

## Métropole Aix-Marseille-Provence, les habitudes d'un territoire carencé en logements sociaux

Ion Maleas

*En dépit d'une forte dynamique de construction, les communes de la métropole manquent de logements sociaux. Cela s'explique par des stratégies de contournement et de blocages en divers points de la chaîne de production immobilière, de la planification à la réalisation.*

Après la loi SRU de 2000 et ses diverses adaptations, le ZAN (Zéro artificialisation nette) provoque des inquiétudes croissantes de la part des élus locaux et des acteurs de la filière construction, principalement liées à la raréfaction des terrains constructibles. Sont mises en cause l'augmentation de la pression foncière et la diminution de l'offre des logements abordables (Brissaud 2024), ainsi que la limitation des capacités municipales à produire du logement social<sup>1</sup>. La planification des territoires suburbains<sup>2</sup> est souvent complexe et les préoccupations environnementales peuvent interférer avec le souci de maintenir une offre sociale de logements susceptible d'accueillir des populations démunies. Dans ces contextes périphériques, les projets immobiliers qui pourraient conduire à une production des logements sociaux, contraints par la rareté foncière et la pression immobilière, sont des projets plus denses que leurs tissus environnants dans la majorité des cas, et ils se heurtent souvent à la contestation des acteurs locaux (Maleas 2022).

La métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) semble particulièrement concernée par de tels conflits, car il s'agit d'un territoire métropolitain considéré peu dense et déficitaire en logements sociaux. Dans un quartier périphérique de la ville d'Aix-en-Provence, le Pont-de-l'Arc, des actions de recherche ont été menées afin de mieux comprendre les conflits qui contribuent au déficit de logements sociaux dans ce type de contexte : le logement social a été examiné au sein des processus de densification mis en œuvre par la municipalité, afin de cerner les obstacles à sa production (Maleas 2022).

### Densification et logement social dans un quartier aixois

La densification urbaine implique la production de logements supplémentaires dans des espaces déjà urbanisés. Les territoires suburbains, majoritairement pavillonnaires, sont particulièrement concernés car les densités y sont faibles et l'habitat y est dispersé. Depuis la loi SRU, un pourcentage important des logements nouvellement construits doit être à

---

<sup>1</sup> Question écrite de Hugues Saury, sénateur du Loiret concernant « [Les conséquences négatives de la loi Zéro Artificialisation nette sur le développement des communes](#) », publiée le 2 mai 2024 et transmise au ministère du Logement et de la Rénovation urbaine.

<sup>2</sup> Le terme « suburbain » est ici mobilisé dans sa variante anglosaxonne. Il s'agit d'une notion floue qui englobe tout type de périphérie. Peu d'éléments sont communs à des territoires si divers : le suburbain est récent par rapport à la ville-mère, il se trouve à l'extérieur de la ville et il est moins dense que cette dernière (Harris et Vorms 2017).

destination sociale, mais de nombreuses communes périurbaines peinent à atteindre les quotas qui leur sont imposés (Fauconnier 2020). La métropole Aix-Marseille-Provence se caractérise par une périurbanisation dynamique et un marché immobilier périurbain particulièrement tendu. Elle est célèbre en outre pour sa carence en logements sociaux : pour la période 2023-2025, trente-sept des quatre-vingt-douze communes de la métropole sont carencées et elles sont toutes en situation périurbaine<sup>3</sup>.

Comme dans beaucoup d'autres agglomérations françaises, la production de logements sociaux est majoritairement assurée par des promoteurs immobiliers *via* la VEFA-HLM (Gimat 2017, Guerrini *et al.* 2019)<sup>4</sup>. Face à la pression immobilière, les opérations incluant des logements sociaux prévoient des densités fortes afin d'amortir des coûts d'acquisition foncière prohibitifs. Cette caractéristique peut susciter des réticences, notamment dans les zones pavillonnaires riveraines. Les arguments mobilisés assimilent le logement social à la densité, cette dernière dégradant la qualité architecturale et patrimoniale de territoires provençaux estimés remarquables. Ces discours réfractaires établissent une corrélation constante entre logement social et densité, perçus comme des enjeux indissociables.

Des tensions de ce type, entre acteurs produisant du logement social et acteurs locaux résistant à leur construction dans leurs quartiers, ont été examinées dans le quartier du Pont-de-l'Arc. Ancien faubourg situé à deux kilomètres du centre-ville d'Aix, il constitue un lieu privilégié pour les politiques de densification. Avec seulement 4,3 % de logements sociaux<sup>5</sup> et une pression immobilière croissante, il est par ailleurs difficile de s'y loger.

