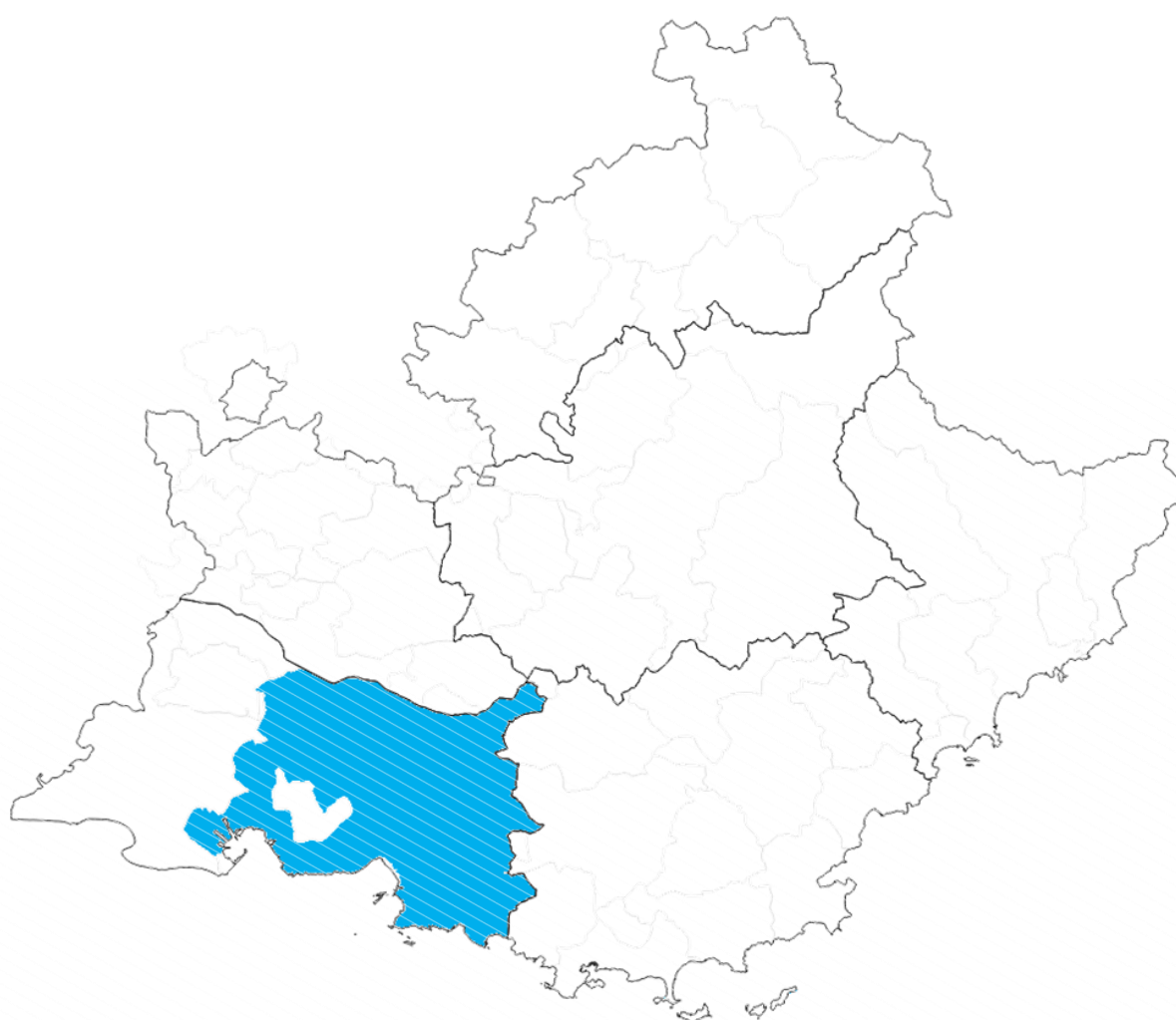


La production neuve de logements

Quelles dynamiques dans la métropole Aix-Marseille Provence (AMP) ?



Rappel d'indicateurs clés pour la métropole AMP

			Rang (sur les 22 métropoles)
Contexte démographique			
Nombre d'habitants (2016)	1 873 700		2
Taux de variation moyen annuel de la population entre 2011 et 2016	+0,4%		12
<i>Dû au solde naturel</i>	+0,5%		11
<i>Dû au solde migratoire</i>	-0,1%		13
Poids de la métropole dans la région en terme de population	37%		2
Projection de l'évolution moyenne annuelle du nombre de ménages entre 2018 et 2030 <u>issue de la croissance démographique</u>	Scénario central	+0,2%	
	Scénario haut	+0,3%	
Projection de l'évolution moyenne annuelle du nombre de ménages <u>totale</u> entre 2018 et 2030	Scénario central	+0,5%	
	Scénario haut	+0,7%	
Contexte économique			
Nombre d'emplois pour 1 000 actifs	903		21
Taux de variation moyen annuel de l'emploi entre 2011 et 2016	+0,3%		7
Poids de la métropole dans la région en terme d'emploi	39%		2
Contexte sociologique			
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures ou intermédiaires sur l'ensemble de la population	22%		16
<i>Évolution entre 2011 et 2016</i>	+0,6 pts		10
Part de retraités sur l'ensemble de la population	22%		6
<i>Évolution entre 2011 et 2016</i>	+0,4 pts		9
Part d'étudiants sur la population	8%		20
<i>Évolution entre 2011 et 2016</i>	-0,2 pts		20
Contexte résidentiel			
Part de résidences secondaires ou logements vacants (2016)	11%		8
Part de logements collectifs (2016)	64%		14
Part de propriétaires occupants (2016)	50,5%		7
Part de logements sociaux (2018)	15,8%		18
Durée moyenne d'occupation des résidences principales (2016)	14,5 ans		2
Nombre moyen de personnes par ménages en 2011	2,31		2
Nombre de personnes par ménages en 2016	2,27		2

Avant-propos

Au vu de la particularité de la métropole Aix-Marseille Provence, la CERC a décidé, en plus d'une analyse globale à l'échelle de la métropole, d'effectuer une analyse comparative des 4 zones d'emploi qui constituent la métropole (Aix-en-Provence, Marseille-Aubagne, Istres-Martigues et Salon-de-Provence), qui ont des caractéristiques géographiques, sociologiques et économiques différentes.

1 – La production de logements neufs

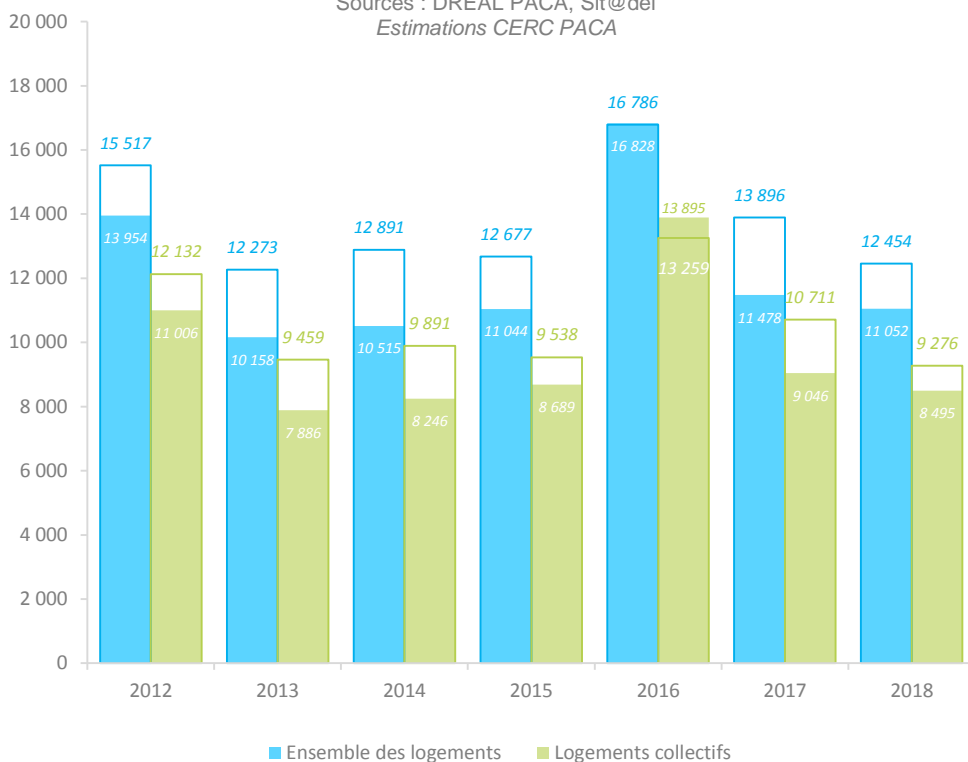
Moyenne 2014-2018

- entre 12 200 et 13 750 logements autorisés par an
- entre 9 650 et 10 550 logements collectifs autorisés par an
- le collectif pèse environ 78% des logements autorisés sur la période

Le nombre annuel d'autorisations reste quasi-constant sur les cinq dernières années, à l'exception d'une « forte » année 2016.

