Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 013-211300538-20251001-DEL2025_64_SG-DE

PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE

RESIDENCE LA FARRAGE
MALLEMORT

TABLE DES MATIERES

I. LES CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES 1
I.1 PRESENTATION DU PROGRAMME 1
I.2 SITUATION DU PROGRAMME 2
II. ANALYSE CONTEXTUELLE DU PROJET 4
II.1-ANALYSE A L'ECHELLE DU QUARTIER 4
II.2.ANALYSE A L'ECHELLE DE L'OPERATION 9

I. LES CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES

I.1PRESENTATION DU PROGRAMME

I.1.1 Nom Provisoire de l'opération : LA FARRAGE

I.1.2 Type et Nombre de produits de financement ou agrément demandés

Nature	Nombre	%
PLAI	7	35 %
PLUS	3	15 %
PLI	10	50 %

Typologie	Nombre	%
T3	2	10 %
T4	15	75 %
T5	3	15 %

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 013-211300538-20251001-DEL2025_64_SG-DE

I.1.3 Localisation et adresse

Ensemble Immobilier situé Avenue de Craponne, lieudit LA FARRAGE, 13370 MALLEMORT

I.1.4 Nature de l'Opération :

VEFA

PROMOTEUR : SARL AIC PROVENCE, 350 Rue Guilibert de la Lauzière CS 70347, Parc Club du Golf Bat 16, 13799 Aix-en-Provence Cedex 3

Le projet consiste en la construction d'un ensemble de 20 logements de types maisons individuelles et maisons en bande situé à La Farrage sur la commune de Mallemort : (10 maisons individuelles PLI et 10 maisons en locatif social) dans le cadre de l'OAP 1

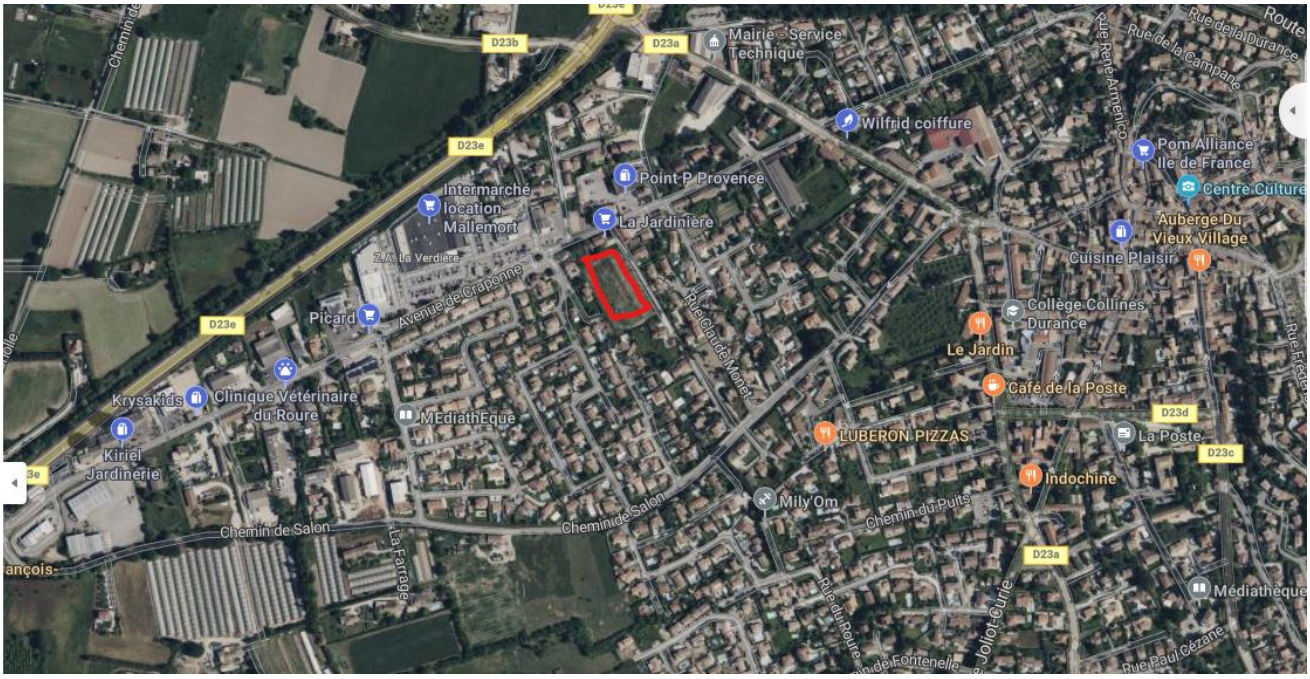
L'OPH se portant acquéreur des 20 maisons.

