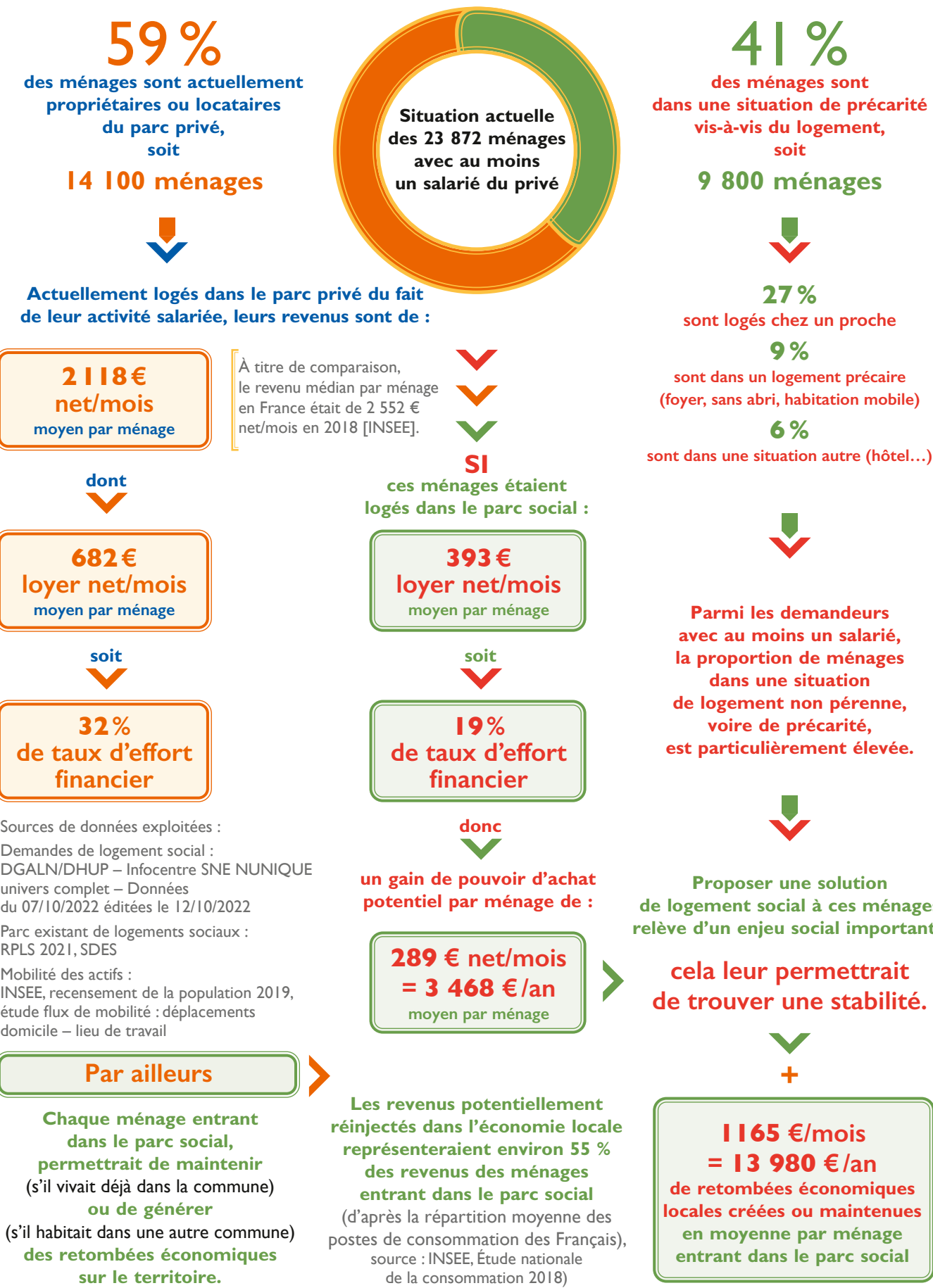


LES PERSPECTIVES

► **Produire du logement social pour loger ces salariés aura un impact social et économique gagnant/gagnant, avec des retombées locales importantes**



LES PERSPECTIVES



DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE SUR LE TERRITOIRE PERMETTRAIT DE LOGER LES MÉNAGES QUI ONT DES EMPLOIS ET DONT PLUS DE LA MOITIÉ DES REVENUS SERAIENT RÉINJECTÉS DANS L'ÉCONOMIE LOCALE.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES COMMUNES DE LA MÉTROPOLE AURA DES IMPACTS ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX POSITIFS TOUT EN ÉVITANT D'AGGRAVER L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE.



