

Livret VI

Workshop 2026

# LE LOGEMENT

*Habiter la métropole entre héritages  
résidentiels, tensions et  
transformations*



Construire plus ou habiter autrement ?



## Workshop 2026

Directrice de la publication : Anne Bourgon

Comité éditorial : Alexandra Tesileanu, étudiante du studio de projet encadré par Julien Monfort, enseignant à l'ENSA-M

En partenariat avec la Métropole-Aix Marseille-Provence, DGS prospective, partenariats et Innovations territoriales

Remerciements : Domnin Rausher, Vincent Fouchier, Cindy Conessa, Olivier Sana





# SOMMAIRE

## Introduction

### Chapitre 01

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| La crise du logement : Réalité ou paradoxe ?.....   | 11 |
| Une crise... malgré l'abondance ? .....             | 13 |
| Pourquoi se loger devient-il plus difficile ? ..... | 15 |

### Chapitre 02

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Le logement neuf : une réponse suffisante ?.....                 | 17 |
| 11 000 logements par an : un chiffre magique ? .....             | 19 |
| Construire où ? La métropole entre croissance et équilibre ..... | 20 |
| Le logement social : rééquilibrer les territoires .....          | 24 |
| Les étudiants : un besoin spécifique .....                       | 26 |
| Densité, sobriété foncière et production de logements.....       | 31 |

### Chapitre 03

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Le parc existant : le gisement invisible.....       | 39 |
| Le parc existant : une ressource sous-estimée ..... | 40 |
| Un parc qui se fragilise .....                      | 41 |

### Chapitre 04

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| La sous-occupation : des m2 disponibles mais immobilisés..... | 45 |
| Quand un logement devient-il trop grand ? .....               | 46 |
| Qui habite les logements sous-occupés ? .....                 | 48 |
| Où sont-ils ? .....                                           | 49 |

### Chapitre 05

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Une métropole, plusieurs réalités..... | 51 |
| Fiches communales .....                | 52 |



# INTRODUCTION





**L**a Métropole Aix-Marseille-Provence mène aujourd'hui une politique ambitieuse de développement du logement afin de répondre à la croissance démographique,

aux besoins sociaux et aux enjeux de rénovation urbaine. À travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028, elle vise notamment la production de 11 000 logements par an, dont plus de 5 000 logements sociaux, tout en favorisant la rénovation énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.

Cette stratégie s'appuie sur plusieurs axes : la construction de logements accessibles et diversifiés, la réhabilitation du parc ancien, la transformation des quartiers prioritaires et le développement d'un urbanisme plus durable. La métropole souhaite également améliorer les parcours résidentiels des habitants, notamment pour les jeunes actifs, les étudiants, les familles modestes et les personnes âgées.

Le territoire fait face à des défis importants, comme la tension du marché immobilier, le manque de logements sociaux dans certaines communes et la présence d'un habitat dégradé, particulièrement à Marseille. Pour y répondre, de nombreux projets de renouvellement urbain et de réhabilitation sont engagés à l'échelle métropolitaine afin d'améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale.



# CHAPITRE 01

## *LA CRISE DU LOGEMENT : RÉALITÉ OU PARADOXE ?*



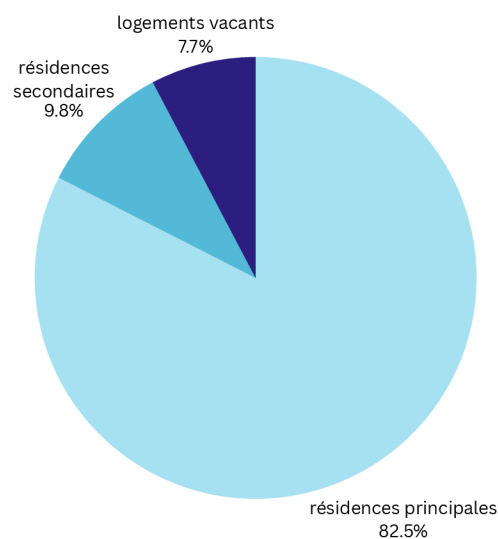
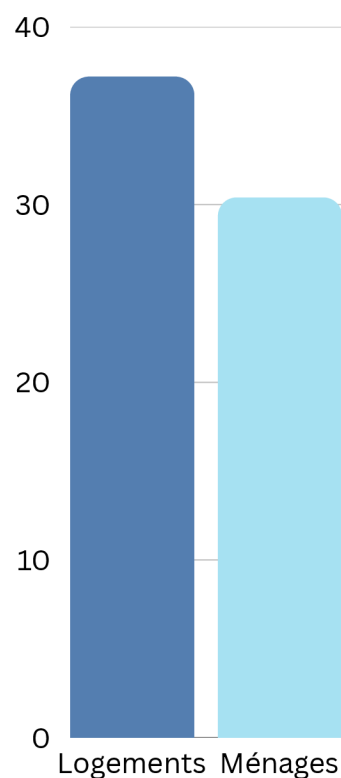
# UNE CRISE... MALGRÉ L'ABONDANCE ?

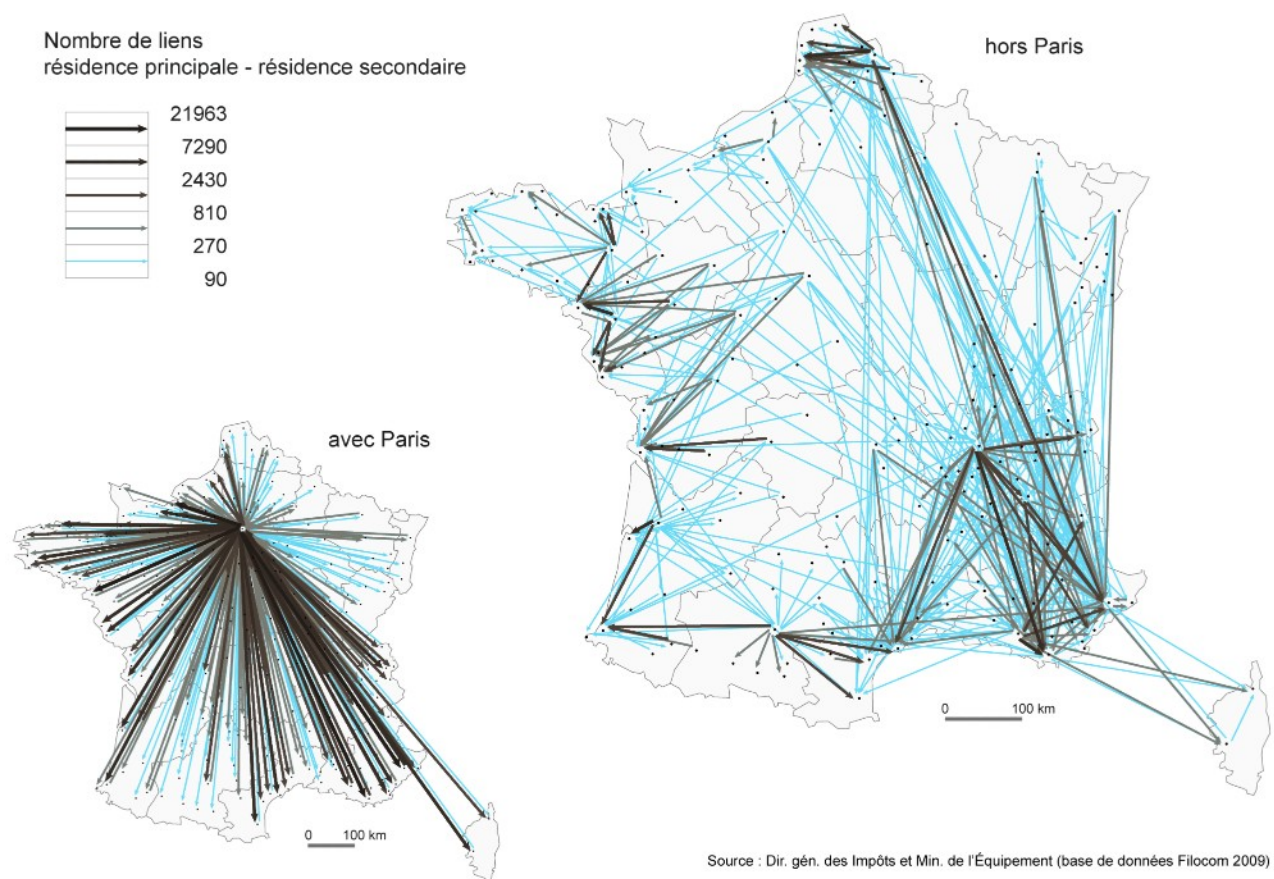
**L**e logement semble aujourd'hui traverser une contradiction. D'un côté, les difficultés pour se loger n'ont jamais été autant évoquées : loyers qui augmentent, accès à la propriété qui recule, files d'attente pour le logement social qui s'allongent, ménages contraints de s'éloigner toujours plus des centres urbains. De l'autre, les chiffres nationaux semblent raconter une histoire opposée : la France compte environ 37,2 millions de logements pour seulement 30,4 millions de ménages.

À première vue, le calcul paraît simple : il existerait davantage de logements que de foyers. Pourtant, derrière cette apparente abondance se cache une réalité plus complexe. Une partie du parc ne répond pas aux besoins quotidiens des habitants. En France, près de 3,1 millions de logements sont vacants, c'est-à-dire inoccupés, tandis qu'environ 3,3 millions sont des résidences secondaires. Ces logements existent physiquement, mais ils ne participent pas toujours au logement permanent des habitants.

Le problème ne semble donc pas uniquement être celui de la quantité. Il se situe davantage dans la manière dont les logements sont répartis, occupés et mobilisés. Certains territoires concentrent les emplois, les services ou les équipements, attirant davantage de population et créant une forte pression sur leur marché immobilier, tandis que d'autres disposent d'un parc sous-utilisé.

Ces interrogations amènent une autre question : si les logements existent, pourquoi devient-il malgré tout plus difficile de se loger ?





Nombre de liens residence principale - residence secondaire - Villes Vivantes

# POURQUOI SE LOGER DEVIENT-IL PLUS DIFFICILE ?

**D**epuis le début des années 2000, plusieurs transformations économiques et sociales ont progressivement modifié l'accès au logement. Pendant une longue période, des taux d'emprunt particulièrement faibles ont facilité l'achat immobilier pour de nombreux ménages. Cette capacité d'achat accrue a contribué à une forte hausse des prix dans de nombreuses villes françaises.

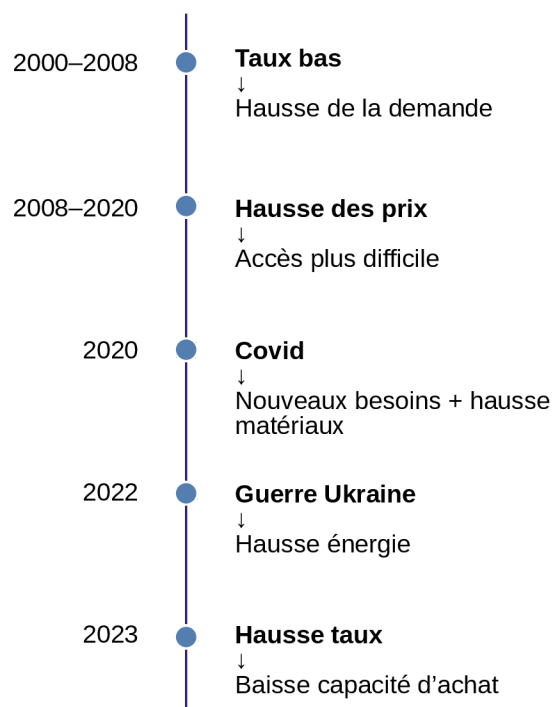
À Bordeaux par exemple, le prix moyen du mètre carré est passé d'environ 1 150 € en 2002 à près de 4 866 € aujourd'hui, soit une augmentation de 329 % en vingt ans. Dans plusieurs grandes métropoles françaises — Paris, Lyon, Lille ou Toulouse — les prix ont été multipliés par plus de deux. La métropole d'Aix-Marseille présente des dynamiques plus contrastées, mais suit une trajectoire similaire.

À ces évolutions structurelles se sont ajoutés des événements plus récents. La crise sanitaire liée au Covid-19, puis les conséquences économiques de la guerre en Ukraine, ont entraîné une hausse importante des coûts de production et du coût de la vie. Le secteur du bâtiment a été directement touché par l'augmentation des prix des matériaux de construction et de l'énergie.

Dans le même temps, les taux d'intérêt ont fortement progressé, passant d'environ 1 % à près de 4 % entre 2020 et 2023. Une évolution qui paraît faible à première vue mais qui transforme profondément la capacité d'emprunt des ménages. Pour un même revenu, les possibilités d'achat diminuent, excluant progressivement une partie des ménages de l'accès à la propriété.

Construire est également devenu plus complexe. Les nouvelles exigences environnementales, le renforcement des règles d'urbanisme, la raréfaction du foncier disponible dans les secteurs attractifs et l'augmentation des coûts de construction ralentissent la production de logements neufs. Dans une métropole comme Aix-Marseille-Provence, où les dynamiques territoriales sont déjà très contrastées, ces contraintes accentuent les tensions existantes.

La difficulté actuelle ne résulte donc pas d'un facteur unique mais de l'accumulation de plusieurs phénomènes qui se renforcent mutuellement : hausse des prix, baisse du pouvoir d'achat immobilier, ralentissement de la construction et inadéquation du parc existant.







# CHAPITRE 02

*LE LOGEMENT NEUF : UNE RÉPONSE  
SUFFISANTE ?*



## 11 000 LOGEMENTS PAR AN : UN CHIFFRE MAGIQUE ?

**L**e Programme Local de l'Habitat fixe un objectif ambitieux : produire près de 11.000 logements supplémentaires chaque année à l'échelle métropolitaine. Ce chiffre peut apparaître comme une réponse simple à la crise : davantage de logements pour davantage d'habitants. Pourtant, sa composition révèle une réalité plus nuancée.

Contrairement à une idée répandue, l'essentiel de ces besoins n'est pas directement lié à une forte croissance démographique. Une part importante résulte des transformations internes de la population.

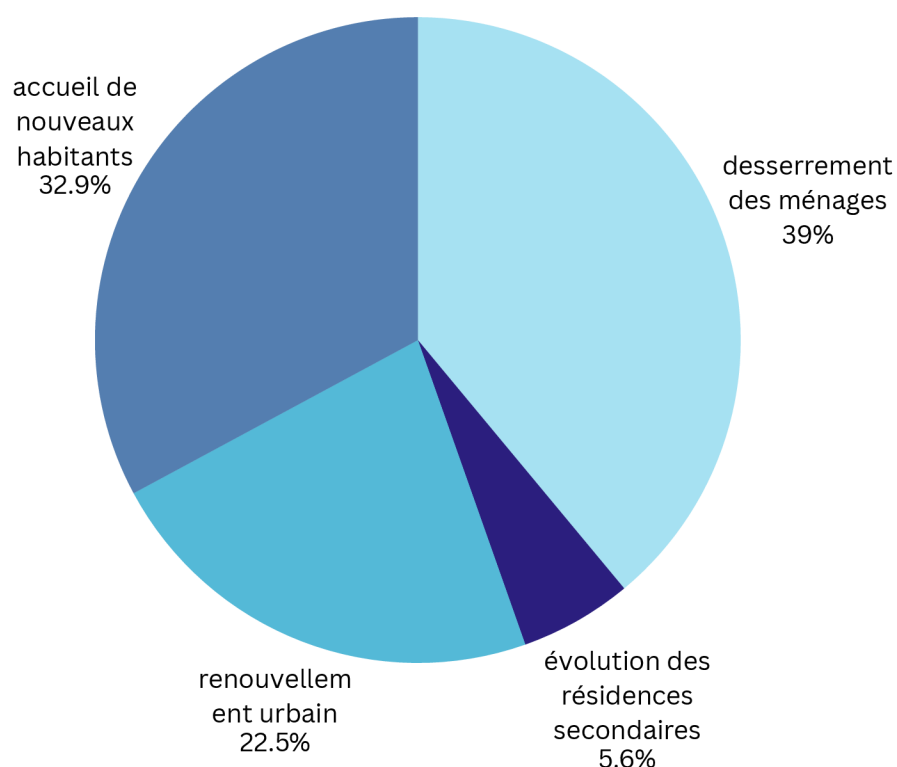
Le principal facteur est le desserrement des ménages, qui représente environ 4150 logements par an. Même sans augmentation importante du nombre d'habitants, les besoins continuent de croître. Les séparations, le vieillissement de la population ou encore

l'évolution des modes de vie conduisent à une diminution de la taille moyenne des ménages.

À cela s'ajoutent les besoins liés au renouvellement urbain, estimés entre 2100 et 2400 logements par an. Ces logements ne correspondent pas à une croissance supplémentaire mais remplacent des logements disparus à travers des démolitions, des restructurations ou des changements d'usage.

Les besoins directement liés à l'accueil de nouveaux habitants représentent quant à eux 3200 à 3500 logements par an, permettant une croissance démographique estimée entre 0,35% et 0,38% par an.

Enfin, d'autres dynamiques interviennent également, notamment l'évolution des résidences secondaires (environ 600 logements) ou encore la mobilisation du parc privé conventionné (400 logements par an).



# CONSTRUIRE OÙ ? LA MÉTROPOLE ENTRE CROISSANCE ET ÉQUILIBRE

Construire davantage pose immédiatement une autre question : où accueillir ces nouveaux logements ?

La métropole Aix-Marseille-Provence s'organise autour d'un territoire vaste et contrasté, structuré par différentes polarités urbaines. Toutes les communes n'ont ni les mêmes capacités d'accueil ni les mêmes fonctions territoriales.