I.2 SITUATION DU PROGRAMME

I.2.1 par rapport à la géographie prioritaire de la Politique de la ville (QPV et ZUS)

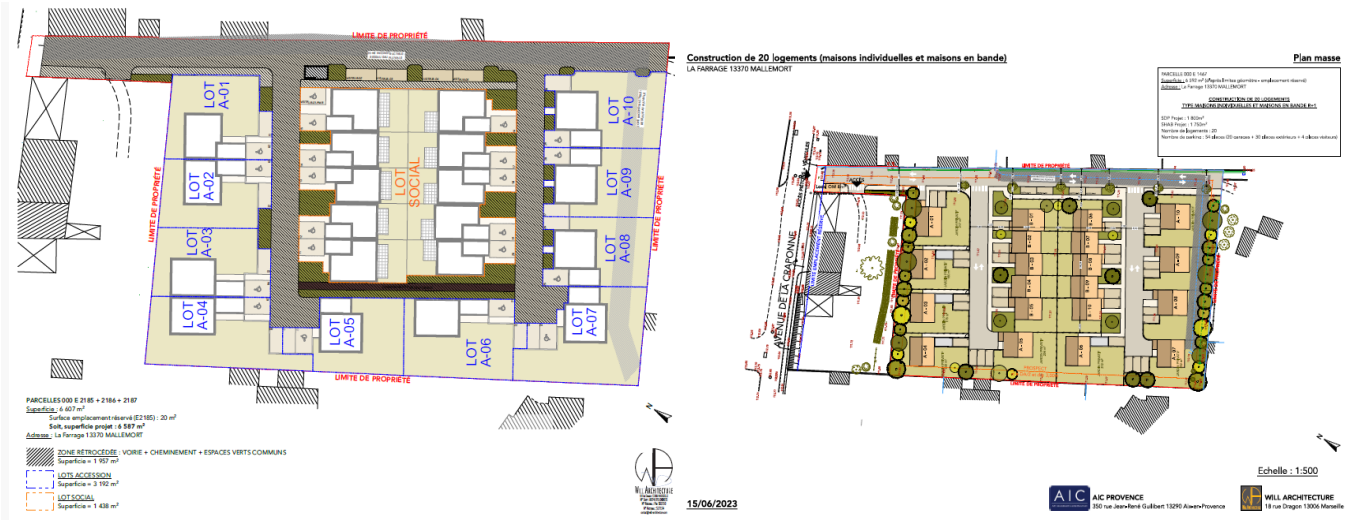
Le programme est situé hors QPV

I.2.2 un plan de situation, un plan cadastral, et, si possible, un plan d'implantation ou plan masse



Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 013-211300538-20251001-DEL2025_64_SG-DE

Section OE 2185, 2186, 2187



Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 013-211300538-20251001-DEL2025_64_SG-DE

Informations environnementales

Les arbres existants seront conservés lorsque la composition du projet le permet. C'est notamment le cas de l'alignement de cyprès dont la majorité des sujets seront conservés et mis en valeur par l'aménagement de la voie Nord/Sud. Les sujets devant être supprimés seront remplacés en privilégiant des essences locales et adaptées au contexte du site. Le pin à l'entrée de l'opération sera supprimé afin de faciliter l'accès à la parcelle et l'implantation du local OM et des boites aux lettres.
10 sujets seront plantés pour le projet. 8 micocouliers se trouvant sur l'espace public. 2 arbres de Judée se trouvant dans des jardins privatifs.

