

Etude locative sociale

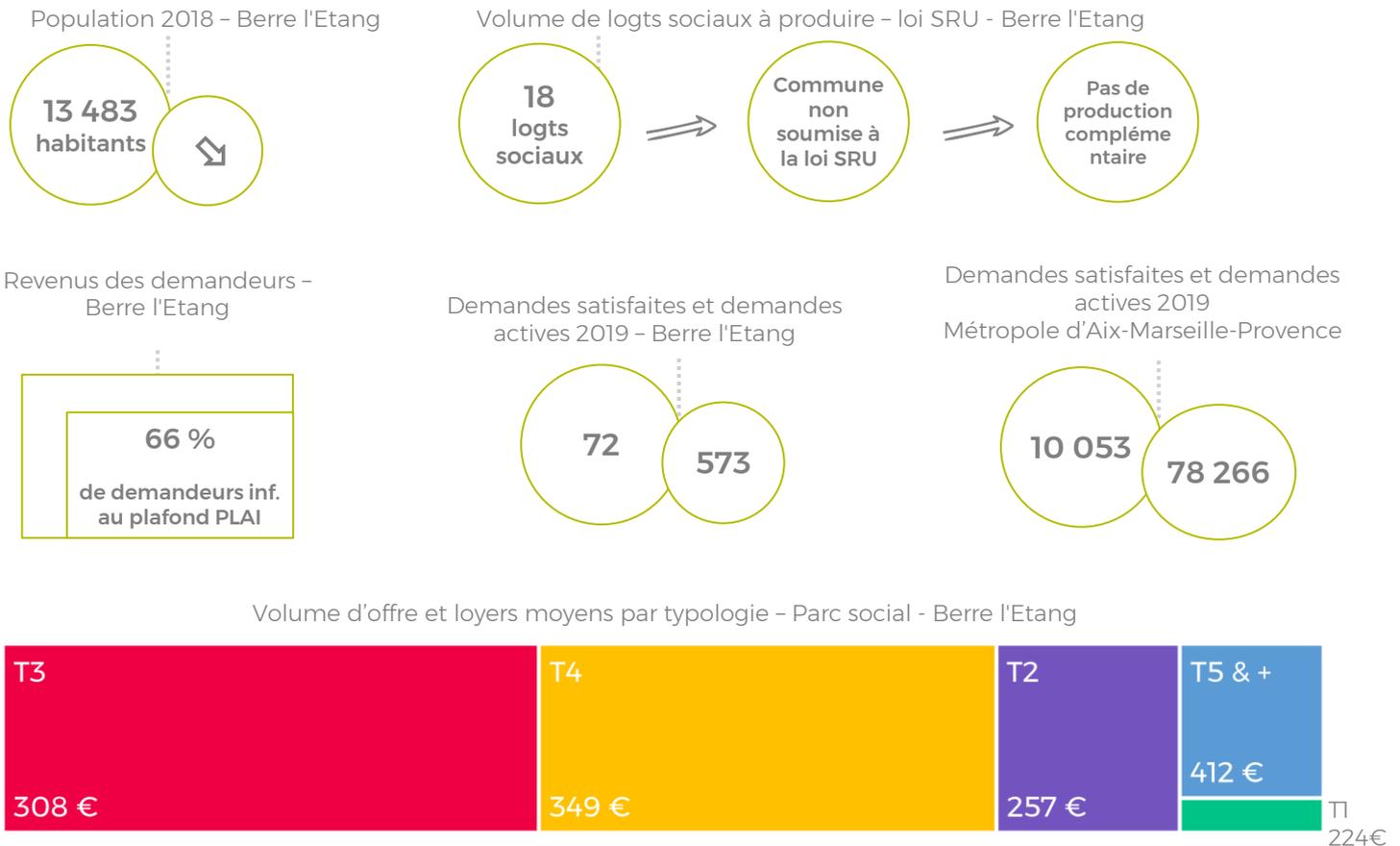
Berre l'étang (13)

Rappel du projet

Le Bailleur étudie l'opportunité de développer **+/-70 logements sociaux** dans le cadre d'une opération située ----, sur la commune de Berre L'Etang (13). Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un projet d'envergure en renouvellement urbain sur un site destiné à accueillir plus de 200 logements mixtes.