Les pôles métropolitains, comme Marseille ou Aix-en-Provence, concentrent une grande partie des fonctions majeures : emplois, équipements, universités ou réseaux de transports. Les pôles de développement jouent un rôle de relais à l'échelle du territoire, tandis que les pôles d'équilibre et les pôles de proximité répondent davantage à des fonctions résidentielles locales.



pôles métropolitains



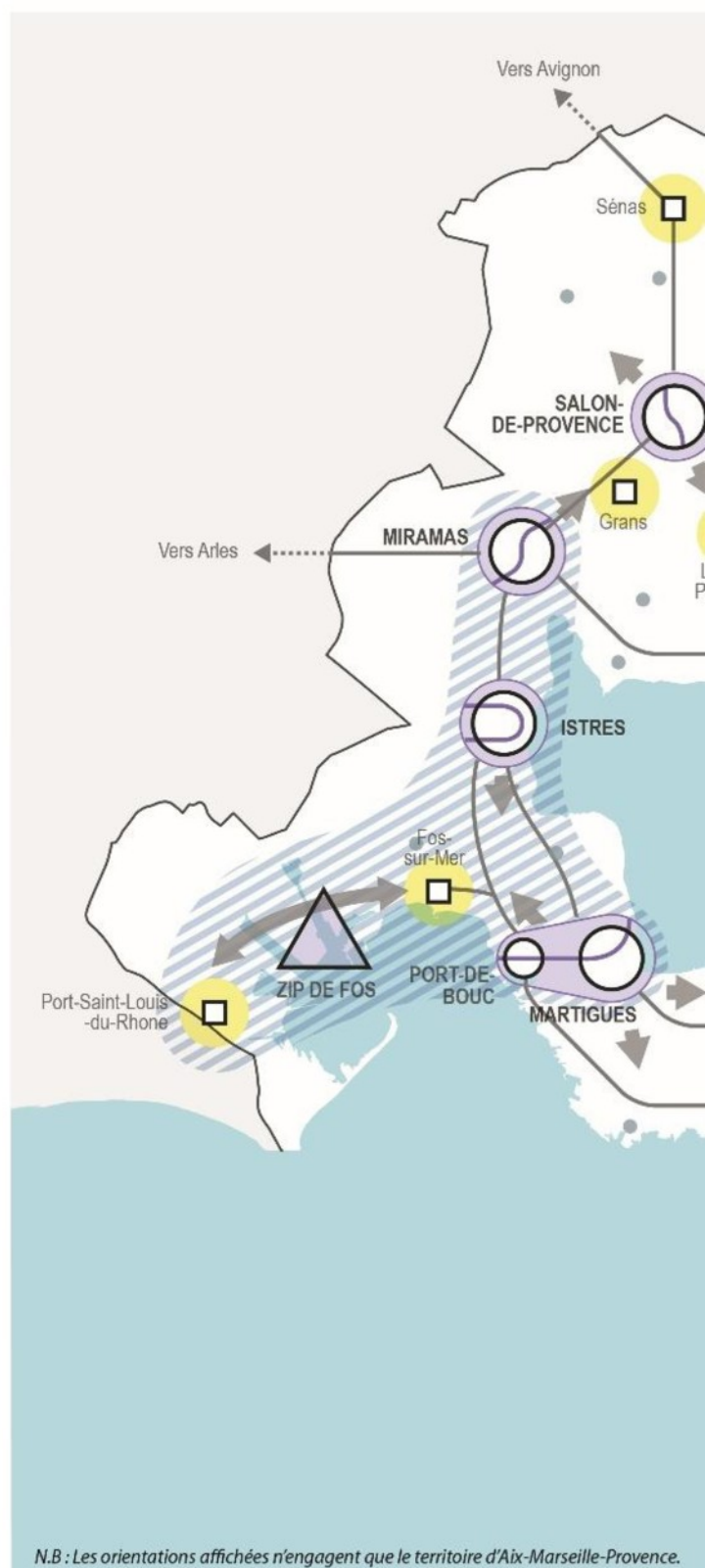
pôles de développement



pôles économiques

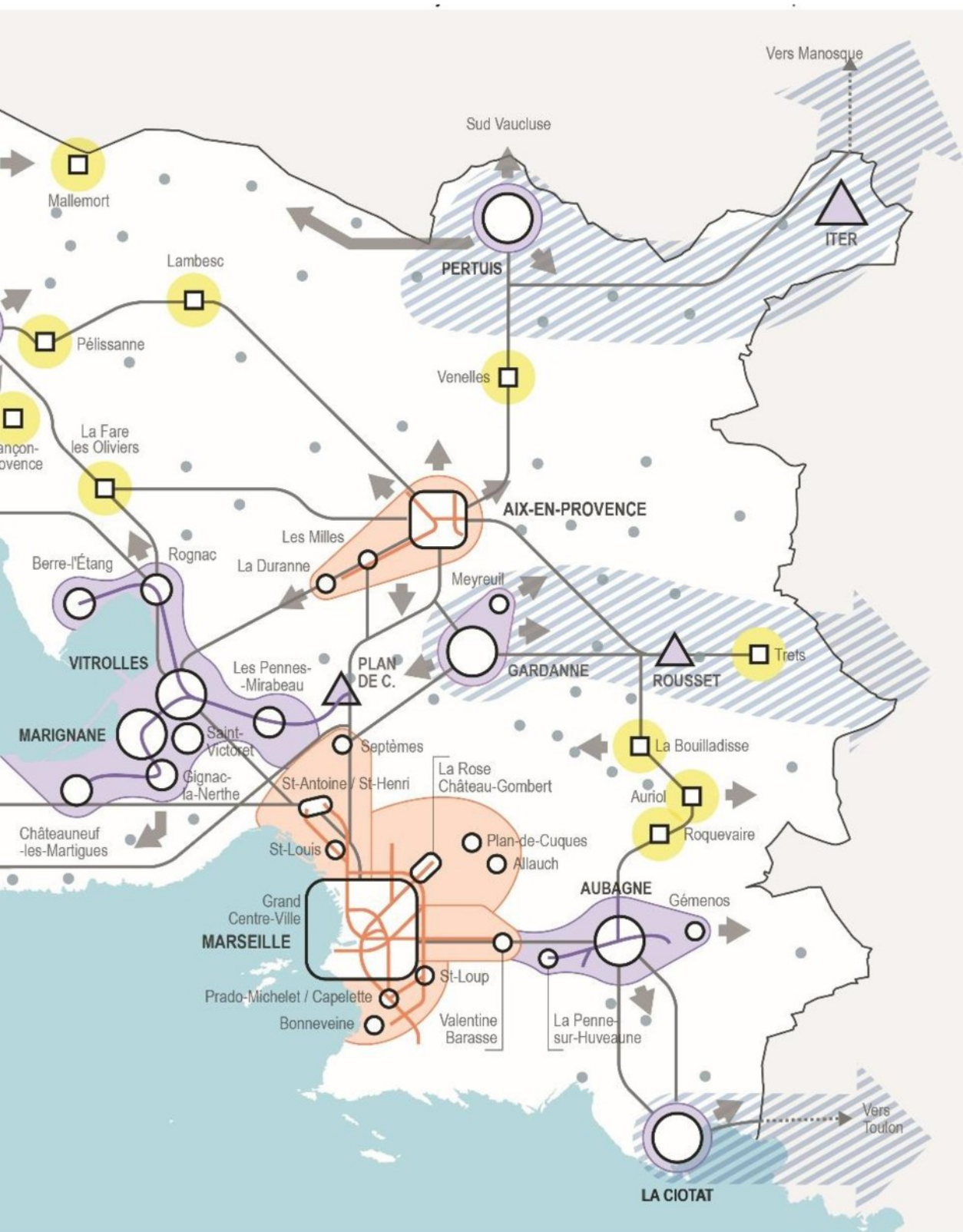


pôles d'équilibre



N.B : Les orientations affichées n'engagent que le territoire d'Aix-Marseille-Provence.

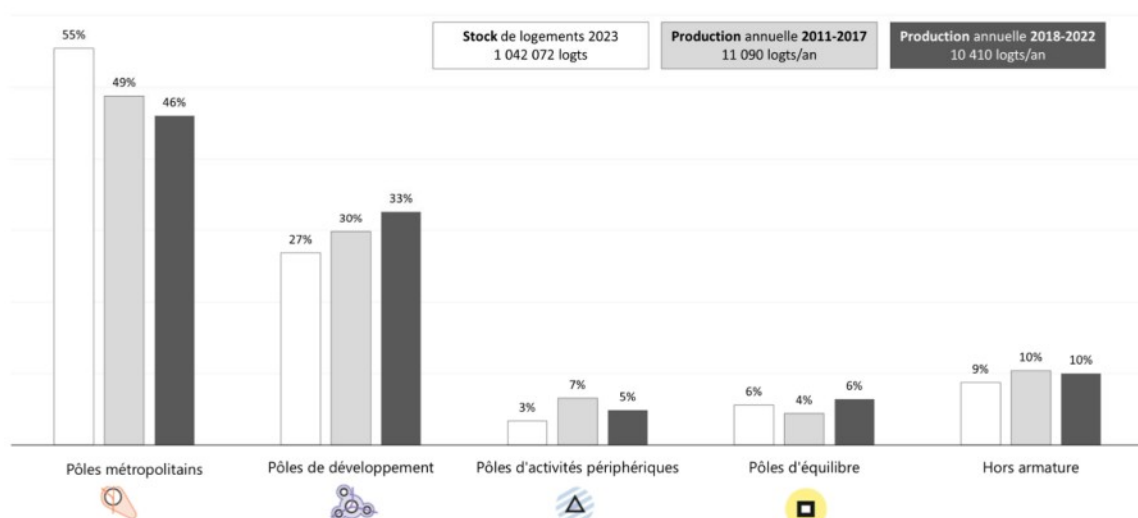
Armature urbaine – SCoT AMP Métropole



L'enjeu n'est donc pas seulement d'ajouter des logements là où l'espace est disponible, mais de rechercher un équilibre territorial. Une urbanisation trop dispersée peut favoriser l'étalement urbain, renforcer la dépendance à la voiture et fragiliser les centralités existantes.

À l'inverse, renforcer les centres urbains permettrait de s'appuyer sur des infrastructures déjà présentes : commerces, transports, services publics ou équipements.

Parallèlement, de nombreux centres anciens connaissent aujourd'hui une perte d'attractivité, marquée par une baisse démographique, une fragilisation sociale et une dégradation progressive du bâti. Leur revitalisation constitue ainsi un enjeu majeur pour limiter l'extension urbaine tout en valorisant des espaces déjà construits.



*Répartition du stock de logements et de la production – Livrable 1 Modélisation du système habitat et du système de mobilités domicile-travail*





# LE LOGEMENT SOCIAL : RÉÉQUILIBRER LES TERRITOIRES

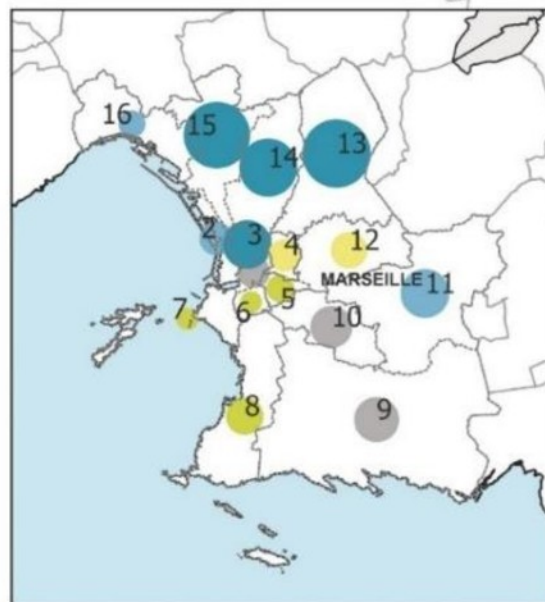
Dans ce contexte, le logement social constitue un levier important pour répondre aux besoins des ménages et limiter les inégalités territoriales.

À l'échelle métropolitaine, près de 4100 logements sociaux supplémentaires par an sont prévus, soit environ 43 % de l'ensemble des logements produits.

Cette production reposera principalement sur le logement neuf avec 3 500 logements annuels, mais également sur l'acquisition et la réhabilitation du parc existant (600 logements par an). Le développement du conventionnement du parc privé doit également contribuer à cette offre avec un objectif de 400 logements par an, contre environ 100 actuellement.

L'objectif est également d'adapter cette production aux profils des ménages. Environ 90% de l'offre sociale produite sera destinée aux ménages familiaux, soit 3 600 logements par an.

Cette orientation répond à une réalité importante : près de 70 % des demandeurs de logements sociaux disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLAI, correspondant aux ménages les plus modestes.

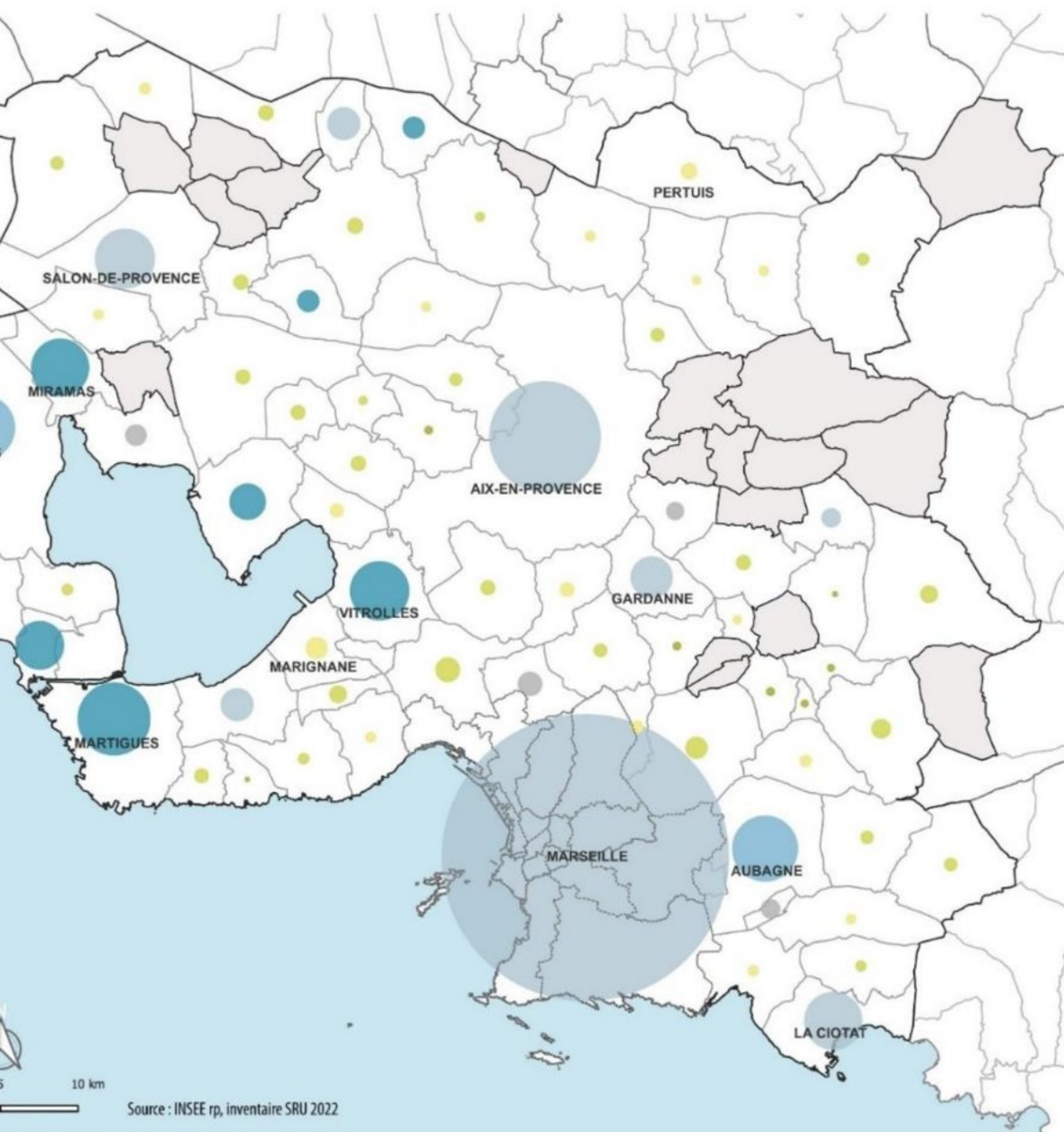


La taille des cercles est proportionnelle au nombre de logements

Taux de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU



Aucune donnée disponible pour la commune de Saint-Zacharie



# LES ÉTUDIANTS : UN BESOIN SPÉCIFIQUE

**L**es besoins en logement ne concernent pas uniquement les familles ou les ménages permanents. Certains publics présentent des besoins spécifiques, notamment les étudiants.

Avec plus de 120 000 étudiants, Aix-Marseille-Provence fait partie des grandes métropoles universitaires françaises. Dans un contexte de concurrence croissante entre territoires universitaires, l'offre résidentielle est un facteur important d'attractivité.

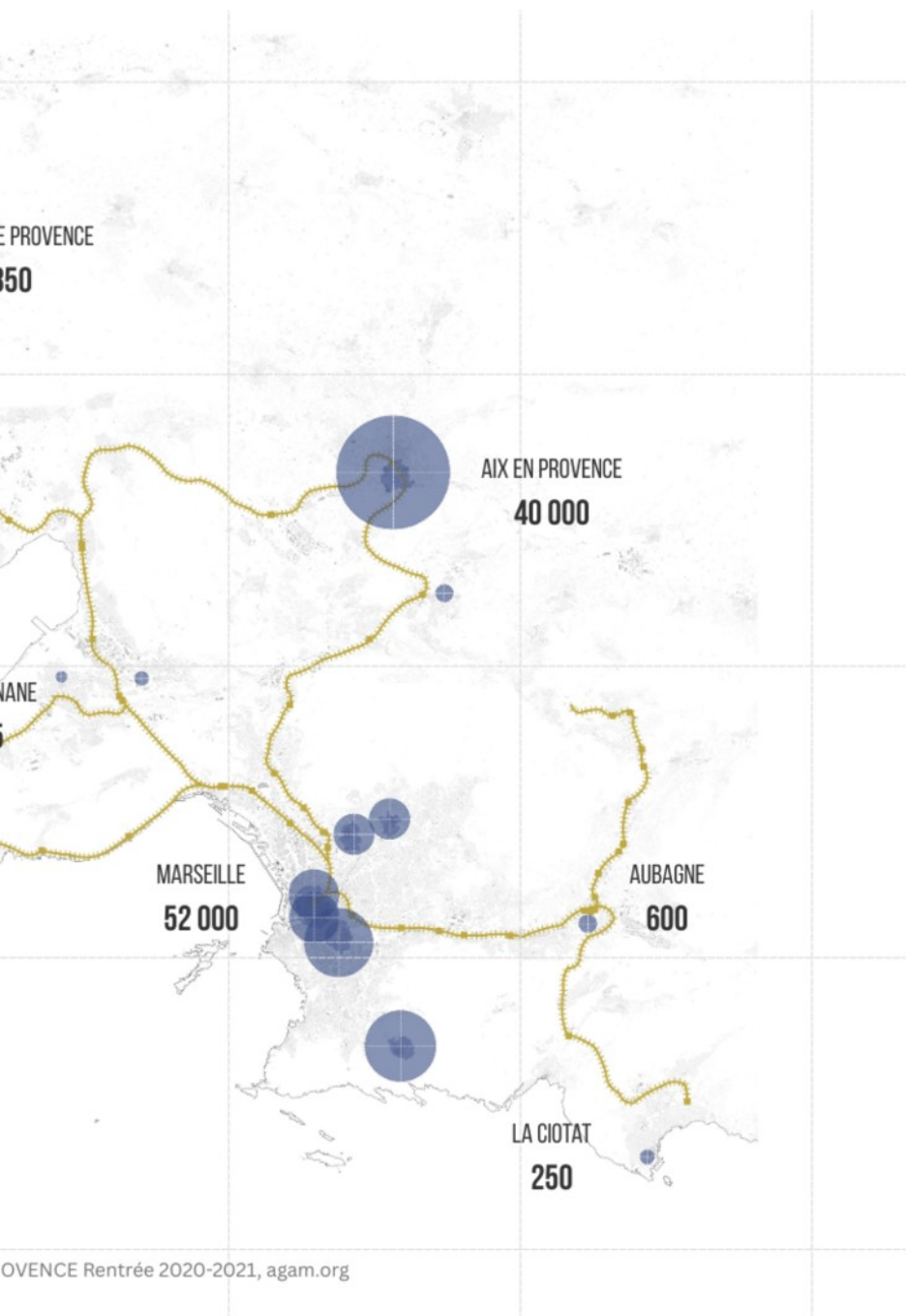
Les besoins estimés se situent entre 400 et 600 logements étudiants supplémentaires par an, dont au moins 60 % en logement social.

Le PLH fixe cependant un objectif plus modéré de 150 à 200 logements étudiants par an, principalement financés via le dispositif PLUS.

Au-delà de la quantité, leur localisation apparaît essentielle. Ces logements doivent être implantés à proximité des principaux pôles universitaires, notamment Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne, Gardanne ou Salon-de-Provence, tout en participant aux dynamiques de revitalisation des centres urbains.

Le logement étudiant dépasse alors une simple question d'hébergement : il participe également à l'attractivité, à la vitalité économique et au renouvellement des centres urbains.