Des espaces végétalisés seront aménagés en pied des maisons (comprenant un enherbement rustique, ainsi que des bosquets de photinias et de philaire.), le long des voies véhicules et des cheminements doux, permettant de mettre à distance les piétons de l'intérieur des logements. Les limites Nord et au Sud du terrain seront enrichis de plusieurs sujets afin de mettre à distance les maisons existantes.
Nous prendrons soin à ce qu'aucun sujet ne soit planté dons la zone inconstructible du réseau pluvial à l'Est et au Sud du terrain.

I.2.3 Son état d'avancement (disponibilité du terrain, dépôt du PC, état des discussions avec la commune…),

Le permis de construire n° PC 013053 23 P0034 a été obtenu le 29 mars 2024

I.2.4 Planning prévisionnel jusqu'à l'agrément et la livraison,

La livraison des 20 villas devrait intervenir au plus trad le 15 décembre 2026

I.2.5 Garanties d'emprunt prévisionnelles.

Garantie à 50 % auprès de la Commune de Mallemort et 50 % auprès de la Métropole Aix Marseille Provence

II. ANALYSE CONTEXTUELLE DU PROJET

Le projet se situe à Mallemort, petite commune de 6172 habitants, située dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Le projet se situe donc dans une zone à forts Atouts : le calme d'une petite ville à deux pas d'agglomérations offrant toutes les commodités : Salon de Provence 15 km et Sénas à 7 km
Mais également Aix en Provence 35 km - Avignon 45 km - - Cavaillon 20 km - Saint Remy de Provence 35 km - Les Baux de Provence 35 km - Arles 45 km Marseille 65 km.

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 013-211300538-20251001-DEL2025_64_SG-DE

II.1-ANALYSE A L'ECHELLE DU QUARTIER

II.1.1 Repérage et analyse des équipements de proximité (commerces et services, équipements scolaires),

Certes proches des villes de Sénas ou Salon de Provence, la commune dispose de l'ensemble des commodités et services :

Etablissement scolaire :

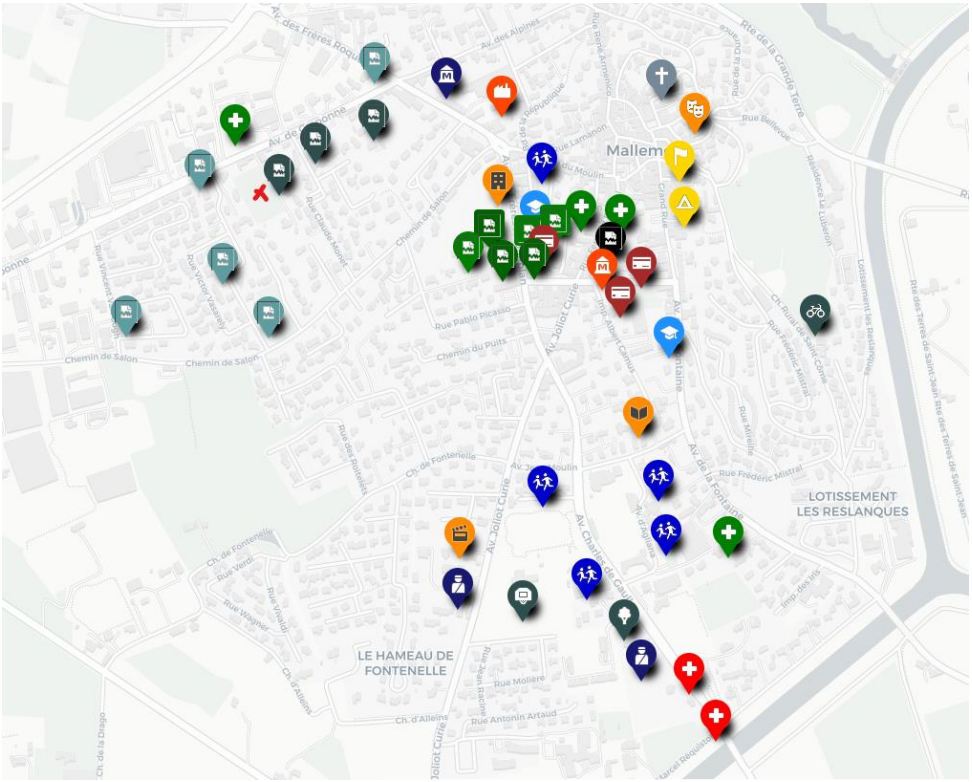
Crèche, Maternelles (notamment proche de Joliot Currie)

Primaire : Camille Claudel, Fréderic Mistral

Mais également des commerces de bouche, boulangeries, boucherie, poissonnerie, primeur, magasin bio, fleuriste, hypermarché, magasin de bricolage de meubles, maison de la presse etc..

