

QUARTIER FAUBOURG Aix-en-Provence

Principaux éléments du diagnostic socio-résidentiel

16 septembre 2021

En préambule, rappel du périmètre et des sources mobilisées

INSEE, RP 2017-2012
pour caractéristiques
de la population
➤ **IRIS**

FILOCOM 2015, pour
Occupation des
logements et
caractéristique du bati
et des ménages
➤ **Section Cadastreale**

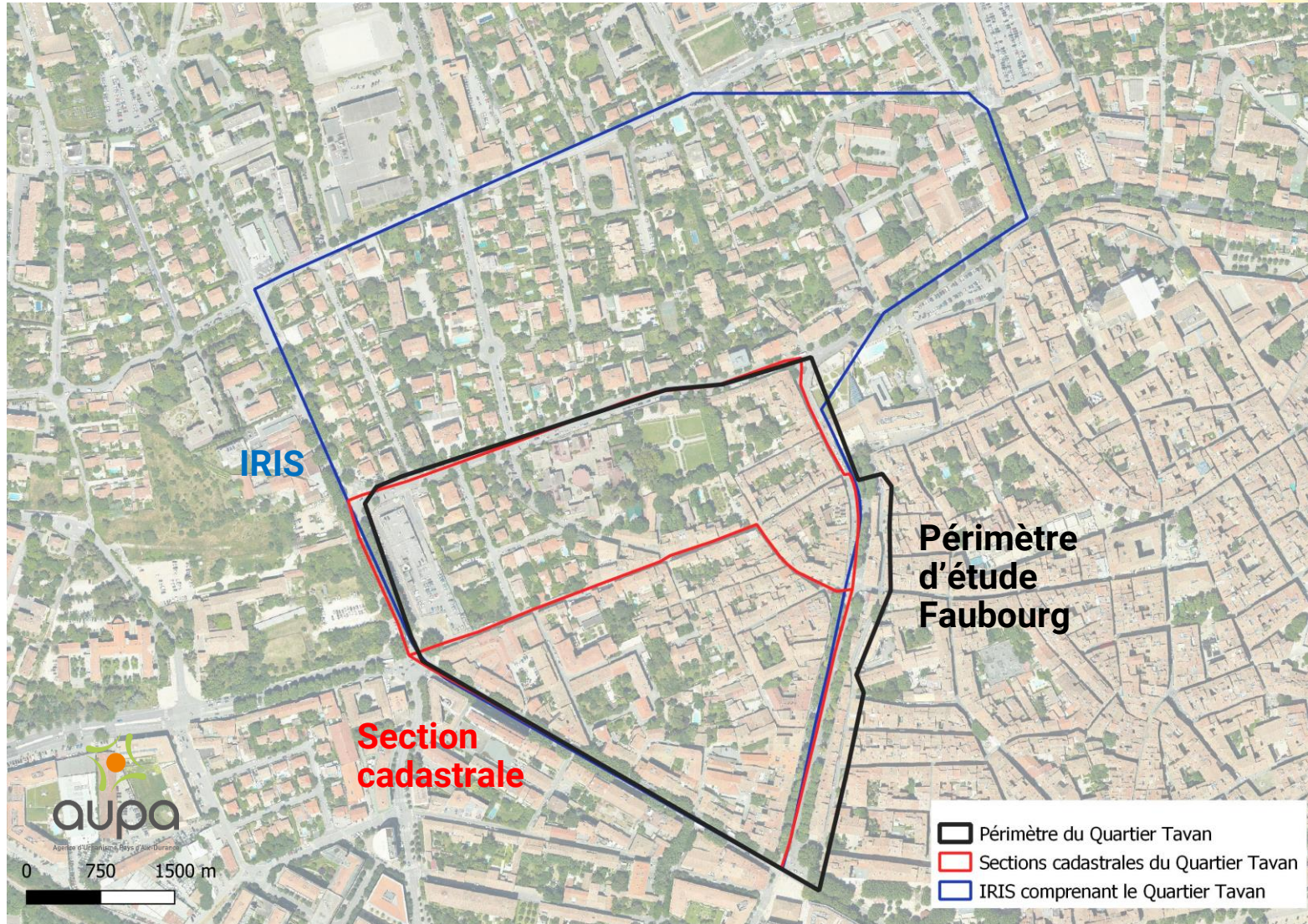
**Enquête Permis de
construire 2006-2018**
➤ **Parcelles**

**Base veille observation
des copropriétés 2020**
➤ **Parcelles**

LOVAC 2020,
Logements vacant
➤ **Parcelles**

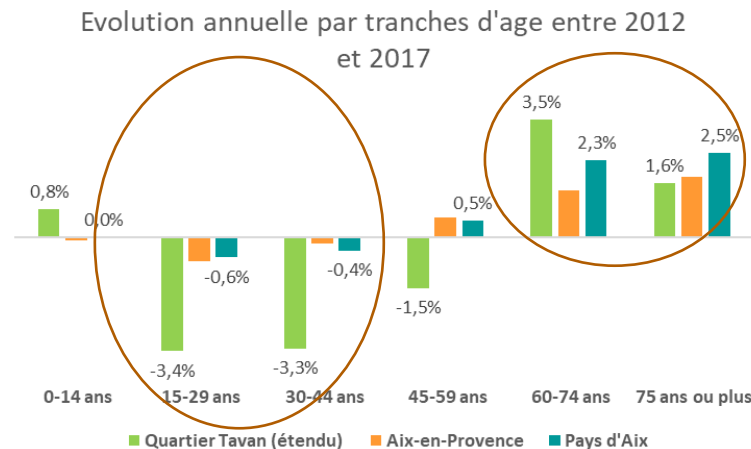
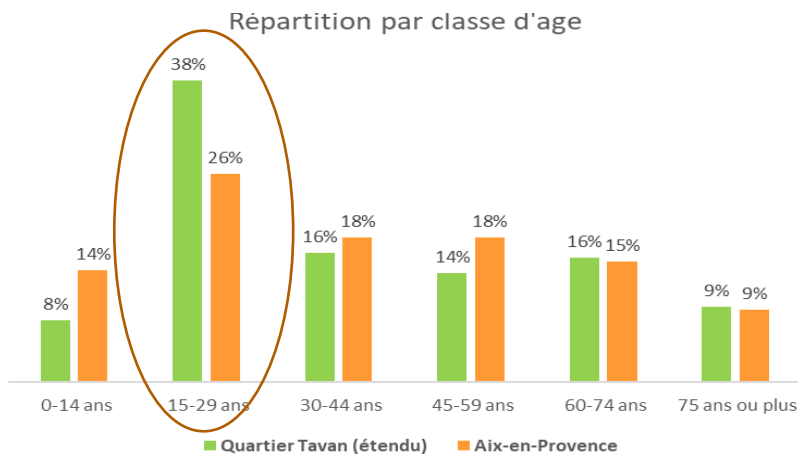
PERVAL 2014-2020,
données des notaires
transactions anciens,
caractéristiques des
acquéreurs
➤ **Parcelles**