Évolution du nombre de logements autorisés entre 2012 et 2018

Sources : DREAL PACA, Sit@del
Estimations CERC PACA



Les données Sit@del, présentant les chiffres officiels des autorisations de logements, n'étant disponible qu'à l'échelle du département, la CERC a utilisé la base brute des permis autorisés fournie par la DREAL PACA pour estimer le nombre de logements autorisés au sein de la métropole. Cette dernière n'est cependant pas exhaustive ; aussi, les chiffres présentés sont des estimations, oscillant entre une hypothèse basse (barres pleines), présentant des chiffres issus uniquement de la base brute des permis (c'est un minima), et une hypothèse haute (barres blanches) qui extrapole les chiffres issus de la base des permis aux statistiques de Sit@del. Notons par ailleurs que les logements en résidence sont comptabilisés dans le logement collectif.

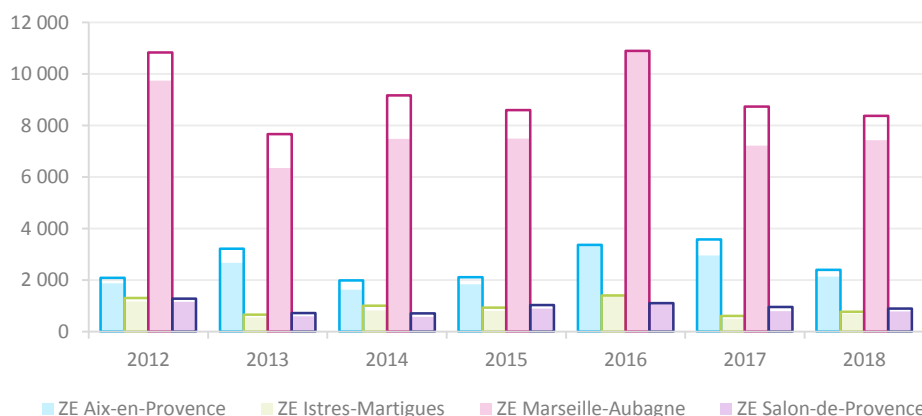
À l'échelle des zones d'emploi

Évolution du nombre de logements autorisés entre 2012 et 2018 dans les quatre zones d'emploi de la métropole AMP

Sources : DREAL PACA, Sit@del
Estimations CERC PACA

2 logements autorisés sur 3 entre 2014 et 2018 l'ont été dans la zone d'emploi Marseille-Aubagne.

À noter que la dynamique sur les 4 zones d'emploi est identique à celle de la métropole, exceptée dans la zone d'emploi d'Aix-en-Provence, où la hausse de 2016 s'est poursuivie en 2017



Moyenne annuelle de logements autorisés entre 2014 et 2018

Entre 2 390 et 2 670 par an

Entre 850 et 950 par an

Entre 8 110 et 9 160 par an

Entre 840 et 940 par an

1 – La production de logements neufs

Zoom sur le logement collectif

Répartition des autorisations de logements collectifs entre 2014 et 2018 selon le nombre de logement et le maître d'ouvrage

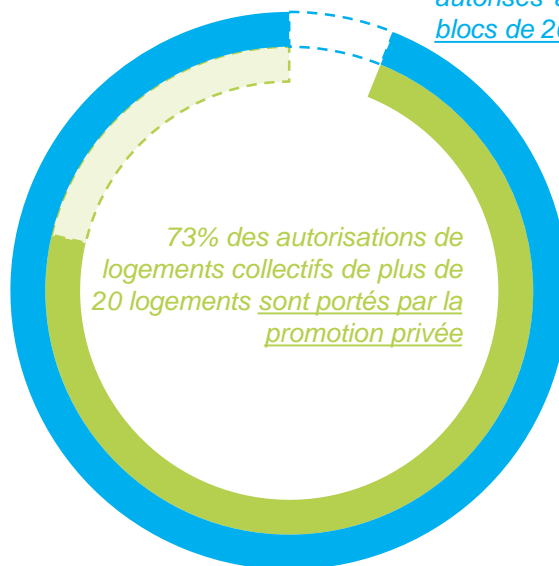
Source : DREAL PACA
Estimations CERC PACA

Moyenne 2014-2018

- Au moins 69% des logements collectifs autorisés dans la métropole AMP entre 2014 et 2018 ont été portés par la promotion privée, soit en moyenne entre 6 600 et 7 300 logements par an.
- Le poids de la promotion privée atteint 73% sur le segment de marché du grand collectif (plus de 20 logements).

Sur les 27% restants, 10% ont été portés par des bailleurs sociaux ; les logements restants sont portés par d'autres acteurs, qu'ils soient publics ou privés

94% des logements collectifs autorisés appartiennent à des blocs de 20 logements et plus



73% des autorisations de logements collectifs de plus de 20 logements sont portés par la promotion privée

Logements collectifs autorisés appartenant à des ...

- blois de moins de 20 logements (represented by a dashed blue line)
- blois de plus de 20 logements (represented by a solid blue line)

Maître d'ouvrage

- Promotion privée (represented by a solid green line)
- Autre (represented by a dashed green line)

Les promoteurs privés ont été identifiés dans la base des permis, outre par leurs noms, en admettant que tous les SA, SCCV, SCI et SNC ayant déposé un permis de construire pour un bâtiment de plus de 20 logements collectifs en font partie. Une partie de la promotion n'a de fait pas pu être identifiée. Les valeurs indiquées sont donc des valeurs minimales

À l'échelle des zones d'emploi

La part des logements collectifs appartenant à des blocs de 20 logements ou plus sur l'ensemble des logements collectifs autorisés est plus élevé dans la zone d'emploi Marseille-Aubagne que sur le reste de la métropole.

De même, le poids de la promotion privée parmi les maîtres d'ouvrage dans les autorisations de construction de logements collectifs de plus de 20 logements est plus élevée dans la zone d'emploi Marseille-Aubagne qu'ailleurs dans la métropole (même si la proportion s'y rapproche dans la zone d'emploi d'Aix-en-Provence) ; c'est dans la zone d'emploi de Salon-de-Provence que le poids de la promotion privée est le moins élevé.

	Part des logements collectifs appartenant à des blocs de 20 logements et plus sur l'ensemble des logements collectifs autorisés entre 2014 et 2018	Part des autorisations de logements collectifs de 20 logements et plus portés par la promotion privée entre 2014 et 2018 (au minimum)
ZE Aix-en-Provence	89%	71%
ZE Istres-Martigues	89%	66%
ZE Marseille-Aubagne	96%	74%
ZE Salon-de-Provence	88%	59%

Taux de renouvellement du parc

Globalement, le taux de renouvellement annuel du parc de logement est de **1,5%** sur la métropole AMP ; il est de 1,7% dans la zone d'emploi d'Aix-en-Provence, et de 1,4% dans les trois autres zones d'emploi.