Des commerces d'agrément : fleuriste, coiffeur, opticien

Centre sportif (centre équestre)



Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 013-211300538-20251001-DEL2025_64_SG-DE

II.1.2 Repérage et analyse des voies et transports en commun (accès aux centralités, aux pôles d'emploi), en intégrant les temps d'accès, les fréquences et amplitudes horaires

En voiture

Mallemort se trouve un peu à l'écart de la célèbre Nationale 7, ancienne unique route des vacances pour rejoindre « le Sud ».

- Autoroute A7 en provenance du nord sortie Senas à 7 km
- Autoroute A54 en provenance de l'ouest sortie Salon à 15 km
- Autoroute A51 en provenance de l'est sortie Aix à 35 km

En train

Les gares ferroviaires les plus proches de Mallemort sont les suivantes :

- Gares SNCF à Salon de Provence, Cavaillon, Aix en Provence
- Gares TGV à Avignon, Aix, Marseille

II.1.3 Repérage et analyse du parc de logement existant (dont opérations de logement social), de l'âge et la forme du bâti

ANALYSE A L ECHELLE DE LA COMMUNE

L'habitat sur la commune est composé à 66.4% de maisons et 32.4% d'appartements, dont 86.5% date de plus de 20 ans

Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2019	**2 564**	**100,0**
Avant 1919	*381*	*14,9*
De 1919 à 1945	*141*	*5,5*
De 1946 à 1970	*373*	*14,5*
De 1971 à 1990	*690*	*26,9*
De 1991 à 2005	*631*	*24,6*
De 2006 à 2018	*347*	*13,5*

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 013-211300538-20251001-DEL2025_64_SG-DE

II.1.4 Repérage et analyse du taux de logement social de la commune ou de l'arrondissement

A L ECHELLE DE LA COMMUNE

En 2023 source SNE et INSEE, la ville PERTUIS comptait 236 logements locatifs sociaux, pour 6172 habitants.

II.1.5 Repérage et analyse de la nature de la demande en logement social et de la tension attributions/demandes

Une forte tension à toutes les échelles territoriales :

MÉTROPOLE

	Origine géographique des demandeurs au 31/12/2022 – Tous modes							
	Ménage résidant dans une autre région que celle de la première localisation souhaitée		Ménage résidant dans la même région que celle de la première localisation souhaitée					Somme
	Autre département		Autre département		Même département			
	Autre EPCI	Même EPCI	Autre EPCI	Même EPCI	Autre EPCI	Même EPCI		
Nom de l'EPCI souhaité	Autre commune	Autre commune	Autre commune	Autre commune	Autre commune	Autre commune	Même commune	
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	5 036		2 260	393	535	41 977	42 603	**92 804**

Sources Bilan 2022 des demandes et attributions de logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur (DREAL)

COMMUNE DE MALLEMORT 13370

Sources SNE Juin2023

A l'étude des besoins référencés via le Portail grand Public des logements sociaux, il ressort que les demandes non satisfaites actuellement concernent :

Nombre de logements à Mallemort

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2023	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2023	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2023
T1	9	14	0
T2	59	69	4
T3	95	47	2
T4	62	33	4
T5	11	2	0

SOURCES :
https://www.demande-logement-social.gouv.fr/etat/soumettreEtatLogementChoixLocation.do

Le nombre de demandes au regard du faible nombre de libérations/attributions annuelles crée une tension sur le territoire.

UN PROGRAMME ADAPTE AUX BESOINS

Des typologies en adéquation avec les besoins issus des compositions familiales en présence

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 013-211300538-20251001-DEL2025_64_SG-DE

Le programme prévoit 10 logements sociaux :

Typo	Nombre	Surface moyenne
T3	2	75
T4	5	93
T5	3	118

Le programme proposé répond donc parfaitement aux besoins de la commune.

