



**Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE**

# RAPPORT DE PRESENTATION



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015  
Modification simplifiée n°2 approuvée le 20 octobre 2022



## SOMMAIRE

Introduction .....	3
<b>Partie I – .....</b>	<b>4</b>
<b>Etat des lieux et enjeux .....</b>	<b>4</b>
1. L'offre en logement social sur le territoire .....	6
1.1. Le parc de logement social en Pays d'Aix.....	7
1.2. Le parc de logement social sur Aix-en-Provence.....	8
1.3. Les difficultés à se loger pour les ménages aux revenus intermédiaires et modestes .....	11
2. Les objectifs de la loi SRU sur Aix-en-Provence .....	12
2.1. Récapitulatif des objectifs sur la dernière période triennale 2017-2019.....	12
2.2. Les objectifs triennaux 2020-2022 .....	13
<b>Partie II – .....</b>	<b>14</b>
<b>Le projet de modification du PLU .....</b>	<b>14</b>
1. Les règles du PLU en vigueur.....	16
2. Le projet de modification .....	18
2.1. Abaisser le seuil déclencheur du quota de production de logements locatifs sociaux dans les secteurs de mixité sociale .....	18
2.2. Supprimer les exceptions pour les résidences étudiantes et pour personnes âgées dans les secteurs de mixité sociale .....	19
2.3. Diversifier l'offre de logement dans les secteurs de mixité sociale .....	19
2.4. Etendre le périmètre des secteurs de mixité sociale .....	20
3. La traduction réglementaire .....	21
3.1. Evolution du règlement graphique.....	21
3.2. Evolution du règlement écrit.....	22

## Introduction

L'objet de modification simplifiée n°2 du PLU d'Aix-en-Provence vise à faire évoluer de façon plus incitative les dispositions réglementaires du PLU en matière de mixité sociale, afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux et de logements abordables.

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée telle qu'elle est codifiée par l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où les adaptations envisagées n'ont pas pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification se traduit par quelques adaptations du règlement dans le respect des orientations du PADD.

# Partie I – Etat des lieux et enjeux



## 1. L'offre en logement social sur le territoire

La question de la production de logement social s'est imposée, notamment depuis la loi SRU, comme un enjeu incontournable du développement urbain. De par ses fonctions de centralité notamment, Aix-en-Provence contribue largement et depuis longtemps à cette offre en logement social à l'échelle du Pays d'Aix.

De manière plus générale, compte tenu de son attractivité économique notamment, l'enjeu de la commune est de pouvoir accueillir les jeunes actifs et répondre au phénomène de décohabitation en élargissant toujours plus sa gamme de logements pour faciliter le parcours résidentiel des Aixois. Cette réponse aux besoins en logement sociaux et en accession pour les primo-accédants demeure l'un des objectifs majeurs de la mixité sociale.

Le PADD du PLU d'Aix-en-Provence, dans son orientation 1.2.1, vise à *maintenir le bon niveau de mixité sociale en favorisant la diversification de l'offre de logements et en fluidifiant les parcours résidentiels des ménages à revenus intermédiaires et modeste*. Cette ambition est également confortée dans le PLUi du Pays d'Aix en cours d'élaboration dont le PADD a été débattu le 28 novembre 2019. Son objectif 4 vise à *permettre une mixité fonctionnelle et générationnelle répondant aux besoins quotidiens et à proposer un habitat adapté à chaque étape de la vie*.

## 1.1. Le parc de logement social en Pays d'Aix

### Chiffres clés

<b>28 888</b> LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN PAYS D'AIX AU 1ER JANVIER 2019	<b>23 160</b> LOGEMENTS FAMILIAUX DANS LE PARC HLM	<b>2 613</b> LOGEMENTS EN STRUCTURES COLLECTIVES
<b>2 938</b> LOGEMENTS EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	<b>177</b> LOGEMENTS CONVENTIONNÉS DANS LE PARC PRIVÉ	<b>+5 553</b> LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES

© AUPA-Habiter en Pays d'Aix-septembre 2020

L'histoire locale du logement social est liée à l'évolution de la société française. Les premiers logements sociaux ont été créés pour répondre aux besoins des ouvriers (Cité Gontard à Aix, Cité Dufour à Meyreuil) et à ceux des étudiants (Cité Universitaire Benjamin Abram livrée en 1934).