2 – Le besoin en logement

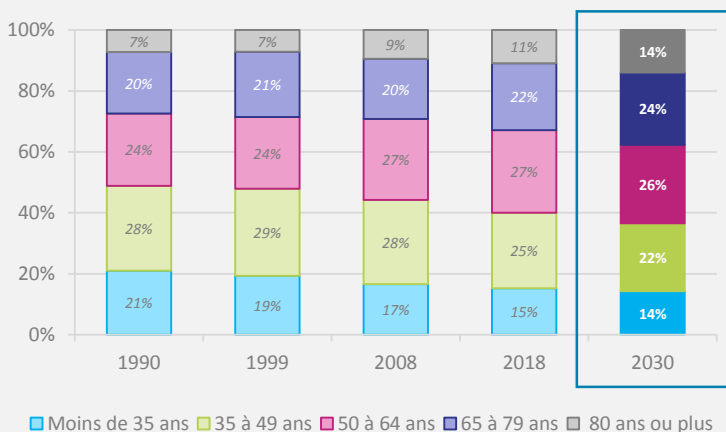
Note méthodologique sur l'estimation des besoins en résidences principales

On estime que le besoin en résidences principales est lié à deux facteurs : les **ménages supplémentaires** et le **mal logement ou non-logement**, desquels sera déduit l'effet renouvellement du parc.

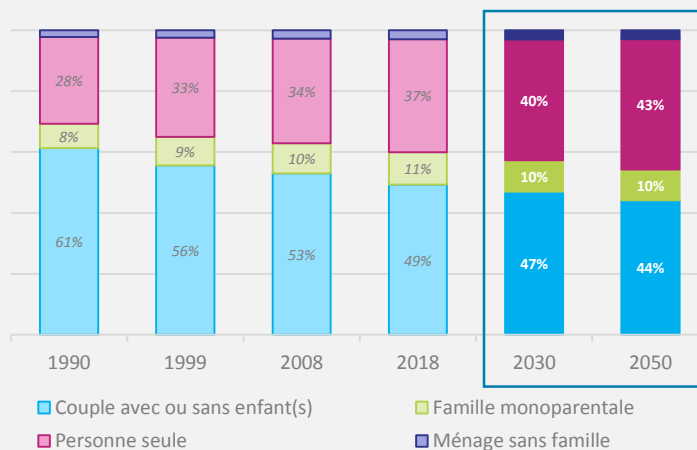
- Le besoin induit par les ménages supplémentaires est lié à trois facteurs : la **croissance démographique** (qui prend en compte à la fois le solde naturel et le solde migratoire), la **structure démographique** (le vieillissement de la population), et le **desserrement des ménages** (l'évolution des modes de cohabitation).

Dans son étude de juillet 2019, l'INSEE estime les besoins liés aux ménages supplémentaires **entre 11 900 (scénario central) et 16 400 (scénario haut) résidences principales par an d'ici à 2030 sur l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur**. Ces estimations sont basées sur des projections d'évolution de la croissance démographique (+0,2% en moyenne annuelle selon le scénario central, soit environ 5 200 ménages supplémentaires par an), du vieillissement de la population (38% de la population de la région sera âgée de plus de 65 ans en 2030 selon le scénario central, contre 27% en 1990 et 33% en 2018, soit environ 5 700 ménages supplémentaires par an), et des modes de cohabitation (plus de 50% des ménages de la région seront composés de personnes seules ou de familles monoparentales après 2030 selon le scénario central, contre 36% en 1990 et 48% en 2018, soit environ 1 000 ménages supplémentaires par an).

Évolution et projection de l'âge de la personne de référence des ménages en Provence-Alpes-Côte d'Azur selon l'INSEE – Scénario central, étude juillet 2019



Évolution et projection des modes de cohabitation en Provence-Alpes-Côte d'Azur selon l'INSEE – Scénario central, étude juillet 2019



- Le besoin lié au mal-logement et au non-logement

L'INSEE estime le besoin de résidences principales pour résorber le mal-logement à environ 13 000 (ménages vivant dans des logements insalubres ou en mauvais état, qui nécessitent donc une réhabilitation lourde, mais pas nécessairement la construction de nouveaux logements). A cela s'ajoute le besoin lié au non-logement (ménages sans logement propre) et qui représente **6 200 résidences principales pour du relogement**.

- Le renouvellement du parc

L'INSEE estime que le renouvellement du parc, solde entre les restructurations et les disparitions de logements, produirait environ **1 500 logements par an**, solde qui est donc à déduire des besoins précédents.

Choix méthodologique de la CERC PACA

Pour estimer le nombre de nouvelles résidences principales qu'il faudrait construire pour répondre au besoin, nous avons retenu :

- Le besoin liés aux ménages supplémentaires
- Le besoin lié au non-logement
- Le renouvellement du parc

C'est un calcul à minima pour plusieurs raisons :

- Nous avons considéré que le besoin lié au mal-logement serait couvert à 100% par de la réhabilitation, ne nécessitant pas de déconstruction / reconstruction neuve.
- On ne tient pas compte des constructions pour infléchir la tension immobilière et rattraper les retards passés de construction.
- On calcule ici uniquement le besoin en résidences principales ; on exclut donc le besoin lié au tourisme (résidences secondaires).

Selon ces hypothèses, le besoin en construction de nouvelles résidences principales dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur d'ici à 2030 est estimé entre 16 600 et 21 100 par an.

Sources : INSEE

2 – Le besoin en logement

Estimation des besoins en résidences principales entre 2018 et 2030 dans la métropole AMP, selon différents facteurs

Source : INSEE
Estimations CERC

	Scénario central		Scénario haut	
Besoins liés aux ménages supplémentaires	50 680	62%	69 680	69%
<i>Croissance démographique</i>	22 265	44%	29 690	43%
<i>Structure démographique</i>	23 365	46%	32 915	47%
<i>Modes de cohabitation</i>	5 050	10%	7 075	10%
Besoins liés au non-logement	30 760	38%	30 730	31%
<i>Renouvellement du parc</i>	-4 450			
Besoin en résidences principales	76 990		95 960	
<i>Soit par an</i>	6 410		8 000	

Le besoin en résidences principales est estimé pour la métropole AMP au minimum entre 76 990 et 95 960 d'ici 2030, soit **entre 6 400 et 8 000 résidences principales par an**.

C'est un minima, dans la mesure où nous avons considéré que le besoin lié au mal-logement (**environ 5 500 logements par an**) serait résorbé à 100% par de la réhabilitation.

Notons que l'enjeu du non-logement est particulièrement présent dans la zone Marseille-Aubagne.

Pour rappel, tous logements confondus, entre 2014 et 2018, il y a eu entre 12 200 et 13 750 logements autorisés par an dans la métropole AMP.

À l'échelle des zones d'emploi

ZE Aix-en-Provence

	Scénario central		Scénario haut	
Besoins liés aux ménages supplémentaires	14 020	81%	17 730	84%
<i>Croissance démographique</i>	9 805	70%	12 400	70%
<i>Structure démographique</i>	3 135	22%	3 970	22%
<i>Modes de cohabitation</i>	1 080	8%	1 360	8%
Besoins liés au non-logement	3 350	19%	3 350	16%
<i>Besoin lié au mal-logement</i>	7 150 (soit 600 par an)			
<i>Renouvellement du parc</i>	-2 580			
Besoin en résidences principales	14 790		18 500	
<i>Soit par an</i>	1 230		1 540	

Rappel, nombre moyen de logements autorisés par an entre 2014 et 2018

Entre 2 390 et 2 670

ZE Istres-Martigues

	Scénario central		Scénario haut	
Besoins liés aux ménages supplémentaires	2 400	62%	3 700	72%
<i>Croissance démographique</i>	840	35%	1 295	35%
<i>Structure démographique</i>	1 320	55%	2 035	55%
<i>Modes de cohabitation</i>	240	10%	370	10%
Besoins liés au non-logement	1 470	38%	1 440	28%
<i>Besoin lié au mal-logement</i>	3 150 (soit 260 par an)			
<i>Renouvellement du parc</i>	-600			
Besoin en résidences principales	3 270		4 540	
<i>Soit par an</i>	270		380	

Entre 850 et 950

ZE Marseille-Aubagne

	Scénario central		Scénario haut	
Besoins liés aux ménages supplémentaires	28 630	54%	41 440	63%
<i>Croissance démographique</i>	8 150	28%	11 790	28%
<i>Structure démographique</i>	16 990	59%	24 595	59%
<i>Modes de cohabitation</i>	3 490	12%	5 055	12%
Besoins liés au non-logement	24 650	46%	24 650	37%
<i>Besoin annuel lié au mal-logement</i>	52 500 (soit 4 375 par an)			
<i>Renouvellement du parc</i>	-780			
Besoin en résidences principales	52 500		65 310	
<i>Soit par an</i>	4 375		5 440	