Compte tenu des typologies composant le programme, la Commune pourra présenter des candidats remplissant les critères relatifs à la composition familiale puisqu'ils répondent aux besoins existants.

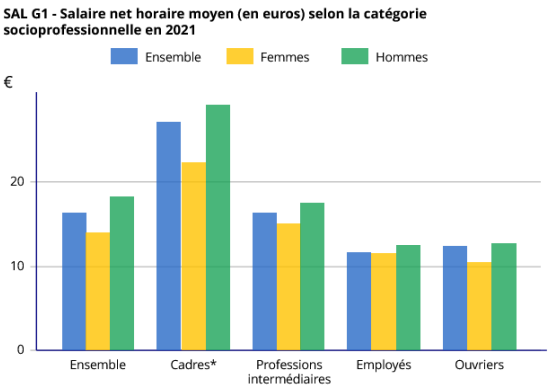
Des ventilations de financement en adéquation avec les revenus du public cible

Les logements sont attribués conformément à l'article L 441-1 et à l'article R 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, suivant les plafonds de ressources fixés par l'Etat en fonction du mode de financement de chaque logement.

PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE fonde son programme sur les besoins induits par la nature des ménages et les catégories sociaux professionnelles présentent sur le territoire.

Il constitue l'opportunité de proposer de petites maisons à la location à prix très compétitif pour les habitants.

Catégorie socioprofessionnelle	Hommes	Femmes	Part en % de la population âgée de		
			15 à 24 ans	25 à 54 ans	55 ans ou +
Ensemble	**2 497**	**2 589**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
Agriculteurs exploitants	30	5	0,0	0,0	1,6
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	166	100	0,8	9,1	2,5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	264	150	0,8	14,1	4,1
Professions intermédiaires	418	374	5,0	25,8	8,0
Employés	160	624	10,8	25,7	6,2
Ouvriers	504	99	16,5	18,3	4,1
Retraités	661	779	0,0	0,0	65,0



Ménages d'une famille	Nombre de ménages	%	Population des ménages
Ensemble	**1 784**	**100,0**	**5 059**
Couple sans enfant	**768**	**42,6**	**1 556**
Couples avec enfant(s)	**770**	**42,7**	**2 887**
Couple avec uniquement enfant(s) du couple	676	37,5	2 528
Couple avec au moins un enfant d'un seul des deux membre du couple	94	5,2	359
Famille monoparentale	**246**	**13,6**	**616**
Homme seul avec enfant(s)	60	3,3	141
Femme seule avec enfant(s)	186	10,3	475

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 013-211300538-20251001-DEL2025_64_SG-DE

II.2.1 Accueil et l'accompagnement des nouveaux entrants, le suivi des consommations énergétiques et des charges,

• II.2.1.1 Accompagnement numérique des demandeurs de logements

La volonté de modernisation de l'Etat est majeure dans l'évolution de la société. Cependant, l'expérience montre que certains publics éprouvent plus de difficultés que d'autres face à la révolution numérique.

Ainsi, dans le cadre de la mise en place du Grand Portail Public et de la volonté de l'Etat de dématérialiser la demande de logement pour apporter un gain de temps et de formalités aux demandeurs, L'OFFICE PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE a souhaité continuer à assurer sa mission de service public auprès de tous.

C'est pourquoi il a élaboré un mode opératoire précis afin de faciliter les démarches des demandeurs.

Parallèlement à l'orientation vers le Grand Portail Public, pour les publics en carence numérique (sans connexion ou ayant des difficultés avec l'outil informatique), L'OFFICE PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE assure une permanence chaque matin, dans son accueil pour accompagner ou effectuer les démarches d'enregistrement à la place de ce public fragilisé.

• II.2.1.2 Accompagnement des dossiers de candidature et des entrants

A destination du public prioritaire ou DALO, mais pas uniquement, L'OFFICE PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE a développé ces dernières années son service Attribution par la création d'un poste d'Assistance Sociale-Conseillère en Economie Sociale et Familiale à l'endroit des entrants, qui intervient lors de l'accès comme durant les premiers mois suivant l'attribution.