## 120 000 ETUDIANTS DANS L'AMP

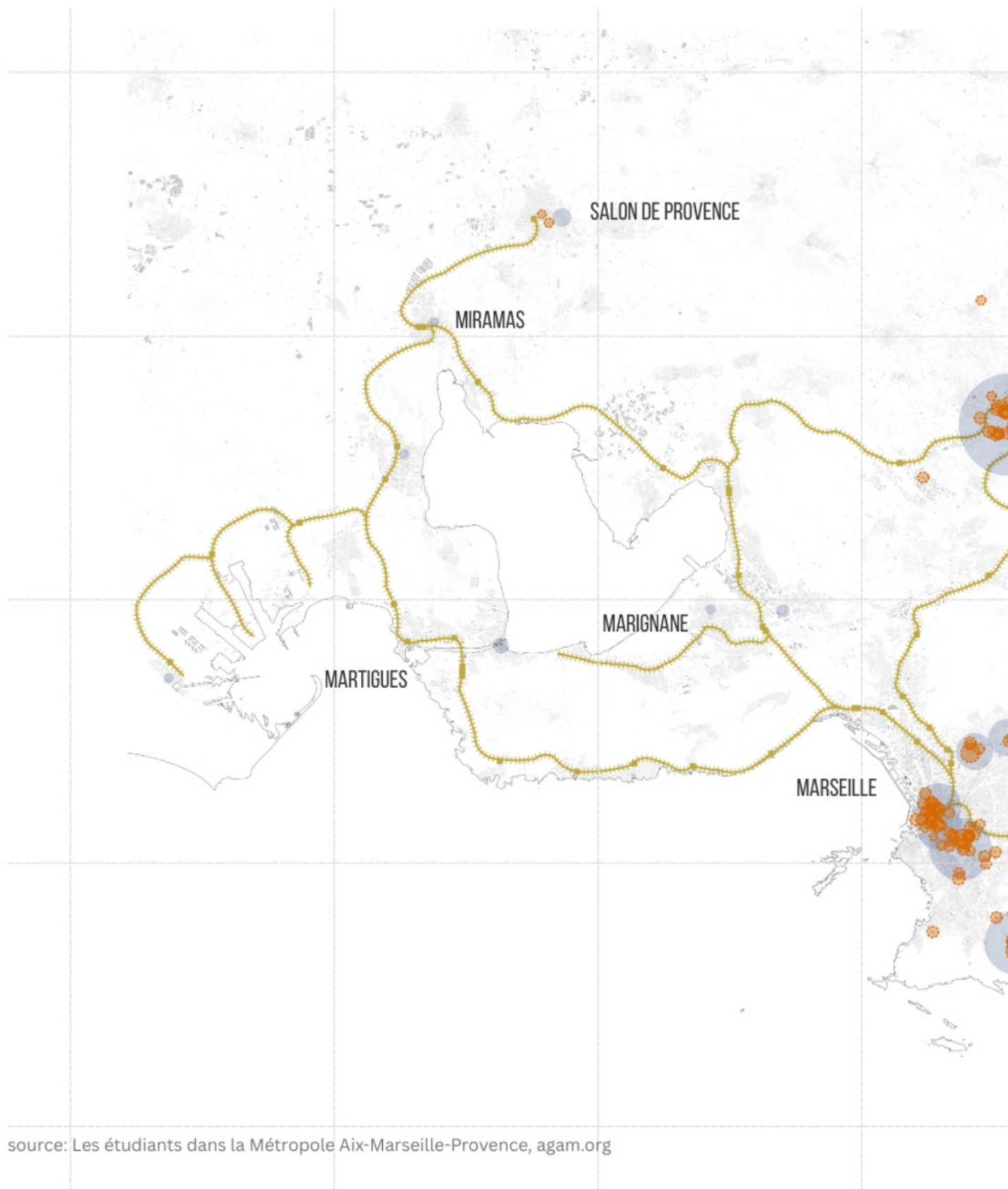
LES POLES UNIVERSITAIRES



0 5 10 km









# 45 000 LOGEMENTS CROUS ET HORS CROUS

LES POLES UNIVERSITAIRES



LES POLES D'HABITATION UNIVERSITAIRES





# DENSITÉ, SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'étalement urbain a longtemps été encouragé par les politiques publiques, les modes de vie résidentiels et le développement de la mobilité. Il reste encore souvent perçu comme une réponse simple pour accompagner la croissance démographique et l'attractivité d'un territoire. Pourtant, cette logique interroge aujourd'hui la capacité à concilier développement urbain et préservation des ressources naturelles.

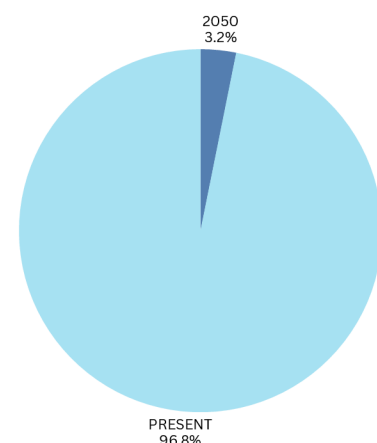
À court terme, l'urbanisation de terrains en périphérie peut sembler plus accessible financièrement, en raison d'un coût foncier plus faible. Cependant, cette lecture est partielle. Le coût réel de l'étalement urbain doit être évalué dans sa globalité et sur le long terme.

Sur le plan socio-économique, le modèle extensif génère des charges importantes pour les collectivités et les ménages. L'extension urbaine nécessite en effet de déployer de nouveaux réseaux, d'étendre les voiries et de renforcer les infrastructures de transport. Ces investissements, à la fois initiaux et de fonctionnement, représentent un coût structurel élevé. Pour les habitants, l'éloignement des centralités entraîne également une augmentation des déplacements quotidiens : travail, commerces, écoles et services.

L'artificialisation des sols produit également des impacts environnementaux significatifs. La fragmentation des espaces naturels et agricoles réduit les continuités écologiques et fragilise les habitats de la faune et de la flore. Par effet de système, ces déséquilibres écologiques renforcent notre vulnérabilité face aux risques naturels et aux effets du changement climatique.

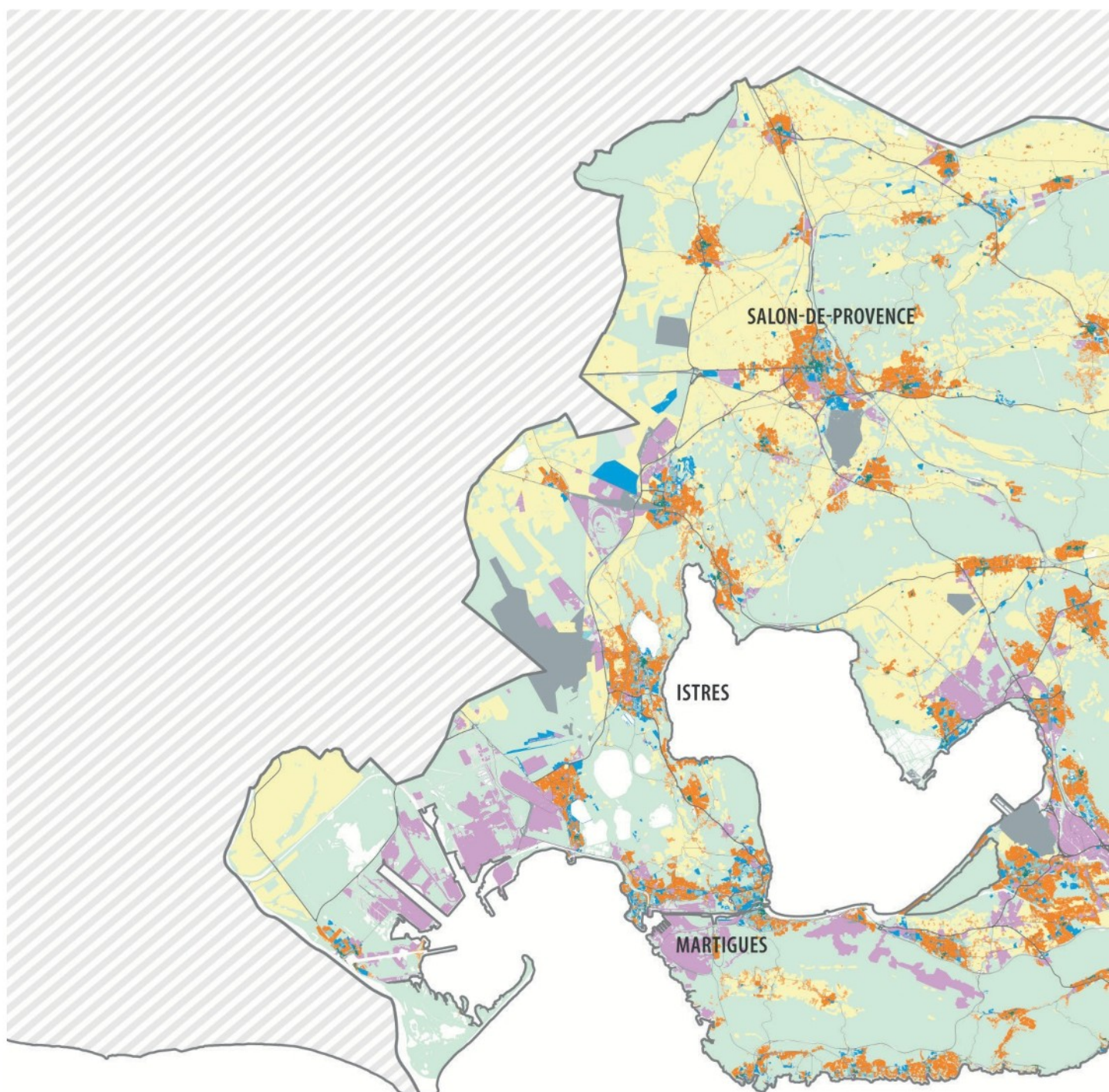
Dans ce contexte, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) marque un changement de paradigme. Introduit par la loi Climat et Résilience en 2021, il fixe un objectif de long terme visant à atteindre l'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, en limitant fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La trajectoire prévoit une première étape de réduction d'environ 50 % de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente, avant de poursuivre cette diminution jusqu'à 2050. Cet objectif implique un changement profond des pratiques d'aménagement, en favorisant le renouvellement urbain, la densification des tissus existants et la reconversion des friches.

Selon les analyses de France Stratégie, la densification permettrait de réduire la consommation d'espace à environ 1 200 hectares par an à l'horizon 2050, contre des niveaux estimés entre 16 000 et 60 000 hectares ces dernières années.



# ZAN



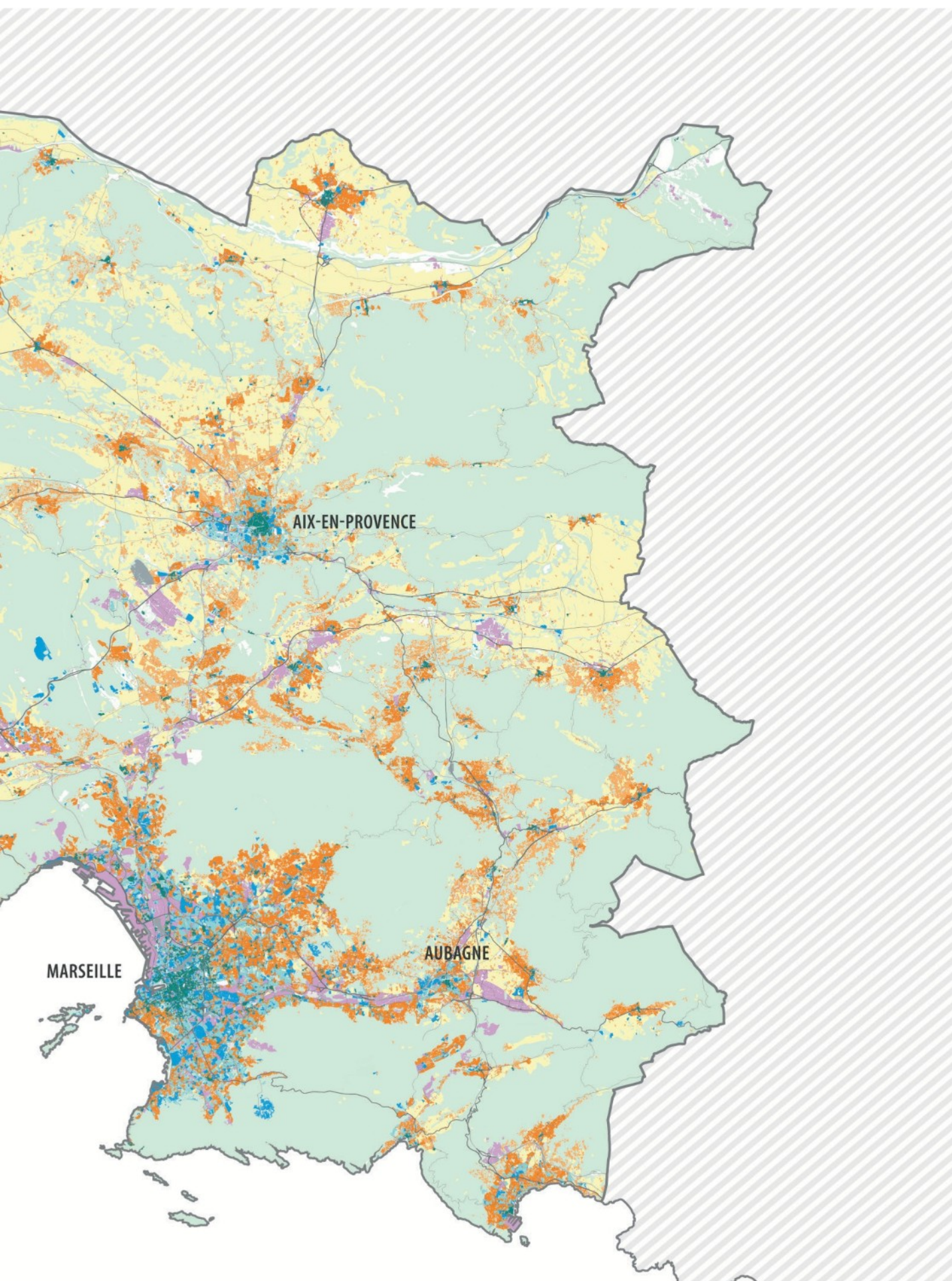


### Typo-morphologie urbaine simplifiée

- |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #006400; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Centralités anciennes                         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Activités agricoles |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Habitat collectif                             | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Espaces naturels    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ensembles structurés d'habitat individuel     |                                                                                                                                                                    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff8c00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Espaces d'urbanisation diffuse et de mitage   |                                                                                                                                                                    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #0000ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Équipements                                   |                                                                                                                                                                    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Activités économiques                         |                                                                                                                                                                    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #696969; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Infrastructures (gare, aéroport, voies, port) |                                                                                                                                                                    |

*La typomorphologie de la métropole – Le territoire métropolitain - Atlas métropolitain, Agam*





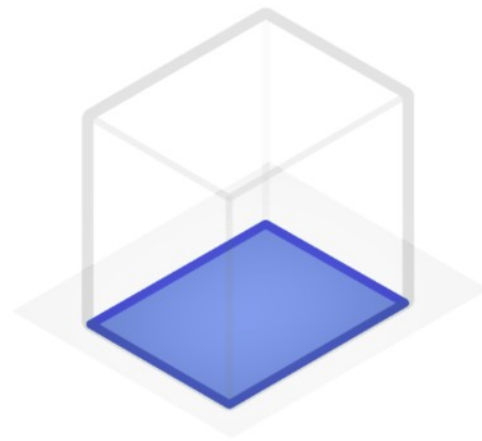
Dans ce contexte de sobriété foncière, la question de la densité devient centrale pour la production de logements. Elle renvoie à plusieurs manières de mesurer et de comprendre l'intensité d'occupation d'un territoire.

Le premier indicateur est celui de l'emprise au sol (ou coefficient d'emprise au sol, CES). Il correspond à la part de terrain occupée par les bâtiments. Elle permet de comprendre le rapport entre le bâti et le vide, quelle quantité de sol reste donc disponible pour les espaces naturels. Deux tissus urbains peuvent avoir une emprise différente tout en proposant la même quantité de surface construite.

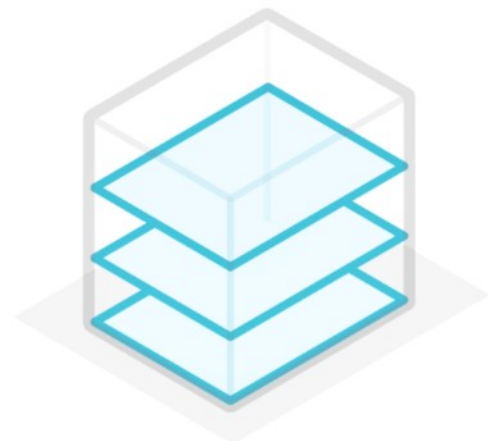
Le deuxième indicateur est le rapport entre la surface totale construite et la surface du terrain, souvent appelé coefficient d'occupation du sol (COS) ou intensité bâtie. Il permet de distinguer des tissus qui ont une même emprise mais une surface exploitable différente. Un bâtiment bas occupant une grande partie d'une parcelle peut avoir une intensité similaire à un immeuble plus haut occupant une surface plus réduite.

Ces deux premiers indicateurs, emprise et intensité bâtie, permettent de comprendre la morphologie urbaine : la hauteur, la compacité, la présence d'espaces libres et la relation entre bâtiments et parcelles. Cependant, ils restent incomplets lorsqu'ils ne sont pas confrontés à ce que la ville accueille réellement.

Le troisième indicateur est la densité de logements, exprimée en nombre de logements par hectare. Elle permet de passer de la forme construite à la fonction résidentielle : combien de ménages peuvent réellement vivre dans un espace donné. Un même volume bâti peut accueillir des réalités très différentes.

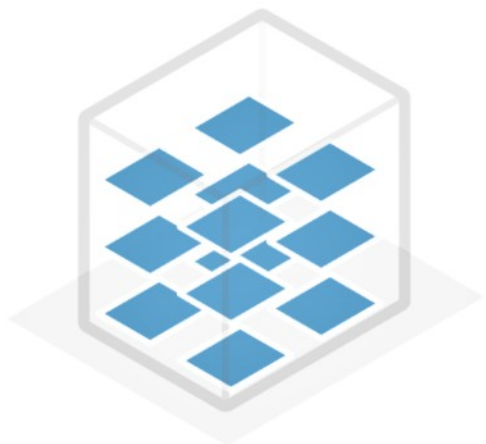


**CES**



**COS**



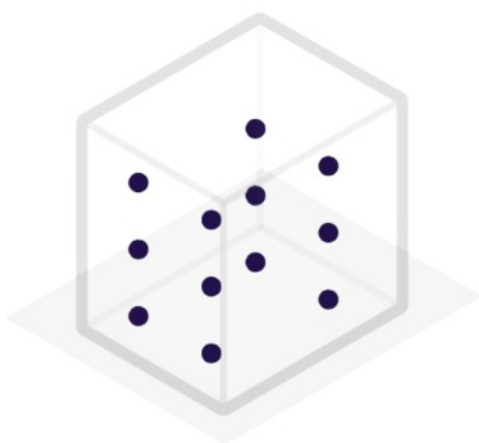


## LGTS

Enfin, la densité de population mesure le nombre d'habitants présents sur un territoire. C'est l'indicateur qui rapproche le plus la forme urbaine de son usage réel. Deux secteurs ayant le même nombre de logements par hectare peuvent accueillir des populations très différentes selon la taille des ménages, la vacance, les résidences secondaires ou les usages temporaires.

La lecture des densités montre donc que la Métropole n'est pas constituée d'une seule forme urbaine, mais d'une juxtaposition de tissus produits à des périodes différentes et selon des logiques de construction différentes.

Dans le contexte du ZAN, atteindre la sobriété signifie intervenir sur la manière dont les tissus existants sont mobilisés. Les indicateurs montrent qu'il est possible d'agir à plusieurs niveaux.