MAJIC 2019
➤ **Parcelles**



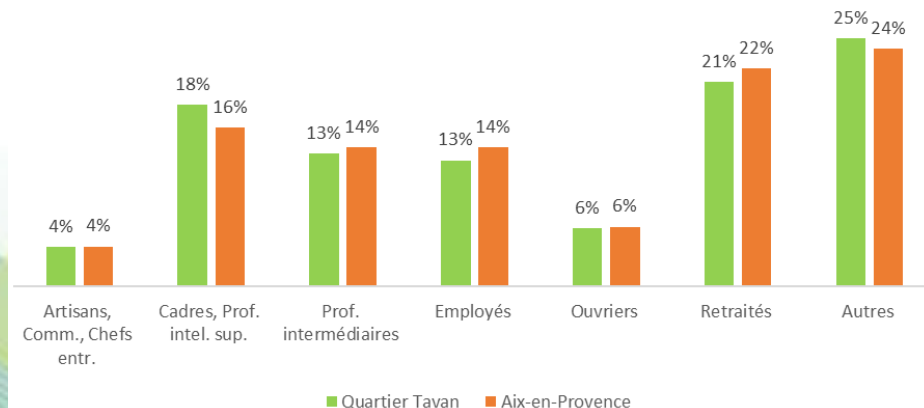
Les caractéristiques de la population

Un quartier jeune où le poids des personnes de plus de 60 ans se renforce



Une répartition par catégorie socio-professionnelle qui se calque sur celle de la ville d'Aix-en-Provence.

Répartition de la population par catégorie socio-professionnelle en 2017



En 2017, 2 235 habitants habitent dans le secteur **Faubourg** étendu. Le secteur enregistre une **perte de -1,5%/an d'habitants** pour la période 2012-2017, en retrait par rapport à la dynamique démographique aixoise (**+ 0,2%/an**) et du Pays d'Aix (**+0,5%/an**).
Source des données et graphiques: INSEE, RP INSEE IRIS, « Couronne Nord » 2017

Rappel, les données sont issues des données INSEE à l'IRIS qui comprend également la partie comprise entre la rue de la Molle et l'avenue Henri Pontier au nord du secteur (IRIS « Couronne Nord »),

Les caractéristiques de la population

Un secteur plus précaire au regard des revenus des habitants et composé de petits ménages

- 38% des occupants du secteur ont des revenus inférieurs au SMIC (22% à Aix-en-Provence)

Des revenus médians inférieurs :

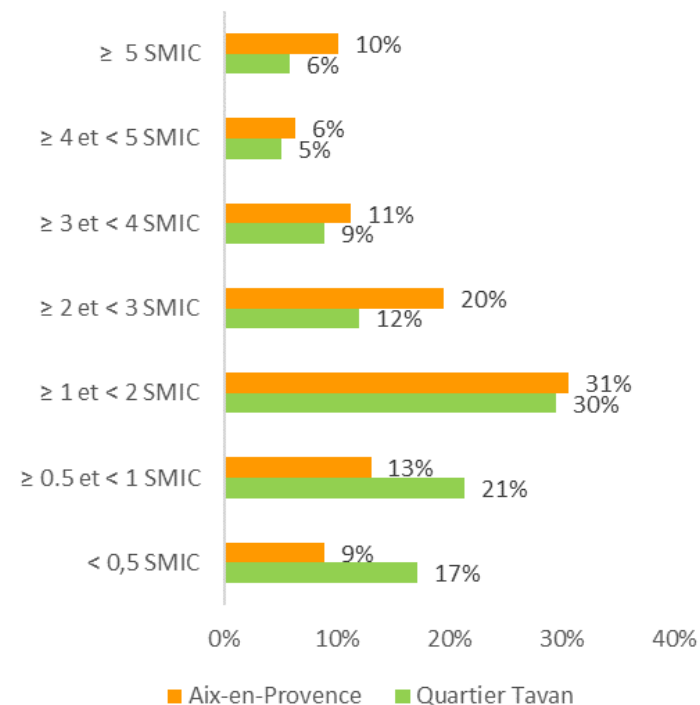
- 25 516€/an/ UC à Aix-en-Provence
- 23 860€/an/ UC sur secteur Nord Faubourg
- 20 570€/an/ UC sur secteur Sud Faubourg

48% des ménages non imposables sur le secteur (42% à Aix)

Plus de petits ménages et plus jeunes

87% des ménages sont composés d'une ou deux personnes (70% sur l'ensemble de la ville)

Revenus des occupants au regard du SMIC brut



Source des données et graphiques :
Filocom, 2015

* **Unité de consommation** : sert à comparer les niveaux de vie de ménages de tailles différentes. L'Insee utilise les valeurs suivantes : le premier adulte vaut une part entière (donc une unité de consommation), les autres personnes de 14 ans ou plus valent 0,5 part, et les enfants de moins de 14 ans 0,3 part.