Berre l'Etang est une commune de notoriété résidentielle « intermédiaire inférieure », fortement impactée par l'image dégradée des activités industrielles pétrochimiques en place sur son territoire. Cette commune profite d'un accès pratique aux bassins d'emplois locaux de Vitrolles, Marignane et de Marseille accessible par l'A7.

Chiffres clés



Potentiel marché



Etude locative sociale • Berre l'Etang (13)

Dynamiques territoriales

Chiffres clés 2018 - Berre l'Etang

Population	Ménage	Logements	Famille	Emplois
13 483 hab. Gain annuel -71 hab./an Taux de variation -0,52%/an	5 242 men. Gain annuel +27 men/an Taux de variation 0,52%/an Taille des ménages 2,46 pers/men	5 683 lgts Gain annuel +49 lgts/an Taux de variation 0,88%/an	3 640 fam. Gain annuel +2 fam/an Taux de variation 0,07%/an	5 036 empl Gain annuel -75 empl/an Taux de variation -1,43%/an

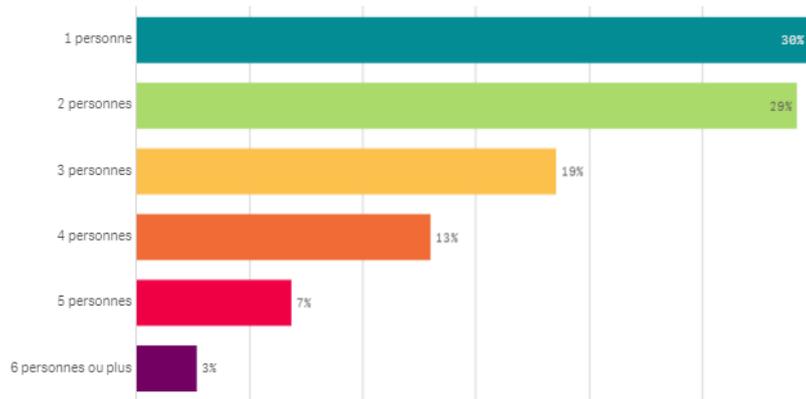
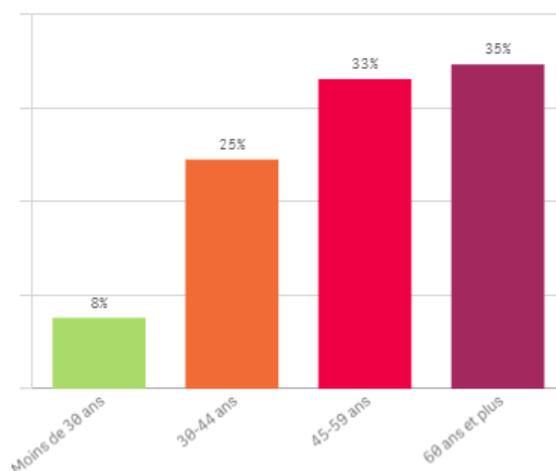
Ind. conc Emploi **102%**

