

La lettre du PLH

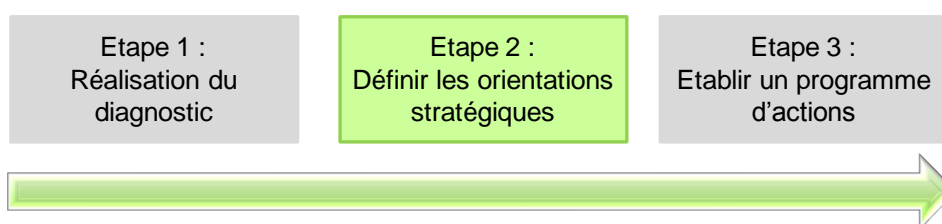
Octobre 2011



Dans le cadre de ses compétences, la communauté de communes du Comté de Provence a engagé la démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat du Comté de Provence, qui fixe les orientations de la politique communautaire dans ce domaine.

Où en sommes-nous ?

La phase de diagnostic du PLH s'achève.



Les principaux enseignements du diagnostic

Contexte économique et socio démographique

- Un territoire attractif qui bénéficie d'un fort dynamisme démographique lié à l'arrivée de nouveaux ménages actifs
- Une diminution de la taille des ménages
- Un vieillissement constaté au sein de la deuxième couronne
- Des besoins en logements pour les actifs locaux et les nouveaux ménages
- Des situations sociales différenciées :

Les Chiffres clés

36 803 habitants, 15 325 ménages en 2007
888 nouveaux habitants par an, 400 ménages supplémentaires
Près de 400 emplois supplémentaires par an
Près de 47 000 km parcourus chaque jour par les actifs (travail – domicile)
1 ménage sur 5 sous le seuil de pauvreté, 26% d'actifs précaires

Le secteur de l'habitat : Le parc privé

- Une part importante de propriétaire, un parc locatif privé restreint dont la part tend à diminuer
- Peu de petits logements à destination des jeunes ménages
- Un parc ancien important
- Une part de logements vacants mobilisables

Les Chiffres clés

19 929 logements en 2007
29% de locatifs privés en 2007, 33% en 1999
36% de logements d'1 à 3 pièces, 66% des ménages composés d'1 à 2 personnes
34% des logements datent d'avant 1949
Près de 1 000 logements vacants en 2010

Le secteur de l'habitat : Le parc public

- Un parc locatif réparti de manière inégale
- Un manque de logements sociaux face à la demande exprimée
- Une rotation faible entraînant une pression accrue
- Des difficultés de production
- Des ménages éligibles au logement très social logés dans le parc privé

11,1 % de logements sociaux

72,5% des logements sociaux de la Provence Verte dans la CCCP

Des publics spécifiques demandant une attention particulière, les principales tendances

- **Les personnes âgées** : une population qui vieillie, des services d'accompagnements développés, mais des structures trop onéreuses pour une population qui se précarise
- **Les personnes handicapées** : Une insuffisance de logements adaptés
- **Les jeunes** : un déficit en petits logements et des dispositifs d'accompagnement vers le logement souvent nécessaires
- **Les personnes défavorisées** : un besoin en structures d'hébergement d'urgence et une faiblesse quantitative de l'offre avec des loyers très sociaux

Les marchés immobiliers et des parcours résidentiels bloqués

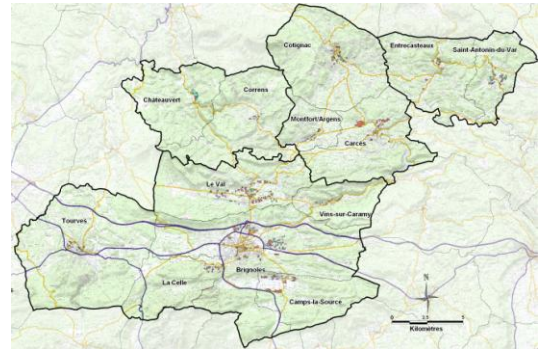
- Un territoire attractif, une pression immobilière forte
- Une prédominance de l'habitat individuel, fort consommateur de foncier
- Des niveaux de loyers élevés pour une population aux revenus modestes
- Des prix qui permettent difficilement aux primo-accédants de trouver un logement

Les Chiffres clés

70 % de maisons individuelles
+ de 300 logements construits par an en moyenne
Moins de 20 % des primo accédants peuvent prétendre à l'achat d'une maison ancienne ou d'un appartement neuf

Potentiel foncier

- Des contraintes et les règles actuelles en matière de droit des sols qui déterminent des densités généralement faibles
- Un potentiel foncier important : Plus de 275 ha disponibles pour l'habitat
- Une capacité de l'ordre de 3 000 logements pour la période PLH



Instances et outils de pilotage de la politique de l'habitat

- Des communes conscientes des besoins en logements et des insuffisances du marché actuel
- Une absence de vision communautaire pour le développement de l'habitat et un manque d'outils de négociation avec les opérateurs immobiliers

Les enjeux principaux

- **Accompagner les évolutions démographiques et économiques du territoire via le développement d'une offre en logements adaptés aux besoins des ménages modestes et des actifs en lien avec le développement des entreprises**
- **Diversifier l'offre de logements pour pouvoir loger les ménages à chaque étape de leur parcours résidentiel (logements de taille adaptée, davantage de locatif, prix compatibles avec la primo-accession à la propriété, mais aussi adaptation au vieillissement)**
- **Optimiser l'utilisation des terrains constructibles et maîtriser l'étalement urbain par la mise en place d'une politique foncière à l'échelle intercommunale et la promotion de formes urbaines adaptées**
- **Se donner les moyens de piloter et mettre en œuvre une politique déterminée de l'habitat**

La prochaine étape : les orientations stratégiques

Les enjeux issus du diagnostic doivent aboutir à la formulation d'orientations, afin de mettre en place une véritable politique de l'habitat.