Le parc de logements

Dans le secteur, un profil résidentiel marqué par le COLLECTIF et LOCATIF PRIVE

1 289 Logements au total :

24% de propriétaires occupants

(40 % sur l'ensemble de la ville d'Aix-en-Provence)

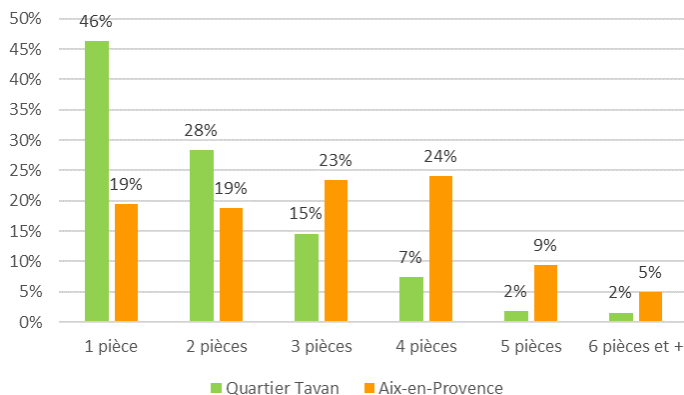
75% de locataires du parc privé

(44 % sur l'ensemble de la ville d'Aix-en-Provence)

<1% de locataires du parc HLM

(16% l'ensemble de la ville d'Aix-en-Provence)

Nombre de pièces des logements

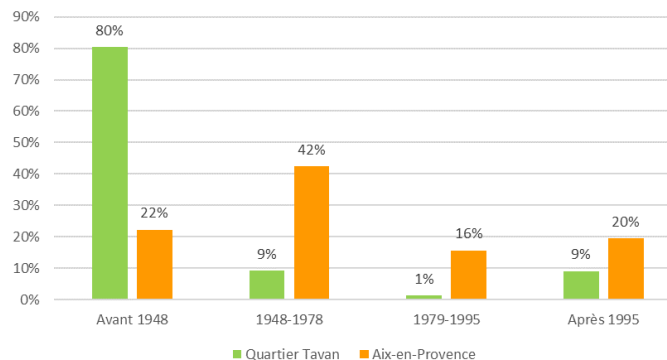


Source : Filocom, 2015

Dans le secteur, un parc privé ANCIEN, LOCATIF de PETITES SUPERFICIES

Dans le secteur, 80% des logements ont été construits avant 1948 quand ils ne représentent que 22% à l'échelle communale.

Période de construction des logements



Source : Filocom, 2015

Les petites surfaces (T1 et T2) représentent 74% du parc du secteur (38% à l'échelle de la ville)

A l'inverse, 61% des logements dans le reste de la commune ont au moins 3 pièces.

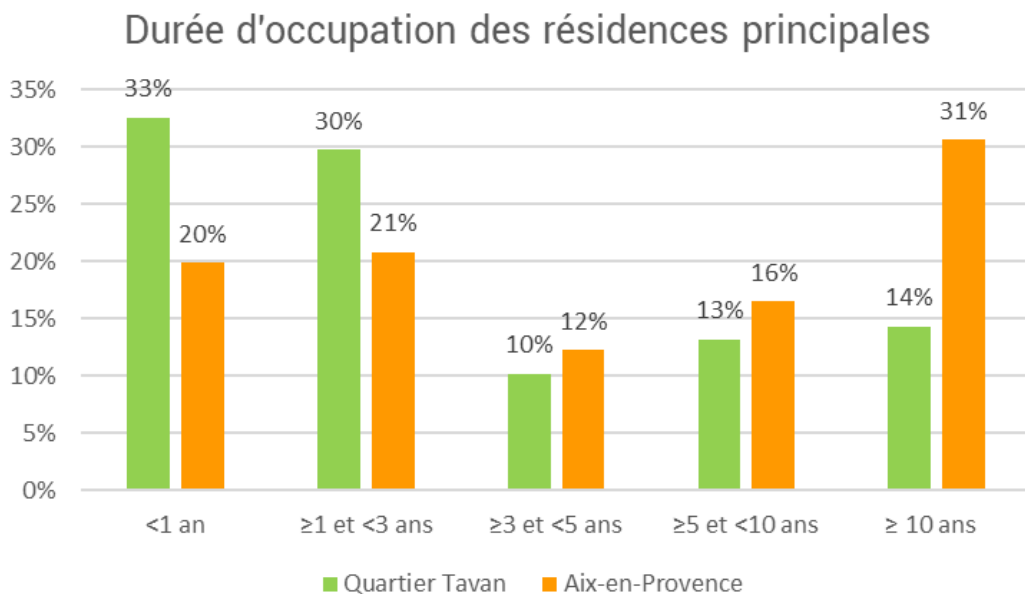
L'occupation du parc

En corrélation avec les typologies des bien présents dans le secteur :

Des **logements de petites tailles** avec des **ménages n'excédant pas 2 personnes** que cela soit dans les **biens occupés par leurs propriétaires** ou bien **dans les logements loués**.

Les logements du quartier Faubourg sont **nettement plus concernés par le turn-over** que les autres logements de la commune : la durée d'occupation **n'excède pas 3 ans** pour **quasiment 2/3 des logements**. Sur l'ensemble de la commune, **4 logements sur 10** sont occupés depuis moins de 3 ans.

Seul **14%** des résidents du quartier **vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans** (contre **31%** pour **l'ensemble de la commune**).