Part de CSP+ **8%**

Part de Chômeurs **11%**

Revenu median **2 266€**

Caractéristiques des ménages - Berre l'Etang



Profil des emménagés récents (2016 - 2018) - Berre l'Etang



Dans un autre logement de la même commune **53,2%**

Provenance calculé sur la dernière année



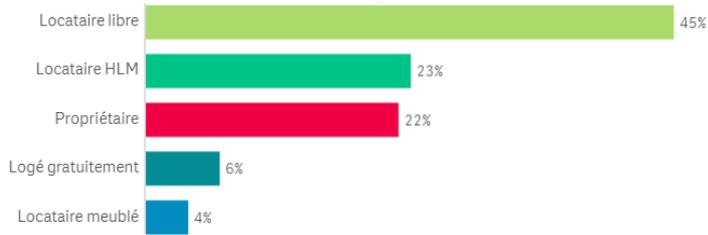
30 à 34 ans **14,4%**



Ouvriers **37,1%**

463

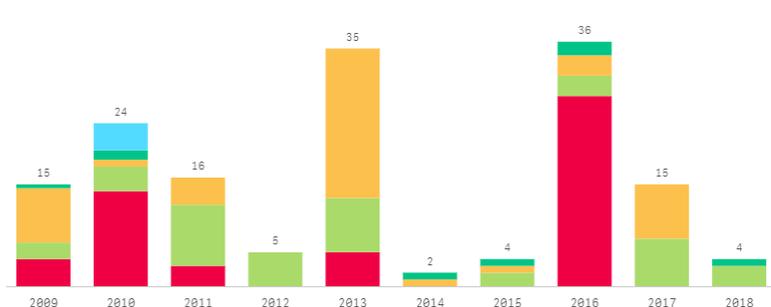
ménages emménagés récents sur la dernière année



Etude locative sociale • Berre l'Etang (13)

Dynamiques de la construction - Berre l'Etang

Evolution des constructions par forme urbaine



Forme Urbaine

- Collectif
- Diffus
- Individuel groupé
- Lotissement
- RS

* Objectif PLH Berre l'Etang de 51 logs./an dont 5 locatif social et 3 en intermédiaire

Construction annuel 2015-2017

18
Evolution 2012-2014
+31%

Ratio de construction 2015-2017

1,4
EquilibreMarche
Pénurie

Projets recensés

Opérateur	Projet	Adresse	Nbre de logements	Logements sociaux	Etat
-	-	-	-	-	-

Aucun projet n'a été identifié à proximité du foncier à l'étude.

Le marché de la promotion immobilière - Berre l'Etang, Rognac, Vitrolles, Marignane

Indicateurs clés et évolution récente 2019 vs 2018 (données OIP)
Pas d'activités en 2019 à Berre l'Etang

Mises en vente	Ventes nettes	Offre commerciale	Part investisseurs
0	121	17	36%
-100.0%	-65.1%	-90.4%	-16,6 pts

Prix m² ventes Coll HS
3 455 €/m²

+3,0%

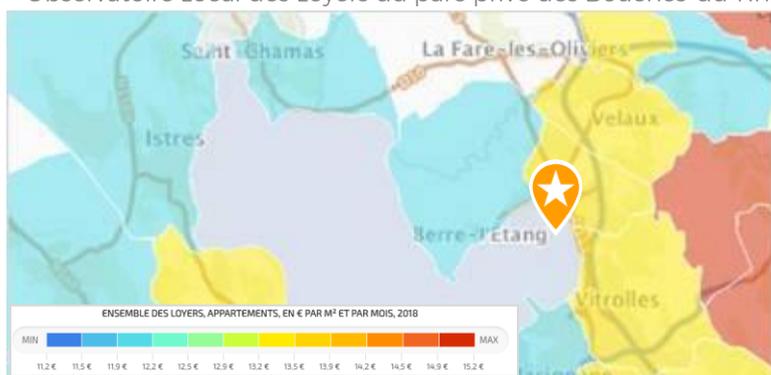
Prix m² ventes Coll SI*
3 678 €/m²

+2,8%



Le marché locatif privé - Pourtour Etang de Berre

Niveau des loyers 2021 - Logements construits après 2005
Observatoire Local des Loyers du parc privé des Bouches-du-Rhône



Loyer médian en collectif 2020
Berre l'Etangs
Données Observatoire des loyers

12,2
€/m² =



Abondance de l'offre en produits récents et ou rénovés

Etude locative sociale • Berre l'Etang (13)