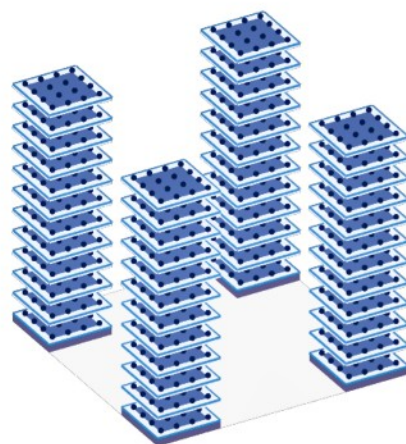
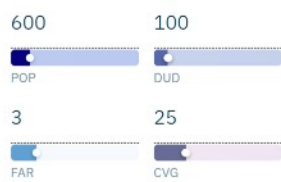
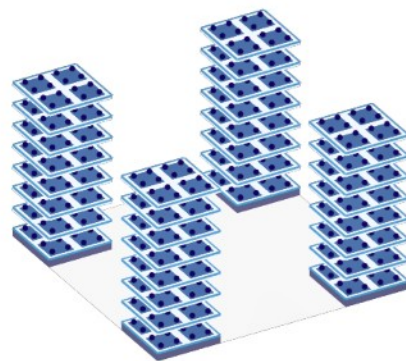
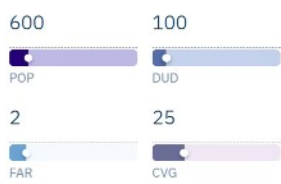
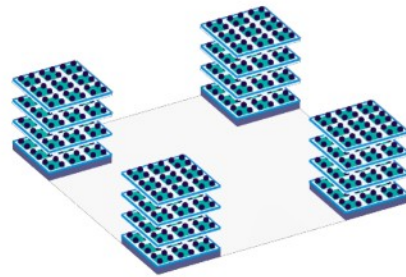
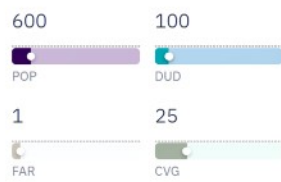


## POP

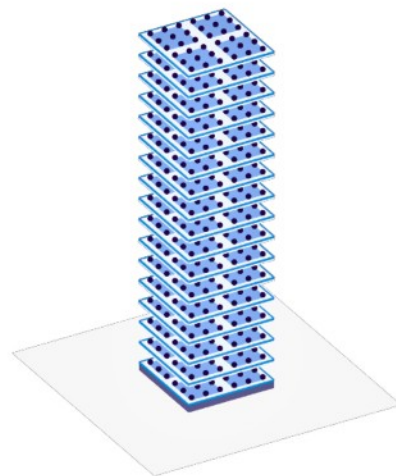
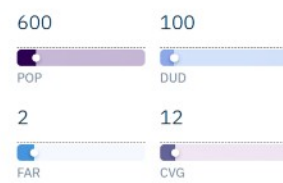
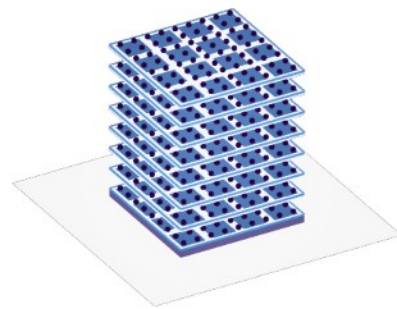
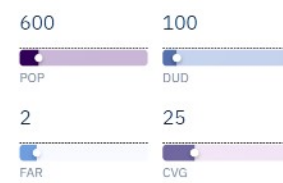
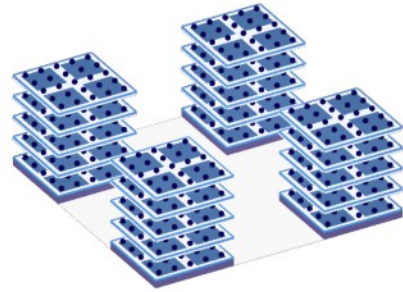
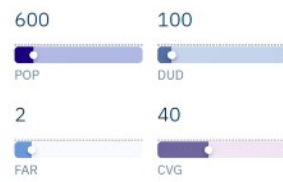
Réduire l'artificialisation passe d'abord par la maîtrise de l'extension urbaine et donc par la limitation des opérations à faible intensité bâtie et forte consommation de sol (CES élevé pour une faible production de logements). À l'inverse, les tissus sous-denses peuvent être identifiés comme des potentiels de transformation.

Augmenter la capacité d'accueil sans étalement implique ensuite de travailler sur l'intensité bâtie (COS) : produire plus de surface construite sur des terrains déjà urbanisés, en optimisant les volumes et les hauteurs lorsque le contexte le permet.

Ainsi, les indicateurs permettent de formuler une règle simple de projet dans le cadre du ZAN : un CES faible, un COS élevé et une densité de logements ajustée à la demande permettent d'atteindre une densité de population plus élevée, sans augmentation de l'emprise au sol.



*La densite en 4 parametres – Density Atlas*







# CHAPITRE 03

## *LE PARC EXISTANT : LE GISEMENT INVISIBLE*

## LE PARC EXISTANT : UNE RESSOURCE SOUS-ESTIMÉE

**B**ien que la construction occupe une place importante dans les politiques de l'habitat, elle joue un rôle relativement limité dans les parcours résidentiels quotidiens.

À l'échelle métropolitaine, seuls 10 % des déménagements concernent des logements neufs, tandis que l'essentiel des mobilités résidentielles s'effectue à l'intérieur du parc déjà existant.

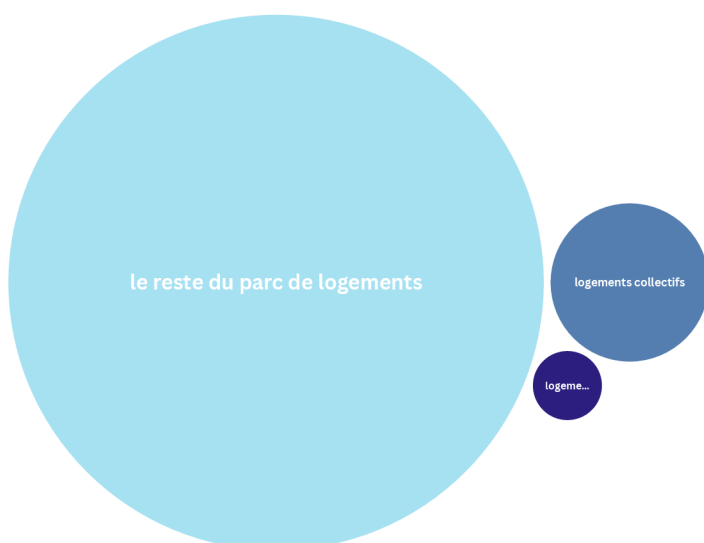
Cette réalité montre que le parc actuel constitue le principal support des trajectoires résidentielles des habitants : premiers logements, changements liés à la vie familiale, vieillissement ou mobilité professionnelle.

Par ailleurs, la métropole dispose déjà d'un volume important de logements pouvant potentiellement être remobilisés. En 2015, la métropole Aix-Marseille-Provence comptait près de 89 500 logements vacants, représentant 9,4% du parc total, dont 84% étaient des logements collectifs.

Parmi eux, les logements durablement vacants constituent un enjeu particulier. En 2020, on dénombrait 22 110 logements vacants depuis plus de deux ans, dont près de 13 000 à Marseille. Depuis 2005, leur nombre augmente d'environ 2 % par an, soit près de 1 700 logements supplémentaires chaque année.

Ces logements représentent un potentiel considérable. Le PLH identifie d'ailleurs leur mobilisation comme un levier majeur permettant simultanément de répondre à plusieurs objectifs : produire de nouveaux logements sans construire systématiquement du neuf, revitaliser certains quartiers et limiter l'étalement urbain.

Cependant, derrière ces chiffres se cache une réalité plus complexe : tous les logements existants ne sont pas immédiatement mobilisables.



## UN PARC QUI SE FRAGILISE

**L**e parc existant représente une ressource importante, mais il montre également des signes de fragilité croissante. Une partie du territoire cumule plusieurs difficultés :

vieillesse des bâtiments, précarité sociale, vacance durable et faibles performances énergétiques.

Dans la métropole, près de 60 000 logements privés sont considérés comme potentiellement indignes, soit 8,4 % des résidences principales privées. Marseille concentre à elle seule près de 40 000 de ces logements, révélant des inégalités territoriales importantes.

Ces situations concernent principalement des logements anciens. Plus largement, 48 % des résidences principales métropolitaines ont été construites avant 1970. Ce parc ancien concentre une part importante des logements présentant les diagnostics énergétiques les plus faibles.

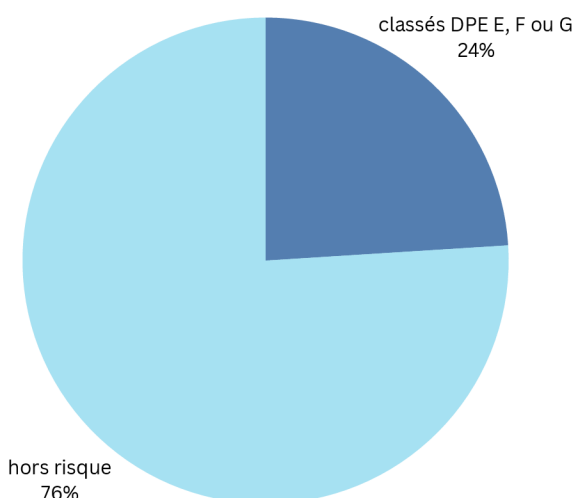
En 2022, près de 179 000 logements privés, soit 24 % du parc privé métropolitain, étaient classés DPE E, F ou G, correspondant aux logements les plus énergivores.

Avec l'application progressive des mesures liées aux passoires énergétiques, les logements classés G ne peuvent plus être proposés à la location depuis 2025, ceux classés F ne le pourront plus à partir de 2028, puis les logements E à partir de 2034.

Cette évolution crée une tension supplémentaire : sans travaux importants, une partie de ces logements pourrait progressivement sortir du marché locatif.

Ces fragilités touchent particulièrement certains centres anciens de la métropole. Bien qu'ils concentrent souvent commerces, équipements, patrimoine et réseaux de transport, beaucoup connaissent aujourd'hui une perte d'attractivité. Dégradation du bâti, vacance commerciale ou précarisation des habitants peuvent alimenter un cercle de fragilisation progressive.

À l'inverse, leur réhabilitation pourrait permettre de répondre simultanément à plusieurs enjeux : améliorer les conditions de logement, limiter l'étalement urbain et redonner un rôle structurant aux centralités existantes.



**G**  
2025

**F**  
2028

**E**  
2034



## DES CENTRES VILLES FRAGILISES



LES CENTRES VILLES FRAGILISES

- La dévitalisation commerciale
- La fragilisation de la population
- La fragilisation du parc de logements



0 5 10 km







# CHAPITRE 04

*LA SOUS-OCCUPATION : DES M<sup>2</sup> DISPONIBLES  
MAIS IMMOBILISÉS*

# QUAND UN LOGEMENT DEVIENT-IL TROP GRAND ?

**L**a notion de sous-occupation ne signifie pas qu'un logement est « trop grand » dans l'absolu. Elle repose sur une norme permettant de comparer la taille du logement avec la composition du ménage qui l'occupe.

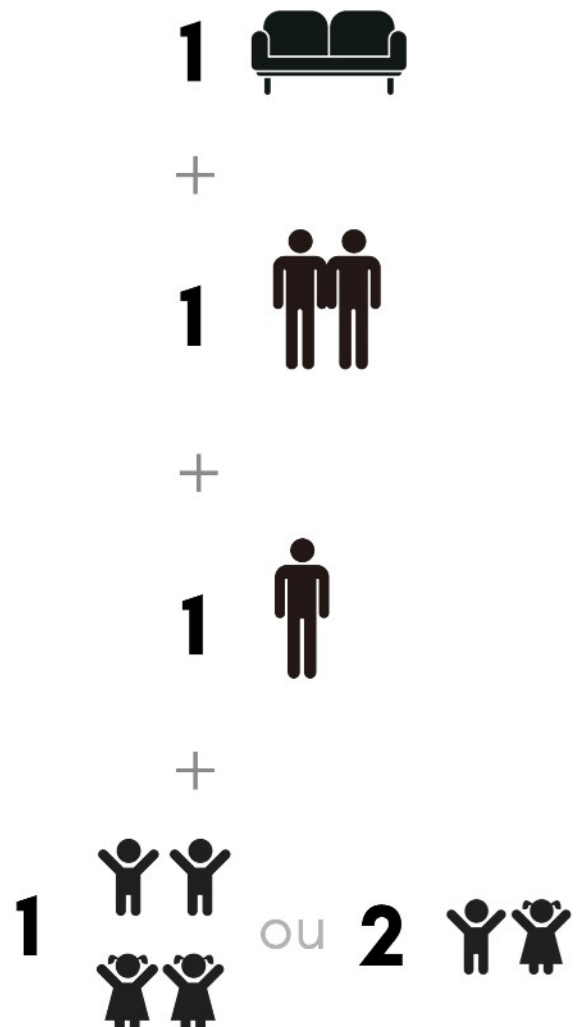
Elle est définie à partir d'une norme établie par le CNIS : un logement est considéré comme "adapté" lorsqu'il comprend une pièce de séjour, une pièce pour chaque couple, une pièce pour chaque adulte ne vivant pas en couple, et pour les enfants, une répartition des pièces selon l'âge et le sexe (une pièce pour deux enfants de même sexe ou de moins de 7 ans, sinon une pièce par enfant). Les studios occupés par une personne seule sont considérés comme adaptés.

À partir de cette référence, plusieurs niveaux de sous-occupation sont distingués :

- **Sous-occupation modérée** : le logement possède une pièce supplémentaire ;
- **Sous-occupation prononcée** : il possède deux pièces supplémentaires ;
- **Sous-occupation très accentuée** : il comporte au moins trois pièces supplémentaires.

Dans ce dernier cas, les logements possèdent nécessairement au moins cinq pièces, et souvent davantage.

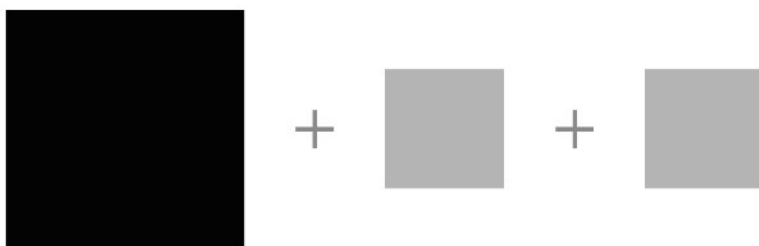
À l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence, la sous-occupation concerne environ 58 % des résidences principales. Parmi elles, 111 000 logements, soit 13 % du parc des résidences principales, présentent une sous-occupation très accentuée.



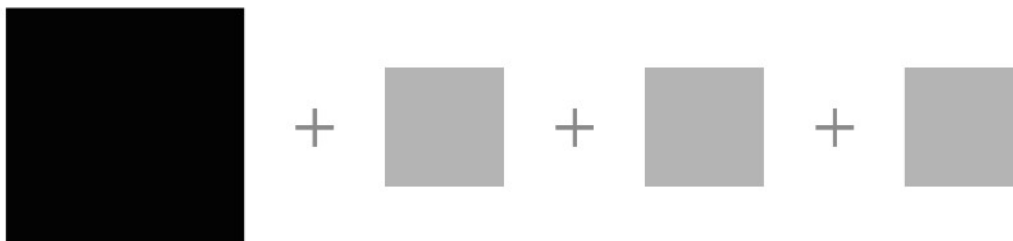
Sous-occupation modérée



Sous-occupation prononcée



Sous-occupation très accentuée



logement adapté



pièces supplémentaires

# QUI HABITE LES LOGEMENTS SOUS-OCCUPÉS ?

**L**a sous-occupation résulte rarement d'un choix immédiat ; elle correspond le plus souvent à une trajectoire résidentielle.

Les occupants des logements fortement sous-occupés sont majoritairement des couples vivant sans enfant au domicile, qui représentent 51 % des ménages concernés. Les personnes seules représentent 28 % des occupants ; il s'agit fréquemment de femmes âgées vivant seules après le départ des enfants ou un changement familial.

Cette situation est également liée au profil social des occupants. Les ménages concernés sont globalement plus aisés que la moyenne. Les cadres représentent 41 % des actifs occupés vivant dans ces logements, tandis que les anciens cadres représentent 25 % des retraités concernés.

Ces ménages sont très majoritairement propriétaires de leur résidence principale. Le logement constitue souvent bien davantage qu'un simple lieu d'habitation : il représente un patrimoine construit sur plusieurs décennies et un lieu associé à une histoire familiale.

Quitter ou transformer ce logement ne relève donc pas uniquement d'une logique fonctionnelle ou économique ; cela implique aussi une dimension affective et sociale importante.



Des couples **sans enfant**  
au domicile



Plus âgés



Des **cadres** ou  
**anciens cadres**



**Aisés** mais **2 sur 10** sont  
modestes ou pauvres

## OÙ SONT-ILS ?

**L**a sous-occupation ne se répartit pas uniformément sur le territoire métropolitain. Elle apparaît davantage dans les secteurs où les logements sont plus grands, notamment dans les périphéries urbaines. Les logements fortement sous-occupés sont principalement des maisons individuelles, qui représentent 82 % du parc concerné, contre seulement 35 % pour l'ensemble des résidences principales métropolitaines.

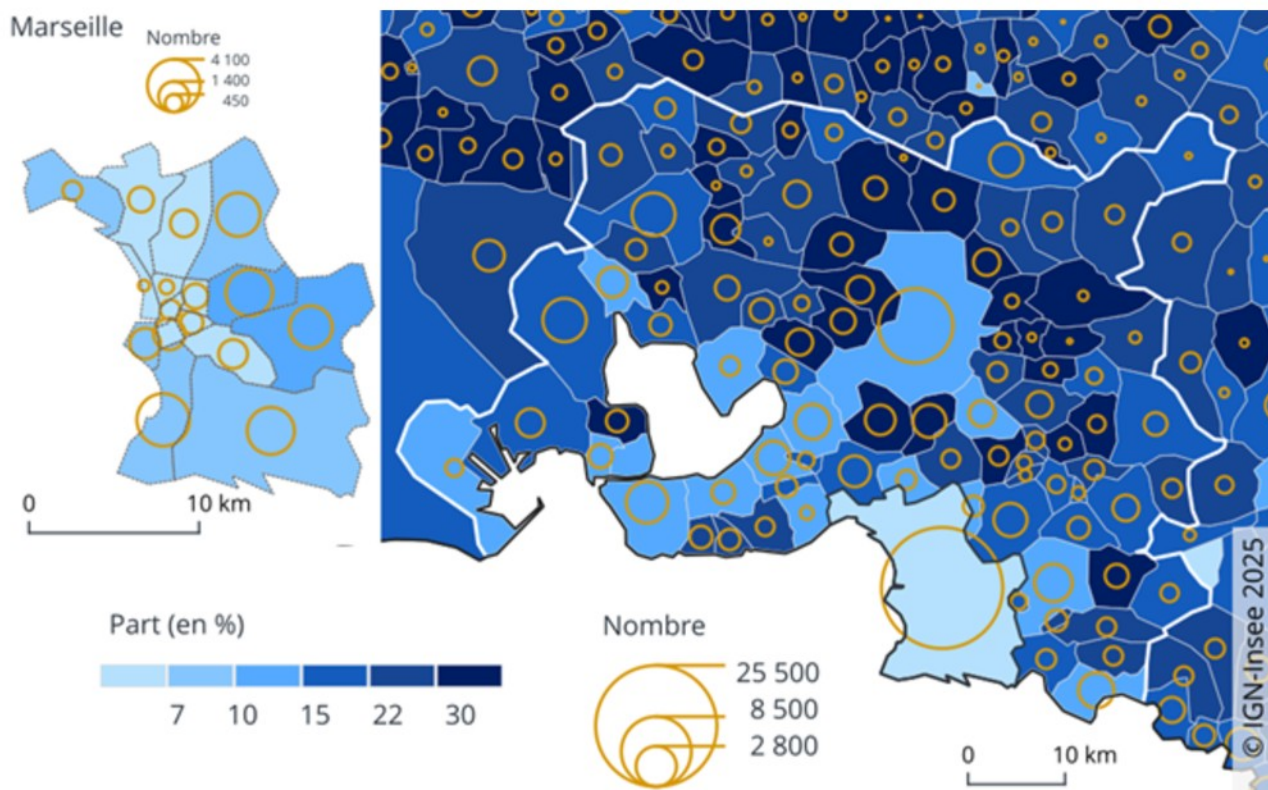
Ces logements sont également sensiblement plus grands : 75 % dépassent 100 m<sup>2</sup>, près de 50 % dépassent 120 m<sup>2</sup>.