Source : Filocom, 2015

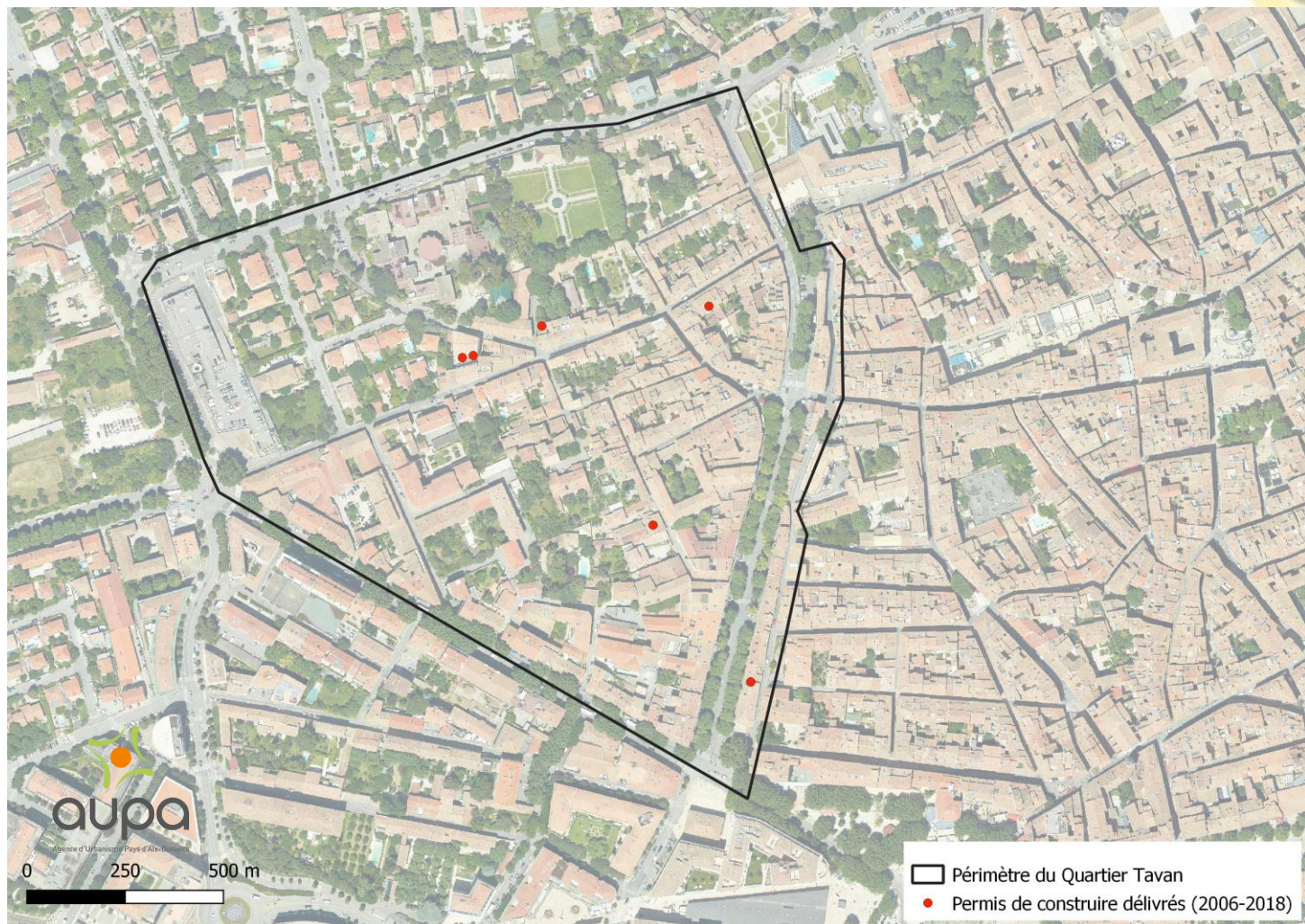
Implantation des permis de construire délivrés sur le secteur

Entre 2006 et 2018, des permis concernant essentiellement des travaux sur construction existante :

- 5 logements individuels créés
- 16 logements collectifs créés

Deux nouveaux programmes (PC postérieurs à 2018) :

- Appart'hôtel Adagio
- Un PC en cours d'instruction pour réaliser un programme de logements haut de gamme



Source : Base AUPA (2006-2018)

Le parc des copropriétés

Au total, le quartier Faubourg compte 191 copropriétés qui rassemblent 1 133 logements.

Une très forte majorité de copropriétés de petites tailles

93% des copropriétés ont moins de 12 logements

1/3 ont entre 2 et 3 logements

Pas de copropriété mixte privé/social

Des logements principalement mis à la location

Plus d'un logement sur 2 est loué

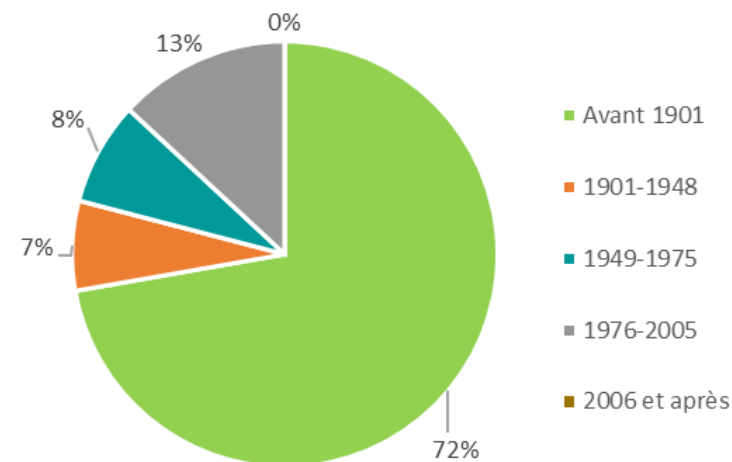
1 logement sur 5 est habité par son propriétaire