Elle représente les bailleurs sociaux des deux régions auprès des institutions et des acteurs locaux. Elle participe aux instances de l'Union sociale pour l'habitat (USH) par l'intermédiaire de la Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR).

Contact **Robin HAMADI**
rhamadi@arhimpacacorse.com



BANQUE des TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

Financement du projet.

Contact **Thierry BAZIN**
thierry.bazin@caissedesdepots.fr



Association créée en 1974 ; elle a produit la synthèse de cette étude.

Contact **Julien CAPP**
julien.cappa@i-carre.net

© Florent JOLIOT Photographe pour PRH PACA
biltebook
© Design graphique / Vincent HANROT, 2023
CCI impression

DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE



POUR ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET RÉDUIRE LES DÉPLACEMENTS PENDULAIRES DES ACTIFS

PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL EST UNE PRIORITÉ.

À L'HEURE OÙ LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE SE DOTE D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH), faisons le point sur les enjeux, les constats, les perspectives et les opportunités qui s'offrent aux décideurs des 92 communes du territoire métropolitain.

Cette publication s'intéressera spécifiquement aux ménages avec au moins un salarié du privé, en attente de l'attribution d'un logement social.

UN ENJEU

➡ **23 872 ménages avec au moins un salarié du privé sont en attente d'un logement social dans les communes de la métropole**



Ces ménages représentent **39 % des 60 833 demandes de logement social** enregistrées à fin 2021 (hors demandes de changement de logement dans le parc social).

Ce nombre de demandes en attente a augmenté de **5,5 % en un an** puisqu'il s'élevait à 57 650 à fin 2020..

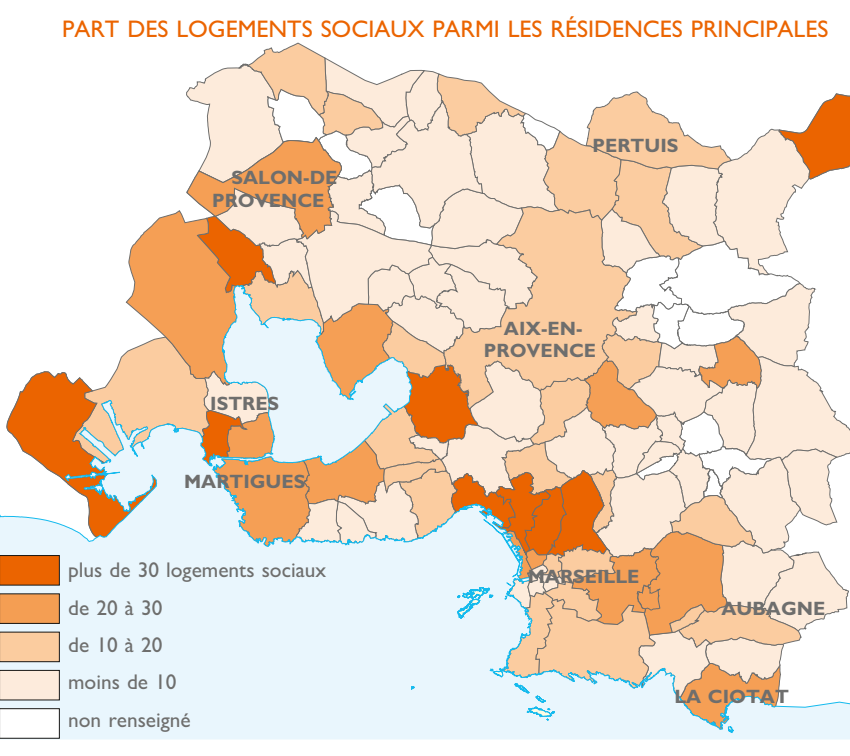
➡ **Le rythme de production de logement sociaux est donc bien insuffisant pour répondre favorablement et dans un délai raisonnable aux demandes en attente** (à fin 2021).

