen de la location au m <sup>2</sup> (€)	19,5	11,2	10	10,1	10,5
Loyer (€) pour un appartement loué de 50m <sup>2</sup>	975	560	500	505	525
Location /revenu mensuel	46%	51%	35%	40%	44%
Taux de propriétaires	29,6	43,9	31,5	45,7	31,4
Prix de vente moyen au m <sup>2</sup>	7 400	3 100	3 100	3 400	3 270
Densité hab/km <sup>2</sup>	20 169	4 500	9 302	4 146	3 299

Source : INSEE, fichier clameur, CECIM, FPC

La flambée des prix est la principale cause du blocage actuel.

Sur Marseille, pour louer un appartement de 50m<sup>2</sup>, un foyer dépensera 51% de son revenu contre 35% sur Lyon et 46% sur Paris.

La capacité de réponse des ménages est inversement proportionnelle à la pression qu'ils subissent. En résumé, les dépenses liées au logement augmentent plus vite que les ressources des ménages. Le prix modéré moyen accessible pour les actifs est évalué par tous les professionnels en l'état actuel<sup>4</sup> du marché à 2.400€/m<sup>2</sup> hors parking. Pourtant on constate une faiblesse de l'offre de ce type de logement sur tous les segments du marché immobilier.

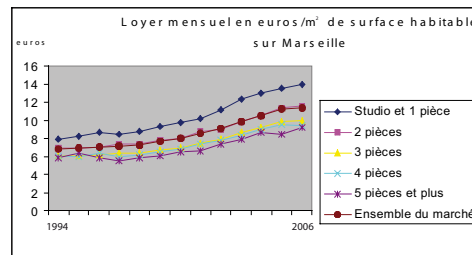
<sup>4</sup> Ce seuil n'est pas figé puisqu'il est indexé sur la variation de l'indice de la construction INSEE.

2.1.1. Le marché locatif libre<sup>5</sup>

**Prix de location du m<sup>2</sup> habitable sur le marché locatif libre**

	2005
Département des BDR	11,8€/m <sup>2</sup>
Aix en Provence	9,8€/m <sup>2</sup>
Marseille	11,2€/m <sup>2</sup>

Source : OIP- AUPA- FNAIM



Source : CNAB, OIP mars 2007

Soit sur Marseille :

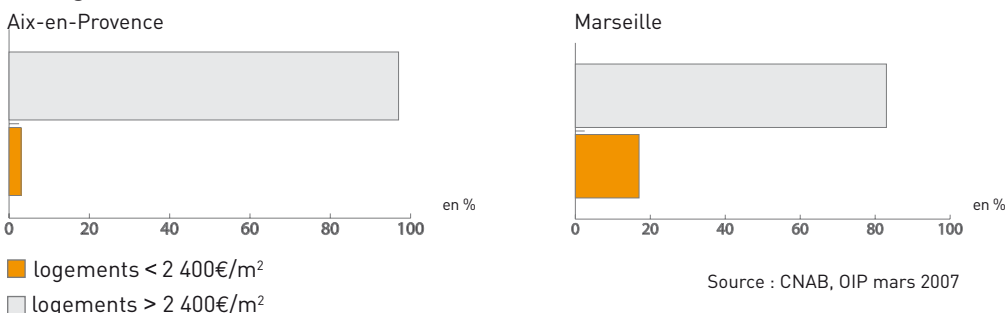
→ pour une location d'un T3 de 70m<sup>2</sup> un loyer moyen de 800 euros.

2.1.2. L'accèsion à la propriété

Les actifs aujourd'hui aspirent à devenir propriétaires. Le faible niveau des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des crédits (plus de 30 ans) sont de nature à les encourager. Mais le prix des ventes pose le problème du surendettement.

→ Logements neufs collectifs

**Part des logements à coût modéré dans les ventes de logements collectifs neufs en accession en 2005**



Source : CNAB, OIP mars 2007

Les constructions de logement à coût modéré (< 2.400€/m<sup>2</sup>) représentent seulement 15% des constructions de logements neufs en accession sur le département.

**97% des constructions de logements neufs en accession sur Aix-en-Provence et 83% sur Marseille sont vendues à plus de 2.400€ /m<sup>2</sup> en 2005, donc difficilement accessibles pour les actifs.**

**Les prix moyens des logements neufs en 2006**

	Aix-en-Provence	Marseille
Prix moyen	3 385€/m <sup>2</sup>	3 021€/m <sup>2</sup>

Source : OIP 6 OCT 2006

De 1995 à 2005, le prix moyen des logements neufs sur Marseille a doublé.

<sup>5</sup> Logement principalement pour les personnes dont les revenus dépassent les critères d'attribution du logement intermédiaire.



## → Logements dans l'ancien collectif

On estime à **7.7%** le nombre de logements vacants sur les Bouches-du-Rhône, soit probablement 70.807 logements<sup>6</sup> dont plus de 25.000 pour la seule commune de Marseille. Au vu des besoins actuels recensés, la mise en vente ou location de ces biens pourrait satisfaire une partie de la demande actuelle. La question se pose de savoir comment les remettre sur le marché.

En parallèle, les prix des transactions immobilières ont plus que doublé en 5 ans, sur le département. (+111% sur l'indice des prix entre 2000 et 2005)

**Prix moyen de vente dans l'ancien collectif en 2006\* (en euro par m<sup>2</sup> habitable)**

	2006	
Marseille	2 378€/m <sup>2</sup>	Prix auquel il faut rajouter des coût de travaux
Aix-en-Provence	3 062€/m <sup>2</sup>	
Secteur Cassis-La Ciotat	3 707€/m <sup>2</sup>	
Bassin d'Aubagne	2 476€/m <sup>2</sup>	
Bassin de Salon de Provence	1 950€/m <sup>2</sup>	
Bassin de Berre	2 089€/m <sup>2</sup>	
Secteur Ouest	1 797€/m <sup>2</sup>	
Côte Bleue	4 100€/m <sup>2</sup>	
Département 13	2 425€/m <sup>2</sup>	Source : OIP * données moyennes sur la période allant de juin 2005 à fin mai 2006

Le parc privé ancien collectif nécessite des travaux de réhabilitation (logements insalubres) et de mise aux normes extrêmement coûteux qui pèsent sur les charges. Ainsi les prix avec travaux de remise en état se rapprochent des prix du neuf.

De plus, la loi impose une contrainte sur les parkings pour les réhabilitations lourdes du parc ancien, (la ville de Marseille impose de construire ou d'acheter une place de parking par logement par exemple), ce qui représente un coût supplémentaire à la vente.

L'ancien représente donc de moins en moins une solution face au coût économique du neuf pour l'achat d'un logement.

<sup>6</sup> selon la Direction Générale des Impôts au 1er janvier 2005 (les données arrivent en années impairs)

## → Les logements individuels

**Prix de vente moyen des maisons anciennes dans les Bouches du Rhône**

	2006 (en €)*
Marseille	315 761
Aix-en-Provence	465 252
Bassin de Gardanne	338 132
Bassin de Salon	238 197
Bassin de Berre	234 427
Secteur Ouest	246 647
Côte Bleue	424 876
Bassin d'Aubagne	328 460
<b>Bouches du Rhône</b>	<b>281 150</b>

Source : Chambre des Notaires des Bouches-du-Rhône PREVAL-OIP Oct. 2006

\* données moyennes sur la période allant de juin 2005 à fin mai 2006

La maison individuelle, très consommatrice d'espaces, grignote progressivement les réserves foncières. Pourtant la demande ne faiblit pas. Pour illustration, 80 à 90% des autorisations de construire des communes d'Auriol et Cuges-les-Pins, concernent de l'habitat individuel<sup>7</sup>.

L'habitat individuel est aujourd'hui acheté principalement par des ménages déjà propriétaires, retraités, cadres supérieurs, professions libérales. Mais il reste inaccessible pour un primo-accédant, affichant des prix démesurés de l'ordre de 465.252 euros sur Aix-en-Provence et 315.761 euros sur Marseille.

Qui peut se payer un tel bien avec 2.600 euros mensuel de revenu moyen sur le département pour un couple ?