1 logement sur 5 est vacant

Des copropriétés majoritairement constituées de bâti ancien

72% des copropriétés construites avant 1901

Période de construction des copropriétés de moins de 12 logements



Source : VOC Hors Marseille, 2020

Le marché immobilier



7 transactions

Prix moyen d'une
maison
677 831 €

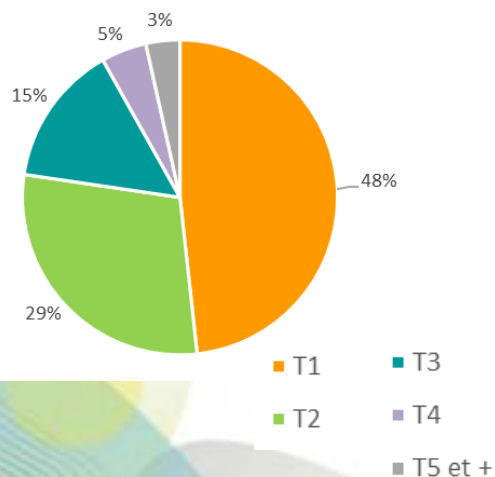


173
transactions

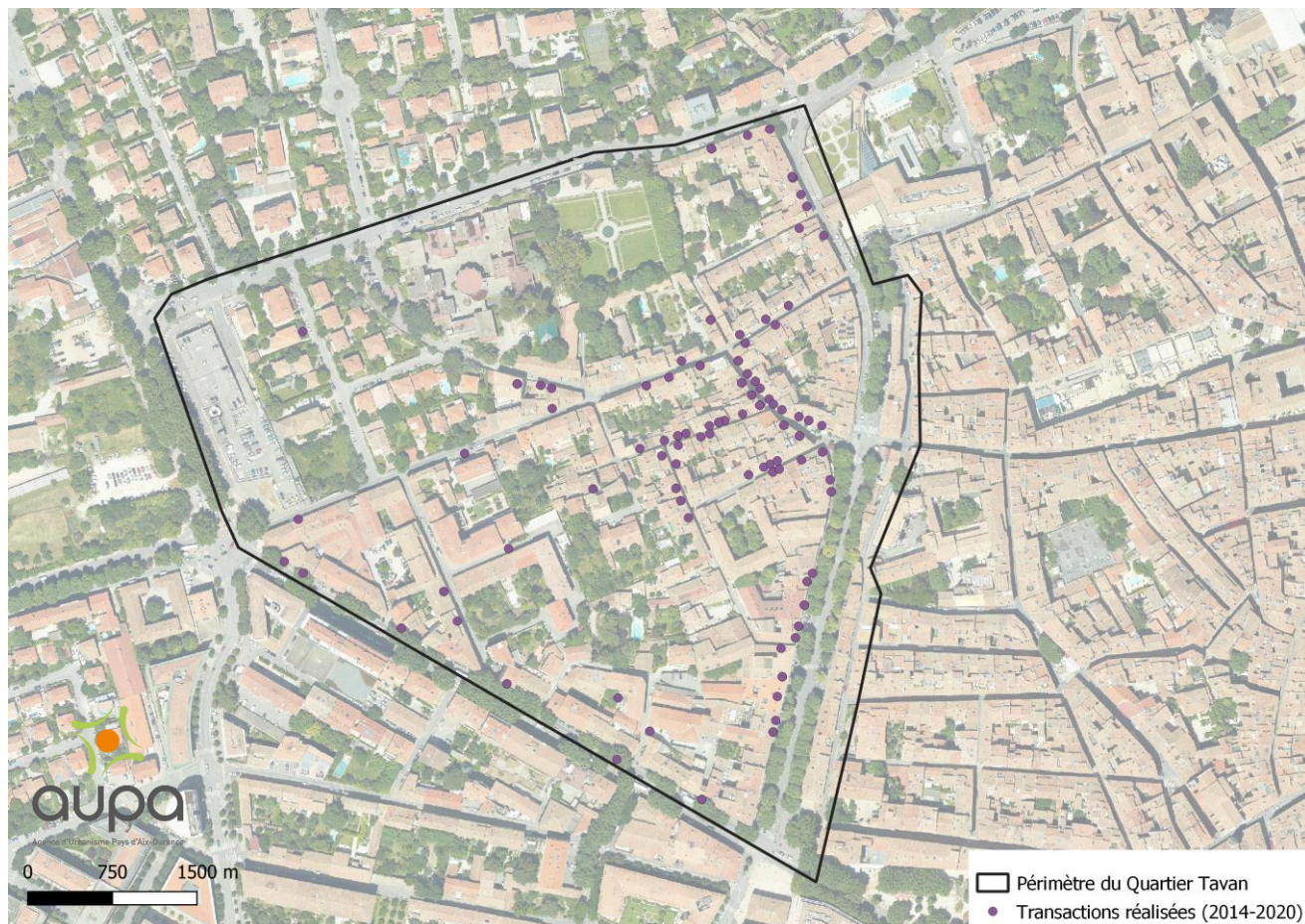
Prix moyen d'un
appartement ancien
4 493€ / m²
Ville d'Aix : **3 976€/m²**
Source : Perval, 2014-2020

Les T1 et T2 constituent l'essentiel des transactions.

Typologies des appartements vendus



Localisation des transactions (2014-2020)



Source : Perval, 2014-2020

Le marché immobilier

Des profils d'acquéreurs locaux

Plus de la moitié viennent du Pays d'Aix

Une sur-représentation des cadres/professions intellectuelles au sein des acheteurs

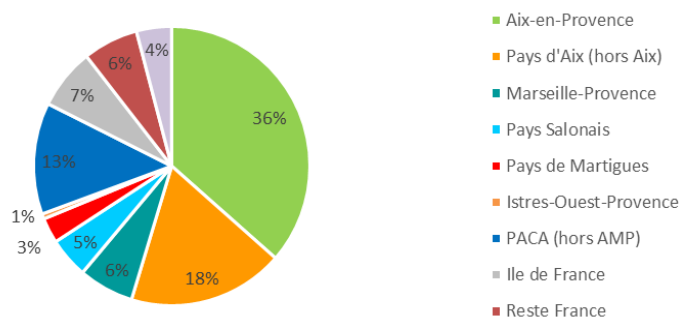
Plus du tiers des acquéreurs appartient à cette CSP contre 30% sur la ville d'Aix-en-Provence. Moins de professions intermédiaires que dans le reste de la commune (17% contre 23% pour Aix).

Des retraités moins présents (9% dans le secteur et 12% sur la ville d'Aix-en-Provence).

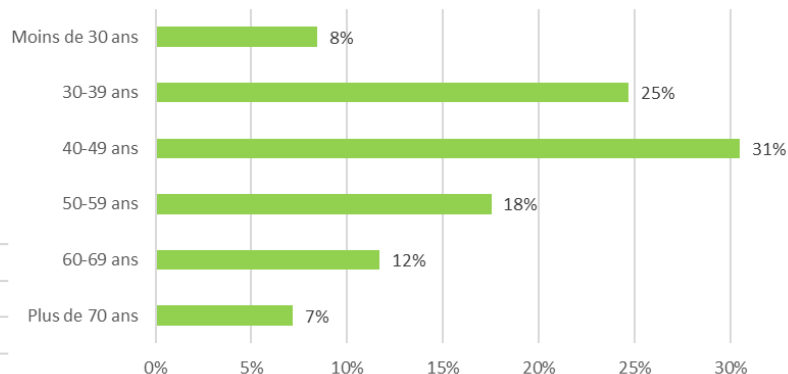
Plus de la moitié des acquéreurs a entre 30 et 49 ans lors de l'achat

Un acheteur sur 10 est une **personne morale** (entreprise, SCI ou professionnel de l'immobilier) contre 7% sur l'ensemble de la ville d'Aix.