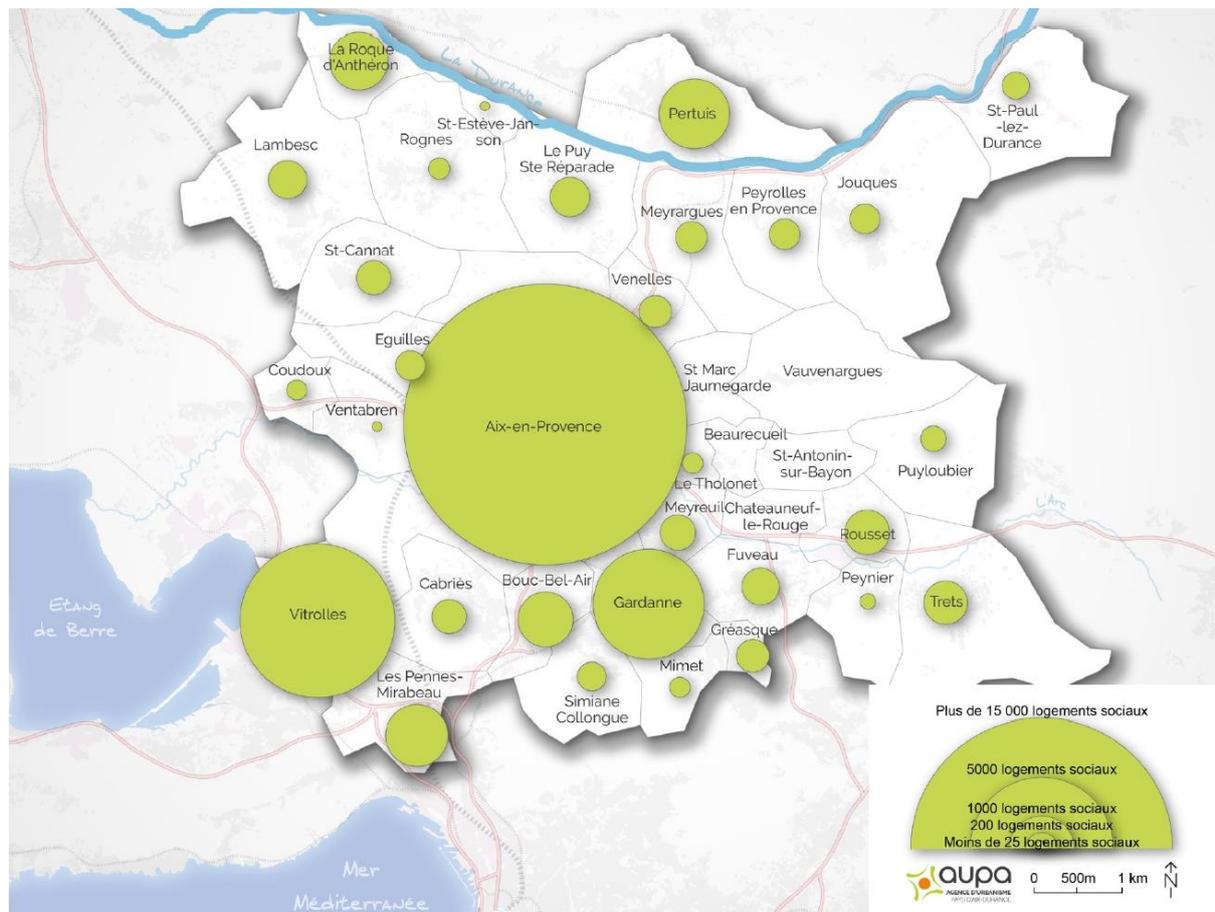
La deuxième génération de logements sociaux arrive avec les 30 Glorieuses. L'offre de logements se développe sous la forme de grands ensembles dans la ville centre (Encagnane) et dans les villes nouvelles (Vitrolles) en cohérence avec les objectifs nationaux. De manière plus sporadique et clairsemée, des programmes de logements sociaux accompagnent les grands travaux de cette période (Canal de Provence essentiellement avec des résidences à Meyrargues, le Puy Sainte Réparate, La Roque d'Anthéron...).

A partir du milieu des années 70, les logements sociaux se développent sur des résidences de taille plus modeste. Le modèle de développement des villes d'alors, encouragé par l'Etat, est l'accession à la propriété en maison individuelle. C'est le développement du sud du Pays d'Aix, à proximité de Marseille. Certaines communes, et en particulier Gardanne, accompagneront régulièrement ce développement résidentiel par une offre destinée à des publics plus modestes.

Après cette période et en plus des résidences sociales créées, des opérations d'ensemble urbain, qui intègrent du logement social, voient le jour. C'est le cas à Aix-en-Provence (Jas de Bouffan, La Duranne) et à Vitrolles (Le Liourat, La Frescoule).

Après 2000 et avec les avancées réglementaires, des obligations en matière de logement social voient le jour pour les communes ayant plus de 3.500 habitants. L'essentiel des communes du Pays d'Aix est alors concerné. Continue ou commence alors la création de logements sociaux sur l'ensemble du territoire sur des programmes de taille modérée.

**En 2019, 86% des communes du Pays d'Aix ont développé du logement social pour un total de près de 29 000 logements sociaux livrés sur le territoire :**



© AUPA-Habiter en Pays d'Aix-septembre 2020

Les villes d'Aix-en-Provence, Vitrolles et Gardanne rassemblent près de 22 000 logements sociaux, soit 75% du parc du Pays d'Aix, quand elles accueillent 55% des logements de ce territoire (un peu plus de 100 000 des 192 000 logements dénombrés).