Même si près d'un tiers des logements fortement sous-occupés se situent à Marseille et à Aix-en-Provence, leur poids relatif est plus important dans les espaces périphériques, notamment autour des grandes communes métropolitaines.

Cette géographie n'est pas anodine. Elle correspond souvent aux secteurs résidentiels développés au cours des décennies précédentes : quartiers pavillonnaires, périphéries urbaines et communes accueillant historiquement des ménages familiaux.

Cette situation ouvre plusieurs pistes de réflexion. Certains ménages concernés peuvent rencontrer des difficultés liées à l'entretien de logements devenus trop grands : coût du chauffage, entretien du jardin, isolement ou difficultés de mobilité. Dans ce contexte, plusieurs solutions sont envisagées : adaptation des logements, cohabitation intergénérationnelle, division de certaines habitations ou mobilisation partielle des espaces disponibles.

L'enjeu n'est pas nécessairement de réduire la surface occupée, mais plutôt de réfléchir à la manière dont des espaces déjà construits pourraient répondre à de nouveaux besoins.



Nombre et part des résidences principales en sous-occupation très accentuée par commune - Insee.fr



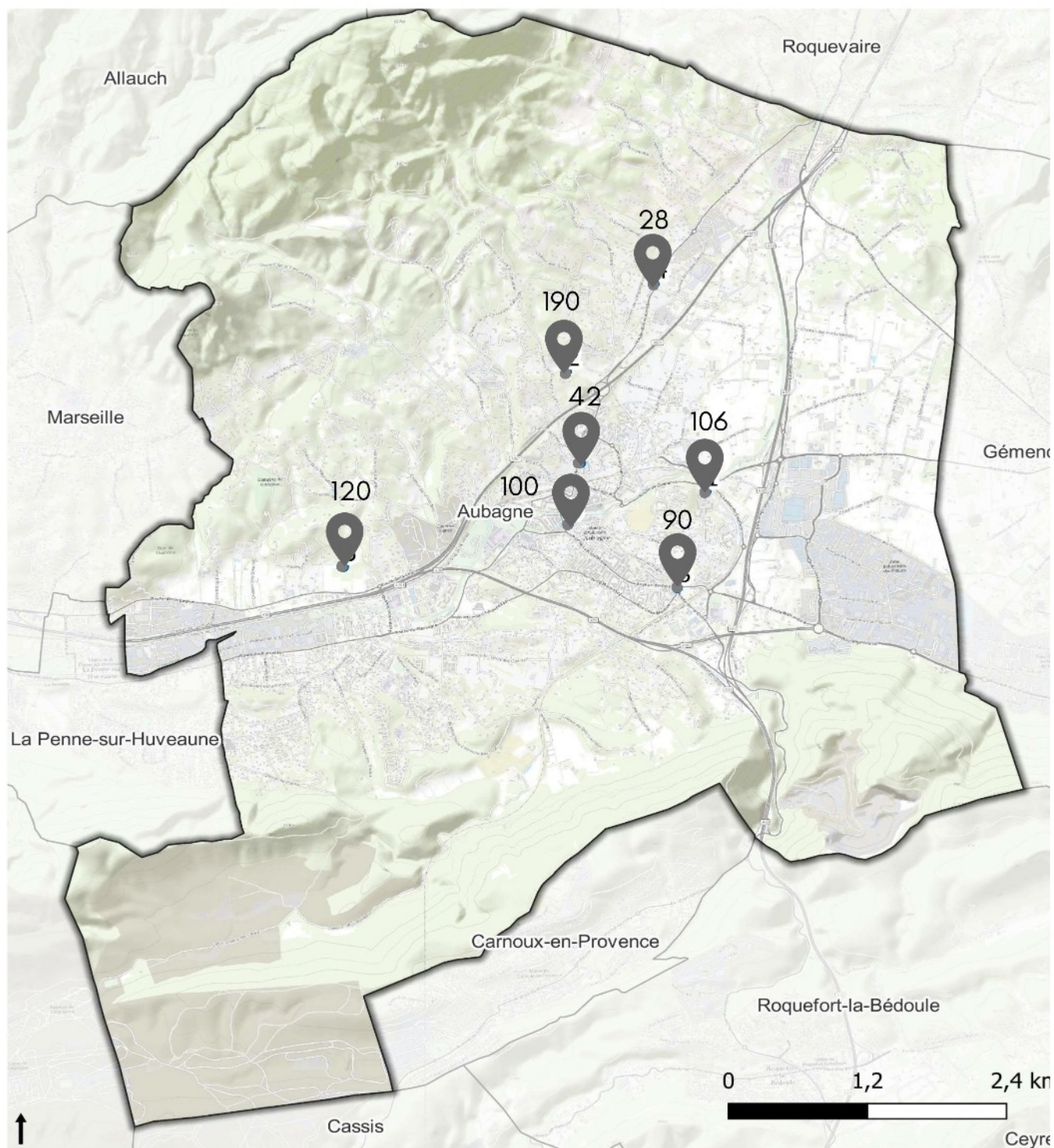


# CHAPITRE 05

## *UNE MÉTROPOLE, PLUSIEURS RÉALITÉS*

# FICHES COMMUNALES

## AUBAGNE



Objectifs de production par an

**113**

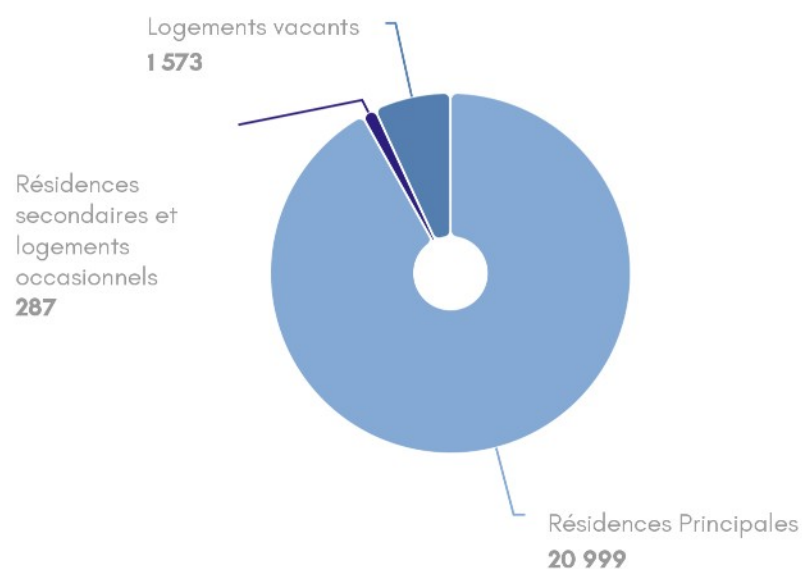
52

dont logements sociaux

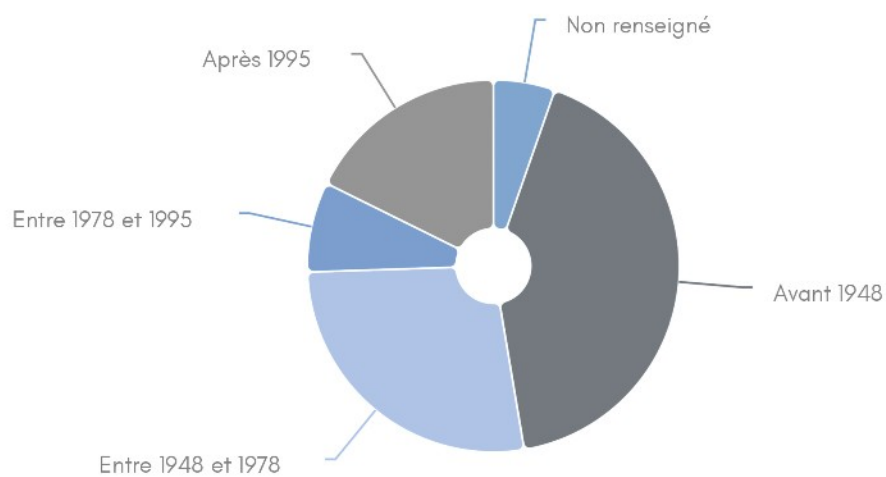
**17**

WS - 2026

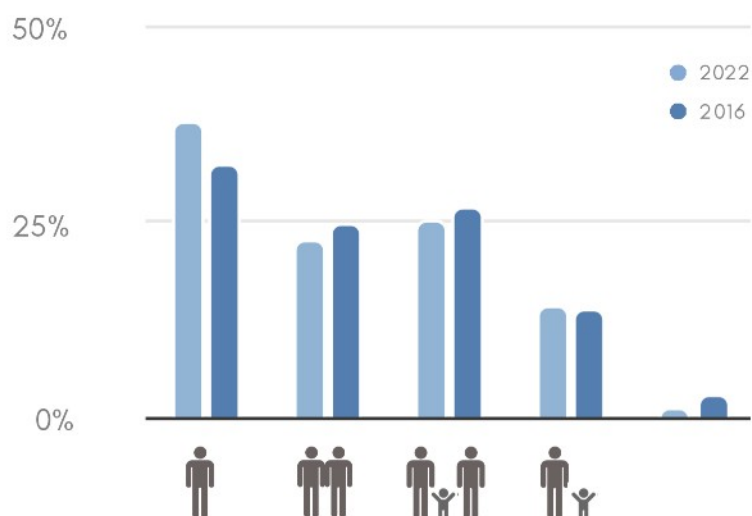
## La structure du parc en 2022



## La date de construction des logements vacants



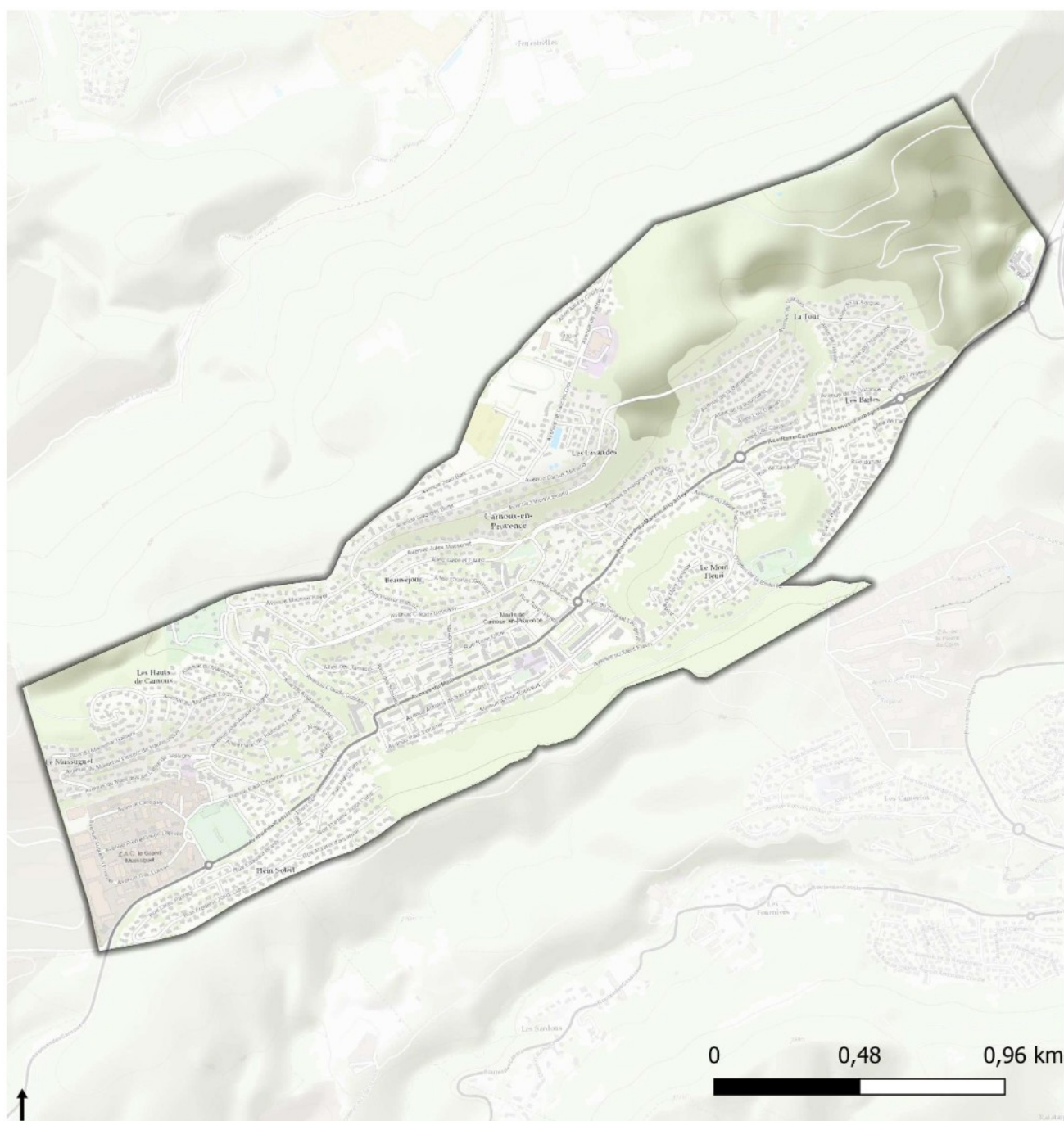
## La composition des ménages



Source : INSEE, RP 2016 à 2022, FILOCOM 2015



## CARNOUX-EN-PROVENCE



Gisements fonciers - PLH Tome 3 - Territorialisation de l'action