### **Le recours, « un passage obligé »**

Au Pont-de-l'Arc, les habitants d'un lotissement ont déposé des recours contre deux demandes de permis de construire prévoyant des densités trop élevées à leurs yeux au regard de l'environnement pavillonnaire. Un de ces projets, notamment celui que le promoteur Kaufman & Broad avait déposé pour une opération de grande envergure, à proximité immédiate du lotissement, incluait des logements sociaux.

Le recours juridique est, en effet, l'outil principal dont disposent les habitants déjà installés pour contester un permis de construire ou un document d'urbanisme. Selon un des promoteurs immobiliers interrogés, le recours est « le mal numéro un » de la profession : « *c'est une question de délais, les gens épuisent les projets en les retardant*<sup>6</sup> ». Pour les bailleurs sociaux, les recours sont tellement fréquents (« 80 % des permis déposés ») qu'ils apparaissent comme un « passage obligé<sup>7</sup> ». L'argumentaire des recours se focalise particulièrement sur la densité, la hauteur des constructions, le stationnement, la circulation, etc. Ainsi, la résistance au logement social dans un contexte pavillonnaire se résume la plupart du temps à un débat sur la densité qu'il représente.

Dans le cas du Pont-de-l'Arc, suite aux recours, l'un des projets a été abandonné par le promoteur, car la promesse de vente dépendait d'un permis purgé. Quant au projet de Kaufman & Broad, une procédure de négociation a été déclenchée entre promoteur, maire adjoint du quartier et habitants.

---

<sup>3</sup> [Observatoire de l'habitat de la métropole Aix-Marseille-Provence](#).

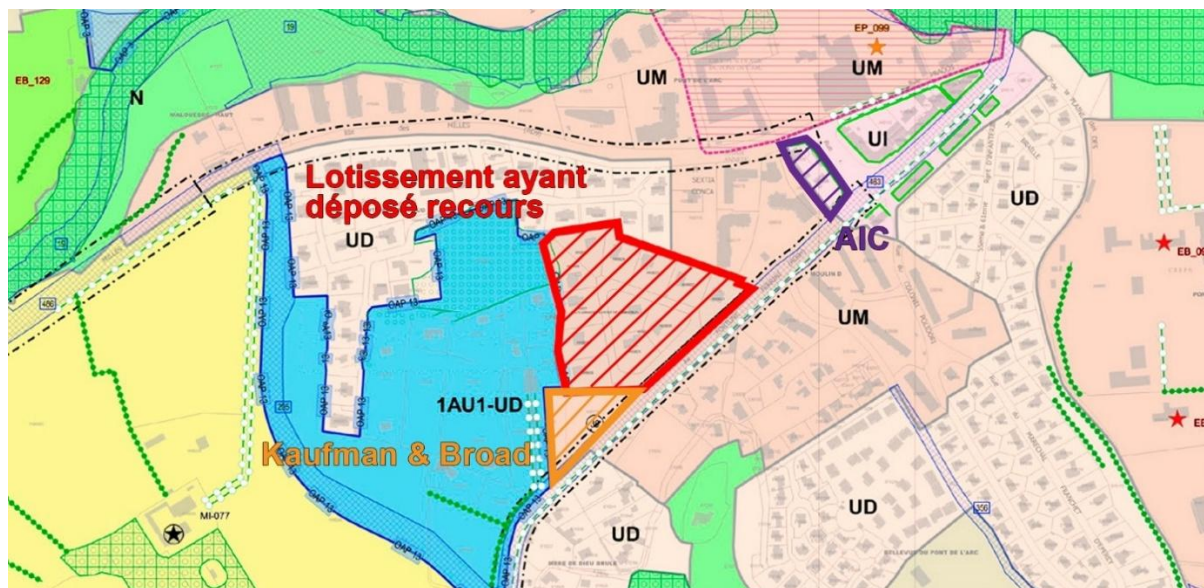
<sup>4</sup> La Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est un outil réglementaire qui permet à des promoteurs immobiliers privés de construire des logements sociaux au sein d'opérations mixtes, puis de les vendre à des bailleurs sociaux à prix réglementés, ces derniers assumant leur gestion ultérieure.