## 1.2. Le parc de logement social sur Aix-en-Provence

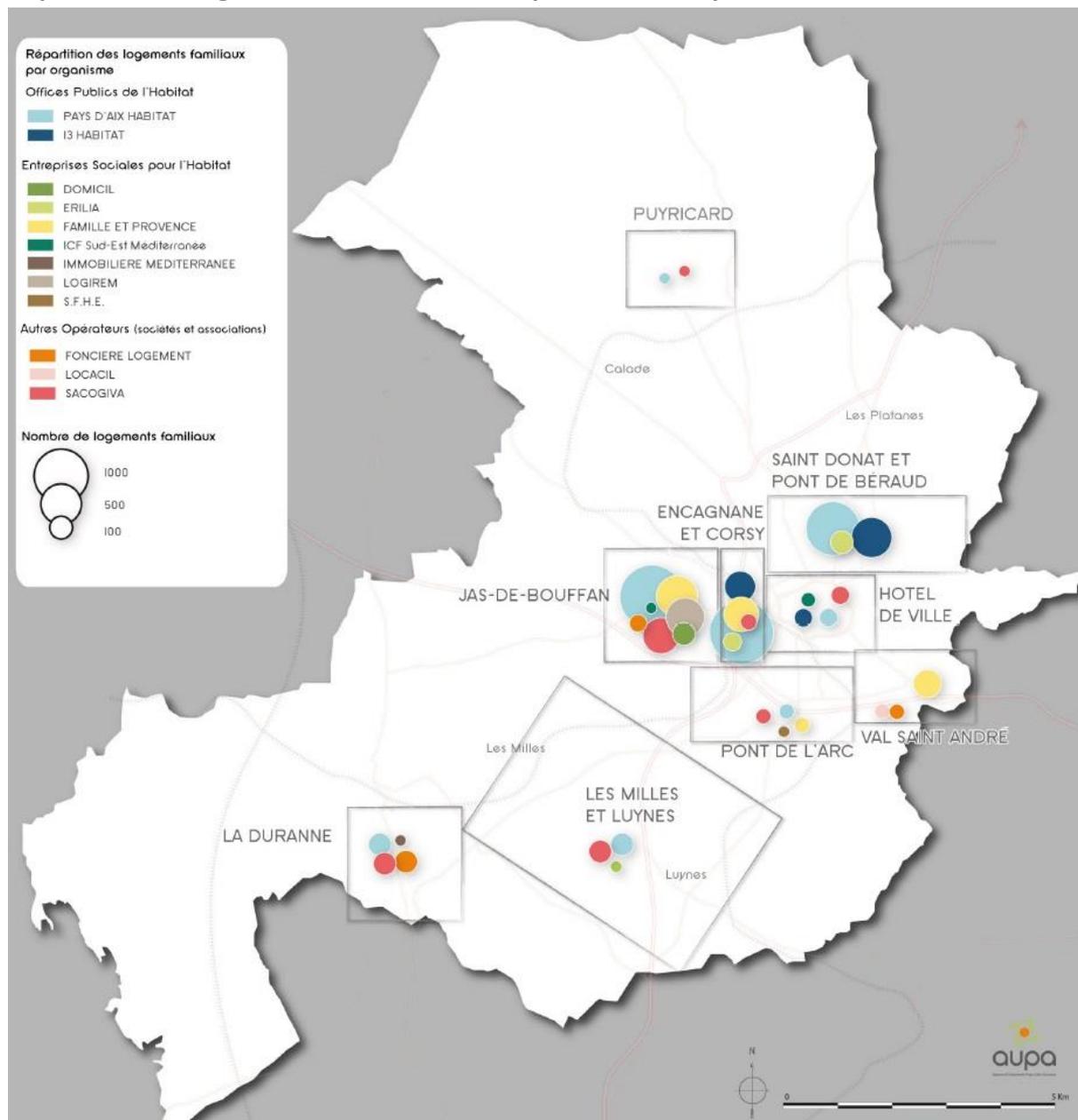
La première résidence sociale créée à Aix en Provence est la Cité Gontard à proximité de la gare ferroviaire du centre-ville. Comme au niveau national, l'essentiel des résidences sociales aixoises a été livré dans les années 60 et 70. Elles représentent aujourd'hui 55% du parc social aixois. Le patrimoine social livré entre 1980 et 2000 correspond à 21% du parc aixois et celui livré ces 20 dernières années à 22% du parc.

Avec l'instauration des nouvelles obligations légales en matière de mixité sociale, de plus en plus de logements sociaux ont vu le jour dans des programmes immobiliers de taille plus modérée et répartis sur l'ensemble du territoire communal.

En effet, depuis 2015, le PLU fixe une obligation minimale d'au moins 25% de logements sociaux pour les opérations de logements de plus de 2000 m<sup>2</sup> dans la majorité des zones urbaines et à urbaniser de la commune.

Les logements sociaux sur Aix-en-Provence sont localisés pour l'essentiel dans les quartiers d'Encagnane, du Jas-de-Bouffan et de Saint Donnat/Pont de Béraud.

**Répartition des logements sociaux familiaux par bailleurs et par secteurs à Aix-en-Provence :**



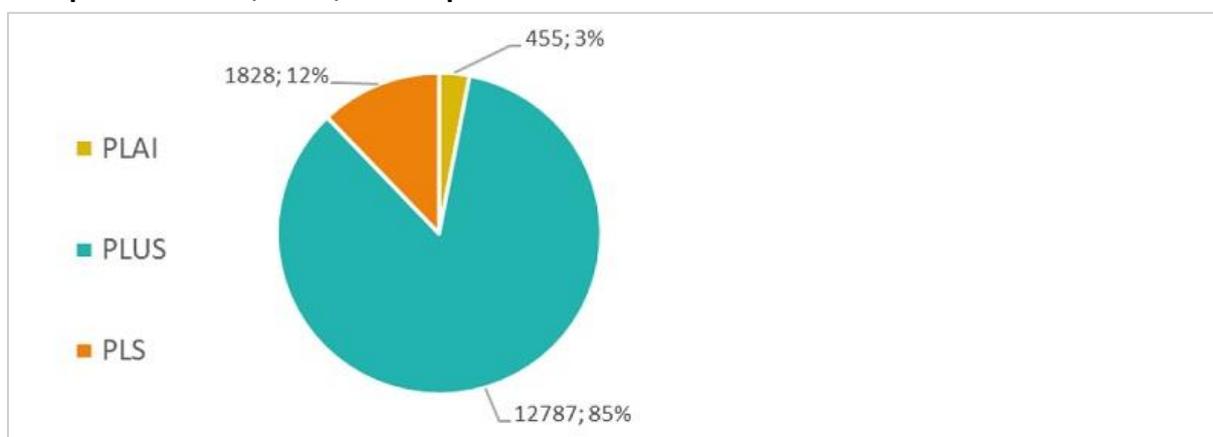
© AUPA-Atlas du PLS 4<sup>e</sup> édition 2016 - Sources : DDTM 13

Majoritairement occupées par des familles, les résidences sociales peuvent également être destinées à des publics spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes en situation de handicap, personnes sortants de prison...). Les logements de ces résidences dédiées représentent 25% du patrimoine social aixois.