Rappel, nombre moyen de logements autorisés par an entre 2014 et 2018

Entre 8 110 et 9 160

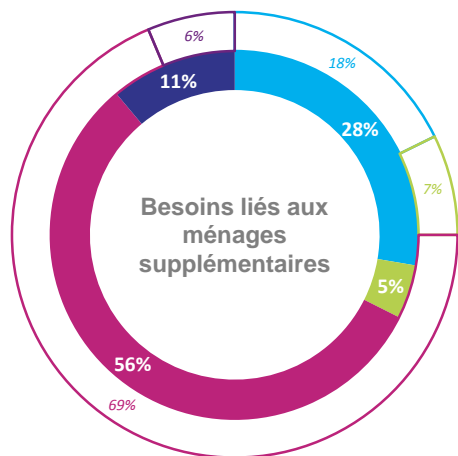
ZE Salon-de-Provence

	Scénario central		Scénario haut	
Besoins liés aux ménages supplémentaires	5 630	81%	6 800	84%
<i>Croissance démographique</i>	3 470	62%	4 200	62%
<i>Structure démographique</i>	1 920	34%	2 320	34%
<i>Modes de cohabitation</i>	240	4%	290	4%
Besoins liés au non-logement	1 290	19%	1 290	16%
<i>Besoin annuel lié au mal-logement</i>	2 750 (soit 230 par an)			
<i>Renouvellement du parc</i>	-490			
Besoin en résidences principales	6 430		7 600	
<i>Soit par an</i>	540		630	

Entre 840 et 940

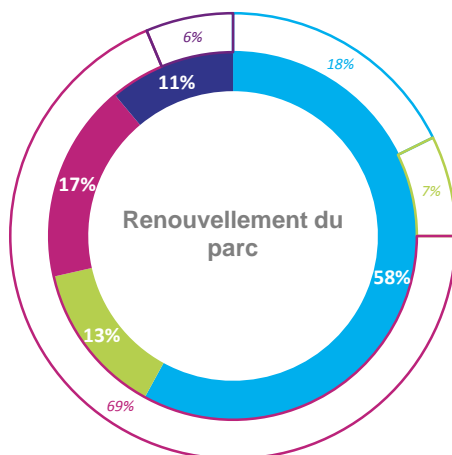
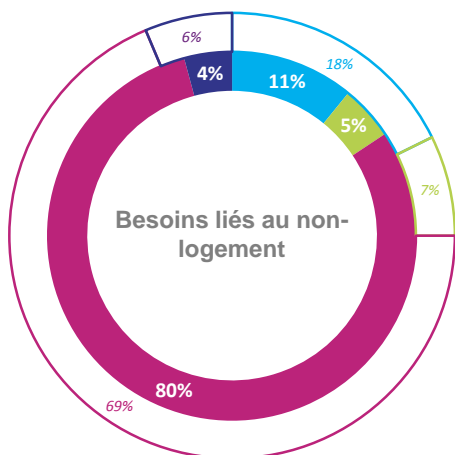
2 – Le besoin en logement

Zoom sur la répartition des besoins en résidences principales d'ici à 2030 dans les zones d'emploi de la métropole AMP



Clé de lecture

- **28% des besoins de résidences principales liés aux ménages supplémentaires** de la métropole AMP sont situés dans la zone d'emploi d'Aix-en-Provence, alors que cette dernière ne représente que 18% des ménages de la métropole
- **80% des besoins de résidences principales liés au non-logement** de la métropole AMP concernent la zone d'emploi Marseille-Aubagne, alors que cette dernière ne représente que 69% des ménages de la métropole



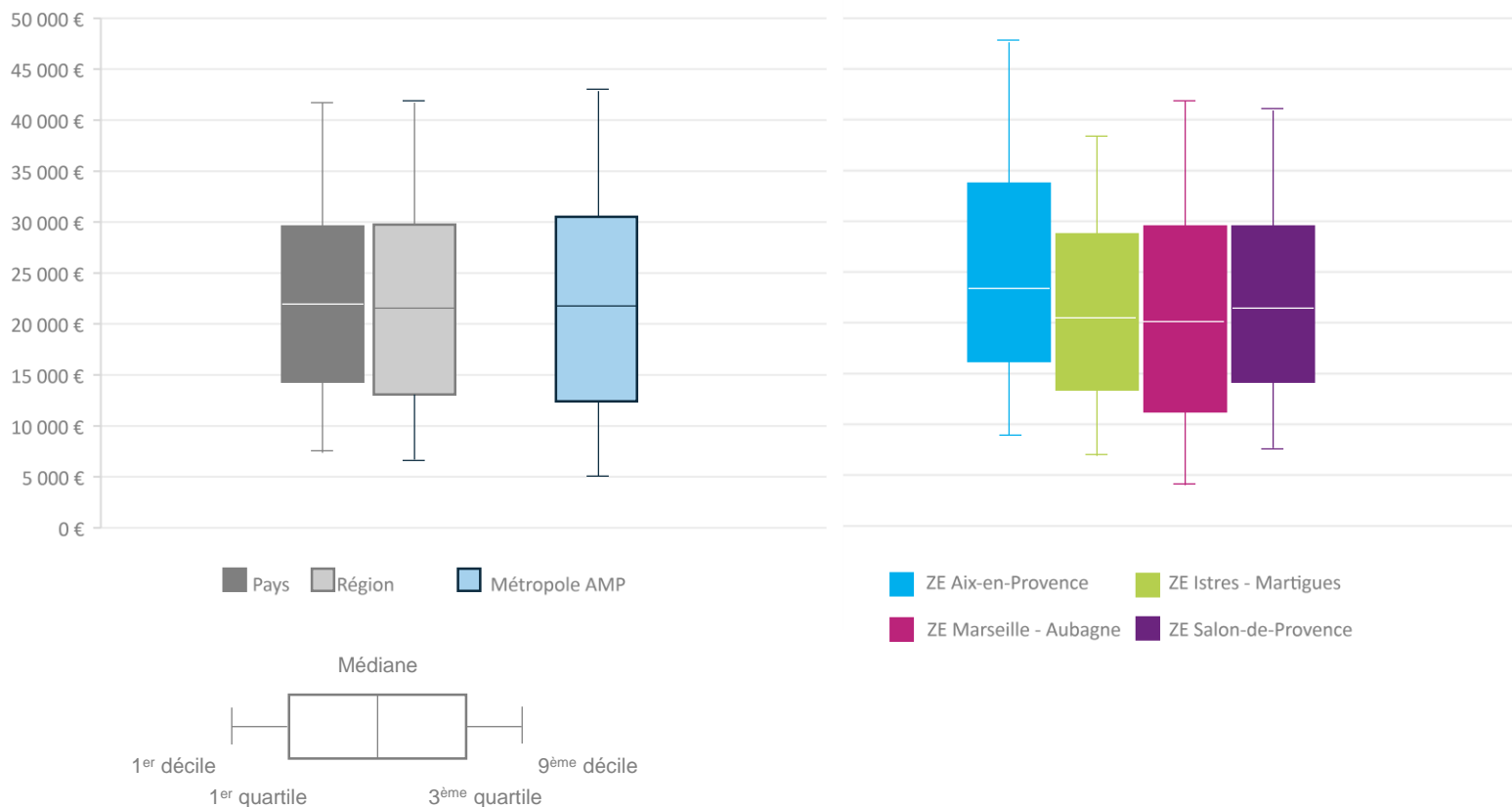
Le cercle extérieur représente la répartition des ménages de la métropole AMP dans les 4 zones d'emploi (la couleur de l'encadré représente la zone d'emploi correspondante)

Sources : INSEE
Estimations CERC

3 – L'accès au logement

Répartition des revenus des ménages à l'échelle des quatre zones d'emploi de la métropole AMP, de la métropole AMP, de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du pays