**Les primo-accédants, ouvriers, jeunes actifs, actifs résidents temporairement, populations à revenus modestes sont exclus de ce marché immobilier.**

**Ils ne peuvent rivaliser avec les autres catégories d'acheteurs, retraités ou acquéreurs qui disposent d'un apport important.**

<sup>7</sup> source PLH de GHB



## 2.1.3. Un pouvoir d'achat qui diminue

**Simulation salaires /achat logement sur les Bouches du Rhône sur 2006**

		surface louée	logements collectifs neufs surface achetée	logements collectifs anciens surface achetée
Ménage N°1 ; 1 100 € par mois	Aix en Provence	32m <sup>2</sup>	17m <sup>2</sup>	19m <sup>2</sup>
	Marseille	37m <sup>2</sup>	19m <sup>2</sup>	24m <sup>2</sup>
	département	31m <sup>2</sup>		24m <sup>2</sup>
Ménage N°2 ; 1 800 € par mois	Aix en Provence	48m <sup>2</sup>	25m <sup>2</sup>	28m <sup>2</sup>
	Marseille	55m <sup>2</sup>	18m <sup>2</sup>	36m <sup>2</sup>
	département	46m <sup>2</sup>		35m <sup>2</sup>
Ménage N°3 ; 2 800 € par mois	Aix en Provence	75m <sup>2</sup>	39m <sup>2</sup>	44m <sup>2</sup>
	Marseille	86m <sup>2</sup>	44m <sup>2</sup>	56m <sup>2</sup>
	département	71m <sup>2</sup>		55m <sup>2</sup>
Ménage N°4 ; 3 500 € par mois	Aix en Provence	94m <sup>2</sup>	49m <sup>2</sup>	54m <sup>2</sup>
	Marseille	107m <sup>2</sup>	55m <sup>2</sup>	70m <sup>2</sup>
	département	89m <sup>2</sup>		69m <sup>2</sup>

source : Insee- OIP 2006- chambre des notaires- Experts CCI Marseille Provence

Pour plus de détail cf annexe 2

Postulat de départ :

- Le budget « logement » ne peut dépasser 30% du salaire net mensuel.
- La durée du crédit est établie sur une durée de 20 ans avec un taux de 4.46%.
- Les ménages n'ont pas d'apport personnel

Ces quatre ménages sont dans l'impossibilité d'accéder à de l'habitat individuel en l'état du marché sans apport personnel.

Le ménage N°1 peut louer un T1 et acheter un studio dans le neuf et un T1 dans l'ancien.

Le ménage N°2 peut louer sur le département un T3 de 46m<sup>2</sup> en moyenne et acheter un T1-T2.

Le ménage N°3 peut louer un T3-T4 d'environ 70 m<sup>2</sup> sur le département mais il ne pourra acheter qu'un T2- T3.

Le ménage N°4 peut louer un T4 et acheter un appartement d'environ 69 m<sup>2</sup> en moyenne.

Le pouvoir d'achat des actifs pour un bien immobilier a fortement baissé.

La maison individuelle devient un rêve inaccessible même pour un couple de cadres. La seule solution est d'aller toujours plus loin, vers l'ouest du département, vers le bassin de Berre et de Salon où les prix sont plus bas. Mais ces sites sont éloignés des grands pôles économiques, ce qui pose le problème de l'accessibilité et des déplacements.

L'accession au logement devient de plus en plus difficile. Les surfaces achetées ne permettent plus de rester toute une vie dans le même logement (incapacité à loger une famille entière) alors que la durée des crédits hypothèque 20 ans du revenu des actifs.

En l'état du marché, le prix de 2.400 €/m<sup>2</sup> habitable est le prix à atteindre pour loger, au moindre mal, les actifs.

## 2.2. Des logements mal répartis sur le territoire

La politique de l'habitat est aujourd'hui planifiée à l'échelle communale puisque la compétence en urbanisme reste dans les mains des Maires. Hélas leur volonté de bâtir et de densifier se trouve souvent confrontée au refus des électeurs qui ne souhaitent pas de logements collectifs à proximité. (question d'image)

Par conséquent, on se retrouve dans une situation de déséquilibre en logements sur le territoire : certaines communes sont mieux équipées en logements que d'autres.

Il manque des logements de qualité et accessibles en terme de coût, principalement à proximité des pôles d'activités économiques du département.

Les actifs sont contraints d'aller habiter toujours plus loin pour trouver des logements accessibles (deuxième voire troisième couronne des agglomérations de Marseille et Aix-en-Provence) allongeant leurs déplacements domicile travail, engorgeant les grands axes de circulation et dégradant leur niveau de vie.

Entre 1982 et 1999, la proportion d'actifs travaillant dans leur commune de résidence est passée à l'échelle nationale de 54% à 39%. La distance moyenne parcourue pour aller travailler s'est allongée de 15 km.

**Pour exemple, 54% des salariés (Source : Gihva) de la zone industrielle du Rousset habitent en dehors de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, et 11% résident en dehors du département des Bouches du Rhône.**

Ces modifications influent le fonctionnement des entreprises : problèmes de retard dû aux embouteillages, absentéisme et parfois démission.

L'éloignement entre les pôles économiques et les zones d'habitat s'explique pour partie par la politique d'urbanisme de ghetto qui a prévalu pendant plus de 30 ans, avec une séparation entre activités, logements et centres commerciaux. **Exemple : Sur le site de l'Arbois, 100 000 m<sup>2</sup> d'activités ont été prévus mais aucun pour le logement.**

Pourtant bureaux, logements, commerces en rez-de-chaussée, équipements publics ne sont pas incompatibles. Cette mixité des fonctions commence à apparaître dans les plans d'aménagement mais elle reste minoritaire.

### 2.3. Des tailles de logements inadaptées

La sociologie de l'habitat a évolué :

- La cohabitation familiale entre nouvelles générations et personnes âgées a fortement diminué.
- Le nombre de personnes seules augmente, ainsi que celui des familles monoparentales ;
- L'allongement de la durée de vie a freiné la mobilité du parc de logement ; de nombreuses personnes âgées conservent plus longtemps des logements de taille souvent disproportionnée par rapport à leurs besoins ;

Les actifs recherchent des surfaces moindres, plus abordables en terme de coût mais restant confortables. Or les professionnels de l'acte de bâtir n'ont pas anticipé cette évolution. Aujourd'hui les biens proposés sont souvent structurés sur les compositions familiales des années 60. Le parc actuel n'est plus adapté en terme de taille.

### 2.4. Pas de parcours résidentiels pour les actifs

Le fonctionnement actuel du marché ne permet plus aux actifs d'évoluer dans leur parcours résidentiel : leur revenu dépasse les plafonds pour accéder à un logement social alors qu'il ne leur permet pas de supporter le prix d'une location ou d'une accession à la propriété.

Les plus touchés sont les primo-accédants (jeunes actifs et population à revenus modestes), qui sont contraints, face à une offre inadaptée, de rester dans leurs logements.

#### 2.4.1. Le manque de rotation du parc de logements locatifs aidés

Le logement social servait à l'origine de « sas » avant une première acquisition. Les ménages profitaient d'un loyer peu élevé pour économiser avant d'acheter. Avec le phénomène de flambée des prix, l'achat est, à l'heure actuelle, repoussé, d'où une faible rotation des logements **(4,9% par an contre 10,1% par rapport à la moyenne nationale selon l'INSEE)**. Aujourd'hui une part significative du parc est occupée par des personnes qui dépassent les plafonds d'attribution.

Il manque sur le département, 1.600 logements locatifs aidés par an pour répondre à la demande des actifs.

#### 2.4.2. La transformation des résidences hôtelières

La destination des résidences hôtelières temporaires a été modifiée au cours de ces dernières années. A l'origine « temporaire », elles sont devenues des logements où résident des familles entières qui ne parviennent pas à trouver une autre habitation.

La durée moyenne de rotation se rapproche progressivement du marché locatif libre, avoisinant les 3 ans, ce qui réduit fortement l'offre de logements pour les jeunes actifs et pour les nouveaux arrivants.

#### 2.4.3. La pénurie de logements saisonniers et étudiants

Les résidents permanents ne sont pas les seuls concernés par le manque de rotation des logements. Selon le Fonds d'Action Sociale des entreprises du Travail Temporaire (FASTT), dans les Bouches du Rhône, 230 entreprises de travail temporaire emploient 25.000 salariés (tourisme, hôtellerie, BTP...) dont 8.000 travailleraient dans le département sans y résider. La durée moyenne d'un séjour est de 7,5 jours soit 60.000 nuitées dans le département. Les logements temporaires ne sont pas assez nombreux aujourd'hui pour répondre aux nouveaux besoins du département. Les étudiants rencontrent également des difficultés pour trouver des logements disponibles adaptés.

### 3. Pourquoi une telle flambée des prix ?

La pénurie du foncier, l'augmentation des coûts de construction ainsi que les fortes contraintes réglementaires et administratives expliquent cette flambée.

#### 3.1. Une pénurie du foncier qui fait grimper les prix

La pénurie du foncier et particulièrement du foncier à prix modéré (200 €/m<sup>2</sup> SHON) est le frein principal au développement économique.

##### 3.1.1. Estimation des besoins en foncier

###### → logements collectifs neufs

Sur le département des Bouches du Rhône, le besoin est de 8.500 logements<sup>8</sup> par an. Avec en moyenne, 30 logements à l'hectare<sup>9</sup>, les besoins en foncier sur le département sont supérieurs à 280 hectares par an pour le collectif.

Ce type d'habitation reste aujourd'hui un second choix après la maison individuelle. Face aux prix affichés, les actifs optent cependant pour ce type de logement, regrettant le bruit, le manque de volume et d'espaces verts.

<sup>8</sup> 8.500 = besoins en logements locatifs aidés + logements neufs en accession ; cf tableau page 9

<sup>9</sup> hypothèse CCI Marseille Provence

### → L'habitat individuel

La maison individuelle reste le rêve d'une grande partie de la population. Le besoin est estimé à 4.500 logements par an. Avec 400 m<sup>2</sup> en moyenne par habitation les besoins en foncier sur le département sont supérieurs à 1.800 hectares par an.