Concernant le financement des logements locatifs sociaux, il existe 3 dispositifs de prêts d'Etat ouvrant droit au logement social pour les bailleurs sociaux :

- Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : Le PLAI est intervenu pour le financement de logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales (exemple de plafonds ressources d'un ménage de 2 personnes pour accéder à un PLAI : 16 800 €/an au 1<sup>er</sup> janvier 2021).
- Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : c'est le dispositif le plus majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux, le logement PLUS répond à l'objectif de mixité sociale (exemple de plafonds ressources d'un ménage de 2 personnes pour accéder à un PLUS : 27 998 €/an au 1<sup>er</sup> janvier 2021).
- Le PLS (Prêt Locatif Social) : ce sont des logements locatifs intermédiaires (exemple de plafonds ressources d'un ménage de 2 personnes pour accéder à un PLS : 36 397 €/an au 1<sup>er</sup> janvier 2021).

#### La répartition PLAI, PLUS, PLS du patrimoine social d'Aix-en-Provence :



© AUPA – Aix-en-Provence et les catégories de financement du logement social – Mai 2021

### **1.3. Les difficultés à se loger pour les ménages aux revenus intermédiaires et modestes**

#### **Un marché immobilier très tendu**

Le Pays d'Aix possède un marché immobilier très tendu ainsi qu'une forte pression de la demande en logement, dans l'achat comme dans le locatif. Son prix moyen s'est accru depuis une vingtaine d'années.

À l'échelle de la métropole, les prix de l'immobilier du Pays d'Aix sont supérieurs au marché global, que ce soit dans l'individuel comme dans le collectif, dans le neuf comme dans l'ancien. Aix-en-Provence est l'une des communes où le prix de l'immobilier est le plus élevé de France après Paris intra-muros et devant Nice et Lyon. Elle comprend le deuxième marché le plus cher, en termes de prix moyen au mètre carré dans l'ancien.

Les principales villes du Pays d'Aix offrent peu de possibilités d'accession pour les jeunes ménages. En mettant en relation les prix de l'immobilier, les conditions d'emprunt et les niveaux de revenus dans les cinq principales villes du Pays d'Aix, il apparaît que la moitié des ménages ayant entre 30 et 39 ans ne semble pas pouvoir acquérir un T3 (ou plus) à la revente sur sa commune de résidence. Aux Pennes-Mirabeau et à Pertuis, environ 40 % d'entre eux n'ont pas de ressources suffisantes pour ce type d'acquisition. À Aix-en-Provence, ils sont 75% à ne pas avoir les ressources suffisantes.

#### **Le desserrement des ménages**

Entre 1968 et 2015, la taille moyenne d'un ménage aixois est passée de 3 à 1,9 personnes. Aix-en-Provence se distingue des autres communes du Pays d'Aix : elle compte la part de couples avec enfants la moins importante du territoire. Dominé par les petites typologies, le parc aixois est moins adapté à l'accueil de couples avec enfants. Les prix pratiqués dans la ville-centre, qui sont plus élevés que dans les autres communes du Pays d'Aix, ne favorisent pas l'accès au logement de ce type de public, qui tend à quitter le centre pour s'installer dans d'autres communes du territoire.

Le phénomène de desserrement des ménages, et notamment la décohabitation liée aux ménages qui se séparent, influe par ailleurs sur le besoin en logements et leur production. La demande se porte davantage vers des logements de plus petite taille, en plus grand nombre sans pour autant jouer sur une augmentation de la population. Les villes-centres comme Aix-en-Provence, sont les plus touchées par ce phénomène car ce sont des secteurs bénéficiant d'un bon niveau d'équipement. L'offre en commerces, services et équipements attire plus particulièrement certaines catégories de la population comme les personnes âgées, les étudiants ou les jeunes actifs.

## 2. Les objectifs de la loi SRU<sup>1</sup> sur Aix-en-Provence

Pour rappel, la loi SRU du 13 Décembre 2000 vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Elle oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements locatifs sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel d'ici 2025. D'abord fixé à 20% de logement sociaux en 2000, ce taux a été porté à 25% par la loi du 18 janvier 2013 de mobilisation pour le logement. Ainsi, la commune d'Aix-en-Provence est soumise à l'obligation de disposer d'un taux minimum de 25 % de logements locatifs sociaux, en regard de ses résidences principales.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application de la loi sont notamment :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré,
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et les logements-foyers dénommés résidences sociales,
- Les terrains locatifs familiaux prévus au schéma départemental des aires d'accueil des gens du voyage,
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative loués par un organisme agréé,
- Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus après le 23 novembre 2018 sont assimilés aux logements sociaux pendant les cinq années suivant la levée d'option,
- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

Depuis la mise en place de la loi SRU en 2000, la commune d'Aix-en-Provence a fait progresser son quota de logements sociaux de 18,39 % au 1<sup>er</sup> janvier 2004 à 20,96% au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Le nombre de résidences principales sur la commune augmentant lui aussi, les efforts effectués jusqu'à présent se révèlent encore insuffisant pour atteindre l'objectif des 25 %.