Source : INSEE RP 2016

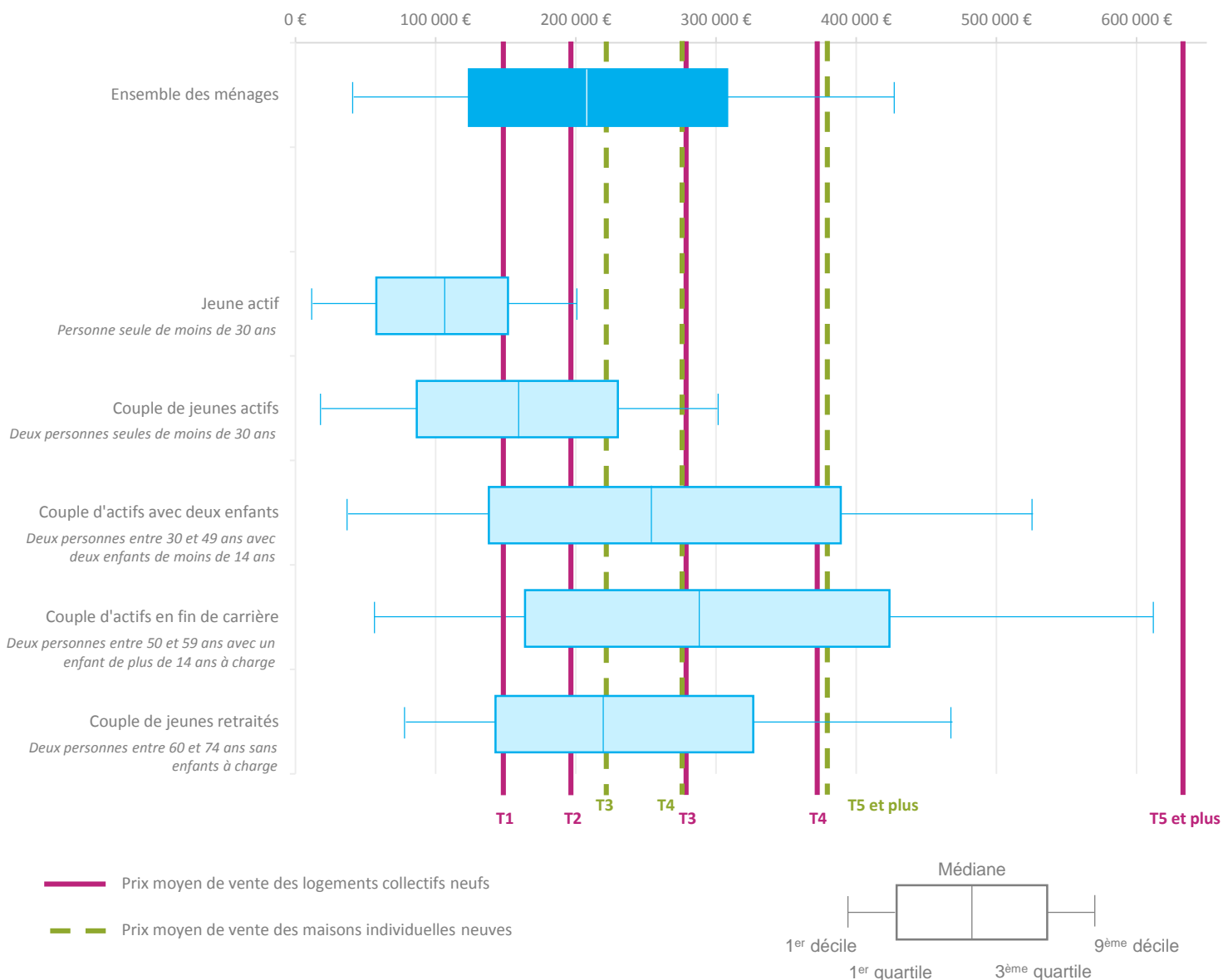


- Le revenu médian des ménages dans la métropole AMP est **sensiblement identique au revenu du pays**, comme de la région. **La distribution y est tout de même plus large entre le 1^{er} décile et le 9^{ème} décile.**
- C'est dans la zone d'emploi d'Aix-en-Provence que le revenu médian est le plus élevé, et dans la zone d'emploi Marseille-Aubagne qu'il est le plus bas. Dans cette dernière, la distribution entre le 1^{er} décile et le 9^{ème} décile est le plus élevé des quatre zones d'emploi de la métropole.

3 – L'accès au logement

Accès au marché de l'acquisition de logements neufs selon certains profils de ménages

Source : INSEE RP 2016, OIP



Les barres représentent le **potentiel d'achat des ménages** de la métropole. Il a été estimé, pour chaque catégorie de population, à partir des revenus moyens annuels des ménages, issus du recensement de la population 2016 de l'INSEE, auxquels ont été appliqués un taux d'endettement de 33%, puis un taux de crédit immobilier à 1,47% sur 25 ans, et un taux d'assurance à 0,36%.

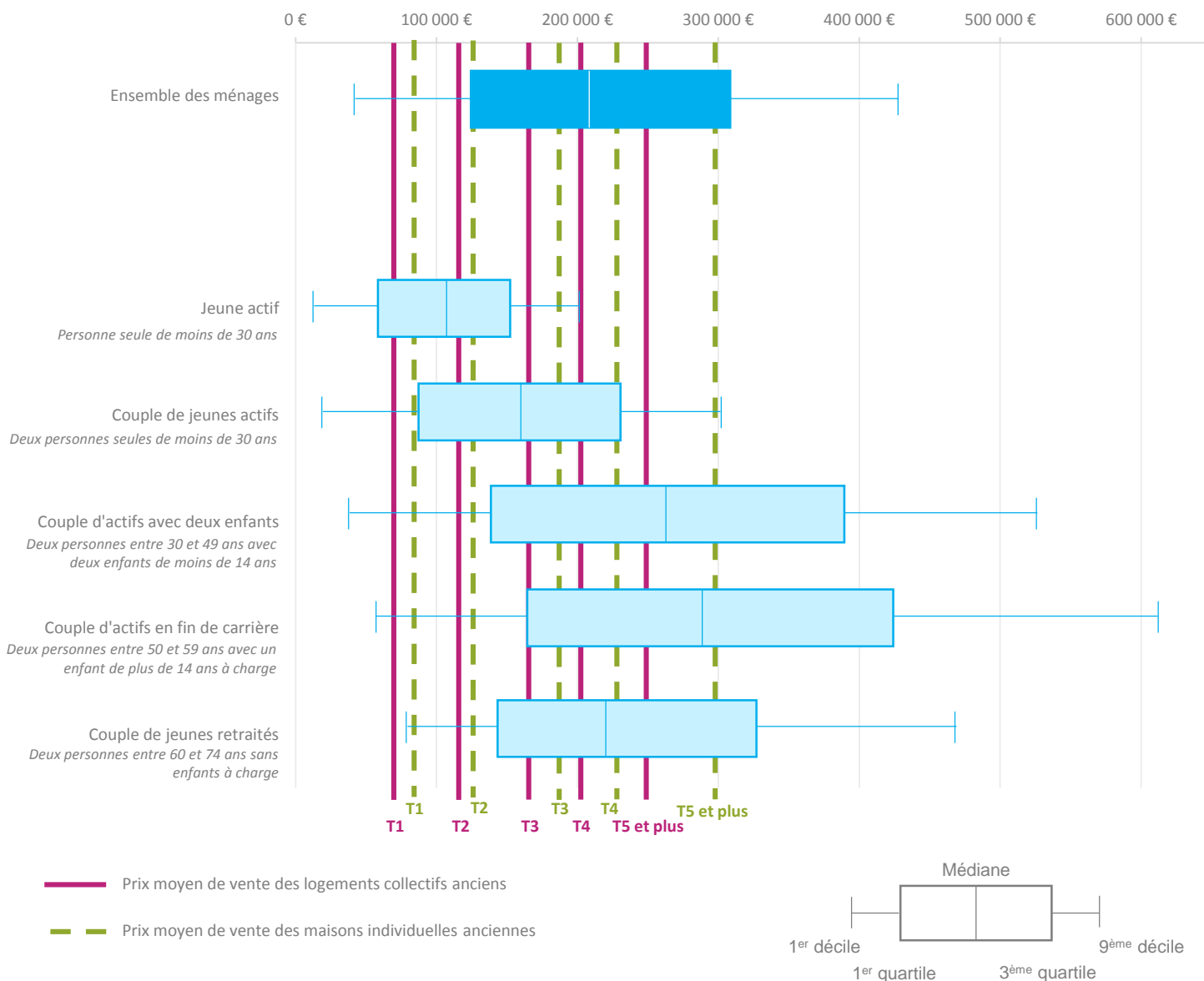
À noter que les revenus moyens annuels issus du RP INSEE sont estimés par unité de consommation. Il a donc été appliqué également, à chaque typologie de ménage, un coefficient estimé par les unités de consommation correspondantes (1 pour le référent du ménage, 0,5 pour chaque personne supplémentaire du ménage âgé de 14 ans et plus, et 0,3 pour des enfants âgés de moins de 14 ans – source INSEE).