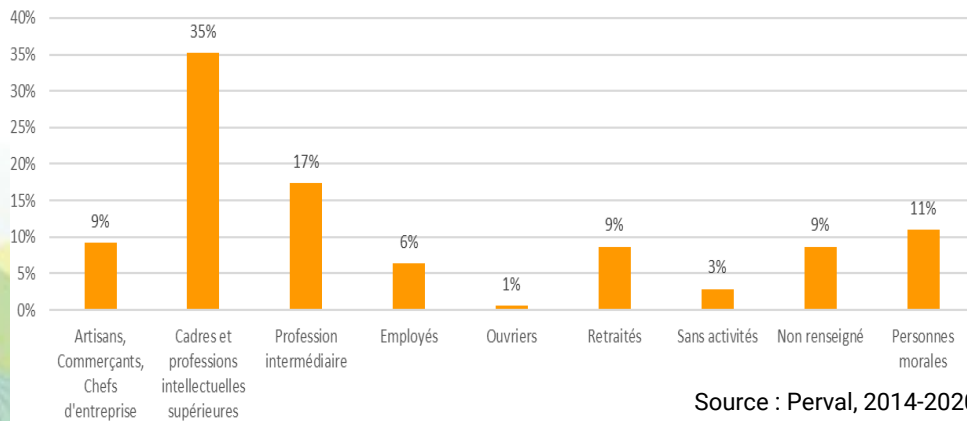
Origine géographique des acquéreurs (appartements)



Age des acquéreurs (appartements)



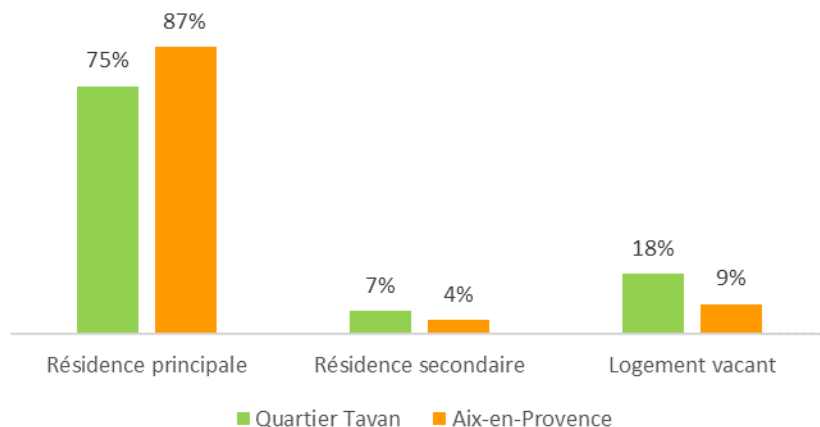
Professions des acquéreurs (appartements)



Source : Perval, 2014-2020

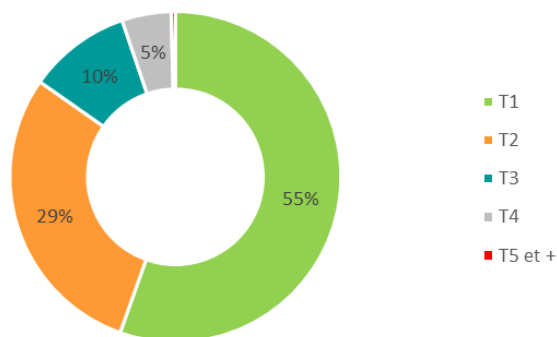
Caractériser la vacance (y compris de courte durée)

Le parc de logements



Source : Filocom 2015

Répartition par typologie des logements vacants



Source : Lovac, 2020

Un secteur marqué par son caractère résidentiel mais à l'image de l'ensemble du centre-ville aixois, très impacté par la vacance conjoncturelle (**Filocom 2015**) :

75% de résidences principales (964 logements)

(87% sur l'ensemble de la ville d'Aix-en-Provence)

7 % de résidences secondaires (90 logements)

(4% sur l'ensemble de la ville d'Aix-en-Provence)

18% de logements vacants (235 logements)

(9% sur l'ensemble de la ville d'Aix-en-Provence)

A noter que malgré une part de logements vacants très importante (18%), le quartier Faubourg n'est pas une exception dans le centre-ville aixois. L'ensemble des sections cadastrales constituant le centre-ville voient leur part de logements vacants, toujours excéder 18%. Cette part atteint même 26% dans la section cadastrale englobant les thermes et la place des Cardeurs, voisine du quartier Faubourg.

En 2020, **249 logements vacants** recensés dans le secteur dont **209 logements** sont vacants depuis **moins de 3 ans (Lovac, 2020)**.

Au total, des logements vacants très majoritairement constitués de **petites superficies**.