Ces opérations posent le problème de la consommation du foncier, des coûts de mise en réseaux et de la minéralisation des sols. Le mitage de l'habitation individuelle ne pourra pas continuer éternellement. La maison individuelle doit être repensée, si nous souhaitons conserver des espaces naturels.

#### 3.1.2. La rareté du foncier constructible

La pénurie de foncier disponible entraîne, face à une demande croissante, une augmentation des prix de vente du foncier qui se répercute ensuite sur le prix de vente des logements.

La politique foncière des années 70, avait permis de constituer des réserves, mais elles ont été consommées depuis. La décentralisation, la mise en place tardive des intercommunalités, les effets de freinage de la réforme du Code de l'Urbanisme, l'explosion de la demande à partir des années 90, et les comportements spéculatifs expliquent pour partie la pénurie actuelle.

### → Une augmentation de la demande

La mise en place de produits de défiscalisation tel que le dispositif Borloo, De Robien, Besson, Périssol (...) pour les acquisitions immobilières a entraîné un attrait soudain des investisseurs pour le foncier et pour l'immobilier, qui devient à partir des années 90, un investissement stable et intéressant face aux fluctuations de la Bourse.

### → Une offre qui se réduit

Nous ne manquons pas de foncier mais de foncier constructible. Le foncier est une denrée rare au même titre que l'eau (le département des Bouches-du-Rhône est couvert à 50% d'espaces naturels) que nous devons gérer avec beaucoup de précaution.

Face à la forte consommation d'espace des années 70 -80 liée à l'urbanisation (mitage des zones NB<sup>10</sup>), beaucoup de communes, depuis la loi SRU, ont fait le choix de ralentir leur croissance urbaine en limitant les zones constructibles dans leur PLU.

De plus, compte-tenu des divers évènements dramatiques de ces dernières années tel que les incendies de forêt, inondations, le législateur a mis en place depuis quelques années des lois contraignantes pour pallier les risques environnementaux.

<sup>10</sup> zone d'habitat diffus

Pour exemple, un même territoire communal peut être classé en périmètre SEVESO, en Natura 2000, en zones inondables, en zones naturelles d'intérêt écologique, en zones de protection du patrimoine architectural et urbain et soumis à la loi Littoral. Les municipalités se trouvent ainsi confrontées à une superposition de législations dissuasives, qui réduit très sensiblement les zonages permettant la construction de logements.

Exemple de MPM dont plus de 50% du territoire est sous haute protection environnementale (source : prediagnostic SCOT MPM).

En sachant qu'il faut entre 6 mois et 3 ans pour qu'un foncier devienne disponible, les capacités foncières réelles d'une commune se réduisent à une peau de chagrin. Alors qu'il y a quelques années, le prix moyen du foncier gravitait autour de 100 à 150 €/m<sup>2</sup>, il s'élève à présent à Marseille à 500 €/m<sup>2</sup>, pour atteindre 1 000 €/m<sup>2</sup> en centre-ville et dans les quartiers sud.

### 3.1.3. Les politiques actuelles de réserves foncières

Pour recréer du foncier, des outils sont d'ores et déjà mis en place :

#### → au plan réglementaire

Au travers des documents d'urbanisme et d'aménagement. Les SCOT et les PLH donnent les grandes orientations, le PLU les applique en créant des réserves foncières. Mais certains de ces outils sont en phase de démarrage (SCOT), pas encore finalisés (PLU), ou insuffisamment dotés.

#### → au plan opérationnel

Des organismes efficaces de portage du foncier ont vu le jour comme l'Etablissement Public Foncier Régional depuis 2001. Mais leurs moyens sont insuffisants face à l'ampleur du problème.


Même si on assiste à une véritable prise de conscience collective, une volonté politique est aujourd'hui nécessaire.

## 3.2. Des coûts de construction qui augmentent

La flambée des prix des biens immobiliers s'explique non seulement par une tension sur l'offre mais également par l'augmentation des coûts de la construction.

### Indice du coût de la construction (base 100 = 1995)

	1995	2000	2005	2006
Indice du coût de la construction	100	107	126	135

 +26%  
en 6 ans  
(de 2000 à 2006)

Source : INSEE - Traitement CRE-CCI Marseille Provence

Les prix proposés par les entreprises du BTP sont en constante progression (+ 35% en 11 ans) qui s'explique par :

→ **La mise en place de nouvelles lois sur la construction**

Indispensables à la qualité de vie des usagers, ces lois imposent néanmoins des contraintes de plus en plus fortes et conduisent à une augmentation des prix à la construction (réglementation thermique 2005, loi sur les handicapés, nouvelles règles de sécurité, etc...)

→ **L'augmentation du prix de la main d'œuvre (salaire et formation) et des matières premières (hausse du prix du pétrole et produits dérivés, aciers, etc...)**

Les entreprises du BTP, connaissent aujourd'hui de fortes tensions sur leurs carnets de commande. La demande de chantier est toujours en progression alors que la main d'œuvre est de plus en plus difficile à trouver. (problème d'attractivité des métiers du bâtiment, notamment auprès des jeunes )

### 3.3. De fortes contraintes réglementaires et administratives

#### 3.3.1. Des délais administratifs trop longs

Maires et promoteurs affrontent un véritable « parcours du combattant » pour construire des logements sur une commune :

→ Les **délais de montage d'une opération** atteignent 2 à 3 ans. Le constat est le même pour les procédures de renouvellement, notamment dans la mise en œuvre des procédures d'acquisition /expropriation /relogement /démolition /reconstruction /restauration.

De tels délais ne sont pas compatibles avec les échéanciers des entreprises soucieuses de loger leurs salariés.

→ **Le recours des tiers** (particulièrement sur des projets de logements sociaux) pénalise et ralentit la construction de logement.

Le terme de « logement social » garde encore une connotation négative auprès de la population et de certains Maires. D'où l'apparition de nombreux recours contre les projets déposés par la population (regroupée souvent en association), même dans les cas où s'il s'agit d'opérations de petite taille et de qualité. Le recours allonge la durée du projet de plusieurs années. Il peut parfois entraîner l'annulation d'une opération.

#### 3.3.2. La contrainte des parkings

Avec l'augmentation du nombre de véhicules par foyer, les centres-villes sont saturés par les stationnements anarchiques des automobiles, en surnombre par rapport aux places de parking disponibles. Des réglementations strictes en matière

de parking ont donc été mises en place en vue de mieux faire respecter les parcours piétonniers.

**La règle généralement appliquée dans la plupart des villes est d'un parking pour 70 m<sup>2</sup> de SHON.**

Cette réglementation peut varier selon la proximité du centre-ville et selon les contraintes spécifiques du territoire.

La Ville de Marseille impose par exemple en dehors de son POS des conditions de construction de parkings plus contraignantes :

- T1 → 1 Parking / logement
- T2-T3 → 2 Parkings / logement
- T4-T5 → 3 Parkings / logement

Soit pour un T3 = 2 parkings x 15.000 € (prix moyen) = 30.000 € qui s'ajoutent au coût du logement.

Le coût des parkings (élevé compte tenu du coût du foncier) n'est souvent pas restitué dans leur prix réel mais plutôt partiellement intégré dans le prix du logement (réparti sur le prix des logements). Les prix des logements sont donc à double titre impactés par la réglementation sur les parkings.

# Les orientations de la Chambre de Commerce Marseille Provence



## 1. Mettre en adéquation les besoins des actifs et l'offre en logements

La CCI Marseille Provence définit ci-dessous les orientations à mettre en œuvre pour résoudre les difficultés rencontrées par les actifs dans la recherche d'un logement. Ces recommandations seront portées au travers des deux actions de la CCI Marseille Provence développées dans la troisième partie.

### 1.1. Augmenter l'offre de logements à coût modéré

Les besoins, très supérieurs à l'offre, imposent aux décideurs politiques de proposer une plus grande offre de logements à coût modéré aux actifs à faibles revenus. Ces besoins sont particulièrement présents autour des grandes agglomérations d'Aix-en-Provence et de Marseille.

#### 1.1.1 Favoriser l'occupation des logements vacants

##### → Recenser ces logements

Le nombre de logements vacants impose un rapide, sérieux et exhaustif recensement, comme cela a déjà été le cas sur certains territoires. (Marseille Provence Métropole a inscrit dans son Programme Local de l'Habitat sa volonté d'engager une étude sur les logements vacants)

##### → Mettre en place des mesures incitatives

Les décideurs politiques pourront développer des opérations d'OPAH<sup>11</sup> avec l'aide de l'ANAH<sup>12</sup> et mettre en place des mesures incitatives pour les propriétaires afin de permettre la remise sur le marché de ces logements.

Dans le département des Alpes-Maritimes, une convention a été signée entre le Conseil Général, l'Etat, l'ANAH, l'ADIL pour lutter contre la vacance immobilière. Plusieurs dispositifs ont été mis en œuvre : prime de sortie de vacance de 3.000 euros par logement, une garantie de loyer, une assistance et des conseils aux propriétaires. On peut imaginer que de tels outils pourraient voir le jour sur notre département.