### 2.1. Récapitulatif des objectifs sur la dernière période triennale 2017-2019

Avec un objectif quantitatif total fixé à 1 270 logements sociaux pour la période 2017-2019, la commune a réalisé près de 95 % (94,57%) de l'objectif soit 1 216 logements.

D'un point de vue qualitatif, elle a réalisé ou programmé :

- 234 logements financés par un Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) sur un objectif de 381 minimum, soit 61,41 %.

---

<sup>1</sup> Loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain

- 586 logements financés par un Prêt locatif social (PLS) pour un objectif fixé à 381 maximum. Cependant, du fait de la tolérance sur la commune pour la production de logements étudiants (logements considérés comme PLS), 296 logements ont été décomptés de ce résultat faisant ainsi passer le taux de réalisation de 158 % de l'objectif à 76 %.

Le nombre de résidences principales sur la commune ne cessant d'augmenter d'une période à l'autre, les efforts effectués n'ont jusqu'alors pas permis d'atteindre l'objectif des 25 %. Mais la commune a maintenu ses efforts avec une nette augmentation par rapport au bilan triennal de la période 2014-2016. En effet, son résultat passe de 86 % à 95 % de réalisation de l'objectif triennal. A noter également, que le taux de production de PLAI augmente également en passant de 45 % de taux de réussite à 61 % entre les deux périodes.

Au dernier recensement SRU (1er janvier 2021), Aix en Provence comptait 15 339 logements sociaux.

## 2.2. Les objectifs triennaux 2020-2022

Les objectifs triennaux 2020-2022 s'établissent à 1 789 logements locatifs sociaux dont :

- 30 % minimum de PLAI soit 537 logements,
- 30 % maximum de PLS soit 537 logements.

L'objectif annuel est alors de 597 logements sociaux.

Cet objectif global de production doit s'ajuster à l'augmentation concomitante du parc de résidences principales de la commune.

Nombre de résidences principales au 1 <sup>er</sup> janvier 2019 (a)	73 733
25 % des résidences principales (b)	18 433
Nb de logements sociaux figurant à l'inventaire au 1 <sup>er</sup> janvier 2019 (c)	14 855
Objectif de réalisation (b-c = d)	3 578
<b>Objectif triennal global de production (50 % x d)</b>	<b>1 789</b>

D'après la programmation des logements locatifs sociaux 2020 et 2021, environ 800 logements sociaux sont programmés (hors opération de réhabilitation). Sur cette période, peu de projets de construction contenant des logements sociaux ont vu le jour, certainement dû à l'apparition de la COVID 19. Pour atteindre les objectifs fixés sur la période 2020-2022, un total de 597 logements sociaux devraient être délivrés ou programmés par an. Ainsi, les objectifs imposés en termes de production de logements sociaux semblent, en l'état actuel, plus difficilement atteignables pour cette période triennale, ainsi que pour les prochaines périodes triennales.