- **Au global sur l'ensemble des ménages, le potentiel d'achat médian est estimé à 210 000 €. Avec ce montant, un ménage ne peut acquérir qu'un T1 ou un T2 dans le collectif neuf sur la métropole AMP.**
- Une majorité des jeunes actifs célibataires semble exclue du marché.
- Les couples de jeunes actifs avec un potentiel d'achat médian n'ont accès qu'à des T1 dans le collectif neuf.
- Pour pouvoir prétendre à l'acquisition d'un T4 dans le neuf ou à un T5 dans l'ancien (d'une valeur d'environ 380 000 €), les couples d'actifs avec enfants doivent faire partie des 25% les plus aisés.
- Les T5 et plus dans le collectif neuf paraissent très peu accessibles aux ménages de la métropole.

3 – L'accès au logement

Accès au marché de l'acquisition de logements anciens selon certains profils de ménages

Source : INSEE RP 2016, PERVAL



Les barres représentent le **potentiel d'achat des ménages** de la métropole. Il a été estimé, pour chaque catégorie de population, à partir des revenus moyens annuels des ménages, issus du recensement de la population 2016 de l'INSEE, auxquels ont été appliqués un taux d'endettement de 33%, puis un taux de crédit immobilier à 1,47% sur 25 ans, et un taux d'assurance à 0,36%.

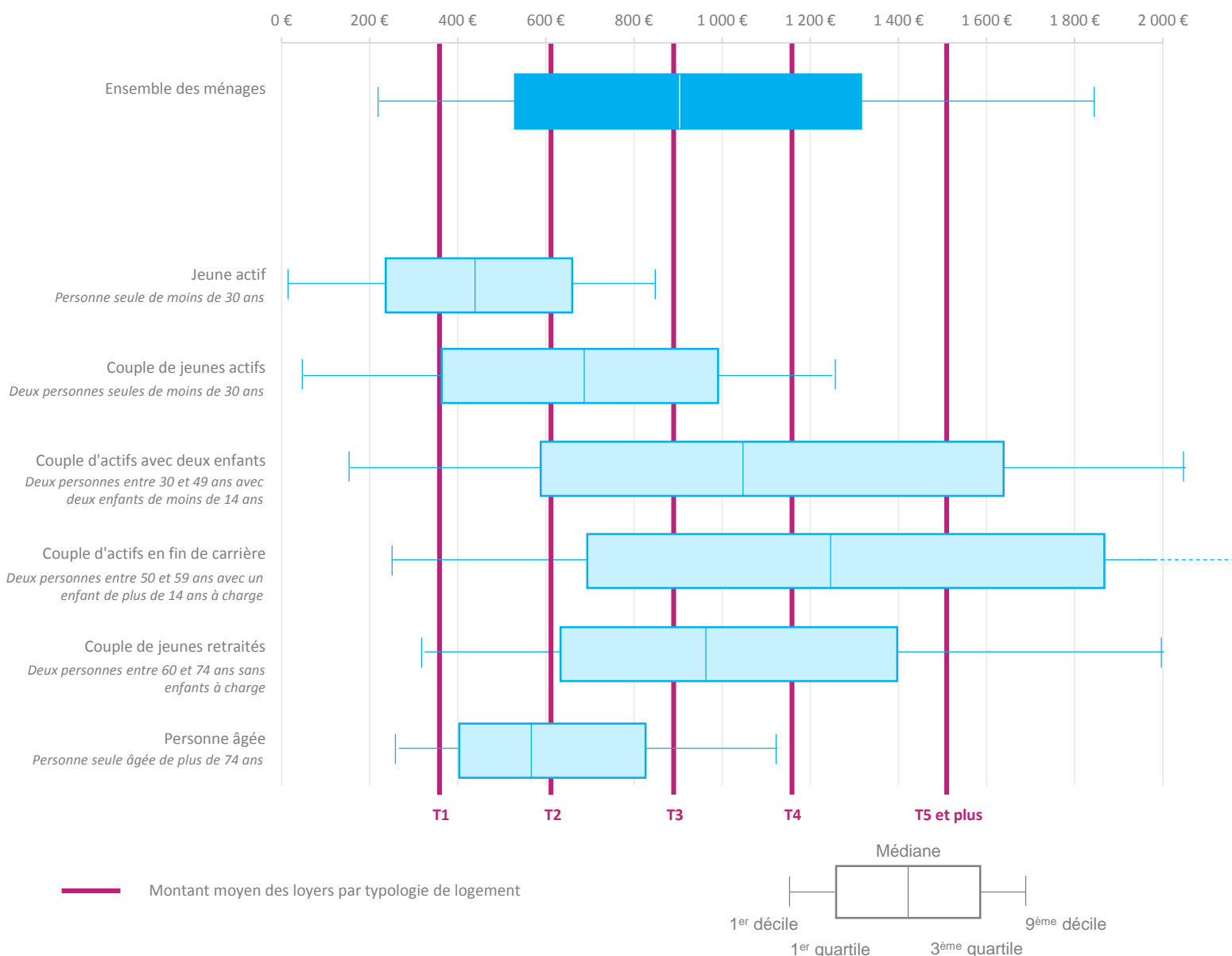
À noter que les revenus moyens annuels issus du RP INSEE sont estimés par unité de consommation. Il a donc été appliqué également, à chaque typologie de ménage, un coefficient estimé par les unités de consommation correspondantes (1 pour le référent du ménage, 0,5 pour chaque personne supplémentaire du ménage âgé de 14 ans et plus, et 0,3 pour des enfants âgés de moins de 14 ans – source INSEE).

- Le marché de l'ancien semble accessible à la très grande majorité des ménages de la métropole, que cela soit dans le collectif ou l'individuel. **Avec un potentiel d'achat médian de 210 000 €, un ménage peut acquérir un appartement de type T1 / T2 / T3 ou T4 ou une maison de type T1 / T2 ou T3 .**
- Au moins 50% des couples d'actifs avec enfants peuvent acquérir des T5 et plus dans le collectif ancien, ou des T4 dans l'individuel ancien.
- Le marché semble plus difficile pour les jeunes actifs, même si 50% d'entre eux peuvent acquérir au moins un T2 dans l'ancien, voire un T3 s'ils sont en couple.

3 – L'accès au logement

Accès au marché locatif selon certains profils de ménages

Source : INSEE RP 2016, CLAMEUR



Les barres représentent le **potentiel de location des ménages** de la métropole. Il a été estimé, pour chaque catégorie de population, à partir des revenus moyens annuels des ménages, issus du recensement de la population 2016 de l'INSEE, ramenés au mois et auxquels a été appliqué un taux d'endettement de 33%.

À noter que les revenus moyens annuels issus du RP INSEE sont estimés par unité de consommation. Il a donc été appliqué également, à chaque typologie de ménage, un coefficient estimé par les unités de consommation correspondantes (1 pour le référent du ménage, 0,5 pour chaque personne supplémentaire du ménage âgé de 14 ans et plus, et 0,3 pour des enfants âgés de moins de 14 ans – source INSEE).

- Le marché locatif semble accessible à une grande majorité des ménages : **avec un potentiel de location médian à 900 €, un ménage peut louer un T1, T2 voire un T3**. Mais cela peut cacher des difficultés.
 - Par exemple, les couples avec deux enfants doivent se situer dans les 50% les plus aisés pour pouvoir prétendre à un T4 ou un T5.
 - Une personne seule, qu'elle soit jeune active ou âgée de plus de 74 ans, aura du mal à se procurer un autre type qu'un T1.