#### 1.1.2. Augmenter l'offre de logements neufs en accession à 2.400 €/m<sup>2</sup> hors parking

Il est nécessaire de proposer 5.700 logements/an à des prix dits « modérés » sur le département (inférieur ou égale à 2.400 €/m<sup>2</sup> habitable hors parking). Ceci ne peut se faire qu'avec le concours de tous les acteurs et sur tous les paramètres financiers.

<sup>11</sup> Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

<sup>12</sup> Association Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

**→ Resserrer tous les postes du bilan financier pour atteindre les 2.400 €/m<sup>2</sup>**

Les bilans financiers réalisés par les professionnels (cf annexe 1) montrent que ce niveau peut être atteint dans les conditions suivantes :

- le foncier doit chercher à ne pas dépasser 200 €/m<sup>2</sup> SHON (Surface Hors Œuvre Nette), soit 240 €/m<sup>2</sup> SHA (Surface Habitable). Hors démolition, dépollution, fondations spéciales;
- le coût de construction ne dépasseront pas (hors parking) 1100 €/m<sup>2</sup> HT<sup>13</sup> ;
- les marges de promotion se limiteront à 6% ;
- tous les autres postes du bilan seront resserrés : frais de gestion, frais financiers, assurances, commercialisation, etc...

Cet objectif reste difficile à atteindre et suppose :

- la mise à disposition, par les collectivités territoriales, de foncier à **moins de 200 €/m<sup>2</sup> SHON**
- un effort important, chez tous les partenaires de l'acte de construire, de recherche de minimisation des coûts et des marges.

**→ Mettre en place des incitations fiscales**

Dans la lignée des dispositifs Borloo, De Robien (...), l'Etat peut envisager de mettre en place un nouveau produit de défiscalisation incitatif pour les constructions neuves proposant des logements à coût modéré accessibles aux actifs (aujourd'hui < 2400 €/m<sup>2</sup>).

**→ Elargir aux classes moyennes les aides financières pour les primo-accédants**

Les primo-accédants bénéficient depuis quelques mois des mesures d'aide à la propriété. Le « Pass Foncier » donne la possibilité aux ménages à faibles revenus d'acheter leur logement neuf et de payer le terrain en différé. Cette mesure s'ajoute à l'élargissement à l'ancien du prêt à taux zéro, aux aides accrues des collectivités locales et à la « maison à 100 000 euros » pour favoriser l'accession à la propriété.

Il est cependant souhaitable d'aider également les classes moyennes, par des aides financières adaptées. En effet, ces actifs ont des revenus trop élevés pour accéder aux aides sociales et trop limités pour acheter un bien pouvant accueillir le ménage.

## 1.1.3. Accroître l'offre de logements locatifs

**→ Augmenter l'offre de logement locatif pour les saisonniers**

Il importe de construire /réhabiliter des résidences adaptées à la main d'œuvre saisonnière des chantiers, de l'agriculture et du tourisme, aux participants aux congrès, foires et salons, aux étudiants (de l'ordre de 77 000 en 2005 sur le département<sup>14</sup>), stagiaires nationaux et étrangers avec des dispositifs d'aide au financement des loyers, et d'allègement des procédures d'accès à la location.

<sup>13</sup> soit environ un coût de construction total d'environ 1300 euros /m<sup>2</sup> cf annexe 1.

<sup>14</sup> source : BD 13

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de rassurer les propriétaires privés sur la location saisonnière : des actions sont menées par l'AICS<sup>15</sup> des Bouches du Rhône qui vise à faciliter la recherche d'un logement pour les intérimaires. L'agence recense les logements adaptés aux travailleurs intérimaires : appartements meublés, campings, hôtel de première gamme, résidences étudiantes. Elle donne ensuite aux propriétaires des assurances sur les loyers impayés ou les dégradations ; et elle permet au locataire de faire appel au FASTT<sup>16</sup> pour payer la caution du logement.

→ **Proposer plus de logements locatifs intermédiaires**

Pour développer l'offre de logements intermédiaires, peuvent être imaginés, de nouveaux dispositifs pour les actifs, comme les Zones Franches Urbaines d'Habitation ou encore des « résidences premières embauches ». Celles-ci pourront être construites pour permettre aux nouveaux actifs, (une des catégories les plus touchée par la crise du logement) de louer des appartements à prix modéré, disposant de services communs (cuisine, laverie automatique...). Une durée du bail limitée et non renouvelable permettrait d'assurer une bonne rotation. (2 ans par exemple)

→ **Augmenter l'offre en logements locatifs aidés<sup>17</sup> :**

La demande est croissante sur ce type de logement, tandis que l'offre reste limitée.

- **Accroître le taux de rotation**

Les actions mises en place sur le marché intermédiaire et sur l'accession à la propriété devraient permettre de désenclaver la demande en logements locatifs sociaux en fluidifiant le marché et en augmentant le taux de rotation des logements sociaux. Cependant, les dispositifs destinés à favoriser la mobilité des locataires devront être développés pour augmenter la capacité d'accueil, aujourd'hui très limitée, du secteur locatif social : prime pour l'accession à la propriété pour les locataires de logements sociaux par exemple.

**MPM a mis en place depuis la fin 2006 un «chèque premier logement», qui varie en fonction de la composition des ménages, afin de faciliter l'accession à la propriété des primo-accédants.**

- **Respecter la « règle des 20% » de logements locatifs aidés** pour les communes de plus de 3.500 habitants, dans son esprit comme dans sa forme en réalisant la totalité des logements financés. Selon les secteurs, ces besoins peuvent être différents et aller au-delà des 20% ; pour exemple, on observe une très grande disparité sur Marseille, le taux de logement social pouvant varier de 4 à 45 %.

La construction de logements sociaux doit être repensée, en proposant des logements de qualité qui s'intègrent aux paysages environnants.

<sup>15</sup> Agence immobilière à caractère social (AICS)

<sup>16</sup> Fond d'action sociale du travail temporaire

<sup>17</sup> Premier logement pour les revenus modestes

## 1.2. Proposer des formes urbaines de qualité pour attirer et conserver les actifs

Les acteurs politiques doivent aujourd'hui se mobiliser afin de proposer de bonnes conditions d'accueil pour les actifs souhaitant venir travailler et s'installer sur notre territoire. Sur un territoire confronté à de fortes contraintes Natura 2000 et qui comporte un environnement admiré, il est nécessaire d'aménager et de construire « des logements durables » de qualité, offrant des surfaces adaptées aux besoins des actifs.

Urbanistes et architectes doivent, les uns réfléchir sur de nouvelles formes urbaines, les autres sur des **concepts originaux d'habitat**, en proposant des produits attractifs et évolutifs plus conformes à l'évolution des structures familiales et des besoins.

La préservation d'un **environnement de qualité**, le souci d'une bonne esthétique de construction et l'amélioration permanente de la qualité de vie des habitants doivent être pris en compte dans la planification et la réalisation des programmes. L'inspiration peut venir des démarches d'éco-aménagement réalisées en Allemagne<sup>18</sup>, en Hollande, en Grande-Bretagne en recentrant les aménagements autour du cadre de vie.

Il est nécessaire de **promouvoir de nouveaux matériaux** et des systèmes d'**énergies renouvelables** dans la réalisation des logements. En utilisant des matériaux à haute performance environnementale, les coûts d'entretien et de fonctionnement sont réduits (climatisation, récupération de l'eau, meilleure isolation thermique et phonique), même s'il représente un coût supplémentaire à l'achat.

Les communes ont un pouvoir d'incitation au travers du PLU qui réglemente les constructions. Le PLU de Grenoble par exemple, prescrit désormais l'isolation par l'extérieur, qui limite les déperditions thermiques, pour toutes les nouvelles constructions.

Pour le bâti existant, les villes disposent depuis 2001 des opérations programmées d'amélioration thermique des bâtiments qui incitent par des aides publiques les propriétaires à entreprendre des travaux.

A ce sujet, la CPA a signé en 2006 une déclaration d'intention « pour un quartier durable » avec l'Association des Eco-Maires. L'objectif est de proposer aux Maires de s'engager à respecter des critères environnementaux pour la construction d'un quartier.

---

<sup>18</sup> Exemple du quartier durable de Hanovre qui est producteur d'énergie

### 1.3. Rééquilibrer le territoire en terme de logements pour actifs

Les logements pour actifs sont insuffisants autour des grands pôles économiques, d'où un allongement des déplacements domicile-travail.

Ce handicap serait écarté en traitant les problèmes de déplacements en amont de ceux du foncier et du logement, et non plus en aval. Ceci suppose de clairement identifier les grandes zones de commuting du département et de travailler sur l'aménagement du territoire associé.

#### 1.3.1. Mieux desservir les pôles économiques

La CCI Marseille Provence prône l'idée de mettre en place un réseau express métropolitain pertinent, facilitant les liaisons entre zones d'habitat et zones d'activités existantes.