Le parc social à fin 2018 - Berre l'Etang

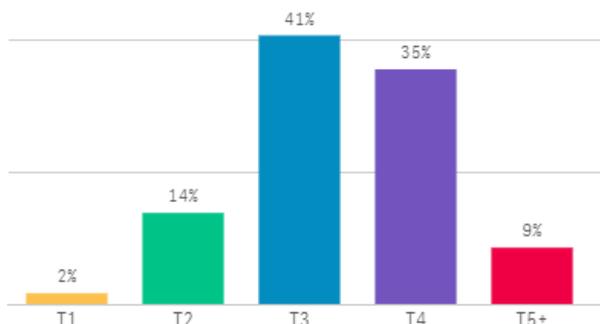
Berre l'Etang



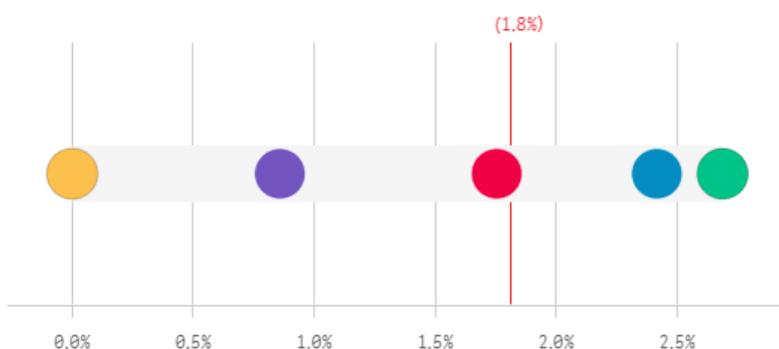
Berre l'Etang, Rognac, Vitrolles, Marignane



Répartition du parc par typologie

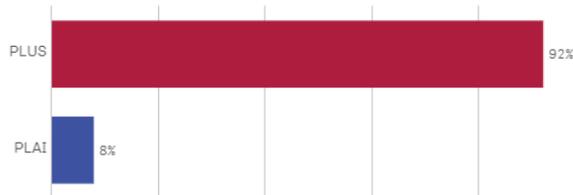


Distribution du taux de vacance



Typologie ● T1 ● T2 ● T3 ● T4 ● T5+

Répartition du parc par financement



Répartition du parc par année de construction



Rappel des plafonds de loyer Berre l'Etang

Plafond de Loyer :

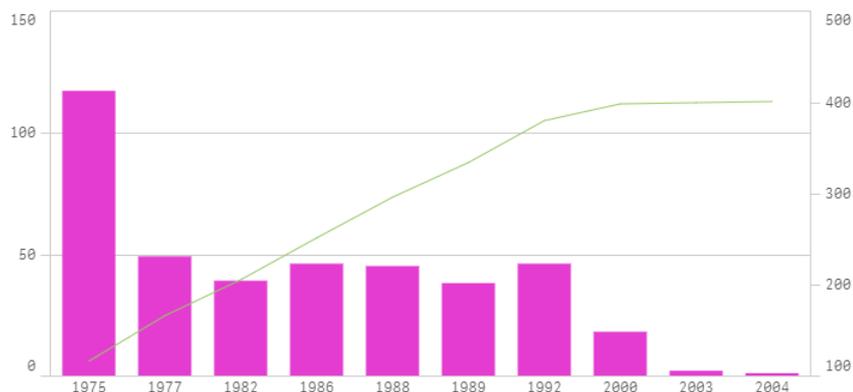
PLS = 10,3 €/m²

PLAI = 5,0 €/m²

PLUS = 5,7 €/m²

Zone 2

Evolution de la production et du parc



Top bailleurs



Etude locative sociale • Berre l'Etang (13)

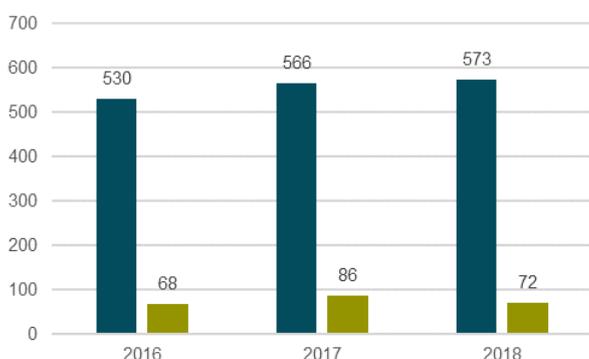
Capacités budgétaires des ménages modestes locaux - Berre l'Etang