# **Partie II –**

# **Le projet de modification du PLU**

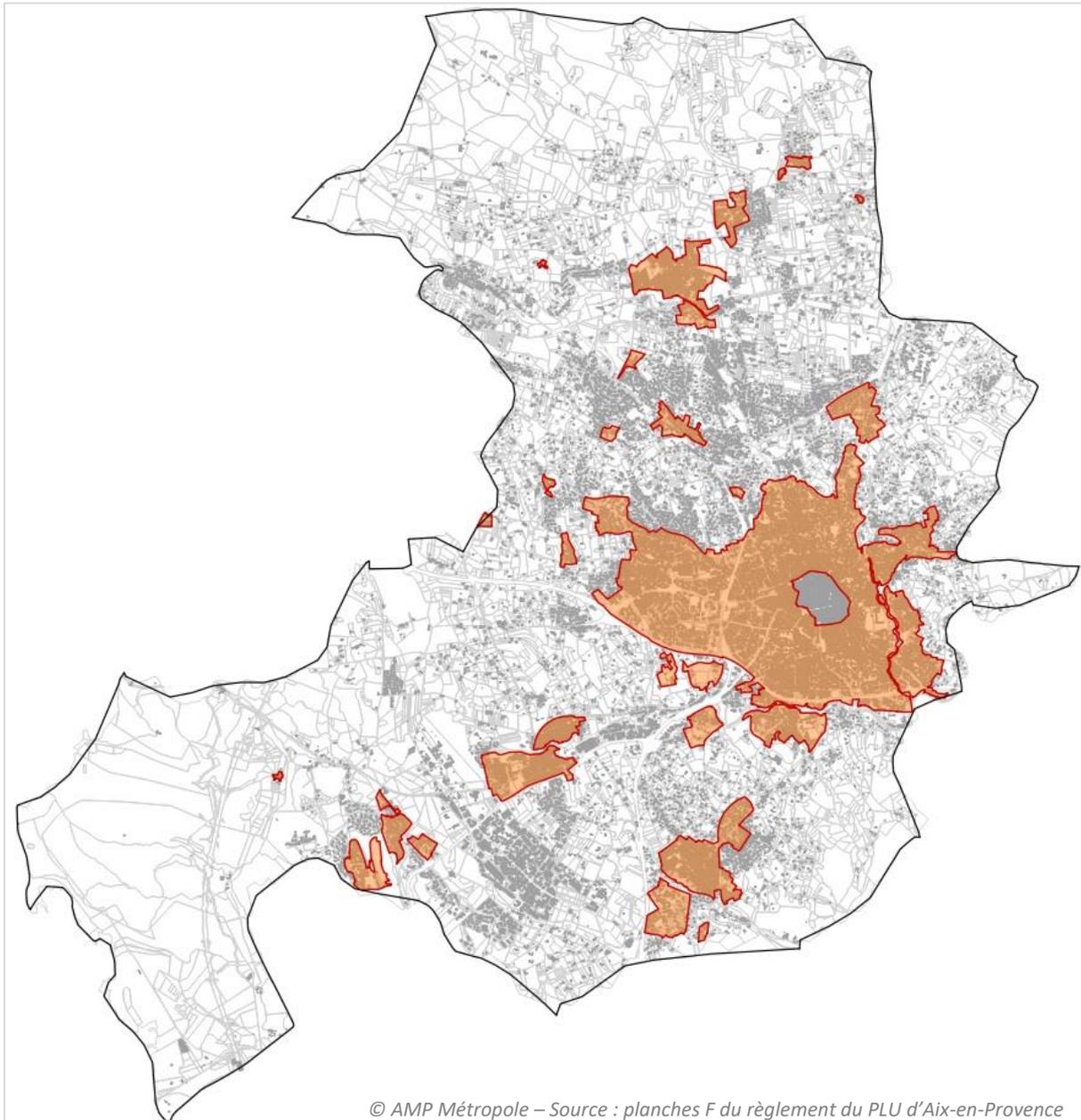


## 1. Les règles du PLU en vigueur

Le PADD du PLU d'Aix-en-Provence, dans son orientation 1.2.1, vise notamment à imposer la réalisation d'une part de logements intermédiaires et/ou sociaux dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction.

Afin d'orienter et de spatialiser le développement de cette offre de logements, des **secteurs de mixité sociale** ont été créés sur la commune. Ils sont traduits dans les planches F du règlement graphique du PLU. Ils correspondent aux zones urbaines de renouvellement urbain et aux zones à urbaniser à dominante résidentielle qui pour l'essentiel sont situées dans le centre-ville, dans les villages et les hameaux.

**Carte de localisation des Secteurs de mixité sociale sur Aix-en-Provence (issue des planches F du règlement en vigueur du PLU) :**



**Dans ces secteurs, le PLU impose un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux lorsque les programmes de logements ont une surface de plancher égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>. Sont exemptées de cet objectif, les résidences pour étudiants et les résidences pour personnes âgées.**

Néanmoins, force est de constater que :

- Avec le temps, au sein des zones urbaines, l'essentiel des fonciers de grande taille et peu bâtis a été mobilisé. Les permis de construire en renouvellement urbain se reportent de plus en plus sur des unités foncières plus petites, générant par conséquent moins de surface de plancher et donc moins de logements sociaux.
- Le renouvellement de la ville se réalise de manière spontanée au travers d'opérations majoritairement privées dans le cadre du fonctionnement du marché immobilier local. La maîtrise foncière incertaine et la complexité des procédures rendent aléatoire la programmation régulière de logements sociaux.
- L'exception pour les résidences étudiantes et pour personnes âgées a engendré un effet contre-productif en poussant les constructeurs à produire ce type de logement au détriment des logements locatifs sociaux.
- Certaines opérations sont conçues avec une surface de plancher un peu en deçà du seuil des 2000 m<sup>2</sup> pour ne pas déclencher la production de logements sociaux. Cela a pour effet l'augmentation du parc de résidences principales de la commune sans entraîner concomitamment l'augmentation de la production de logements locatifs sociaux.
- Par ailleurs, en dehors des secteurs de mixité sociale, les zones UR du PLU dites de rattrapage ne sont pas aujourd'hui concernées par ces objectifs de mixité sociale mais participent pourtant, dans une moindre mesure, à la production de logements.

Il est donc proposé dans le cadre de la présente modification d'ajuster les règles actuelles du PLU pour permettre à la commune de poursuivre ses efforts en matière de production de logements sociaux et d'atteindre ses objectifs, notamment ceux fixés par la loi SRU.

## 2. Le projet de modification

La modification simplifiée n°2 consiste à adapter les règles du PLU des secteurs de mixité sociale pour favoriser la production de logements locatifs sociaux et de logements abordables dans les nouveaux programmes de logements.

Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD qui visent à maintenir le bon niveau de mixité sociale en favorisant la diversification de l'offre de logements et fluidifier ainsi les parcours résidentiels des ménages à revenus intermédiaires et modestes (orientation 1.2.1).

La modification simplifiée n°2 comporte les adaptations suivantes :

### 2.1. Abaisser le seuil déclencheur du quota de production de logements locatifs sociaux dans les secteurs de mixité sociale

Lorsque les programmes de logements ont une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux. Toutefois, ce seuil apparaît de plus en plus difficile à atteindre. Soit les opérations délivrées sur la commune comportent une surface de plancher un peu en deçà du seuil, soit les terrains, de par leur taille et la réglementation, ne permettent pas de créer une surface supérieure.