La cohérence et la continuité des réseaux de transports passent inévitablement par **une meilleure concertation intercommunale** des réseaux gérés par les différentes Autorités Organisatrices de Transports Urbains (AOTU). Des groupes de gouvernance métropolitaine constitueraient sur ce sujet la démarche adéquate. La création d'une seule AOTU départementale facilitera cette mise en cohérence.

#### 1.3.2. Logements à proximité des pôles économiques : la mixité des fonctions

Face aux besoins croissants de logements et à la saturation des axes de circulation autour des pôles économiques, il semble indispensable au travers des PLU et des SCOT de privilégier quand cela est possible (activités de services principalement) la mixité des fonctions (activité-logement-commerce) en partant du principe : « 1 emploi = 1 logement ».

Il est nécessaire de prévoir également, dans ces zones mixtes, des établissements publics, des commerces et services de proximité afin de répondre aux besoins des actifs résidents et limiter le recours à l'usage de la voiture.

Quelques exemples réussis de compatibilité bureaux/logements peuvent être mis en avant dans les Bouches-du-Rhône :

- **La Duranne aux Milles où cohabitent entreprises, commerces et habitations.**
- **La technopôle de Château-Gombert**

La CCI Marseille Provence, fédératrice de l'ensemble des entreprises, souhaite accompagner ce type de démarche en s'impliquant au côté des EPCI / communes dans les projets de création d'espaces mixtes, où cohabitent activités non industrielles /logements/commerces.

Il est important de proposer des biens accessibles aux différentes catégories sociales, du travailleur temporaire faiblement gratifié au cadre en privilégiant la mixité sociale.

### 1.3.3. Le territoire intercommunal : une échelle pertinente pour une politique du logement

Il est nécessaire de planifier une politique du logement des actifs à l'échelle intercommunale et non plus à l'échelle communale.

Si les Maires souhaitent pallier les problèmes du logement en mettant en place des mesures en matière d'habitat prenant en compte les grands pôles économiques de l'Aire Métropolitaine ils doivent jouer « collectifs ». Une concertation entre Maires, soutenue par des experts permettrait de définir une politique de l'habitat cohérente dépassant les contraintes de mandat.

Des outils réglementaires pourraient être également adaptés au contexte « habitat » pour créer des logements pour actifs : la DUT (Déclaration d'Utilité Publique).

La politique de l'habitat doit essayer d'atteindre les postulats optimistes des temps de trajet domicile-travail qui sont :

- Le temps de trajet domicile-travail tolérable ne doit pas excéder 30 minutes.
- Les déplacements des actifs ne se réduisent pas aux trajets domicile-travail : les déplacements domestiques doivent également être pris en compte comme les accès aux commerces, aux loisirs et aux établissements scolaires. Ces temps de trajet ne doivent pas excéder 15 à 30 minutes.
- Il est nécessaire de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> sur la région

## 1.4. Promouvoir les mesures mises en place par les entreprises

Quelques établissements proposent aujourd'hui des aides financières ou en nature pour les salariés en vue de compenser la contrainte du logement.

### 1.4.1. Proposer un logement sur le lieu de travail

**M. Brando, chef d'entreprise du Château de Fontcreuse à Cassis, propose une solution aux problèmes de logement de ses employés. Il a financé la construction d'une bastide au sein de son domaine viticole, pour loger ses actifs, leur garantissant ainsi un cadre de vie agréable. Cet avantage en nature a fidélisé ses employés, évitant les démissions et les retards dû à l'éloignement avec le lieu de domicile. Le CEA de Cadarache propose également des logements à prix modéré sur Aix-en-Provence pour ces actifs.**

Ces exemples ne sont pas applicables à l'ensemble des entreprises puisqu'ils nécessitent la maîtrise d'un foncier constructible et de logements disponibles tellement rares sur le territoire. Mais ces démarches innovantes méritent d'être communiquées à l'ensemble des entreprises.

#### 1.4.2. Proposer des compensations financières afin de supporter le coût du logement

Les grandes entreprises, particulièrement celles appartenant à des groupes, apportent des aides financières pour les nouvelles installations de salariés ayant obtenu une mutation.

L'entreprise EUROVIA, offre, aux salariés mutés, des frais de grands déplacements pendant les trois premiers mois puis une prime de rideau (un mois de salaire) afin de faciliter l'installation et la recherche de logement.

La Poste<sup>19</sup> offre quant à elle pendant un an, une prime mensuelle de 75 à 120 euros (selon le lieu géographique) à chaque employé muté.

## 2. Assouplir le cadre réglementaire et administratif

Nous avons conscience qu'il est indispensable de mener une action collective auprès de l'Etat. Les CRCI<sup>20</sup> et l'ACFCI pourront relayer ces recommandations auprès de l'Etat en vue d'améliorer les procédures administratives et les textes réglementaires liés à l'habitat.

### 2.1. Améliorer les délais de livraison

#### 2.1.1. Délais d'instruction

Les pouvoirs publics doivent être alertés sur cette situation et travailler sur l'amélioration des délais des structures administratives.

Il est en effet anormal que de nombreux programmes soient retardés de deux ou trois ans à cause de la **lourdeur des procédures administratives**.

Ceci concerne aussi bien les services de l'Etat (qui n'instruisent que 20% des permis de construire et disposent donc de moyens réduits) que ceux des collectivités territoriales.

#### 2.1.2. Délais de construction

L'objectif est de réduire la pression exercée sur les carnets de commandes des entreprises du BTP en augmentant la main d'œuvre disponible et en facilitant la création d'entreprise.

<sup>19</sup> extrait PLH CPA 05/12/2006

<sup>20</sup> Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie

La CCI Marseille Provence est prête à mener **une action forte de promotion des métiers du BTP**. Les développements HQE<sup>21</sup> pourraient peut-être ouvrir de nouvelles voies dans le domaine de la formation.

## 2.2. Assouplir la règle des parkings

La réglementation en matière de parking devrait être assouplie dans le sens suivant :

- logements à coût modéré (2.400€/m<sup>2</sup>) = 1 parking/logement
- logements libres = 1 parking/70m<sup>2</sup> SHON avec un minimum d'1 parking /logement

En cas de **réhabilitation lourde**, les exigences de parking devraient pouvoir être supprimées s'il est constaté une impossibilité technique de réaliser des parkings en sous-sol de l'immeuble existant.

## 2.3. Assouplir la législation

Les règles applicables aux constructions nouvelles ne devraient plus être appliquées avec la rigueur actuelle lorsqu'il s'agit d'**opérations aboutissant à créer de nouveaux logements dans un immeuble existant**.

Cela concerne notamment les nombreuses opérations en centre-ville qui sont avortées par l'usage strict des :

- Article 12 du règlement du PLU et Art. R.123-9-12 du Code de l'Urbanisme, régissant les **normes de stationnement** ;

Le champ d'application de ces dispositions pourrait ne pas s'étendre au redécoupage en petits lots d'un immeuble d'habitation existant, et aux extensions en hauteur ou en emprise de bâtiments existant en secteur urbain existant.

Dans de nombreux cas, l'augmentation de la capacité d'accueil pourrait primer sur celle des aires de stationnement. Ceci est d'autant plus vrai que de gros efforts sont actuellement faits pour inciter aux déplacements en transports en commun.

- Article 13 du règlement du PLU, qui implique une **proportionnalité d'espaces verts** à respecter en rapport à la surface d'une construction. Il pourrait être redéfini pour ne pas s'appliquer dans les cas évoqués au paragraphe précédent.

<sup>21</sup> Haute Qualité Environnementale

→ Article 10 du règlement du PLU **limitant la hauteur des constructions** et influant sur la règle du prospect : celle-ci, liant la hauteur d'une construction et la distance de son implantation par rapport à la voie, peut entraîner une interdiction administrative regrettable.

→ Les opérations de création de nouveaux logements dans des immeubles existant en zone urbaine ne doivent pas non plus être freinées par une application trop automatique et restrictive des critères des équipements publics à prendre en compte pour la desserte des logements. Ces équipements englobent la voirie, l'eau, l'électricité et l'assainissement.

Si la capacité de desserte de ces équipements s'avère déjà suffisante, ce qui devrait être le signe d'un POS/PLU convenablement élaboré, l'Art. L.421-5 du Code de l'Urbanisme ne devrait pas jouer.

Il faut donc assouplir quelques règles en les adaptant aux cas d'opérations ponctuelles d'augmentation de logements en zone urbaine. Cette orientation pourra être relayée par l'ACFCI à l'échelle nationale.

### 3. Résoudre le problème de pénurie de foncier

#### 3.1. Reconstituer des réserves foncières

Il est primordial de développer une véritable politique de réserve foncière permettant de juguler la spéculation et réguler les prix du foncier. Notons que les instruments de reconstitution du foncier ne pourront avoir d'effet que dans 10 à 15 ans (ce qui «sort» aujourd'hui a été planifié il y a 5 ans).

##### 3.1.1. Inventorier les réserves foncières

Il est nécessaire d'inventorier le foncier institutionnel disponible des Collectivités territoriales et de l'Etat (Armée, SNCF, EDF, EDF, EGF...) et d'en accélérer les procédures de vente.