3 – L'accès au logement

ZE Aix-en-Provence <i>Potentiel d'achat médian</i>			Valeurs médianes				
			T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Ensemble des ménages	240 450 €	Logements collectifs neufs	176 500 €	226 000 €	312 850 €	425 150 €	664 600 €
		Logements individuels neufs			232 000 €	307 350 €	516 000 €
		Logements collectifs anciens	98 450 €	178 300 €	262 250 €	319 650 €	394 400 €
		Logements individuels anciens	144 600 €	240 250 €	358 350 €	456 450 €	580 850 €
Jeunes actifs	118 900 €	Logements collectifs neufs	176 500 €	226 000 €	312 850 €	425 150 €	664 600 €
		Logements individuels neufs			232 000 €	307 350 €	516 000 €
		Logements collectifs anciens	98 450 €	178 300 €	262 250 €	319 650 €	394 400 €
		Logements individuels anciens	144 600 €	240 250 €	358 350 €	456 450 €	580 850 €
Couple de jeunes actifs	178 300 €	Logements collectifs neufs	176 500 €	226 000 €	312 850 €	425 150 €	664 600 €
		Logements individuels neufs			232 000 €	307 350 €	516 000 €
		Logements collectifs anciens	98 450 €	178 300 €	262 250 €	319 650 €	394 400 €
		Logements individuels anciens	144 600 €	240 250 €	358 350 €	456 450 €	580 850 €
Couple d'actifs avec deux enfants	300 850 €	Logements collectifs neufs	176 500 €	226 000 €	312 850 €	425 150 €	664 600 €
		Logements individuels neufs			232 000 €	307 350 €	516 000 €
		Logements collectifs anciens	98 450 €	178 300 €	262 250 €	319 650 €	394 400 €
		Logements individuels anciens	144 600 €	240 250 €	358 350 €	456 450 €	580 850 €
Couple d'actifs en fin de carrière	327 150 €	Logements collectifs neufs	176 500 €	226 000 €	312 850 €	425 150 €	664 600 €
		Logements individuels neufs			232 000 €	307 350 €	516 000 €
		Logements collectifs anciens	98 450 €	178 300 €	262 250 €	319 650 €	394 400 €
		Logements individuels anciens	144 600 €	240 250 €	358 350 €	456 450 €	580 850 €
Couple de jeunes retraités	252 900 €	Logements collectifs neufs	176 500 €	226 000 €	312 850 €	425 150 €	664 600 €
		Logements individuels neufs			232 000 €	307 350 €	516 000 €
		Logements collectifs anciens	98 450 €	178 300 €	262 250 €	319 650 €	394 400 €
		Logements individuels anciens	144 600 €	240 250 €	358 350 €	456 450 €	580 850 €
			T1	T2	T3	T4	T5 et plus
<i>Potentiel locatif médian</i>			410 €	740 €	1 120 €	1 470 €	1 930 €
Ensemble des ménages	1 030 €						
Jeune actif	510 €						
Couple de jeunes actifs	760 €						
Couple d'actifs avec deux enfants	1 285 €						
Couple d'actifs en fin de carrière	1 400 €						
Couple de jeunes retraités	1 080 €						
Personne âgée seule	640 €						

Les cases en bleues définissent le marché accessible à au moins 50% des ménages, selon le profil et le logement correspondants.

Les cases grises indiquent des données non-disponibles

3 – L'accès au logement

ZE Marseille-Aubagne <i>Potentiel d'achat médian</i>			Valeurs médianes				
			T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Ensemble des ménages	202 850 €	Logements collectifs neufs	143 250 €	192 750 €	282 100 €	384 000 €	635 350 €
		Logements individuels neufs			275 650 €	363 750 €	
		Logements collectifs anciens	55 900 €	91 600 €	131 550 €	163 000 €	204 100 €
		Logements individuels anciens	110 300 €	163 200 €	241 850 €	311 600 €	391 250 €
Jeunes actifs	102 150 €	Logements collectifs neufs	143 250 €	192 750 €	282 100 €	384 000 €	635 350 €
		Logements individuels neufs			275 650 €	363 750 €	
		Logements collectifs anciens	55 900 €	91 600 €	131 550 €	163 000 €	204 100 €
		Logements individuels anciens	110 300 €	163 200 €	241 850 €	311 600 €	391 250 €
Couple de jeunes actifs	153 200 €	Logements collectifs neufs	143 250 €	192 750 €	282 100 €	384 000 €	635 350 €
		Logements individuels neufs			275 650 €	363 750 €	
		Logements collectifs anciens	55 900 €	91 600 €	131 550 €	163 000 €	204 100 €
		Logements individuels anciens	110 300 €	163 200 €	241 850 €	311 600 €	391 250 €
Couple d'actifs avec deux enfants	249 000 €	Logements collectifs neufs	143 250 €	192 750 €	282 100 €	384 000 €	635 350 €
		Logements individuels neufs			275 650 €	363 750 €	
		Logements collectifs anciens	55 900 €	91 600 €	131 550 €	163 000 €	204 100 €
		Logements individuels anciens	110 300 €	163 200 €	241 850 €	311 600 €	391 250 €
Couple d'actifs en fin de carrière	274 600 €	Logements collectifs neufs	143 250 €	192 750 €	282 100 €	384 000 €	635 350 €
		Logements individuels neufs			275 650 €	363 750 €	
		Logements collectifs anciens	55 900 €	91 600 €	131 550 €	163 000 €	204 100 €
		Logements individuels anciens	110 300 €	163 200 €	241 850 €	311 600 €	391 250 €
Couple de jeunes retraités	222 300 €	Logements collectifs neufs	143 250 €	192 750 €	282 100 €	384 000 €	635 350 €
		Logements individuels neufs			275 650 €	363 750 €	
		Logements collectifs anciens	55 900 €	91 600 €	131 550 €	163 000 €	204 100 €
		Logements individuels anciens	110 300 €	163 200 €	241 850 €	311 600 €	391 250 €
<i>Potentiel locatif médian</i>			T1	T2	T3	T4	T5 et plus
			340 €	560 €	820 €	1 070 €	1 395 €
Ensemble des ménages	870 €						
Jeune actif	460 €						
Couple de jeunes actifs	690 €						
Couple d'actifs avec deux enfants	1 060 €						
Couple d'actifs en fin de carrière	1 180 €						
Couple de jeunes retraités	950 €						
Personne âgée seule	570 €						

Les cases en bleues définissent le marché accessible à au moins 50% des ménages, selon le profil et le logement correspondants.

Les cases grises indiquent des données non-disponibles

3 – L'accès au logement

ZE Istres-Martigues <i>Potentiel d'achat médian</i>			Valeurs médianes				
			T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Ensemble des ménages	210 950 €	Logements collectifs neufs		171 900 €	234 950 €	303 000 €	366 000 €
		Logements individuels neufs					
		Logements collectifs anciens	62 400 €	102 850 €	145 750 €	171 450 €	196 050 €
		Logements individuels anciens	104 950 €	131 550 €	198 750 €	245 650 €	296 400 €
Jeunes actifs	108 400 €	Logements collectifs neufs		171 900 €	234 950 €	303 000 €	366 000 €
		Logements individuels neufs					
		Logements collectifs anciens	62 400 €	102 850 €	145 750 €	171 450 €	196 050 €
		Logements individuels anciens	104 950 €	131 550 €	198 750 €	245 650 €	296 400 €
Couple de jeunes actifs	162 600 €	Logements collectifs neufs		171 900 €	234 950 €	303 000 €	366 000 €
		Logements individuels neufs					
		Logements collectifs anciens	62 400 €	102 850 €	145 750 €	171 450 €	196 050 €
		Logements individuels anciens	104 950 €	131 550 €	198 750 €	245 650 €	296 400 €
Couple d'actifs avec deux enfants	254 400 €	Logements collectifs neufs		171 900 €	234 950 €	303 000 €	366 000 €
		Logements individuels neufs					
		Logements collectifs anciens	62 400 €	102 850 €	145 750 €	171 450 €	196 050 €
		Logements individuels anciens	104 950 €	131 550 €	198 750 €	245 650 €	296 400 €
Couple d'actifs en fin de carrière	300 800 €	Logements collectifs neufs		171 900 €	234 950 €	303 000 €	366 000 €
		Logements individuels neufs					
		Logements collectifs anciens	62 400 €	102 850 €	145 750 €	171 450 €	196 050 €
		Logements individuels anciens	104 950 €	131 550 €	198 750 €	245 650 €	296 400 €
Couple de jeunes retraités	222 050 €	Logements collectifs neufs		171 900 €	234 950 €	303 000 €	366 000 €
		Logements individuels neufs					
		Logements collectifs anciens	62 400 €	102 850 €	145 750 €	171 450 €	196 050 €
		Logements individuels anciens	104 950 €	131 550 €	198 750 €	245 650 €	296 400 €
			T1	T2	T3	T4	T5 et plus
<i>Potentiel locatif médian</i>			320 €	530 €	770 €	970 €	1 200 €
Ensemble des ménages	900 €						
Jeune actif	460 €						
Couple de jeunes actifs	700 €						
Couple d'actifs avec deux enfants	1 090 €						
Couple d'actifs en fin de carrière	1 290 €						
Couple de jeunes retraités	-						
Personne âgée seule	560 €						

Les cases en bleues définissent le marché accessible à au moins 50% des ménages, selon le profil et le logement correspondants.