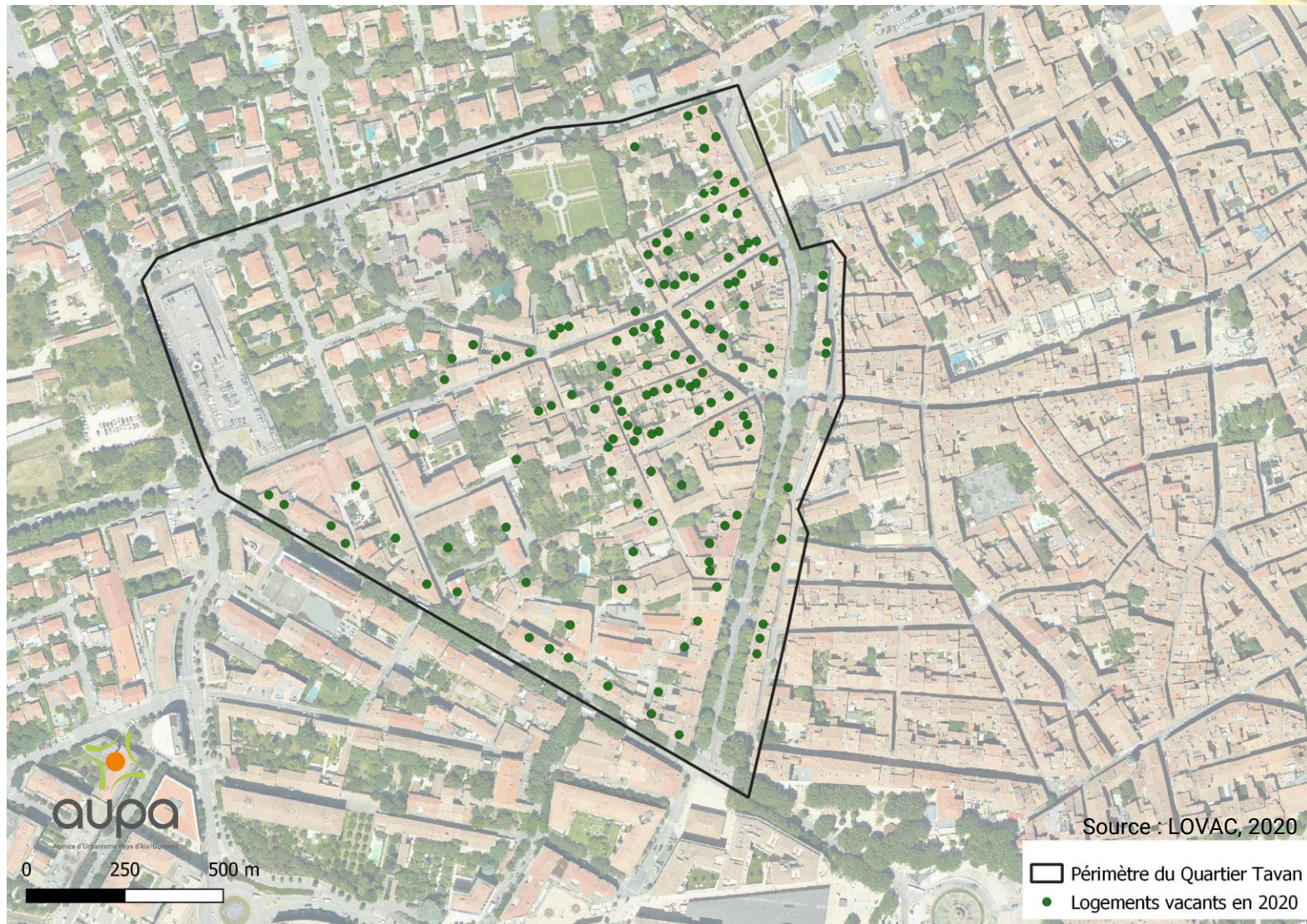
55 % de studios et 29% de T2

Des logements vacants quasi-exclusivement situés dans du **bâti ancien**.

8 logements vacants sur 10 ont été construits **avant 1948**.

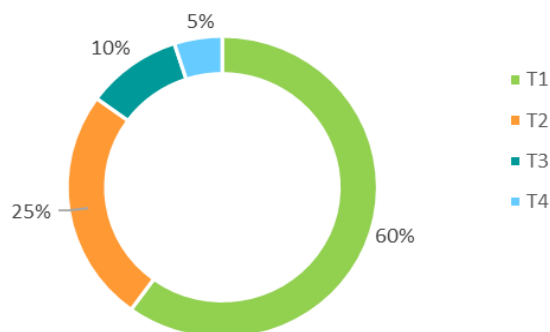
Caractériser la vacance (y compris de courte durée)

Localisation de l'ensemble des logements vacants du secteur (2020)

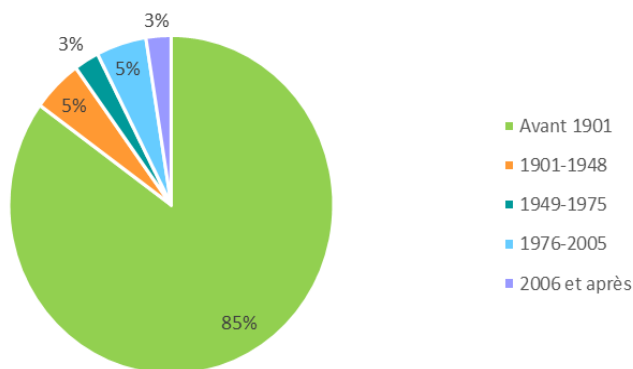


Caractériser la vacance (depuis au moins 3 ans)

Répartition typologique des logements vacants depuis au moins 3 ans



Année de construction des logements vacants



Source : Lovac, 2020

Très peu de vacance lourde dans le secteur :

En 2020, **40 logements étaient vacants depuis au moins 3 ans (avant 2018).**

Parmi ceux-ci, 19 sont vacants depuis 3 à 4 ans, 7 sont vacants depuis 5 à 6 ans et 12 depuis plus de 7 ans.

Des logements vacants uniquement de **type collectif**.

Une surreprésentation des **petits logements**.

6 logements vacants sur 10 sont des studios

Parallèlement à l'ancienneté du bâti constituant le quartier Faubourg, les logements vacants sont pour une très grande majorité antérieurs **à 1901**.

Plus **d'un logement vacant sur 3** appartient à une personne physique.

8 logements sur 10 sont vacants uniquement depuis 2016-2017.

8 SCI différentes possèdent des logements vacants.

6 logements sur 10 sont vacants depuis avant 2015.