LE CONSTAT

➡ **Le parc social existant et le rythme actuel de production de l'offre locative nouvelle ne permettent pas de répondre à la demande en logement social des salariés du privé**

Le parc social est constitué de **152 562 logements** (dont 11 277 sont inhabitables, vacants ou occupés par une association). Il permet de loger **141 285 ménages** au 01.01.2021. Cela représente 18,3 % des résidences principales, mais **varie fortement entre les communes**.

95 % de ces logements sont collectifs. Toutefois, malgré le parc existant et les nouveaux logements agréés ces dernières années, **seulement 7 661 ménages ont obtenu l'attribution d'un logement social** en 2021 (hors mutation). D'ailleurs ces attributions reposent majoritairement sur les logements libérés par leurs précédents occupants puisque **les nouvelles mises en service représentent seulement 2 150 logements** par an en moyenne depuis 2016.



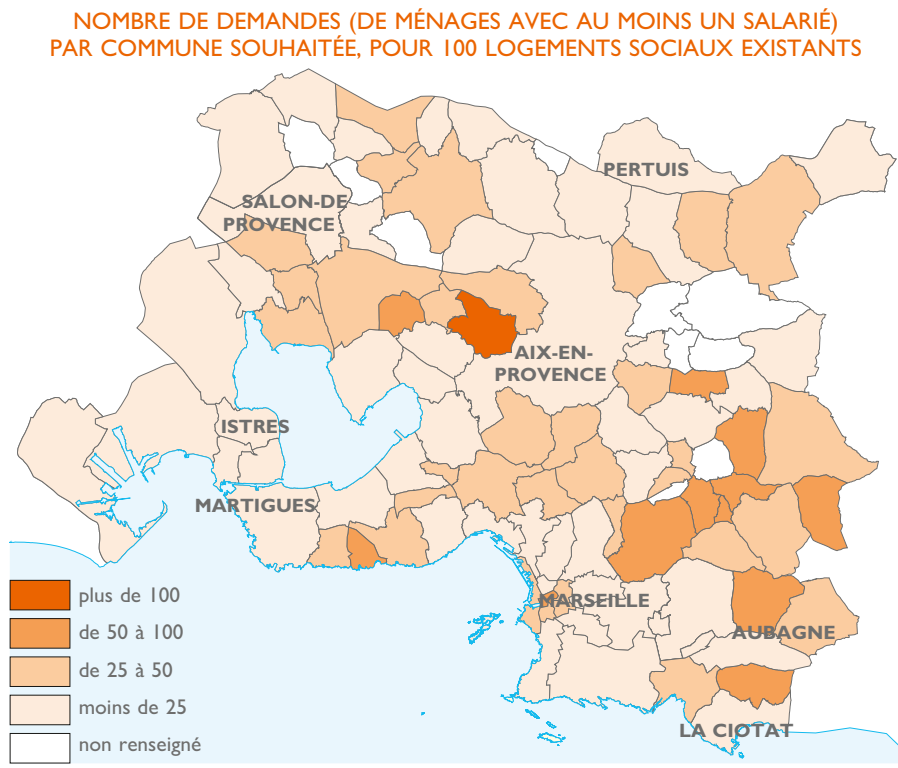
LE CONSTAT

➡ **Une tension forte dans les communes autour des grands pôles économiques**

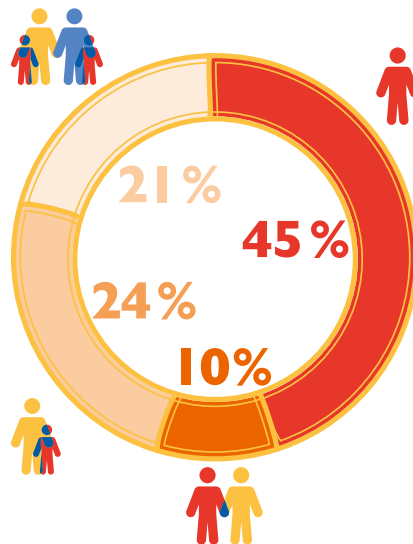
Les demandes de logement social formulées par les ménages avec au moins un salarié **pèsent lourd dans certaines communes** au regard du parc social existant.