Le seuil imposé de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher apparaît trop élevé. Afin que son application reste efficace, il est proposé d'abaisser ce seuil déclencheur de 2000 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ce nouveau seuil proposé se rapprocherait ainsi du seuil de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui s'applique obligatoirement en cas de carence. En effet, l'article L.111-13 du code de l'urbanisme prévoit que dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, « dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux [...], hors logements financés avec un prêt locatif social ».

Cet abaissement du seuil devrait favoriser davantage la mixité sociale dans les programmes de logements. Notamment dans les petits programmes où l'on pourra faire de la mixité dans une même résidence, alors qu'à l'échelle des grandes opérations, les logements sociaux peuvent se retrouver concentrés dans une même résidence séparée du reste de l'opération.

## 2.2. Supprimer les exceptions pour les résidences étudiantes et pour personnes âgées dans les secteurs de mixité sociale

Les opérations destinées aux résidences étudiantes et les résidences pour personnes âgées sont actuellement exemptées du quota de 25 % de logements sociaux. Bien que cette demande de logement soit forte sur la commune, cette exception a engendré un effet contre-productif en poussant les constructeurs à produire des résidences uniquement dédiées à ce type de logement au détriment des logements locatifs sociaux.

Afin de rétablir un meilleur équilibre entre la production de logements sociaux/étudiants/seniors dans la commune et les besoins en logements locatifs sociaux, il est proposé de supprimer ces deux exceptions figurant dans le règlement du PLU.

## 2.3. Diversifier l'offre de logement dans les secteurs de mixité sociale

L'objectif est de favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation. Cela d'autant plus dans les zones tendues comme c'est le cas pour la commune d'Aix-en-Provence. L'inflation immobilière freine l'accès à la propriété et au marché locatif de certains foyers et nuit à la mixité sociale dans les quartiers les plus prisés. Favoriser cette mixité sociale au sein d'une même opération de logements permettrait aussi de développer les échanges entre générations : jeunes couples primo-accédants, personnes âgées ou seules, familles etc.

Les nouvelles opérations seront réalisées dans le but de diversifier l'offre de logements afin de maintenir la population locale sur le territoire en proposant un parcours résidentiel cohérent aux Aixois. Ainsi, le projet de modification prévoit que les opérations de logements de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comporter, en plus des 25% minimum de logements locatifs sociaux, un minimum de 15% de logements en accession abordable, de logements locatifs intermédiaires et/ou de logements locatifs sociaux.

**L'accession abordable** a pour objectif de permettre à des ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété. Différents dispositifs existent et permettent de proposer des logements à un prix généralement inférieur à ceux pratiqués sur le marché immobilier local. Sur Aix-en-Provence, il existe notamment les dispositifs suivants :

- Le bail réel et solidaire (BRS),
- Le prêt social location-accession (PSLA),
- L'accession à prix maîtrisé.

### **Le bail réel et solidaire (BRS)**

Le BRS est un dispositif permettant de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements. Les ménages sous conditions de ressources achètent leur logement via un BRS et louent via une redevance mensuelle l'occupation du sol à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) agréé par l'Etat qui reste propriétaire du terrain. En cas de revente, le prix est encadré et le futur acquéreur doit répondre aux critères d'éligibilité de l'accession sociale.

### **Le prêt social location-accession (PSLA)**

Le PSLA s'adresse à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apport personnel pour entreprendre leur opération d'accession. Sur la base d'une convention, après une première phase locative, les ménages ont la possibilité de lever leur option d'achat afin de devenir propriétaire du logement qu'ils occupent.

### **L'accession à prix maîtrisé**

Ce dispositif est le fruit d'une collaboration entre la collectivité et le promoteur. La collectivité fait un effort sur le prix de vente d'un terrain et en échange, le promoteur s'engage à vendre les logements à un prix au mètre carré inférieur à celui du marché. Des conditions d'éligibilité s'appliquent aux ménages acquéreurs : plafonds de ressources, primo-accédants, occuper le logement à titre de résidence principale, ....

**La location intermédiaire** a pour objectif de permettre à des ménages aux revenus moyens ne pouvant intégrer le parc locatif social d'accéder à des logements abordables avec des loyers réglementés inférieurs aux prix du marché.

Les opérateurs, notamment institutionnels, proposant des logements locatifs intermédiaires (LLI) restent propriétaires des logements de l'ensemble de l'opération et les conservent en patrimoine.

## **2.4. Etendre le périmètre des secteurs de mixité sociale**

Les zones de mixité urbaine qui ont vocation à se développer et à se renouveler peuvent participer à la production de logements locatifs sociaux et de logements abordables sur la commune. Les zones UR du PLU, dites de rattrapage, produisent également du logement et sont donc également concernées par des objectifs de mixité sociale.