Caractériser la vacance (depuis au moins 3 ans)

Localisation des logements vacants depuis plus de 3 ans



En synthèse

- ✓ Un secteur plus jeune et plus précaire que la moyenne aixoise (15-29ans : 38% de 15-29 ans / 26% à Aix-en-Pce, Revenus inférieur à 1 SMIC : 38% des ménages/ 22% à Aix-en-Pce)
- ✓ Une occupation des logements dominée par des locataires du parc privé (75% sur le secteur/ 44% à Aix-en-Pce)
- ✓ Un patrimoine composé d'habitat ancien, de petites surfaces et structuré dans des copropriétés de petites tailles
- ✓ Peu de vacance lourde mais une vacance de courte durée qui peut impacter le fonctionnement résidentiel du quartier (18% de logements vacants)
- ✓ Des coût d'acquisitions moyens plus élevés que la moyenne aixoise en raison de la nature des transactions composées principalement de petites superficies (4 493€/m² en moyenne pour un appartement ancien)



AUPA - Agence d'urbanisme Pays d'Aix - Durance
Le Mansard Bât C 4e étage, Place Martin Luther King
Avenue du 8 mai 1945 - 13090 Aix-en-Provence

Tél. 04 42 23 12 17

Email aupa@aupa.fr

www.aupa.fr

Les caractéristiques de la population

Un quartier jeune où le poids des personnes de plus de 60 ans se renforce (données INSEE)

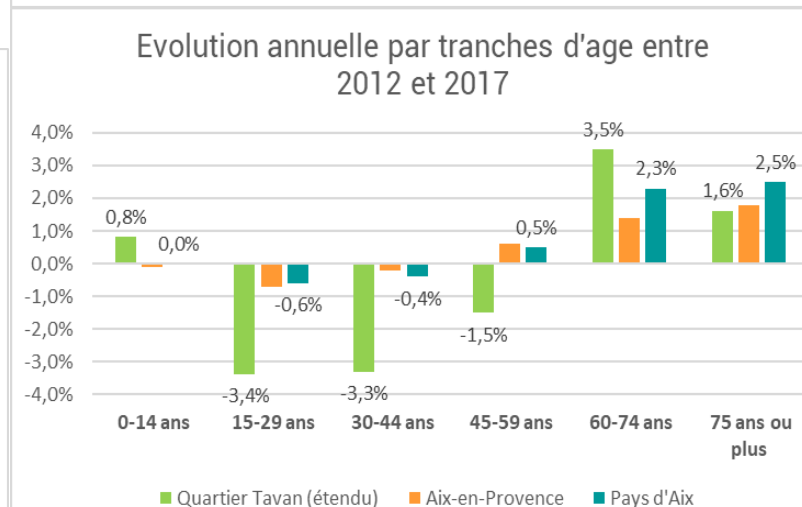
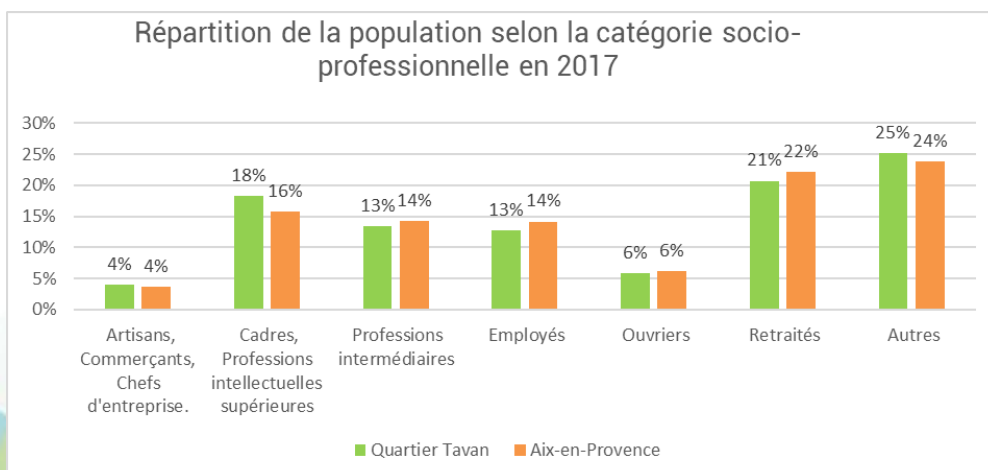
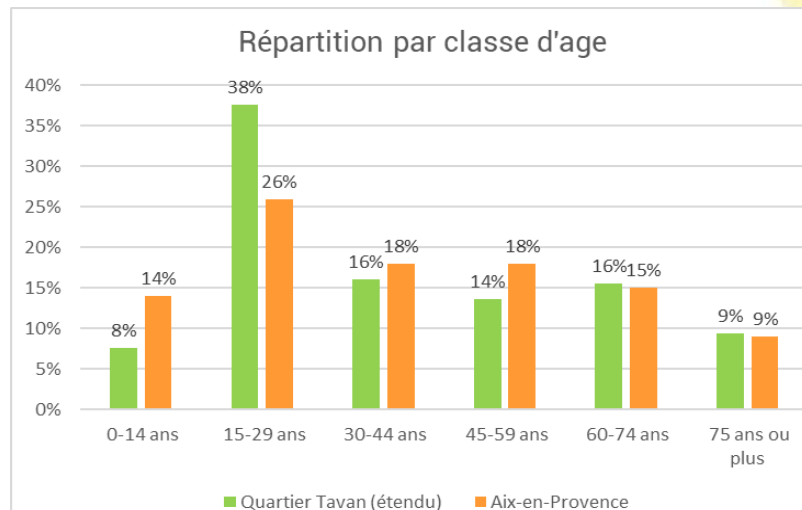
Rappel, ces résultats intègrent le secteur Molle/ Henri Pontier (Iris INSEE)

En 2017, 2 235 habitants résident dans le secteur Faubourg étendu, soit une **perte annuelle de -1,5%/an** pour la période 2012-2017, en retrait par rapport à la dynamique démographique aixoise (**+ 0,2%/an**) et du Pays d'Aix (**+0,5%/an**).

Un poids significatif des jeunes : 38% de la population totale fait partie de la classe des 15-29 ans en 2017 (26% sur la ville)

Cette tendance est néanmoins à la baisse, puisqu'entre 2012 et 2017, la part des **15-29 ans a diminué de -3,4%/an** tout comme celle des 30-44 ans (-3,3%/ans) **et ce sont les plus de 60 ans qui ont augmenté plus rapidement** (+3,5%/an pour les 60-74 ans, +1,6%/ans plus de 75 ans).

Une répartition par catégorie socio-professionnelle qui se calque sur celle de la ville d'Aix-en-Provence.



Attention, les données suivantes sont issues des données INSEE à l'IRIS qui comprend également la partie comprise entre la rue de la Molle et l'avenue Henri Pontier au nord du secteur (IRIS « Couronne Nord »),

Source : INSEE, IRIS,
« Couronne Nord » 2017

Source : INSEE, IRIS,
« Couronne Nord » 2017
16/09/2021