La tension est particulièrement forte dans les communes : **autour d'Aubagne, entre Marseille et Aix-en-Provence, et à l'ouest d'Aix-en-Provence.**

Sur ces communes, deux phénomènes participent conjointement à : **une offre en logement social proportionnellement plus faible, et une forte attractivité pour les ménages avec au moins un salarié.**

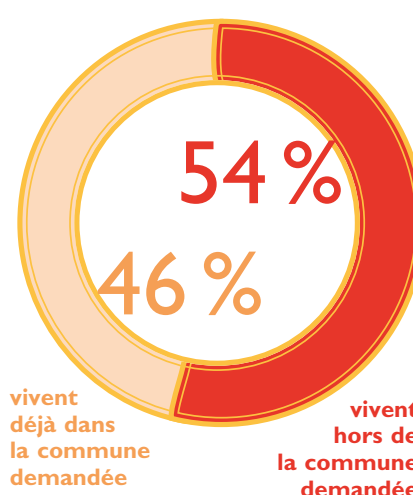


➡ **De nombreuses familles, notamment monoparentales, parmi les demandeurs**



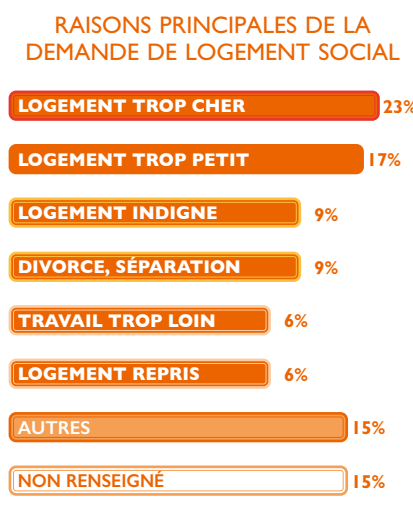
Les personnes seules ou les couples sans personnes à charge représentent un peu plus de la moitié des demandes à fin 2021. L'autre moitié est composée de familles dont **un grand nombre sont monoparentales.**

➡ **Plus de la moitié des demandes proviennent de ménages vivant dans une autre commune**



Pour une commune, favoriser la production de logements sociaux sur son territoire permettra à la fois de **répondre aux attentes des administrés qui souhaitent y demeurer** et d'en attirer de nouveaux qui aspirent à s'y installer.

➡ **Des demandes motivées principalement par des raisons financières**



La raison principale de la demande de logement social, renseignée par les demandeurs, témoigne de l'**impossibilité** pour ces ménages d'**obtenir, dans le parc privé, un logement répondant à leurs besoins et à un niveau de loyer supportable.**

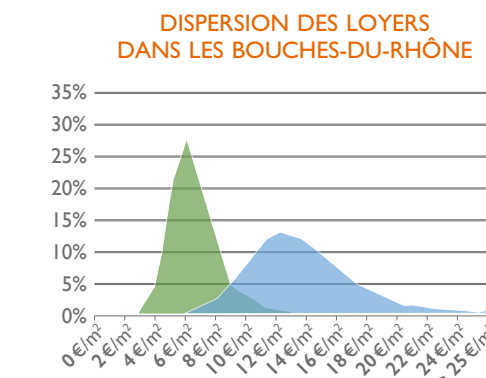
LE CONSTAT

➡ **En l'absence d'offre dans le parc social, ces ménages ne pourront pas trouver un logement qui corresponde à leurs besoins dans le parc privé**

Dans le département des Bouches-du-Rhône l'**offre locative privée présente un loyer moyen beaucoup plus élevé que le parc social.**

De plus, la part des logements privés avec un loyer comparable à celui de l'offre sociale est très faible.

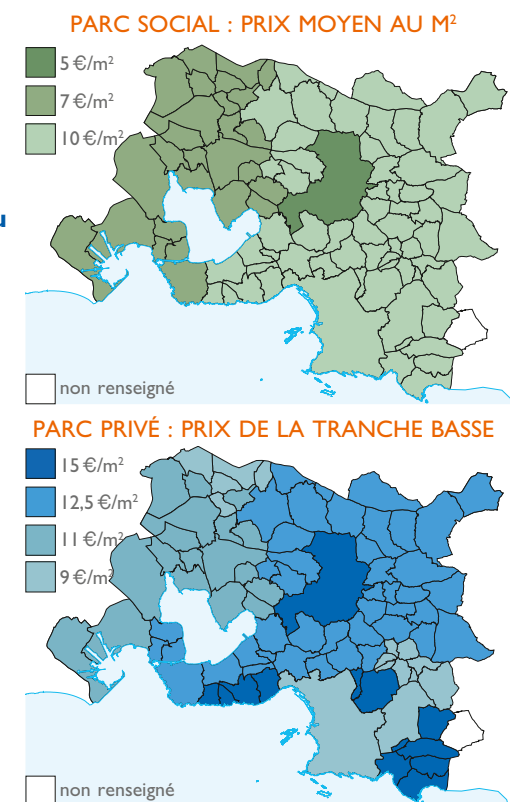
Cela confirme la **difficulté des ménages à trouver un logement convenable à un niveau de loyer supportable.**