	 Décohabitants < 30 ans	 Nouveaux ménages 30-39 ans	 Jeunes familles 40-49 ans	 Ménages familiaux 50-59 ans	 Séniors actifs > 60 ans
Revenus	1 390 €	2 130 €	2 150 €	2 210 €	1 590 €
Budgets locatifs	350 €	530 €	540 €	550 €	400 €

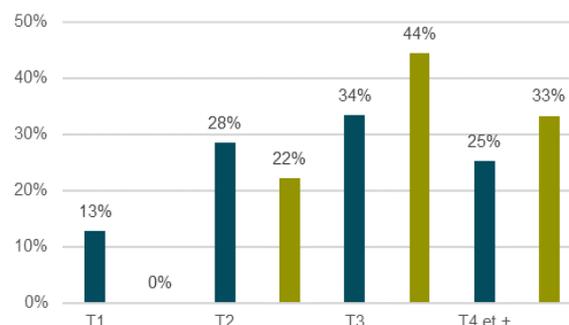
Budgets locatifs = 33% du revenu net des ménages du 1^{er} quartile de revenus
 Budget locatif dédié au poste logement : logement, stationnement et charges incluses

Profil des demandeurs sociaux en 2019 - Berre l'Etang

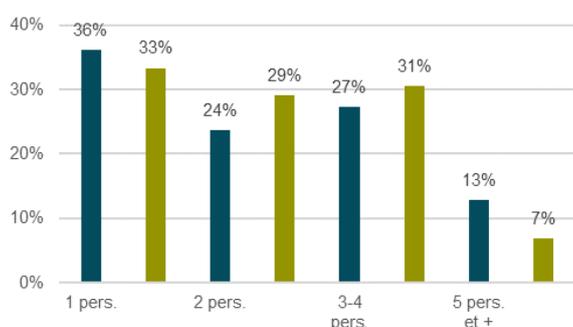
Evolution de la demande depuis 2019



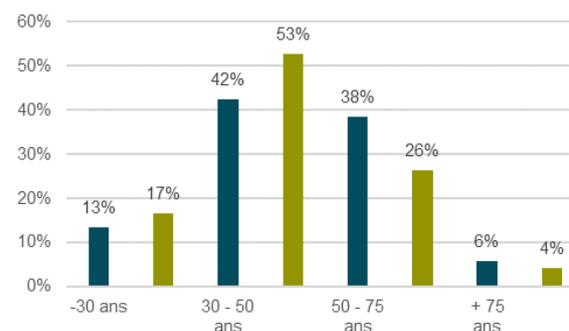
Typologie souhaitée / acquise



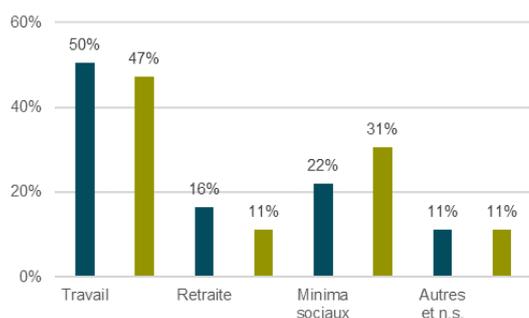
Taille des ménages demandeurs / satisfaits