Cette action est présente dans les Programmes Locaux d'Habitat de MPM, CPA, Pays d'Aubagne et de l'Etoile, et de la CAOEB.

Les friches industrielles (sur la zone nord du port de Marseille par exemple) offrent de fortes potentialités foncières en centre ville que les communes doivent saisir par des actions de requalification puisqu'elles permettent de redensifier la ville sur des terrains déjà urbanisés.

A ce sujet la DRE<sup>22</sup> a lancé une étude sur l'identification qualitative des espaces disponibles sur la région PACA pour une urbanisation nouvelle. L'étude a permis d'élaborer des outils et des paramètres d'appréciation permettant la localisation d'espaces disponibles en périphérie des secteurs urbains denses, leur qualification ainsi que leur utilisation potentielle.

### 3.1.2. Mettre en place des outils juridiques adaptés

La CCI Marseille Provence pourra faire valoir et soutenir auprès des décideurs politiques l'importance de mettre en place des outils juridiques efficaces pour constituer des réserves foncières à **coûts modérés (avoisnant les 200-300 €/m<sup>2</sup> SHON)** et permettant de construire de nouveaux logements pour les actifs :

- La création de **zones AU** (à urbanisation future) et d'Emplacements Réservés consacrés au logement dans le cadre des PLU
- Les **ZAD** (Zone d'Aménagement Différé) : elles permettent d'exercer un droit de préemption pendant 14 ans pour toute opération d'urbanisme et ainsi acquérir à un prix exceptionnel des réserves foncières.
- Les **ZAC** (Zones d'aménagement concerté) : elles sont insuffisamment utilisées sur le département. Pourtant elles constituent un outil performant pour l'aménagement et la maîtrise des coûts du foncier.
- Développer et améliorer le **portage du foncier** des Etablissements Publics et les capacités d'intervention des Sociétés d'Aménagement.

Il est nécessaire de donner plus de moyens économiques, financiers et politiques aux organismes de gestion et d'anticipation de la politique foncière tel que l'EPFR (Etablissement Public Foncier Régional), l'EPAD (Etablissement Public d'Aménagement de l'Ouest de l'Etang de Berre), Marseille Aménagement (...), afin de leurs permettre de jouer pleinement leur rôle.

A titre d'exemple, l'EPFR PACA (qui assure le portage du foncier) et la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA) dans les Alpes Maritimes ont signé en 2006 une convention de partenariat pour un montage d'une opération de 204 logements pour actifs locaux (dont 50% de logements sociaux) sur un département où seulement 20% des résidences vendues sont occupées par des résidents. Une telle démarche pourrait aisément être étendue à d'autres territoires de la région et en particulier aux Bouches du Rhône.

## 3.2. Une nécessaire réflexion sur la densification

En comparant la densité des grandes villes d'Europe, on constate que la ville de Marseille reste peu densifiée par rapport à ces voisines européennes.

<sup>22</sup> Direction Régionale de l'Équipement

Pour comparaison la densité<sup>23</sup> de  
alors que la densité de :

Marseille = 4 500 habitants/km <sup>2</sup>
Paris = 20 000 habitants/km <sup>2</sup> .
Londres = 9 000 habitants /Km <sup>2</sup>
Lyon = 9 800 habitants /km <sup>2</sup>
Copenhague = 5 800 hab /km <sup>2</sup>

L'augmentation de la densité par le concept de la reconstruction de «la ville sur la ville» est une opportunité que de nombreuses communes doivent pouvoir saisir. Un habitat collectif redessiné serait en mesure de concurrencer l'attractivité de l'habitat individuel. Les aménageurs pourraient proposer des logements de qualité, aérés, modulables avec de grandes terrasses permettant de profiter du soleil, utilisant des matériaux d'isolation phonique à très haute performance, desservis par les transports en commun, avec des commerces de proximité en rez-de-chaussée par exemple. (cf paragraphe sur l'habitat durable page 26\*).

Des exemples de quartiers durables comme Vauban à Fribourg montrent que la densité urbaine peut être à la fois écologique et séduisante. Elle n'empêche pas une forte présence de la nature, elle n'entrave pas le cycle de l'eau (absorbée par les sols perméables des jardins et toitures). Densité ne signifie pas non plus grande hauteur : des maisons en bandes et de petits collectifs ne dépassant pas quatre étages. En revanche dans ce quartier, la maison à quatre façades a été bannie car trop consommatrice d'espace et d'énergie.

Pour compenser la perte d'espaces verts au sol, les architectes pourraient imaginer des espaces verts en terrasses (en référence à l'architecture Hundertwasser) comme à Tokyo où des arbres sont plantés sur les toits contribuant à faire baisser la température urbaine.

En France, plusieurs projets d'éco-quartiers ont déjà été lancés, comme à Dunkerque, Nantes, Grenoble, Lyon...

Il est possible dans les PLU, d'autoriser une densification des centres-villes :

- en augmentant le COS des parcelles
- en augmentant la hauteur possible des constructions, tout en maintenant l'harmonie avec les hauteurs des habitations environnantes. On peut éviter l'excès (tours) et trouver des hauteurs intermédiaires respectant la forme urbaine du quartier. Il convient de favoriser une densification progressive, établie en escargot autour des centres-villes.

<sup>23</sup> Source INSEE d'après la ville centre

\* sous-réserve des coûts correspondants



### 3.3. Tirer partie des contraintes environnementales

On ne peut pas sanctuariser le développement économique et l'environnement : le dialogue s'impose. En établissant un dialogue sur ce sujet, il est possible de tirer parti des lois environnementales. On peut imaginer ainsi la mise en place d'un

système de régulation publique issue d'une réflexion intercommunale, compensant les insuffisances de réserves d'une commune par l'augmentation chez d'autres, comme c'est déjà le cas pour certaines intercommunalités de l'étang de Berre. Ce type de démarche gagnerait à être généralisé, à l'aide d'études d'experts (agences d'urbanisme...). Cela rejoint la nécessité d'une concertation entre les Maires pour une action collective en faveur du logement.

Autres solutions qui pourraient voir le jour : un système de financement des différents surcoûts environnementaux.

## 4. Travailler au renforcement des dispositifs d'information sur la thématique du logement des actifs

La CCI Marseille Provence souhaite, en partenariat avec les différents acteurs de l'habitat informer les acteurs sur les difficultés de logement des actifs du territoire.

### 4.1. Informer les entreprises et leurs salariés

Deux types d'action pourraient y être définis, en fonction de ces deux cibles :

- **S'impliquer aux côtés des entreprises** dans la recherche de solutions pour le logement de leurs collaborateurs
- **Centraliser l'information** et en organiser la diffusion auprès des salariés pour faciliter la connaissance et la compréhension des dispositifs existants.

### 4.2. En direction des élus et particuliers

→ Mettre en place une **campagne de communication et de pédagogie** pour modifier la vision des Maires des communes et de la population sur l'urbanisation. (peur de diminution de la qualité de vie car plus de personnes sur un même territoire, promiscuité)

**Modifier l'image du logement social**

Une communication sur le terme de « logements à loyers maîtrisés » ou de « logements locatifs aidés » pourrait permettre d'améliorer la vision de la population et ainsi accélérer les procédures d'instruction : organisation de réunion d'information, plaquette de communication en collaboration avec les offices HLM.

→ Communiquer **en faveur des métiers du bâtiment** et promouvoir les différentes filières de formation : il faut pouvoir aider les entreprises à trouver localement la main d'œuvre dont elles ont besoin, pour faire face à l'intensification de la construction de logements.

# Les moyens d'action



## 1. Réaffirmer le rôle de la CCI comme Personne Publique Associée dans les documents d'urbanisme

La politique de l'habitat reste compétence des collectivités locales, au travers de l'élaboration de documents de planification tel que les Schéma de Cohérence Territoriale, les Programmes Locaux de l'Habitat, les Plans Locaux d'Urbanisme.

Les chambres consulaires sont associées (en tant que Personne Publique Associée (PPA)) à l'élaboration des documents d'urbanisme et d'aménagement (obligatoire pour les procédures de PLU et SCOT, variable dans les PLH et PDU).

Ainsi la CCI Marseille Provence a la possibilité de participer aux réunions de travail d'élaboration de ces projets et de rédiger un avis consultatif sur tous les documents arrêtés par les conseils Municipaux /Communautaires.

Il importe de saisir ces opportunités de façon à mieux faire connaître les orientations que la CCI entend privilégier en faveur du logement des actifs.

### 1.1 Renforcer la contribution de la CCI Marseille Provence dans les PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme constituent en matière de constructibilité, les documents de référence, dans lesquels le conseil Municipal/Communautaire formalise la possibilité de construire des logements.

La CCI Marseille Provence entend mieux jouer son rôle consultatif en renforçant sa participation aux réunions de travail organisées par les communes, puis en rédigeant dans un délai de trois mois (révision) des avis sur les projets.