<sup>5</sup> Source : <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/13001/onglet/DonneesLocales#> [accédé le 7 juillet 2022].

<sup>6</sup> Directeur général, société de promotion immobilière Spéri.

<sup>7</sup> Expression utilisée par des personnes interrogées chez les bailleurs sociaux Erilia, Famille & Provence, SFHE.

**Figure 1. Parcelles d'intérêt dans le quartier du Pont de l'Arc**



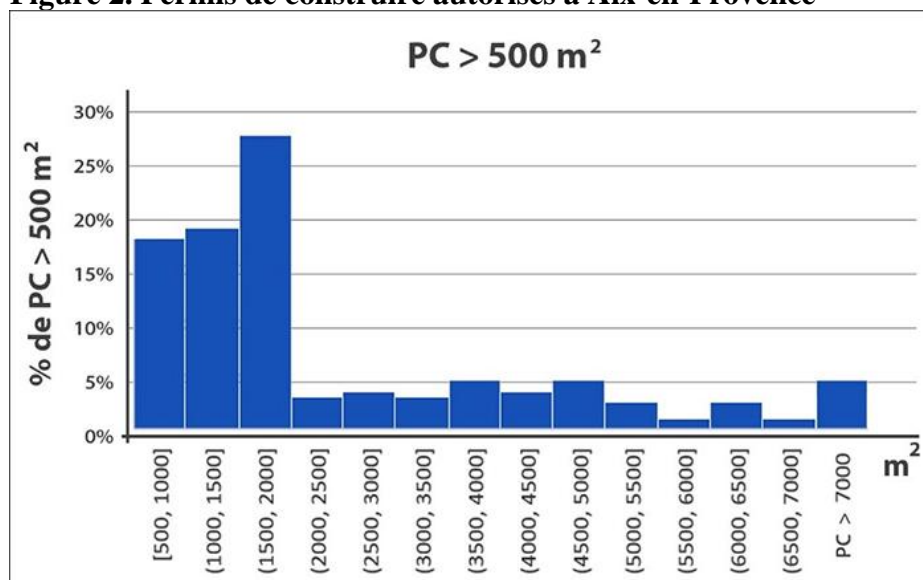
L'opération projetée par le promoteur Kaufman and Broad à proximité d'un lotissement pavillonnaire du Pont-de-l'Arc. À droite la parcelle qui accueille les deux opérations du promoteur AIC.  
Source du fond de plan : PLUi, Pays d'Aix (2017).  
Réalisation : I. Maleas.

## Jeux de seuils

Le premier projet de permis de Kaufman & Broad prévoyait cinquante-neuf logements collectifs, soit 3 500 m<sup>2</sup> construits, proche des densités maximales permises dans cette zone du PLU. Ce premier projet dépassait le seuil des 2 000 m<sup>2</sup> prévu dans le PLU d'Aix, à partir duquel 25 % de logements sociaux sont imposés. Par conséquent, il incluait quinze logements sociaux. La deuxième proposition, qui a abouti, concernait quant à elle trente logements pour une surface de plancher de 1 976 m<sup>2</sup>, juste en dessous du seuil de 2 000 m<sup>2</sup>. En conséquence, aucun logement social n'était imposé.

Les promoteurs immobiliers n'hésitent pas à jouer avec les seuils réglementaires, ainsi que l'a ouvertement expliqué un responsable de Kaufman & Broad. Le logement social se vend presque à moitié du prix par rapport au secteur privé, ce qui incite les promoteurs à rester sous le seuil des 2 000 m<sup>2</sup>, sauf s'ils escomptent un gain significatif de densité, donc des bénéfices accrus. Cet exemple est loin d'être un cas isolé. L'analyse des permis de construire (PC), autorisés dans la commune d'Aix-en-Provence depuis l'entrée en vigueur du seuil des 2 000 m<sup>2</sup> en 2015, confirme l'observation. Pour les plus de 650 PC concernant des projets qui dépassent les 500 m<sup>2</sup>, champ d'action privilégié des promoteurs immobiliers, on note une concentration importante des demandes entre 1 500 et 2 000 m<sup>2</sup> construits. En revanche, le nombre de PC chute drastiquement pour les demandes concernant des surfaces à construire plus importantes (figure 2).

**Figure 2. Permis de construire autorisés à Aix-en-Provence**



Données Sitadel concernant les PC et autres autorisations d'urbanisme à Aix-en-Provence.