### Objectifs de production par an

19

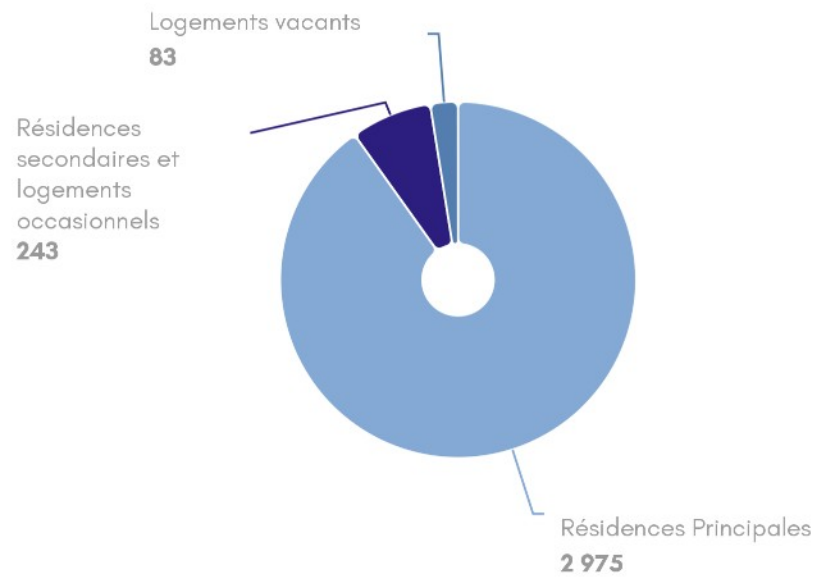
54

dont logements sociaux

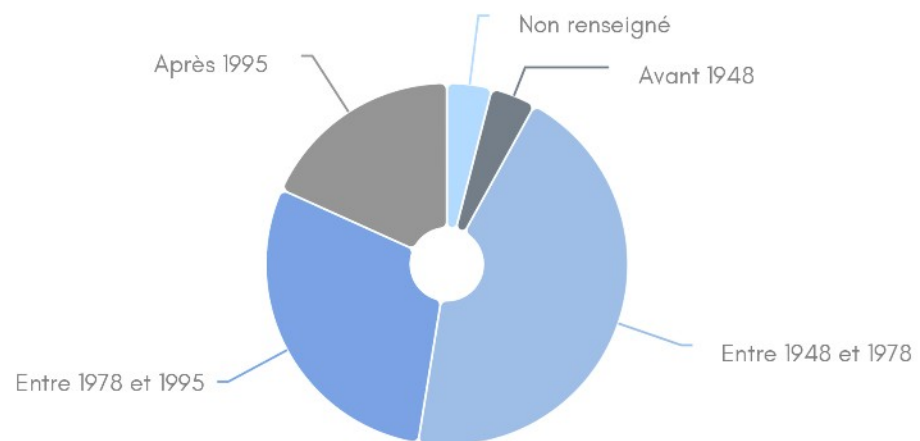
7

WS - 2026

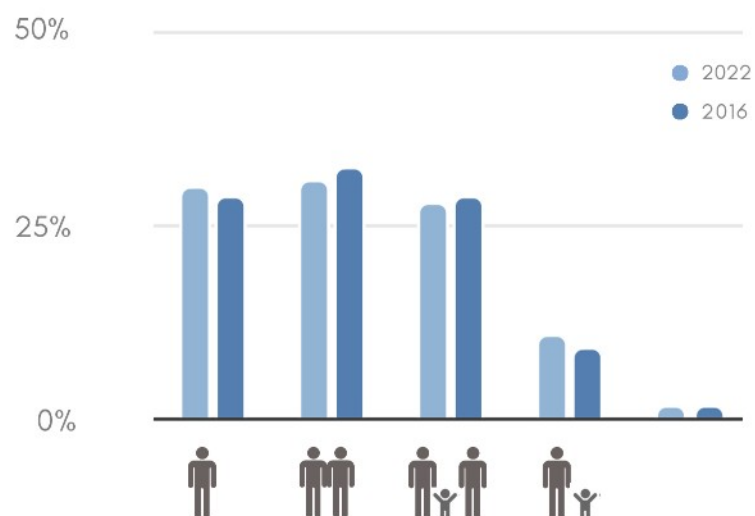
## La structure du parc en 2022



## La date de construction des logements vacants



## La composition des ménages

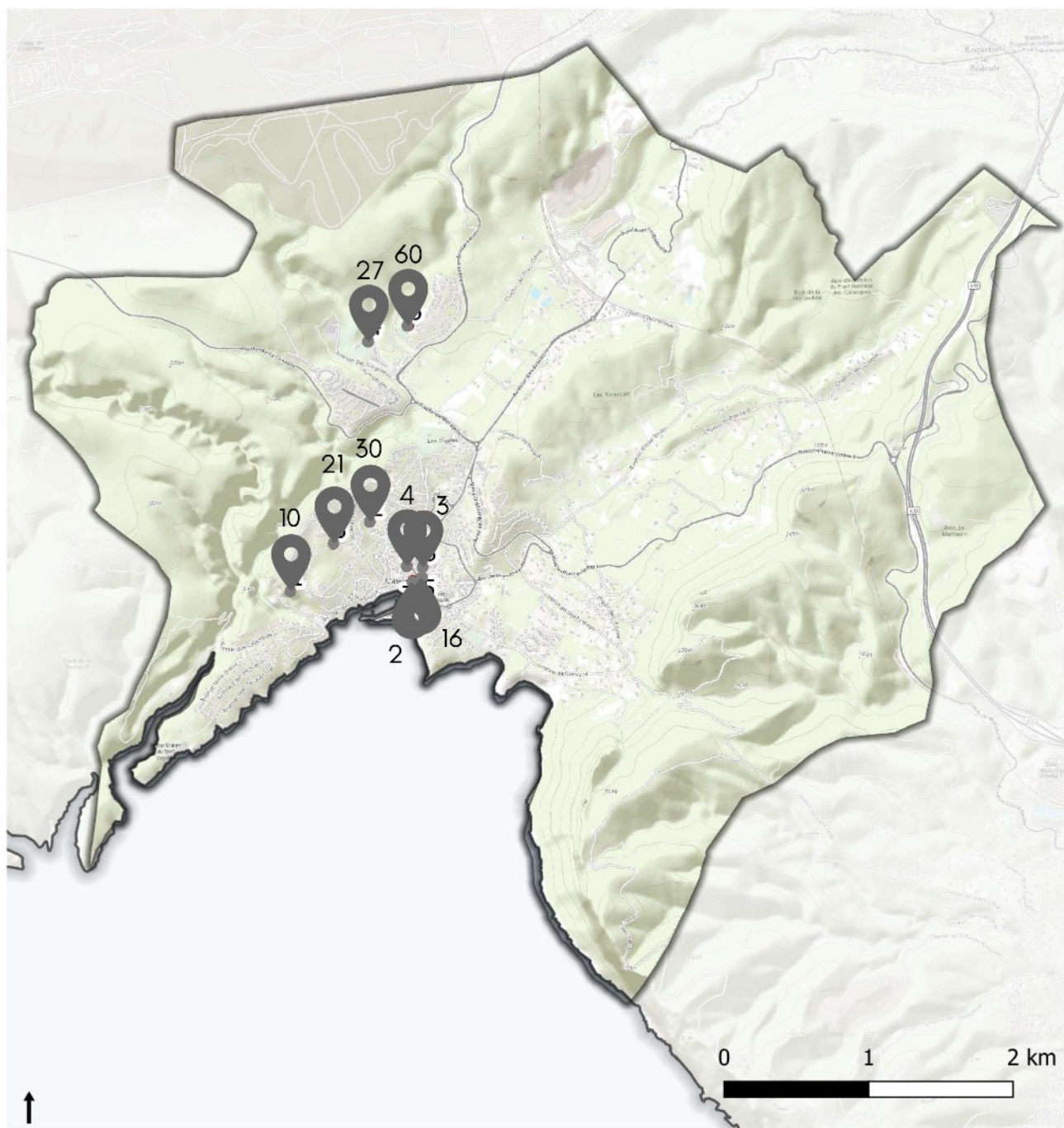


Source : INSEE, RP 2016 à 2022, FILOCOM 2015



# FICHES COMMUNALES

## CASSIS



Gisements fonciers - PLH Tome 3 - Territorialisation de l'action

Objectifs de production par an

**24**

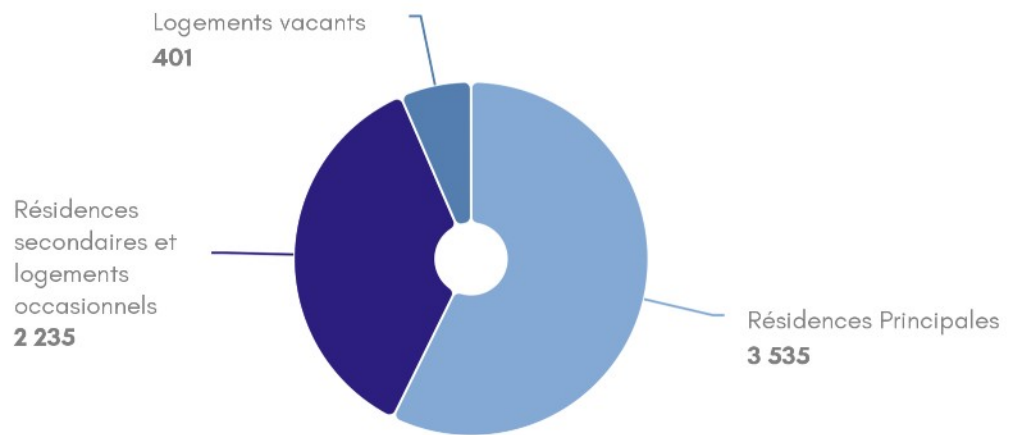
56

dont logements sociaux

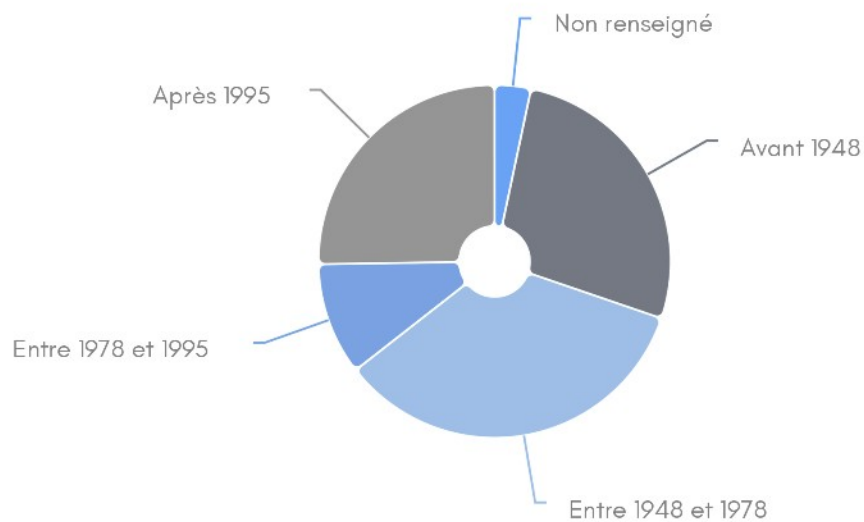
**21**

WS - 2026

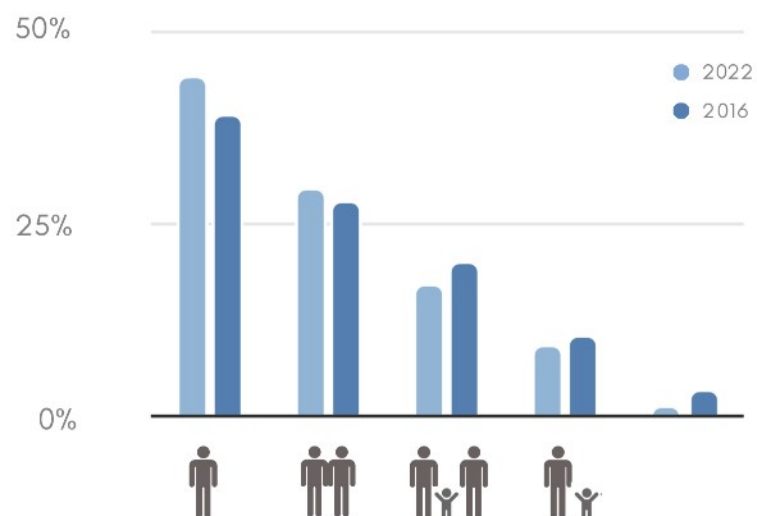
## La structure du parc en 2022



## La date de construction des logements vacants



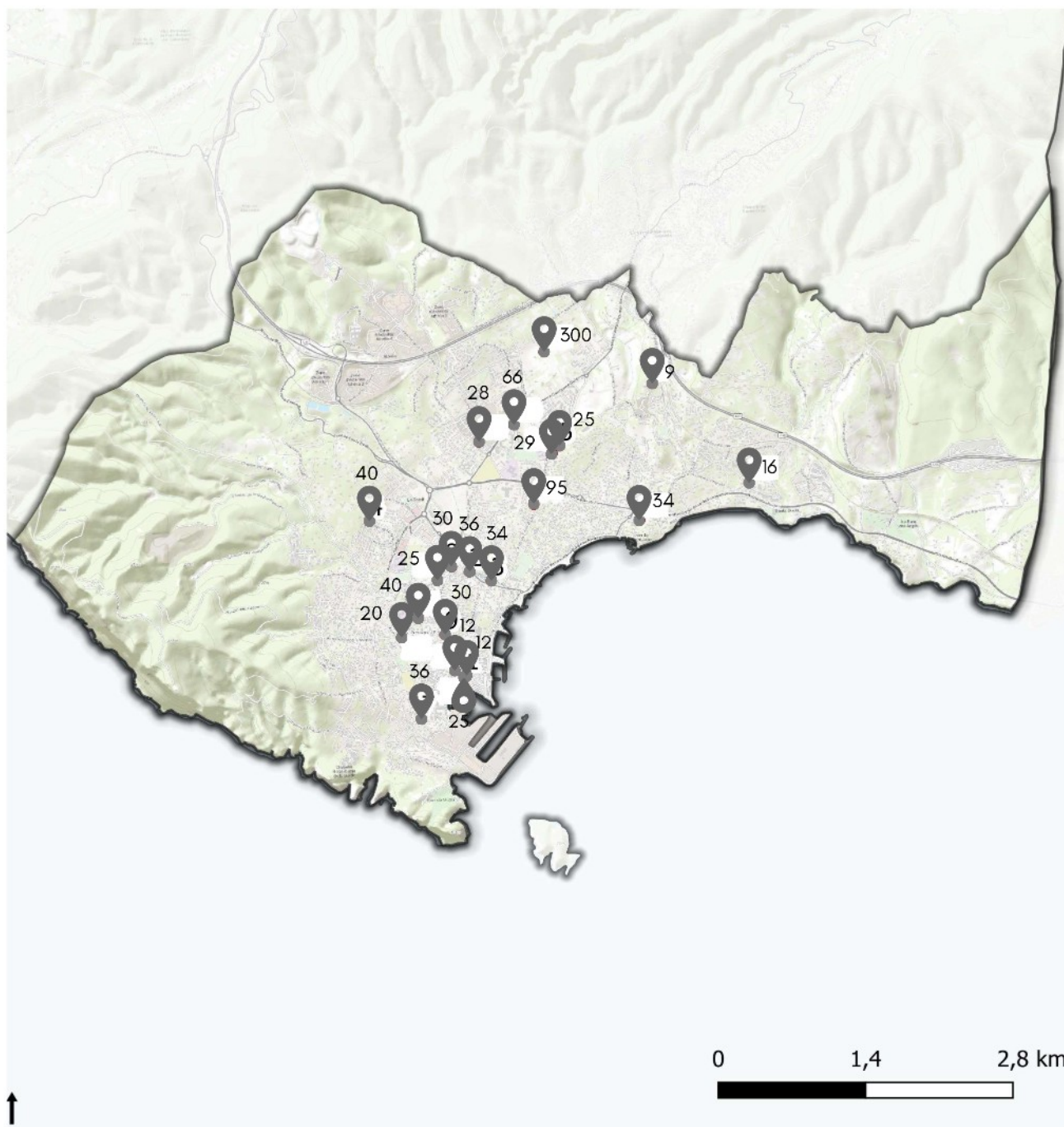
## La composition des ménages



Source : INSEE, RP 2016 à 2022, FILOCOM 2015

# FICHES COMMUNALES

## LA CIOTAT



↑  
Gisements fonciers - PLH Tome 3 - Territorialisation de l'action

Objectifs de production par an

**157**

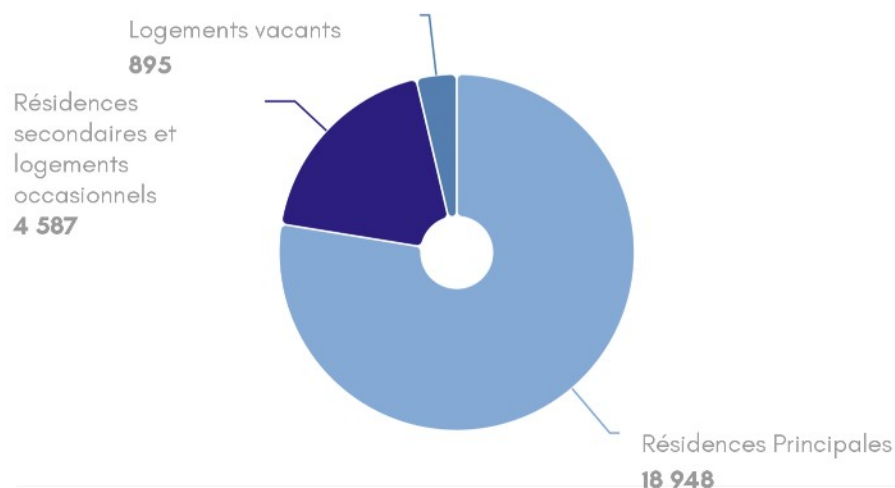
58

dont logements sociaux

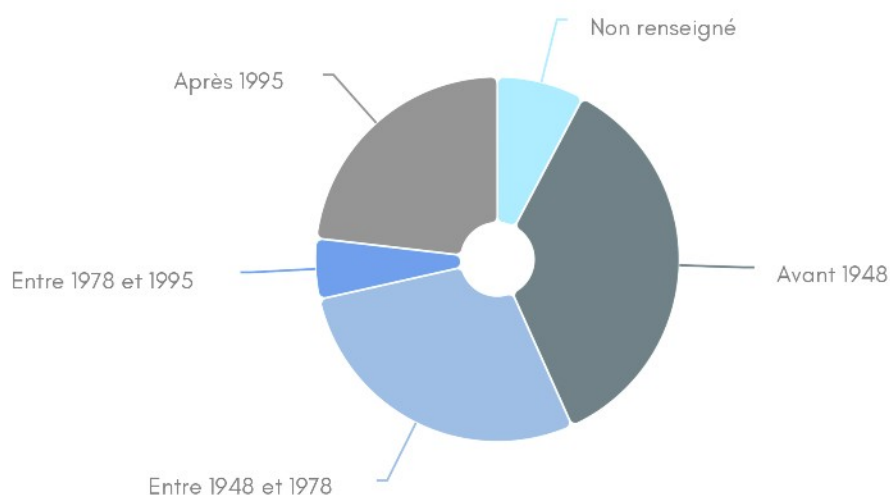
**61**

WS - 2026

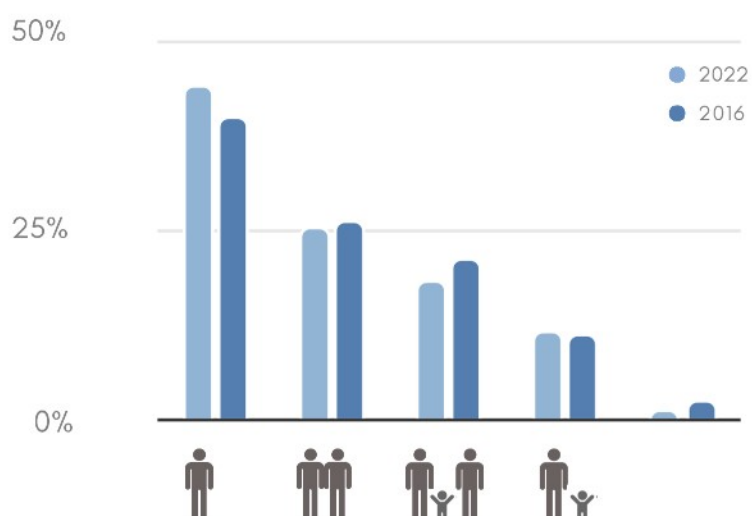
## La structure du parc en 2022



## La date de construction des logements vacants



## La composition des ménages

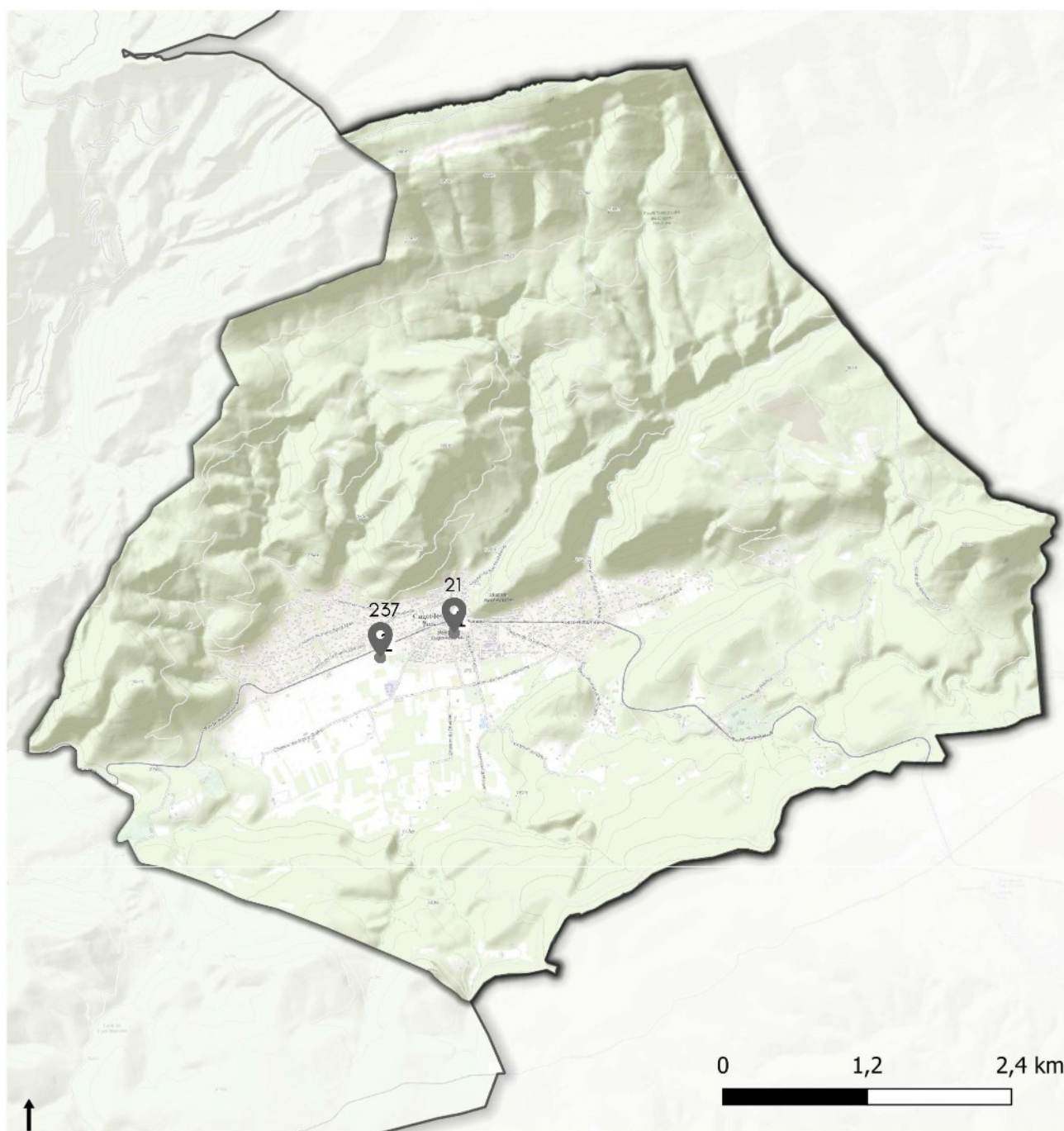


Source : INSEE, RP 2016 à 2022, FILOCOM 2015



# FICHES COMMUNALES

## CUGES-LES-PINS



Gisements fonciers - PLH Tome 3 - Territorialisation de l'action

Objectifs de production par an

**46**

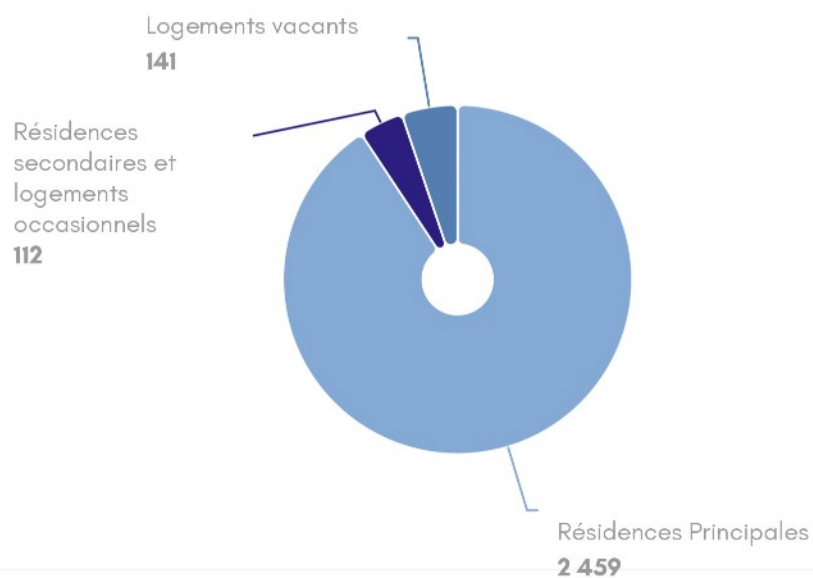
60

dont logements sociaux

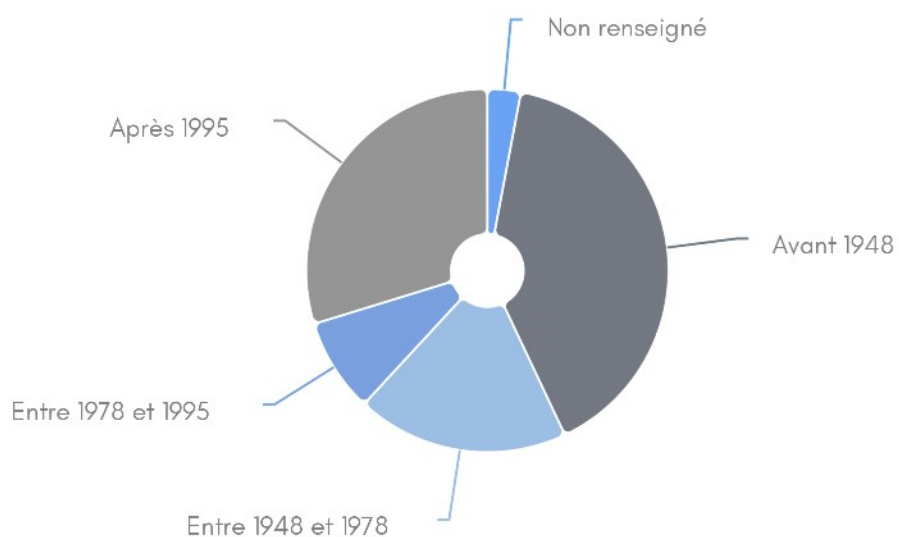
**17**

WS - 2026

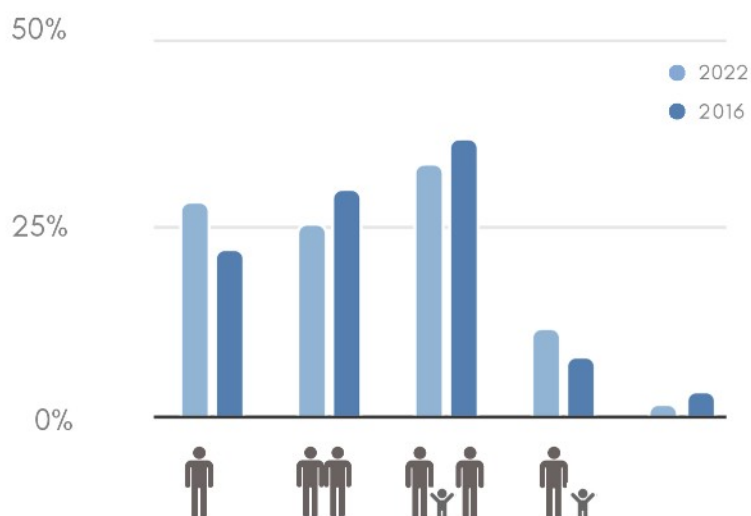
## La structure du parc en 2022



## La date de construction des logements vacants



## La composition des ménages

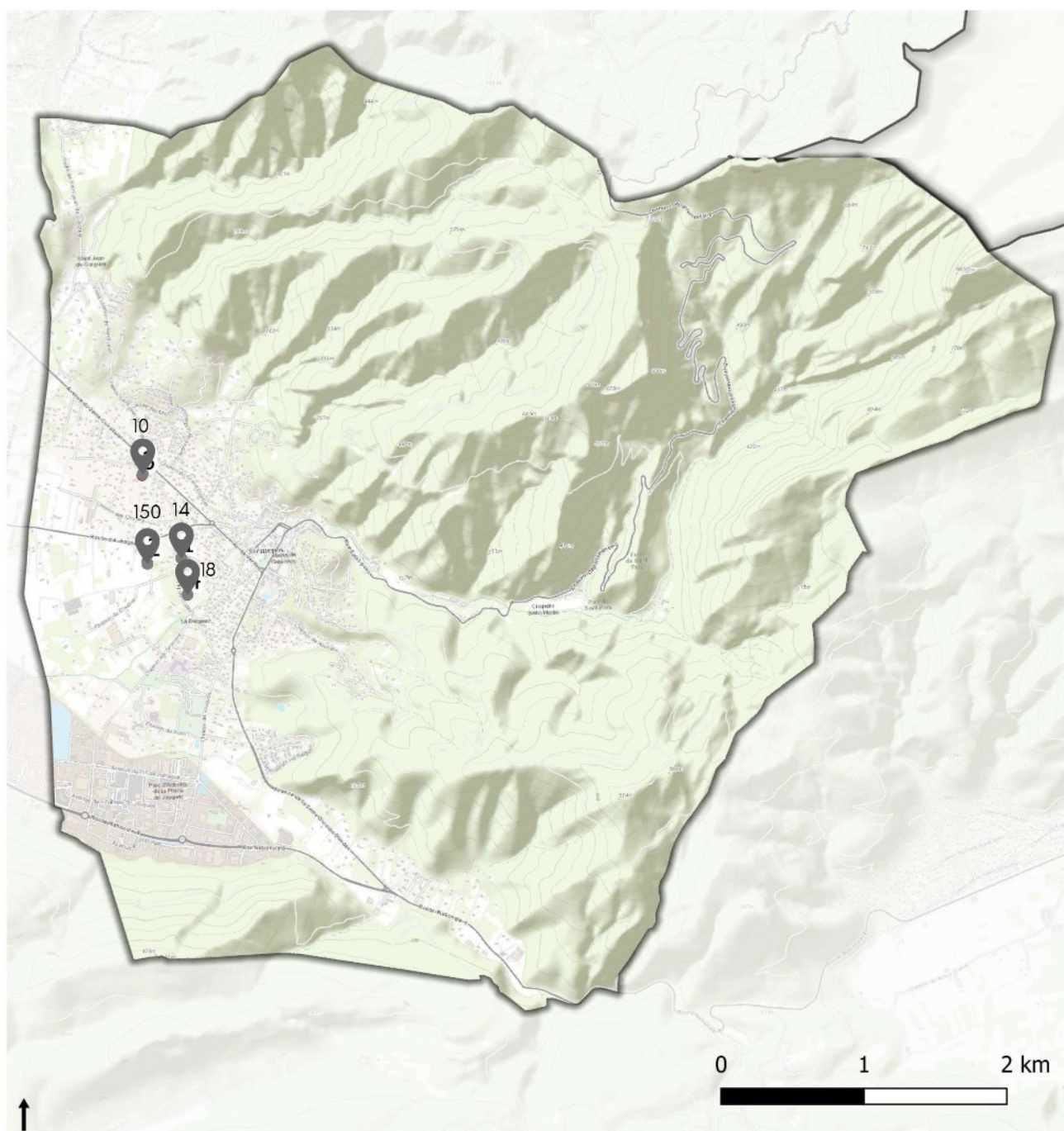