Il est nécessaire, comme c'est le cas à la CCI de Nice-Côte d'Azur (CINCA), qu'un groupe de travail CCI Marseille Provence prenne en charge le suivi des PLU. Constitué d'élus territoriaux, de membres élus CCI Marseille Provence et de techniciens, l'objectif serait de recueillir l'opinion du monde économique afin de donner un avis en temps utile à la commune dont le PLU est en révision.

Un tel dispositif permettrait à la CCI Marseille Provence de se tenir informée des projets en cours sur le territoire et de faire valoir auprès des Maires la nécessité de prendre en compte les besoins des actifs en matière de logement.

### 1.2 Relayer dans les SCOT les attentes des entreprises en matière de logement

Depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain, ce sont les SCOT qui délimitent les périmètres de projets. Les intercommunalités y définissent les orientations générales à moyen terme (10-15 ans) en matière d'habitat, de développement économique, de transport et d'environnement. Il est indispensable que la CCI Marseille Provence s'implique davantage dans ces documents.

La CCI Marseille Provence pourrait apporter une contribution sous la forme d'un document synthétique mettant en avant, pour chacun des SCOT, les besoins et les attentes des entreprises, notamment en matière de logement d'actifs.

A noter : sur la circonscription de la CCI Marseille Provence, aucun SCOT n'est encore approuvé.

### **1.3. Communiquer sur la volonté de la Chambre d'être associée au PLH**

Il est essentiel que la CCI Marseille Provence puisse être associée à l'élaboration et au suivi des Programmes Locaux d'Habitat.

Il lui appartient d'établir des liens privilégiés avec les EPCI et de communiquer pour témoigner son intérêt vis à vis du logement des actifs et ainsi être associée.

A noter : quatre PLH sont déjà approuvés sur la circonscription de la CCI Marseille Provence : MPM, CPA, Pays d'Aubagne et de l'Etoile et la CAOEB.

### **1.4. Jouer un rôle plus actif dans le suivi et l'élaboration des PDU**

La CCI Marseille Provence devra veiller, en étant associée aux réunions des PDU à la cohérence entre la politique de l'habitat et des déplacements.

En renforçant sa participation dans les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme et en favorisant le partage d'information sur les conséquences économiques des choix retenus dans ce domaine, la CCI entend jouer pleinement son rôle de PPA (Personne Publique Associée) et redevenir un acteur incontournable dans l'aide à la décision des politiques en charge de ces choix.

## **2. Mutualiser les moyens en faisant se rencontrer tous les acteurs du secteur de l'habitat**

La Société civile (Fédérations et associations professionnelles ...) participe peu aux décisions prises par l'Etat et les collectivités territoriales en matière de logement, transports et déplacements.

Pourtant ces thèmes font actuellement l'objet de réflexions et d'actions menées en ordre dispersé par de multiples acteurs aux compétences diverses et s'exerçant à des niveaux différents :

→ L'Etat, le Conseil Régional, le Conseil général, les intercommunalités et les communes, qui assument des compétences dévolues par la législation.

→ Les structures professionnelles et interprofessionnelles, qui tirent leur légitimité de leur représentation des activités économiques comme les compagnies consulaires, l'UPE13, les Fédérations et Syndicats Départementaux du bâtiment, l'Observatoire Immobilier de Provence, et les différents Conseils et Ordres regroupant divers acteurs du logement - comme la FNAIM (Agents immobiliers), la CNAB (Administrateurs de biens), l'Ordre et le Syndicat des Architectes, la Fédération des Promoteurs-Constructeurs -

→ Les Conseils de développement, conseils qui représentent la société civile auprès des instances politiques

Ces structures multiplient séparément groupes de réflexion et lobbying sur le logement et les déplacements.

**Un groupe de travail rattaché à la CCI de Nice-Côte-d'Azur, a été mis en place dans les Alpes-Maritimes. Rassemblant les différents acteurs du logement, il entreprend depuis 2003 des actions et des campagnes de communication qui ont fait la preuve de leur efficacité sur le département des Alpes Maritimes. Un exemple à suivre pour la CCI Marseille Provence et pour les différents acteurs du logement du département des Bouches du Rhône.**

En vue d'assurer une meilleure cohérence Habitat-Transports-Déplacements et afin d'améliorer le portage d'information et de communication sur le logement, la CCI Marseille Provence propose de mutualiser les moyens et de réunir tous ces acteurs autour d'une même table au sein d'un **groupe de travail permanent de l'Habitat et des Déplacements Métropolitains**, en lien étroit avec le Comité Régional de l'Habitat (qui rassemble l'ensemble des partenaires du monde de l'habitat en PACA)

Un tel groupe de travail apporterait une vision transversale des bassins d'habitat et d'activité au-delà des frontières administratives des EPCI. Ce groupe formerait la conscience métropolitaine des acteurs de la société civile.

## 2.1. Les missions du groupe de travail

Ces missions pourraient être les suivantes :

→ Associer et fédérer les acteurs du monde politique, économique et de l'habitat de façon à faire partager un diagnostic et des objectifs communs. Il serait nécessaire de travailler étroitement avec le Comité Régional de l'Habitat qui rassemble l'ensemble des partenaires du monde de l'habitat en PACA.

Le groupe pourra organiser en partenariat, des assises sur le logement des actifs sur le département des bouches du Rhône comme cela a déjà été le cas dans le département des Alpes Maritimes en mars 2007 par la CCI de Nice Côte d'Azur, le Conseil Général et la préfecture.

→ Etre une force de propositions auprès des élus et décideurs pour des actions en faveur du logement des actifs et d'interconnexion entre SCOT, PLU, PLH et PDU.

→ Fixer des objectifs quantitatifs et mettre en place des indicateurs pour suivre le progrès de ces actions (mesurer la satisfaction des besoins des entreprises en matière de logement des actifs).

## 2.2. Les 6 priorités du groupe de travail

### I/ Augmenter l'offre de logement à coût modéré

- Favoriser l'occupation des logements vacants :
  - Recenser ces logements
  - Mettre en place des mesures incitatives
- Augmenter l'offre de logements neufs en accession à 2.400 €/m<sup>2</sup> hors parking
  - Resserrer tous les postes du bilan financier pour atteindre les 2.400€/m<sup>2</sup>
  - Mettre en place des incitations fiscales
  - Elargir aux classes moyennes les aides financières pour les primo-accédants.
- Accroître l'offre de logements locatifs aidés, intermédiaires et pour les saisonniers

### II/ Proposer des formes urbaines de qualité pour attirer et conserver les actifs

### III/ Rééquilibrer le territoire en terme de logements pour actifs

- Mieux desservir les pôles économiques
- Proposer des logements à proximité des pôles économiques : principe de mixité des fonctions
- Définir une politique du logement à l'échelle intercommunale
- Promouvoir les mesures mises en place par les entreprises

### IV/ Assouplir le cadre réglementaire et administratif

- Améliorer les délais d'instruction
- Assouplir la règle des parkings
- Assouplir la législation

### V/ Résoudre le problème de pénurie de foncier

- Reconstituer des réserves foncières en mettant en place des outils adaptés
- Densifier : Agir dans les SCOT, PLU, PLH sur la densification des villes
- Tirer partie des contraintes environnementales : système de compensation

### VI/ Communiquer

- Lancer un plan Départemental d'information sur le logement à l'usage des élus, des particuliers, des Entreprises et des salariés
- Organiser des assises départementales du logement des actifs

# Annexes

**Annexe n° 1 : Bilan financier promotion**

**Annexe n° 2 : Potentiel d'achat de logement**



**Annexe 1 : Bilan Financier Promotion**

34 logements collectifs en accession

13000 Marseille - affaire virtuelle

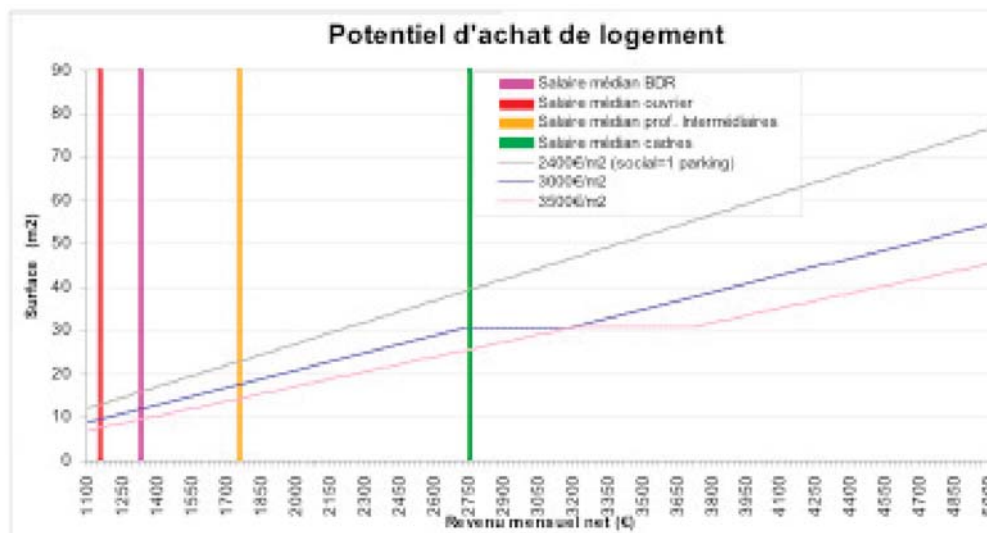
à prix modérés (2400 €/m<sup>2</sup> habitable)