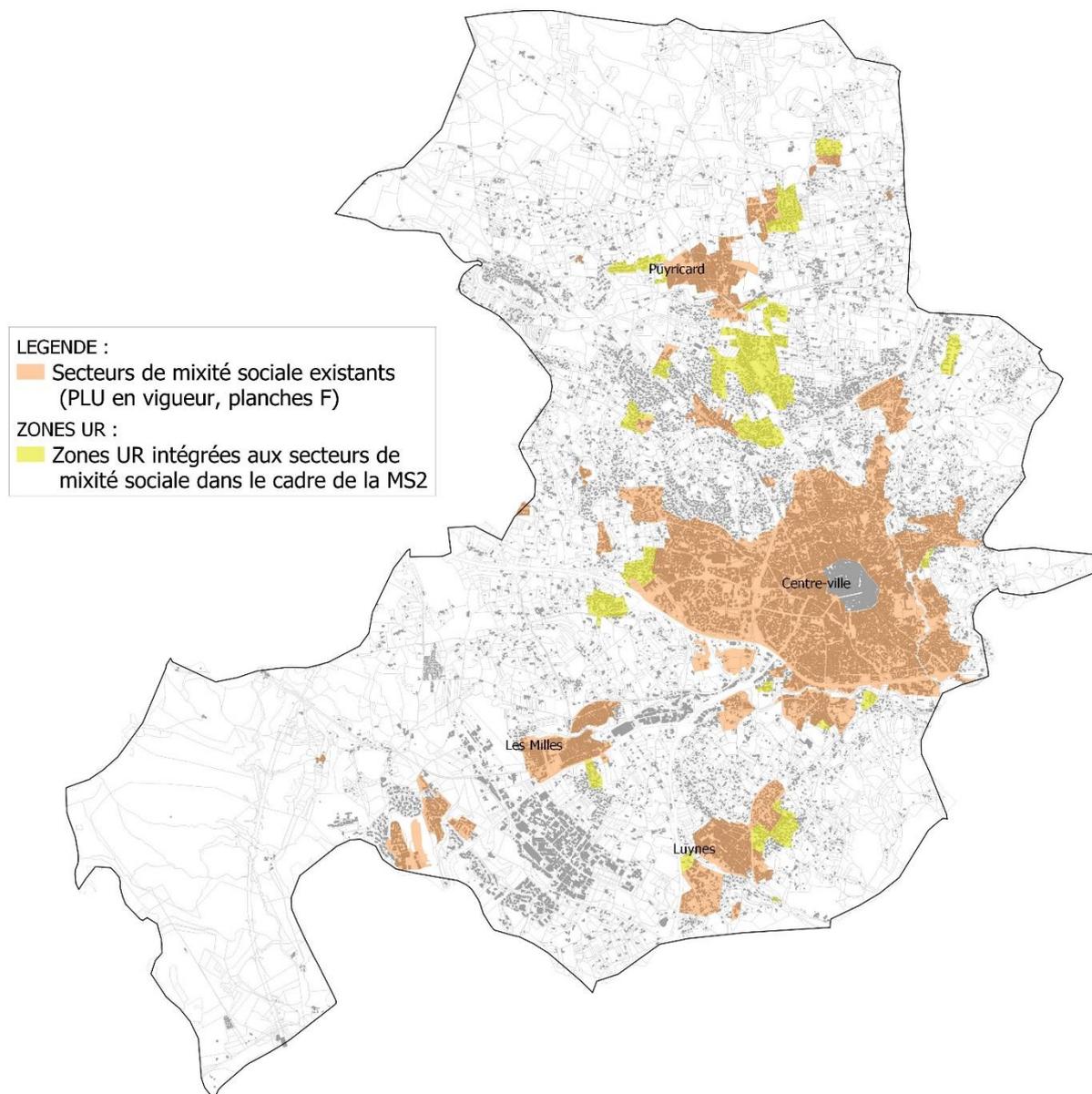
Afin de promouvoir les efforts de mixité sociale dans les zones urbaines mixtes, il est proposé d'élargir le périmètre des secteurs de mixité sociale pour y intégrer les zones UR du PLU. En incluant cette zone à dominante pavillonnaire, l'offre en logement social, intermédiaire et abordable se voit élargie et diversifiée, et permettra de proposer de nouveaux types de biens dans le parcours résidentiel aixois.

### 3. La traduction réglementaire

#### 3.1. Evolution du règlement graphique

Les secteurs de mixité sociale correspondent dans le PLU en vigueur aux zones UI, UM, UD, UZD, 1AU et 1AU-VC. Le choix de faire participer l'ensemble des zones urbaines à la production de logement social amène à intégrer les zones UR aux secteurs de mixité sociale.

Les planches graphiques F du PLU comportant les périmètres des secteurs de mixité sociale sont donc adaptées.



Source : AMP Metropole

### 3.2. Evolution du règlement écrit

Dans le règlement du PLU en vigueur, les secteurs de mixité sociale sont réglementés à l'article 2 des zones UI, UM, UD, UZD et 1AU-VC, et dans le préambule de la zone 1AU.

#### ❖ Extraits du PLU en vigueur :

##### **Zones UI, UM, UD, UZD et 1AU-VC :**

###### Article 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- « Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000m<sup>2</sup>, à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées, situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement figurant sur la planche F en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux ; ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble. »

##### **Zone 1AU :**

[La zone 1AU est concernée par] :

- « des secteurs délimités sur la planche F des documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lesquels en cas de réalisation de programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées, ces programmes de logements ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% affectée aux logements locatifs sociaux. Ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble. »

##### **Zone UR :**

*Non réglementé.*

#### ❖ **Projet de règlement après modification :**

La modification simplifiée n°2 propose d'adapter les dispositions de l'article 2 des zones UI, UM, UD, UZD, 1AU-VC, et le préambule de la zone 1AU, en :

- Abaissant le seuil déclencheur de 2000 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Supprimant l'exception pour les résidences étudiantes et pour personnes âgées,
- En ajoutant un minimum de 15% de logements en accession abordable, de logements locatifs intermédiaires et/ou de logements locatifs sociaux.

La zone UR est modifiée à l'article 2 pour intégrer ces mêmes dispositions.

Enfin, deux nouvelles définitions sont créées dans le règlement du PLU : celle de *l'accession abordable* et celle des *logements locatifs intermédiaires*.