Source : INSEE, RP 2016 à 2022, FILOCOM 2015



# FICHES COMMUNALES

## GEMENOS



Gisements fonciers - PLH Tome 3 - Territorialisation de l'action

Objectifs de production par an

**46**

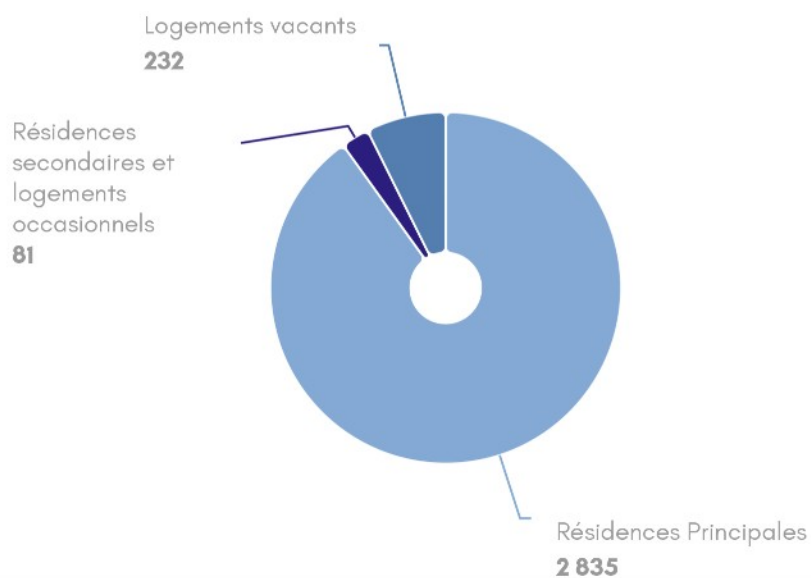
62

dont logements sociaux

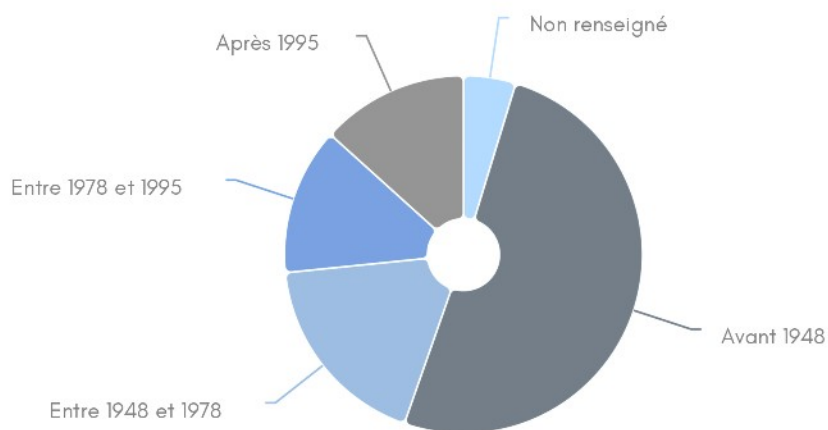
**13**

WS - 2026

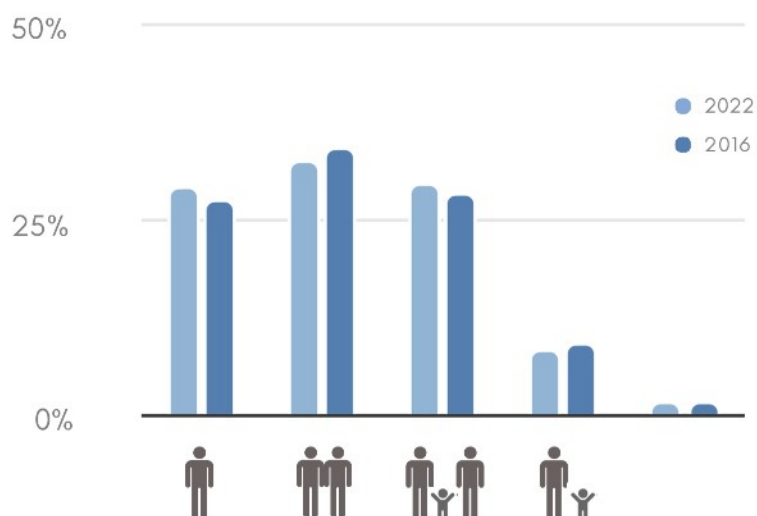
## La structure du parc en 2022



## La date de construction des logements vacants



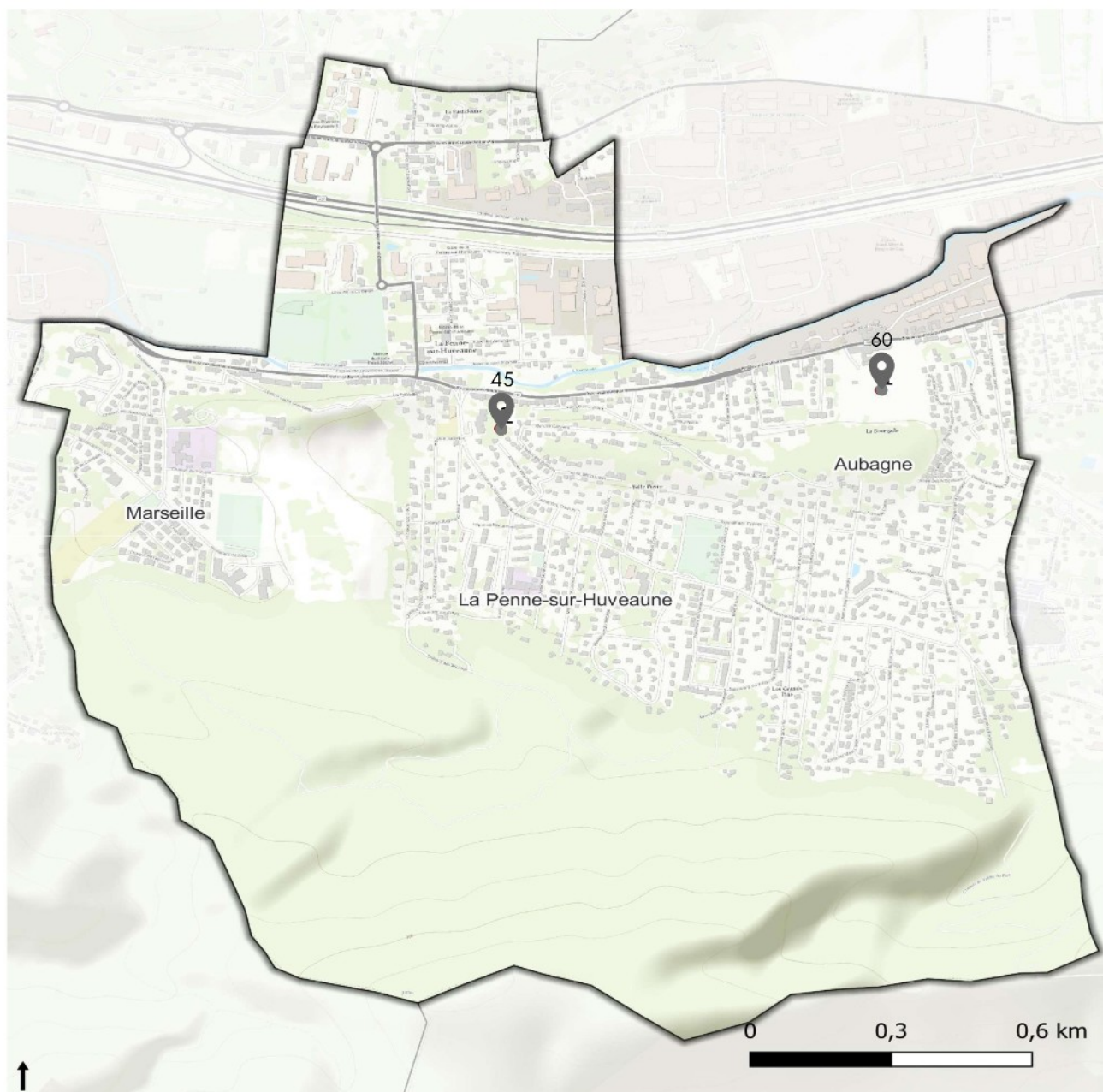
## La composition des ménages



Source : INSEE, RP 2016 à 2022, FILOCOM 2015

# FICHES COMMUNALES

## LA-PENNE-SUR-HUVEAUNE



Gisements fonciers - PLH Tome 3 - Territorialisation de l'action

Objectifs de production par an

**18**

64

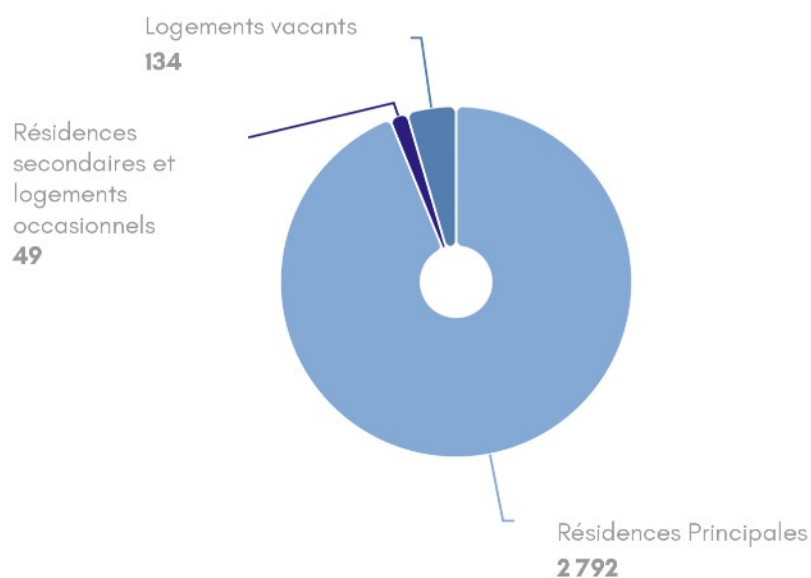
dont logements sociaux

**13**

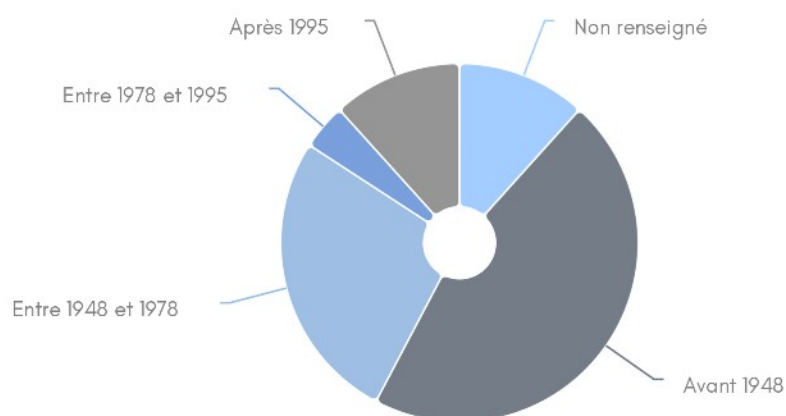
WS - 2026



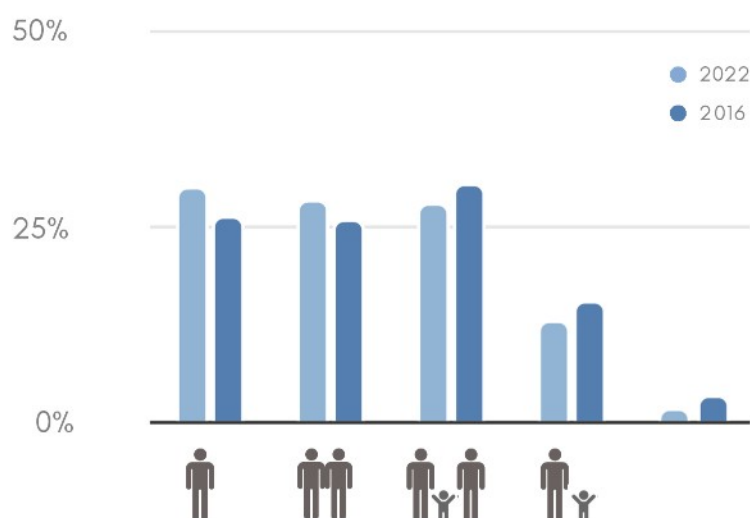
## La structure du parc en 2022



## La date de construction des logements vacants



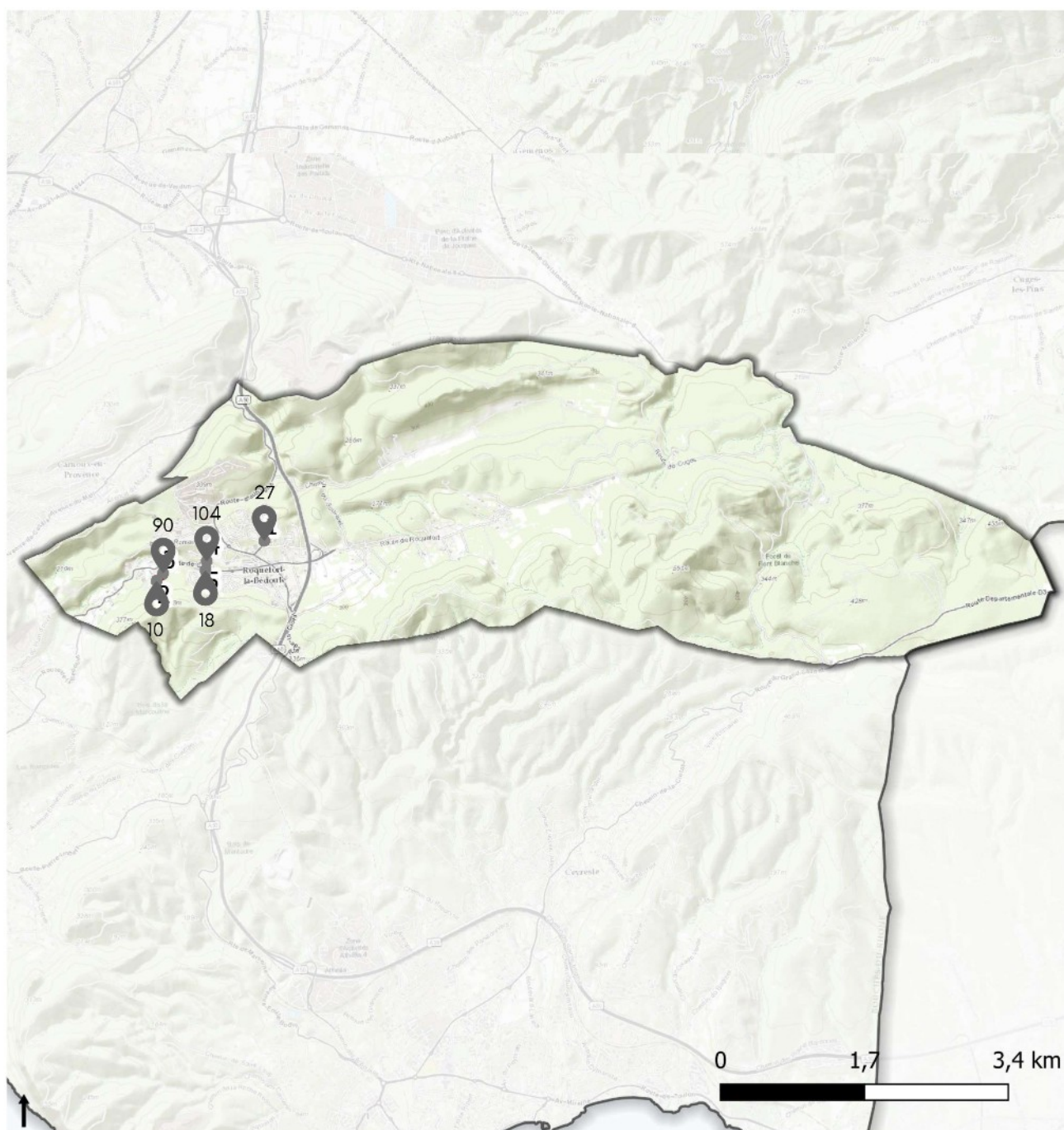
## La composition des ménages



Source : INSEE, RP 2016 à 2022, FILOCOM 2015

# FICHES COMMUNALES

## ROQUEFORT-LA-BÉDOULE



Gisements fonciers - PLH Tome 3 - Territorialisation de l'action

Objectifs de production par an

**42**

66

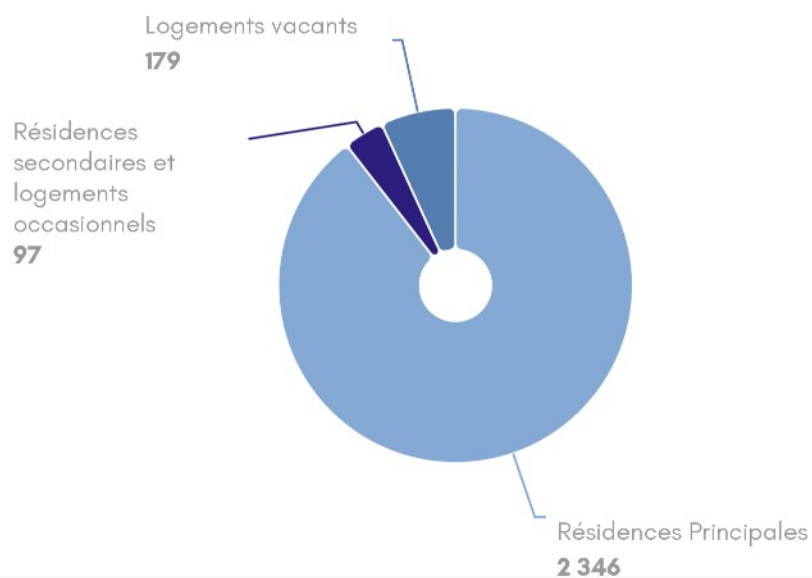
dont logements sociaux

**27**

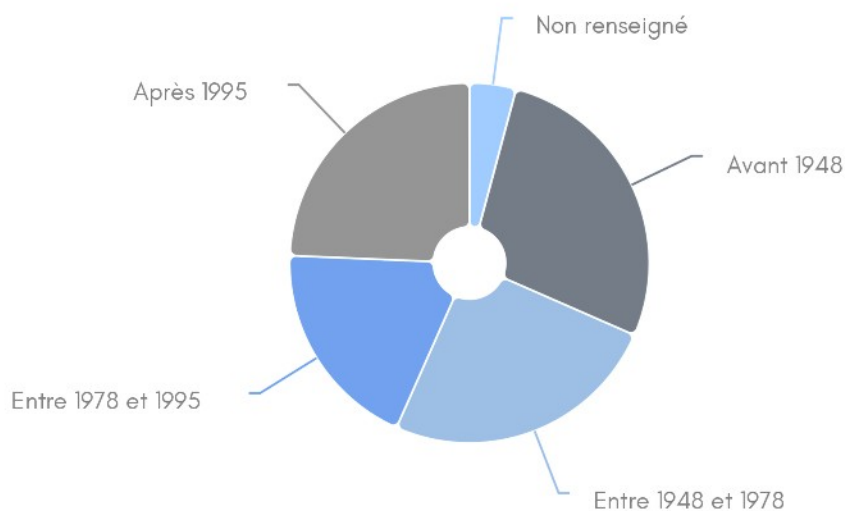
WS - 2026



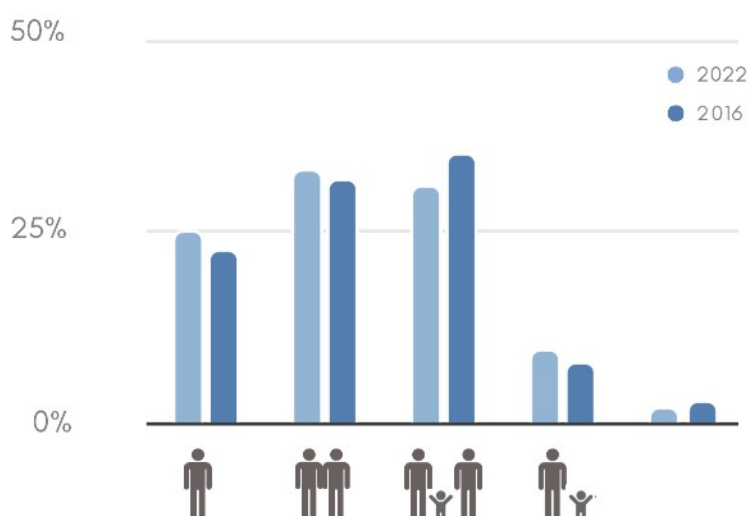
## La structure du parc en 2022



## La date de construction des logements vacants



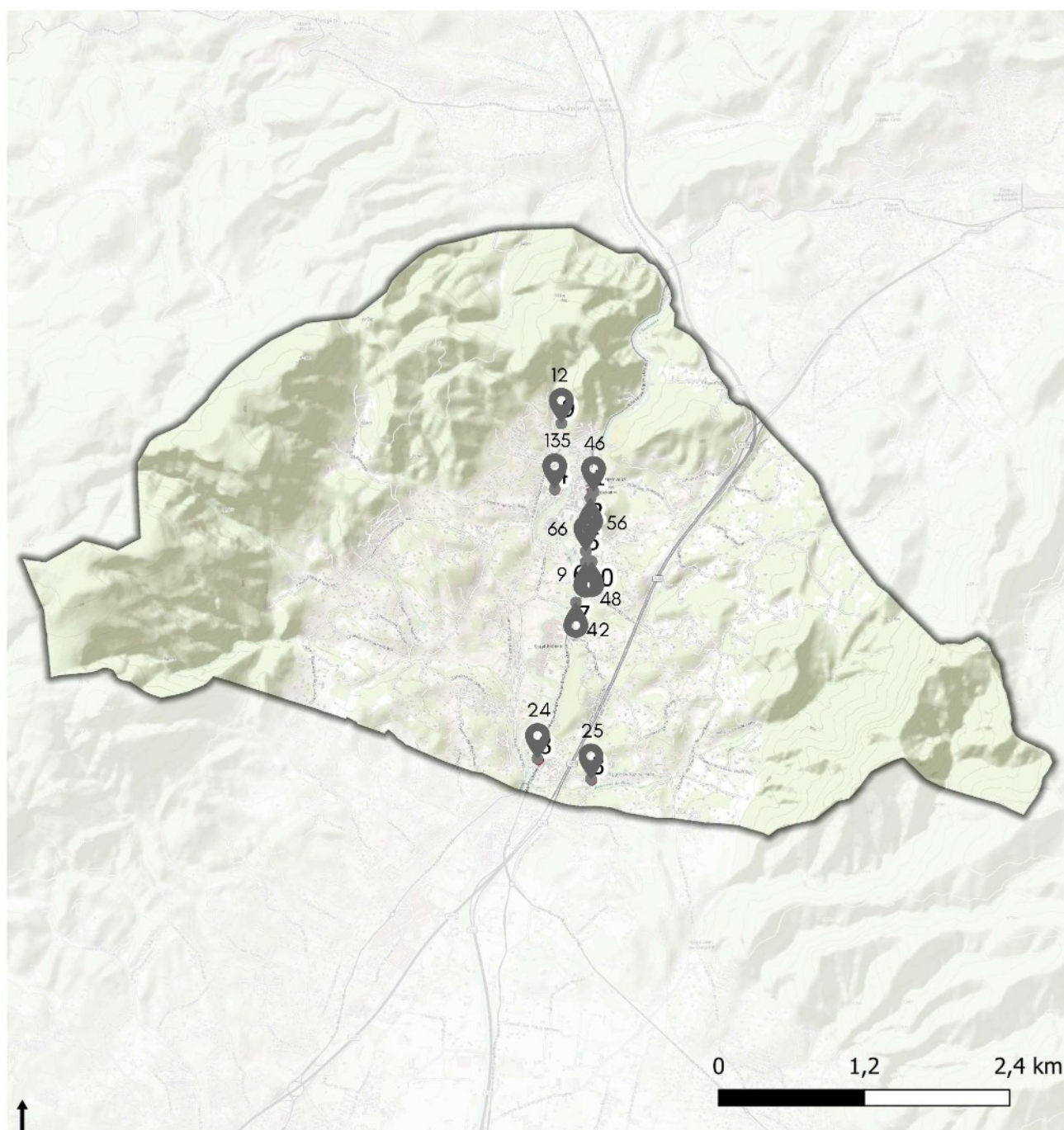
## La composition des ménages



Source : INSEE, RP 2016 à 2022, FILOCOM 2015

# FICHES COMMUNALES

## ROQUEVAIRE



↑  
Gisements fonciers - PLH Tome 3 - Territorialisation de l'action

Objectifs de production par an

**77**

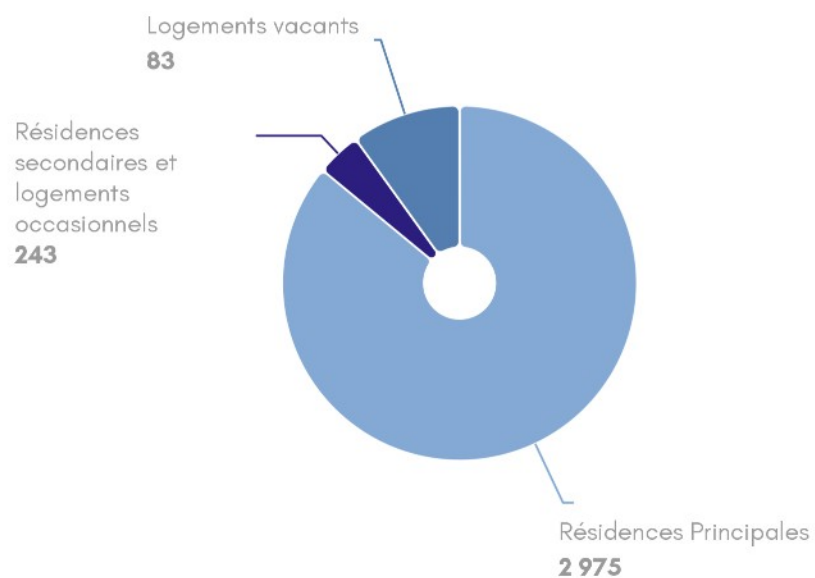
68