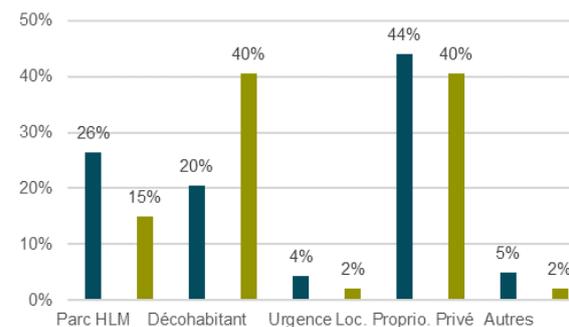
Age des ménages demandeurs / satisfaits



Nature des revenus des demandeurs / attributions



Provenance des demandeurs / attributions



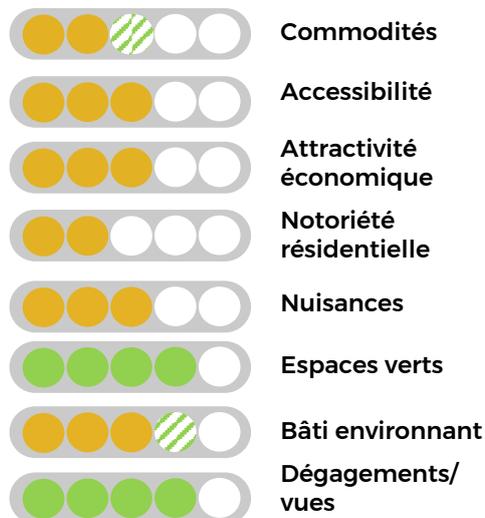
Profil des demandeurs selon les plafonds sociaux

< PLAI	< PLUS	< PLS	> PLS	N.C.
66 %	23 %	4 %	1 %	6 %

 Demandes en cours
 Demandes satisfaites

Etude locative sociale • Berre l'Etang (13)

Analyse du site et recommandations



PLAI - 30 %

Typo	Part	SHAB	SU	Loyer SU HC/HS	Loyer/m ² SU SHAB HC/HS
T1	10 %	30 m ²	33 m ²	165 €	5,0 €/m ²
T2	40 %	43 m ²	47 m ²	235 €	5,0 €/m ²
T3	30 %	63 m ²	68 m ²	340 €	5,0 €/m ²
T4	20 %	85 m ²	91 m ²	455 €	5,0 €/m ²
Total		56 m²	61 m²		5,0 €/m²

PLUS - 70 %

Typo	Part	SHAB	SU	Loyer SU HC/HS	Loyer/m ² SU SHAB HC/HS
T1	5 %	30 m ²	33 m ²	188 €	5,7 €/m ²
T2	30 %	43 m ²	47 m ²	268 €	5,7 €/m ²
T3	55 %	63 m ²	68 m ²	388 €	5,7 €/m ²
T4	10 %	85 m ²	91 m ²	519 €	5,7 €/m ²
Total		58 m²	62 m²		5,7 €/m²

Le parc social de la commune ne répond pas aujourd'hui à la très forte demande qui s'exprime autour de l'étang de Berre. En effet, le taux de pression de la demande est particulièrement localement (7,3 demandes pour 1 attribution) et quasiment linéaire depuis plusieurs années. Le parc social existant sur la commune, quoique conséquent reste l'équivalent de 25% des RP.

Le parc social est néanmoins daté (98% du parc date d'avant 2000), et seulement 21 logements ont été produit depuis 2000. Le potentiel pour une nouvelle offre est avérée, malgré une perte de population sur la dernière période au regard des nécessités du renouvellement du parc social, d'un taux de vacance très faible (1,8%) et d'une forte pression de la demande. La commune est de notoriété intermédiaire inférieure.

Le volume de 70 logements demeure cohérent et pourrait être augmenté sur ce site (max 100 lgts). Une répartition classique 30/70 PLAI-PLUS est souhaitable. Une part maximum de 15 logements en PLS est recommandée, pas davantage, cela devrait permettre de répondre à la moitié des demandes exprimées localement. Côté programmation, un cœur d'offre T2 est à privilégier en PLAI afin de répondre à une demande de travailleurs pauvre locaux. Le cœur d'offre se décale en T3 à partir du PLUS.

Il est conseillé de ne pas négliger la part des petites typologies dans la production de logement sociaux sur le secteur afin de répondre à une demande peu desservie (elle l'est principalement en grandes typologies aujourd'hui). Il est préconisé un positionnement des loyers au plafond, les loyers libres sur le secteur étant assez élevés (entre 11-12€/m² en T3) au regard d'un zonage Pinel très favorable (zone A). Attention toutefois à décoter les T3 (-7% par rapport au plafond). Il est déconseillé de produire des T1 (faible demande) et des T4 (décote minimum de 20% et concurrence du pavillon).

Côté prix, le foncier peut se travailler dans les gammes de prix locales. Les surfaces annexes minimum des balcons sont importantes à conserver dans le projet et sont précisées ici.