Les cases grises indiquent des données non-disponibles

3 – L'accès au logement

ZE Salon-de-Provence <i>Potentiel d'achat médian</i>			Valeurs médianes				
			T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Ensemble des ménages	220 100 €	Logements collectifs neufs	91 425 €	159 700 €	206 300 €	274 450 €	
		Logements individuels neufs			206 450 €	231 650 €	187 000 €
		Logements collectifs anciens	62 950 €	101 950 €	138 800 €	167 750 €	199 450 €
		Logements individuels anciens	99 900 €	142 150 €	205 400 €	257 850 €	321 450 €
Jeunes actifs	114 150 €	Logements collectifs neufs	91 425 €	159 700 €	206 300 €	274 450 €	
		Logements individuels neufs			206 450 €	231 650 €	187 000 €
		Logements collectifs anciens	62 950 €	101 950 €	138 800 €	167 750 €	199 450 €
		Logements individuels anciens	99 900 €	142 150 €	205 400 €	257 850 €	321 450 €
Couple de jeunes actifs	171 200 €	Logements collectifs neufs	91 425 €	159 700 €	206 300 €	274 450 €	
		Logements individuels neufs			206 450 €	231 650 €	187 000 €
		Logements collectifs anciens	62 950 €	101 950 €	138 800 €	167 750 €	199 450 €
		Logements individuels anciens	99 900 €	142 150 €	205 400 €	257 850 €	321 450 €
Couple d'actifs avec deux enfants	271 350 €	Logements collectifs neufs	91 425 €	159 700 €	206 300 €	274 450 €	
		Logements individuels neufs			206 450 €	231 650 €	187 000 €
		Logements collectifs anciens	62 950 €	101 950 €	138 800 €	167 750 €	199 450 €
		Logements individuels anciens	99 900 €	142 150 €	205 400 €	257 850 €	321 450 €
Couple d'actifs en fin de carrière	308 150 €	Logements collectifs neufs	91 425 €	159 700 €	206 300 €	274 450 €	
		Logements individuels neufs			206 450 €	231 650 €	187 000 €
		Logements collectifs anciens	62 950 €	101 950 €	138 800 €	167 750 €	199 450 €
		Logements individuels anciens	99 900 €	142 150 €	205 400 €	257 850 €	321 450 €
Couple de jeunes retraités	222 450 €	Logements collectifs neufs	91 425 €	159 700 €	206 300 €	274 450 €	
		Logements individuels neufs			206 450 €	231 650 €	187 000 €
		Logements collectifs anciens	62 950 €	101 950 €	138 800 €	167 750 €	199 450 €
		Logements individuels anciens	99 900 €	142 150 €	205 400 €	257 850 €	321 450 €
			T1	T2	T3	T4	T5 et plus
<i>Potentiel locatif médian</i>			320 €	510 €	720 €	940 €	1 200 €
Ensemble des ménages	940 €						
Jeune actif	490 €						
Couple de jeunes actifs	730 €						
Couple d'actifs avec deux enfants	1 160 €						
Couple d'actifs en fin de carrière	1 310 €						
Couple de jeunes retraités	950 €						
Personne âgée seule	570 €						

Les cases en bleues définissent le marché accessible à au moins 50% des ménages, selon le profil et le logement correspondants.

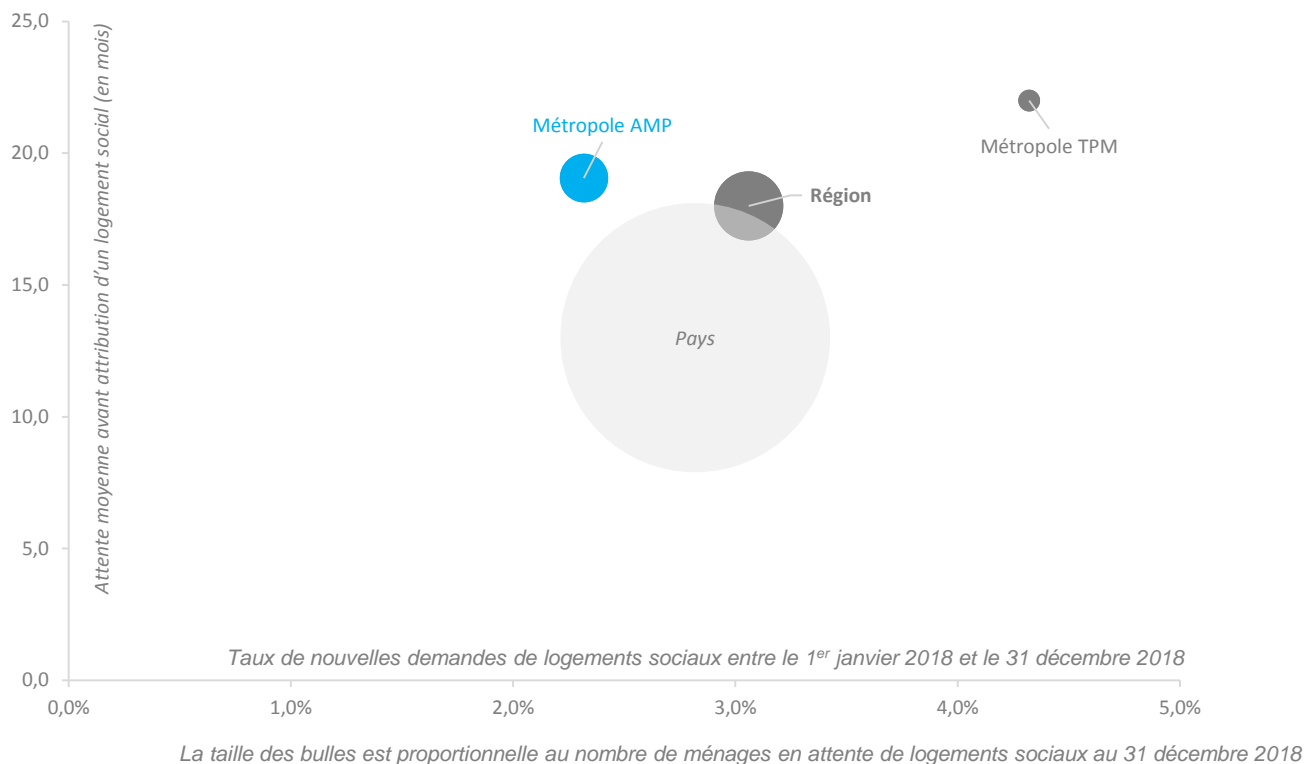
Les cases grises indiquent des données non-disponibles

3 – L'accès au logement

Zoom sur l'accès au logement social

Accès au logement social dans les métropoles AMP et TPM, sur l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'azur et sur l'ensemble du pays

Source : RPLS 2019, SNE



Métropole AMP	
Nombre de ménages en attente de logements sociaux au 31 décembre 2018	22 771
Évolution du nombre de demandes nettes* en 2018	+2,3%
<i>Moyenne région</i>	+3,1%
<i>Moyenne pays</i>	+2,8%
Attente moyenne d'attribution (en mois)	19,1
<i>Moyenne région</i>	18,0
<i>Moyenne pays</i>	13,0

- Si le taux de demandes nettes* de logements sociaux en 2018 dans la métropole AMP **est inférieur au taux moyen de la région et même du pays**, ce qui semble indiquer un flux d'attribution plus important dans la métropole, l'attente moyenne avant attribution y est en revanche **plus importante**.

*Le taux de demandes nettes correspond au nombre de nouvelles demandes de logements sociaux enregistrées dans l'année, en déduisant les attributions et les radiations.