Source : <https://www.data.gouv.fr/en/datasets/base-des-permis-de-construire-et-autres-autorisations-durbanisme-sitadel/>.

Réalisation : I. Maleas.

Une telle stratégie s'adapte aux différents contextes du suburbain aixois et marseillais : « Quel que soit le seuil fixé, les communes voient augmenter les opérations qui sont juste en dessous<sup>8</sup>. » Un phénomène similaire se produit à Velaux, une commune carencée en HLM, qui présente une dynamique immobilière plus limitée bien qu'elle soit limitrophe d'Aix. Le PLU y établit un seuil très restreint, que les promoteurs peuvent contourner sans difficulté : « À partir de quatre logements, on doit faire 33 % de sociaux... On n'a pas mal de promoteurs qui s'arrêtent à trois. Donc, derrière, pas de logements sociaux<sup>9</sup>. » Effectivement, depuis l'adoption de son PLU en 2015, seuls trois PC ont dépassé les trois logements sur les 105 autorisés à Velaux.

### **Un arsenal pluriel à destination des promoteurs : « saucissonnage » et contournements**

À proximité de l'ancien centre villageois du Pont-de-l'Arc, le promoteur AIC développe un projet immobilier de logements collectifs et de commerces. Le PC obtenu en avril 2020 concerne vingt-huit logements sur 1 839 m<sup>2</sup>, dont aucun logement social<sup>10</sup>. Or, les panneaux publicitaires d'AIC se déploient sur une parcelle semblant en mesure d'accueillir un projet bien plus conséquent. Un permis pour une seconde tranche a en effet été autorisé en juillet 2021 : quinze logements sur 994 m<sup>2</sup>, ne comportant pas davantage de logements sociaux. Bien qu'elles aient fait l'objet de deux PC, ces deux opérations n'en font pourtant qu'une. Leur « saucissonnage » leur permet ainsi d'échapper à l'obligation de construire du logement social<sup>11</sup>.

Mêlé au jeu sur les seuils, le « saucissonnage » conduit à diviser un projet immobilier qui aurait dû comporter des logements sociaux. Les maires peuvent donc choisir de fermer les yeux

<sup>8</sup> Responsable du pôle habitat, Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise.

<sup>9</sup> Service d'urbanisme de la commune de Velaux.

<sup>10</sup> Base de données Sitadel. Source : <https://www.data.gouv.fr/en/datasets/base-des-permis-de-construire-et-autres-autorisations-durbanisme-sitadel/>.

<sup>11</sup> Plusieurs acteurs publics et bailleurs sociaux ont utilisé ce terme. Par exemple, des agents de la DDTM 13, des interlocuteurs de la Métropole, des communes, ainsi que des bailleurs sociaux tels que Erilia ou Pays d'Aix Habitat.

et permettre ainsi aux promoteurs de réaliser de tels projets. Bien que la loi SRU soit ouvertement contournée, certains agents de l'État avouent leur impuissance : « C'est logique : il y a des promoteurs qui veulent faire des petites opérations [afin d'éviter la complexité ajoutée des logements sociaux], des élus qui ne veulent pas de logements sociaux... C'est inévitable<sup>12</sup>. »

Les élus municipaux réticents à accueillir du logement social n'hésitent pas à mettre en place d'autres stratégies d'évitement. Par exemple, en multipliant les motivations d'exemption, qui invoquent un sous-dimensionnement de l'offre de transports en commun ou des périmètres de non-constructibilité contestables. Ces stratégies suscitent des critiques de la part de certains agents de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM 13), qui affirment que ces communes « inventent des motifs » pour justifier leur refus<sup>13</sup>. Certains contournements sont parfois même inscrits dans les PLU : « Il suffit de mettre une petite emprise [constructible] de 10-20 % sur des grands terrains et vous avez droit à une construction tellement petite que ça devient inabordable de faire du social [...]. Quand vous n'avez pas une vraie politique d'accueil et de mixité, vous êtes carencé<sup>14</sup>. »

Observer les constructions de logements sociaux dans les périphéries de la métropole Aix-Marseille-Provence permet de mettre en lumière des stratégies de blocage, d'évitement et de contournement. Ces dernières sont liées à la pression foncière et la raréfaction de terrains constructibles, tendances susceptibles d'être aggravées par la mise en œuvre progressive du ZAN. En outre, les habitants déjà installés dans ces territoires périphériques résistent à ces dynamiques d'intensification et de mixité, qu'ils considèrent potentiellement menaçantes pour le caractère architectural et social de leurs quartiers. Ainsi, la production du logement social, dans ces contextes périphériques conflictuels, tend à devenir un processus de plus en plus complexe, long et coûteux (Maleas 2022).