dont logements sociaux

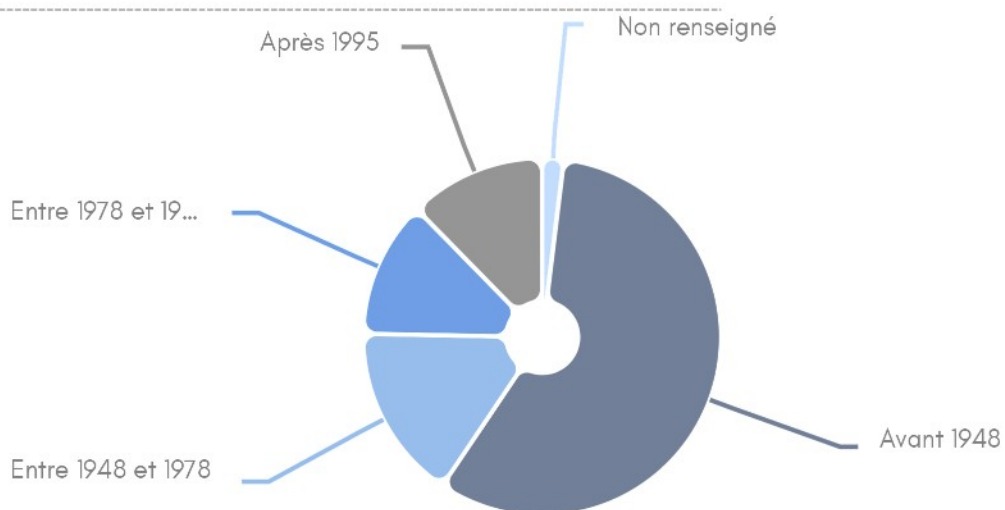
**44**

WS - 2026

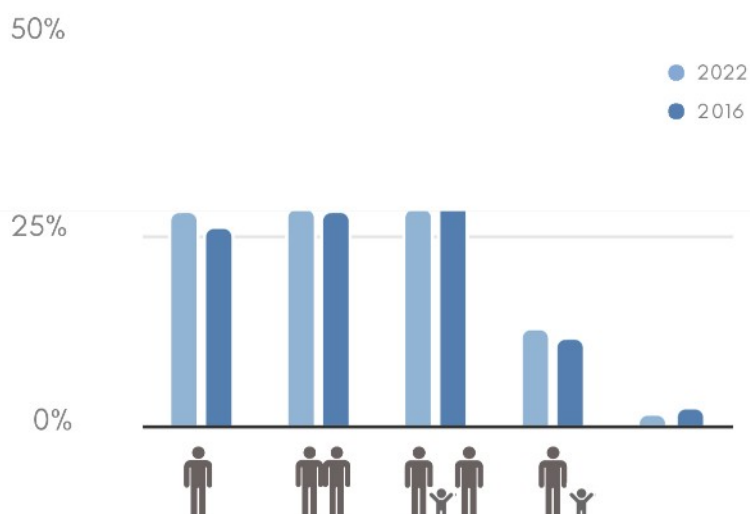
## La structure du parc en 2022



## La date de construction des logements vacants



## La composition des ménages



Source : INSEE, RP 2016 à 2022, FILOCOM 2015



## Workshop 2026

Directrice de la publication : Anne Bourgon

Comité éditorial : Alexandra Tesileanu, étudiante du studio de projet encadré par Julien Monfort, enseignant à l'ENSA-M

En partenariat avec la Métropole-Aix Marseille-Provence, DGS prospective, partenariats et Innovations territoriales

Remerciements : Domnin Rausher, Vincent Fouchier, Cindy Conessa, Olivier Sana





La question du logement est souvent abordée à travers une logique quantitative : combien de logements faut-il produire ? À l'échelle nationale, la France dispose d'un nombre de logements supérieur au nombre de ménages. À l'échelle métropolitaine, les objectifs du PLH prévoient la création d'environ 11 000 logements supplémentaires par an, principalement par la construction neuve. Mais les besoins futurs ne reposent pas uniquement sur une croissance démographique : ils découlent également de l'évolution des modes de vie, du vieillissement, du desserrement des ménages ou encore des transformations sociales.

Parallèlement, le territoire possède déjà un parc résidentiel important : logements vacants, logements anciens, logements sous-occupés ou bâtiments nécessitant une réhabilitation.

Ces différentes situations montrent qu'une partie des réponses pourrait déjà exister au sein du territoire construit.

Cela ne signifie pas que la construction neuve deviendra inutile. Certains besoins nécessitent de nouveaux logements : logements familiaux, logements sociaux, logements étudiants ou renouvellement urbain. Mais construire davantage ne semble plus pouvoir constituer l'unique réponse.