BILAN PRÉVISIONNEL en euros	HT	TVA	TTC	PRIX DE PROGRAMME	Base
<b>1 - PRIX DE REVIENT</b>				<b>DONNÉES</b>	
A - Charge foncière				Surface terrain cadastre	1 120
Terrain	576 000	112 896	688 896	POS	Zone UAb
Frais de notaire (1,5%)	8 640	864	9 504	Niveaux	R+7
TLE, TEV, CAUE	65 497	0	65 497	SHON administrative	2 879
Taxes de raccordement	25 500	0	25 500	Logements Sha	2 390
Etude de sol	5 000	980	5 980	Rendement Sha-Su/SHON	83%
Géomètre	5 000	980	5 980	Nombre logements	34
Référé préventif	PM			Parkings 1 s/sols non boxés	34
				Délai (mois)	18
<b>TOTAL FONCIER</b>	<b>685 637</b>	<b>115 720</b>	<b>801 357</b>	<b>CHARGE FONCIÈRE</b>	
B - VRD				Prix du terrain / m <sup>2</sup> SHON	200
Démolitions	PM				
Terrassements généraux	36 000	7 056	43 056		
VRD/EV y/c branchements	78 000	15 288	93 288		
Sous-total VRD	114 000	22 344	136 344		
<b>C - CONSTRUCTION</b>				<b>CONSTRUCTION</b>	
Fondations spéciales	PM			VRD/EV/m <sup>2</sup> au sol	70
Bâtiment TCE	2 629 000	515 284	3 144 284	Logements HT m <sup>2</sup> Hab	1 100
Parkings 1 sous-sols non boxés	425 000	83 300	508 300	Prix HT/parking non boxés en sous-sol	12 500
Sous-total Construction	3 054 000	598 584	3 652 584		
<b>D - HONORAIRES TECHNIQUES</b>	167 970	32 922	200 892	<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>	
Honoraires Maîtrise Œuvre	45 810	8 979	54 789	% HT/Coût construction HT	5,5%
Contrôle et SPS	213 780	41 901	255 681	% HT/Coût construction HT	1,5%
Sous-total Honoraires Tech					
<b>E - ASSURANCES</b>	84 545	16 571	101 115	<b>ASSURANCES</b>	
<b>TOTAL COUT TECH BCDE</b>	<b>3 466 325</b>	<b>679 400</b>	<b>4 145 724</b>	% /Coût construction HT	2,5%
<b>F - FRAIS ANNEXES</b>				<b>FRAIS ANNEXES</b>	
Honoraires de Gestion	235 008	46 062	281 070	% HT/Prix de vente HT	4,5%
Garantie achèvement	31 230		31 230	% /Prix de vente TTC	0,5%
Frais financiers	31 230		31 230	% /Prix de vente TTC	0,5%
Frais commerciaux y/c pub	281 070	55 090	336 160	% HT/Ventes locales TTC y/c pub	4,5%
<b>TOTAL FRAIS ANNEXES</b>	<b>578 538</b>	<b>101 151</b>	<b>679 690</b>		
Aléas et imprévus - 1,5% PR	72 038	14 119	86 158		
<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>	<b>4 802 538</b>	<b>910 390</b>	<b>5 712 929</b>		
<b>2 - PRIX DE VENTE ET MARGE PROMOTION</b>				<b>PRIX DE VENTE TOTAL</b>	<b>6 246 000</b>
TVA résiduelle	5 222 408	113 202	113 202	Logements 34 Sh 2390 2400	5 736 000
Marge de promotion	419 870		419 870	Parking s/sol boxé U 34 15 000	510 000
		1 023 592	6 246 000	% Prix de vente TTC	6,7%

Dans les conditions économiques actuelles, **tous les coûts ayant été optimisés**, la réalisation d'une opération de logements en accession dite « à coût modéré » vendue à  $< 2400 \text{ €/m}^2$  + 1 parking/logement (**logements pour primo-accédants ou actifs**) nécessite un prix du foncier  $< 200 \text{ €/m}^2$ .

Ce prix de foncier ne peut être trouvé sur le marché actuel, subissant depuis 5 ans une spéculation et une inflation continues. D'où la nécessité absolue d'une politique foncière volontariste des Collectivités Territoriales et Etablissement publics pour produire du foncier à  $200 \text{ €/m}^2$  avec des engagements contractualisés, sur les terrains vendus à ce prix aux Maîtres d'Ouvrages publics ou privés, de sortir des opérations vendues à  $2400 \text{ €/m}^2$  habitable + 1 parking/logement.

## Annexe 2 : Potentiel d'achat de logement



## Simulations salaires / achat logement

→ Bouches du Rhône

Ménage moyen-1 salaire	Salaire net mensuel 2005	remboursement maxi mensuel 30%	emprunt maxi 20 ans -4,46%
Employé-ouvrier	1 138	341	54 085
Profession intermédiaire	1 740	522	82 792
Cadre	2 736	821	130 216
<b>Moyen</b>	<b>1 326</b>	<b>398</b>	<b>63 125</b>

(source : salaires nets : INSEE, DADS)

On considère dans cette simulation que l'apport personnel du ménage sert à payer les frais d'achat du parking



**Surface achetée par 4 ménages selon hypothèses (source : OIP 2006)**

	m <sup>2</sup> loués selon le revenu	m <sup>2</sup> achetés en logements collectifs neufs	m <sup>2</sup> achetés en logements collectifs anciens
ménage avec un revenu de 1 100 € par mois (jeune actif)			
Aix-en-Provence	32	17	19
Marseille	37	19	24
Bassin de Salon			15
Bassin de Berre			23
Bassin d'Aubagne			29
Bassin de Cassis/ La Ciotat			27
Côté Bleue			14
Département	31		24

ménage avec un revenu de 1 800 € par mois (couple)			
Aix-en-Provence	48	25	28
Marseille	55	28	36
Bassin de Salon			23
Bassin de Berre			35
Bassin d'Aubagne			44
Bassin de Cassis/ La Ciotat			41
Côté Bleue			21
Département	46		35

	m <sup>2</sup> loués selon le revenu	m <sup>2</sup> achetés en logements collectifs neufs	m <sup>2</sup> achetés en logements collectifs anciens
ménage avec un revenu de 2 800 € par mois			
Aix-en-Provence	75	39	44
Marseille	86	44	56
Bassin de Salon			36
Bassin de Berre			54
Bassin d'Aubagne			68
Bassin de Cassis/ La Ciotat			64
Côté Bleue			32
Département	71		55

	m <sup>2</sup> loués selon le revenu	m <sup>2</sup> achetés en logements collectifs neufs	m <sup>2</sup> achetés en logements collectifs anciens
ménage avec un revenu de 3 500 € par mois			
Aix-en-Provence	94	49	54
Marseille	107	55	70
Bassin de Salon			45
Bassin de Berre			67
Bassin d'Aubagne			85
Bassin de Cassis/ La Ciotat			80
Côté Bleue			41
Département	89		69

# GLOSSAIRE



**Actifs :**

Sont considérés comme « actifs » dans le document qui suit, les personnes vivant et travaillant dans le département, c'est-à-dire la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi »), chômeurs et donc étudiants sont donc inclus.

**ACFI :**

Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie

**COS :**

Coefficient d'Occupation des Sols

**CPA :**

Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix

**EPCI :**

Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**GHB :**

Communauté de Communes Garlaban Huveaune Ste Baume

**Logement pour actifs :**

logement dit « à coût modéré », accessible pour un actif moyen, évalué par tous les professionnels en l'état actuel du marché à 2.400€ -2.500€ /m<sup>2</sup> hors parking. Ce prix n'est pas figé puisqu'il est calculé par rapport à différents indicateurs qui sont variables dans le temps.

**Logement social :**

l'article 55 de la loi SRU définit que les logements sociaux comprennent les logements locatifs appartenant aux organismes HLM, les logements conventionnés privés dont l'accès est soumis à des conditions de ressources (financement ANAH), les logements ou lits conventionnés de logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et de logements-foyers dénommés résidences sociales, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

**Logement vacant :**

(source INSEE) logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants

1. proposé à la vente, à la location ;
2. déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
3. en attente de règlement de succession ;
4. conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
5. gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

**MPM :**

Marseille Provence Métropole

**PLH :**

Programme Local de l'Habitat. Il définit pour un minimum de cinq ans les objectifs et orientations d'une municipalité /intercommunalité en matière de logements (Constructions neuves, réhabilitations, logement social).

**PLU :**

Plan Local d'Urbanisme

**POS :**

Plan d'Occupation des Sols

**SCOT :**

Schéma de Cohérence Territoriale

**SHON :**

Surface Hors d'œuvre Nette

**ZAC :**

Zone d'Aménagement Concertée

**ZAD :**

Zone d'Aménagement Différée