Hypothèse de prix de vente sur le marché libre (TTC - TVA 20%)

Logements	Collectif PKI	3.200 - 3.600 €/m ²
Stationnements	Prix	12.000 €
	Loyer	45 €/mois
	Type	Place sous-sol

Etude locative sociale • Berre l'Étang (13)

Lexique et sources

Page 1 : Synthèse

Evolution de la population : par rapport à la précédente période INSEE 2016. Les données utilisées dans la maquette sont les plus récentes à ce jour.

Volume de logements à produire : les communes sont, soit soumis à un seuil de 25% de LLS, soit 20% de LLS, soit ne sont pas soumises. Le calcul effectué est le ratio entre le nombre de logements sociaux sur la période la plus récente par rapport aux résidences principales du secteur d'étude. Ensuite, il s'agit du delta entre ce volume théorique à atteindre et le nombre de logements sociaux de la commune

Demandeurs : comme dans l'ensemble de l'étude, il s'agit de la demande active exprimée via le SNE et disponible sur le site du Ministère

Pression de la demande : présentée à partir du décret n°2017-84° du 5 mai 2017 fixant les ratio de la pression de la demande. En dessous de 30.000 habitants, les ratios ne sont pas cités dans le décret et sont le rapport entre le nombre de demandes de LLS par rapport aux attributions, hors mutations, sur la dernière année étudiée.

Potentiel : il s'agit du potentiel marché estimé par un consultant d'Adéquation quand aux données statistiques et de marché. Il permet à l'opérateur de connaître l'intérêt de développer une opération LLS sur la commune étudiée. De 1 à 4 : marché limité ou quasi-inexistant ; 5 à 7 : marché contraint ; 7 à 8 : marché demandeur ; 9 à 10 : marché très demandeur

Page 2 : Dynamiques territoriales

Indice de concentration de l'emploi : rapport entre le nombre d'emploi et le nombre d'actifs

Page 3 : Marché immobilier privé

PLH : donnée issue du PLH le plus récent si existant sur l'intercommunalité

Ratio de construction : Ratio couramment utilisé par des bureaux d'études et collectivités pour apprécier l'activité de la construction de logements neufs. Adéquation a qualifié cet indicateur sur une échelle de valeur dans le cadre de mise en place de PLH. Les données sont des données Etat sur les PC (Sitadel) les plus récentes.

La recherche des projets se fait via Explore

Ventes nettes : ventes brutes moins les désistements

Offre commerciale : nombre de logements disponibles à la vente, qu'ils soient sur plan, en chantier ou livrés

HS : Hors stationnement / SI : Stationnement inclus

Source des données promotion : Observatoire Adequation ou associatif

Evolution des loyers privés : données Clameur au m² hors charge par type pour des logements neufs et anciens sur le territoire étudié. Les niveaux d'offres locatives : constat sur le secteur d'étude via les sites spécialisés (Se loger ; Bien Ici...).

Page 4 : Marché immobilier social

Données RPLS les plus récentes

Page 5 : Profil de la demande sociale

Les revenus des ménages sont répartis en dix catégories (les déciles). La cible principale du LLS correspond aux ménages dont les revenus sont situés sur les 4 premiers déciles, soit 40% des ménages. Sur la base de ces revenus moyens est calculé un loyer moyen admissible (30% du revenu).

Les graphiques représentent les données SNE les plus récentes. L'ensemble des graphiques affichés ici sont indiqués avec mutation.

Page 6 : Visite de site et synthèse / positionnement locatif du projet

Tout positionnement d'opération comprends obligatoirement une visite de site qui permet de fiabiliser les préconisations indiquées. Ces préconisations permettent d'ajuster le projet à la demande et au marché local via les pages précédentes. Les loyers sociaux indiqués sont ceux qu'Adéquation estiment praticables lors de la livraison des logements. Ils prennent notamment compte des éléments suivants :

- l'ensemble des éléments étudiés dans la fiche
- les objectifs du bailleur en cas de sortie du projet (fort volume / mixité des produits...)