Pourtant, il reste fondamental de ne pas alimenter des discours qui opposeraient ambitions écologiques et justice socio-spatiale (Guidoum *et al.* 2024). Avec le désengagement progressif de l'état du secteur social et les exigences de rentabilité imposées aux organismes du logement social (Halbert et Gimat 2018), sauvegarde des sols et droit au logement pour tous ne doivent pas se contredire. Au contraire, ils doivent aller de pair en valorisant les acteurs du secteur social susceptibles d'inventer des alternatives à la production ordinaire de logements.

## Bibliographie

- Bonnin-Oliveira, S. et Zitouni, F. 2017. « Le modèle résidentiel périurbain à l'épreuve des mutations territoriales et institutionnelles de la métropole marseillaise : quelles stratégies en matière d'habitat ? », *RIURBA*, n° 4, URL : <https://www.riurba.review/article/04-varia/periurbain/>.
- Brissaud, M. 2024. « Le ZAN, de la théorie à la pratique : les différenciations socioculturelles des individus, angle mort des réflexions ? », *Urbanisme*, 24 juin 2024. URL : <https://www.urbanisme.fr/debat/le-zan-de-la-theorie-a-la-pratique-les-differenciations-socioculturelles-des-individus-angle-mort-des-reflexions/>.
- Fauconnier, G. 2020. *Loi SRU et mixité sociale. Le vivre-ensemble en échec ?*, Mouans-Sartoux : Éditeur Omniscience.
- Guidoum, R., Maïder, O. et Kraus, S. 2024. « Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : c'est possible ! », Fondation Abbé Pierre (FAP) et Fondation pour la nature et l'homme

---

<sup>12</sup> Service habitat, DDTM 13.

<sup>13</sup> Service habitat, DDTM 13.

<sup>14</sup> Directeur de l'urbanisme de la commune de Martigues.

(FNH). URL : [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2024-03/FNH-FAP\\_Rapport%20ZAN-Logement.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2024-03/FNH-FAP_Rapport%20ZAN-Logement.pdf).

Gimat, M. 2017. *Produire le logement social : hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des HLM (2004-2014)*, thèse de doctorat en géographie et aménagement de l'espace, urbanisme, Université Paris 1.

Guerrini, S., Dupré, O. et Torredemer, S. 2019. « La VEFA HLM : un succès indéniable qui suscite des controverses », *Politique du logement*. URL : <https://politiquedulogement.com/2019/11/la-vefa-hlm-un-succes-indeniable-qui-suscite-des-controverses/>.

Halbert, L. et Gimat, M. 2018. « Le logement social contraint à la rentabilité », *Métropolitiques*, juillet 2018. URL : <https://metropolitiques.eu/Le-logement-social-contraint-a-la-rentabilite.html>.

Harris, R. et Vorms, C. (dir.). 2017. *What's in a Name? Talking about Urban Peripheries*. Toronto : University of Toronto Press.

Maleas, I. 2022. « Vers un suburbain plus social ? densification et habitat social dans le pavillonnaire : les leçons d'un cas d'étude et d'expérimentation à Aix-en-Provence », thèse de doctorat en architecture, ENSA-Marseille, Aix-Marseille-Université.

**Ion Maleas** est architecte-ingénieur, Docteur en architecture. Il obtient son MSc à la faculté d'architecture de polytechnique d'Athènes (NTUA) en 2013, puis son MA de recherche architecturale à Goldsmiths, University of London, en 2016. En 2022, il soutient son doctorat en architecture à l'ENSA Marseille. Ses recherches portent sur le logement social, les politiques du logement, le suburbain et son renouvellement. La complexité du jeu d'acteurs de la production d'espace est toujours au premier plan de ses travaux, ainsi que les expériences de projets impliquant les usagers dans le processus urbain.

**Pour citer cet article :**

Ion Maleas, « Métropole Aix-Marseille-Provence, les habitudes d'un territoire carencé en logements sociaux », *Métropolitiques*, 30 mars 2026.

URL : <https://metropolitiques.eu/Aix-Marseille-Metropole-les-habitudes-d-un-territoire-carence-en-logements.html>.

DOI : <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.2275>.