Ce constat concerne l'ensemble du territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence.

En effet, quelles que soient les communes analysées, **le niveau de loyer de la tranche basse dans le parc privé** (les 25 % des loyers les plus faibles) **est toujours beaucoup plus élevé que le loyer moyen dans le parc social** (le plus souvent dans un rapport du simple au double).

Ce n'est donc pas sur le territoire de la métropole que les ménages trouveront dans le parc privé une offre locative abordable répondant à leurs besoins.



Source : RPLS 2021, ODL 2021, d'après ADIL13

➡ **Un risque d'éloignement de ces salariés qui ne parviennent pas à se loger**

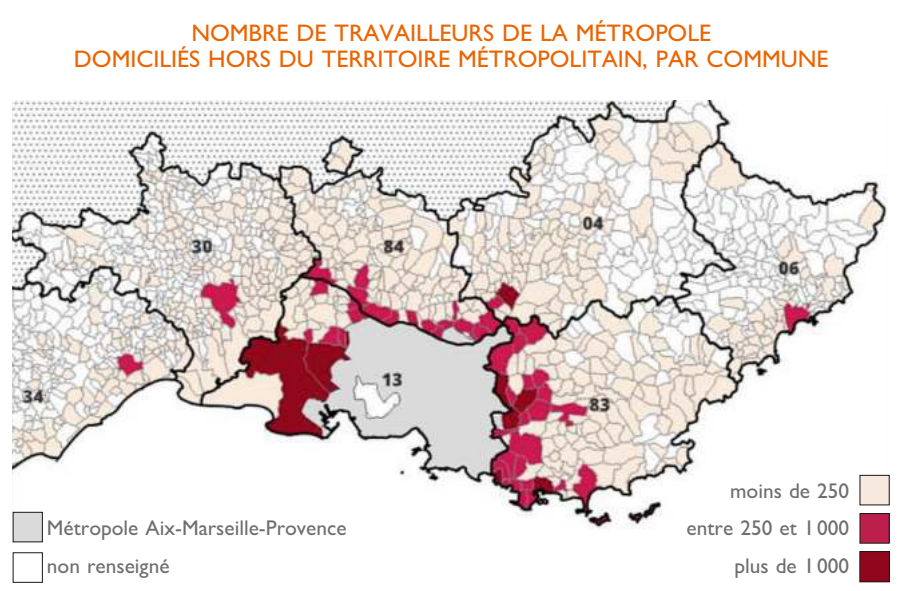
Une fois ce constat dressé, **le risque serait qu'une partie de ces salariés s'éloignent de leur lieu de travail** pour se loger à l'extérieur de la métropole où des loyers pourraient être plus abordables. Ils rejoindraient ainsi les nombreux actifs qui se trouvent déjà dans ce cas.



8,5 % des travailleurs de la métropole en 2019

Pour chacun de ces actifs, cela représente :

➡ **110 km aller-retour par jour 2 350 euros de carburant par an 3 tonnes de CO₂ émis par an**



Ces ménages qui risquent de s'éloigner, en allant vivre principalement dans les communes limitrophes de la métropole, **auraient nécessairement davantage recours à la voiture.** Cela viendrait alors alourdir les **difficultés d'engorgement des axes routiers et des villes**, ainsi que le **bilan environnemental du territoire.**

L'**empreinte carbone moyenne** d'un Français était de **9,9 t CO₂/an** en 2019. Pour respecter les accords de Paris, l'empreinte carbone individuelle moyenne **devrait être abaissée à 2 t CO₂/an.** Source : Carbone 4