• II.2.1.3 Rencontre Pré Commission d'Attribution des Logements

Dans son règlement intérieur de la Commission d'Attribution, il a été prévu, lors de l'examen des candidatures, un entretien, chaque fois que cela est possible, notamment pour le public issu du DALO ou du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), et pour tous les candidats positionnés en premier rang.

Cet entretien permet d'établir un diagnostic social qui permettra à la Commission d'Attribution des Logements de prendre une décision et au besoin de préconiser la mise en place d'une mesure d'accompagnement social ou de suivi interne.

II.2.1.4 Accompagnement Post Commission d'Attribution des Logements

II.2.1.4.1 L'OFFICE PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE partenaire de la CAF

L'office est signataire d'un partenariat avec la Caisse d'Allocation Familiale des Bouches du Rhône depuis 2016, mettant en place le système de télé déclaration des dossiers de demande d'APL.

Ainsi, avec l'accord du locataire, l'agent de gestion locative qui élabore le bail, va immédiatement constituer et transmettre la demande d'ouverture de droits. Evitant ainsi formalités administratives et risque de retard dans l'ouverture des droits auxquels peut prétendre le locataire.

II.2.1.4.2 Un suivi personnalisé

Outre l'intervention de l'Assistante Sociale de L'OFFICE PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE en amont de la Commission d'Attribution des Logements, cette dernière va mettre en place, lorsque nécessaire, un suivi auprès des familles nécessitant un accompagnement par et dans le logement.

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 013-211300538-20251001-DEL2025_64_SG-DE

C'est ainsi que sur la base du diagnostic social établi, les publics le nécessitant et le souhaitant, seront accompagnés sur environ 6 mois afin de les aider à prendre effectivement possession de leur logement (public sans logement, sortant de CHRS, …) et/ou accompagnement à la gestion budgétaire, comportemental en collectivité, …

Nos modalités de gestion s'articulent autour d'un objectif : le service rendu au locataire

Afin d'être facilement joignables, nous proposons

- Un accueil physique ouvert le lundi de 09h à 12h30 et de 13h30 à 16h30 et du mardi au vendredi de 09h à 12h30
- Un standard administratif ouvert du lundi au vendredi de 8H30 à 12H30 et de 13H30 à 16H30
- Un n° unique pour toutes les réclamations techniques le 04 88 691 691, disponible de 8h à 20h en semaine sans interruption.
- Un agent de gestion locative dédié pour toutes les questions administratives.
- Pour l'ensemble de nos services, une application simple et efficace

Nous facilitons la gestion budgétaire de nos locataires, aussi, nous proposons

- L'accompagnement dans la constitution des dossiers APL
- Des moyens de paiement divers et adaptés à nos locataires, avec des possibilités de régler par :
  - Chèque ou TIP SEPA à transmettre directement à Pays d'Aix habitat ou à son prestataire à l'aide de l'enveloppe fournie,
  - Un choix dans les dates de prélèvement automatique (5, 10 ou 16 du mois),
  - Site internet sécurisé www.paysdaixhabitat.fr,
  - L'application smartphone Ens@mble
- L'accompagnement, en cas de difficultés financières, par 2 conseillères en Economies Sociale et Familiale et une assistante sociale.

Nous veillons à la tranquillité des lieux aussi :

- La mise en place de médiation visant à la résolution amiable de conflit
- Une Commission de Tranquillité, structure unique et novatrice, qui poursuit comme objectif une amélioration de la qualité de vie de ses locataires.

Cette Commission est présidée par un Administrateur de l'office, elle est composée d'une quinzaine de membres représentant notamment la Police Nationale et Municipale, les services de la Ville, les Associations de Locataires, les cadres de Pays d'Aix Habitat.

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 013-211300538-20251001-DEL2025_64_SG-DE

II.2.2 gestion envisagée du bâtiment, des différents produits logements, de l'éventuelle copropriété, des espaces communs

L'OPH PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE assurera, avec ses équipes et selon ces process habituels, la gestion des parties privatives.

II.2.2.1 Modalité de gestion technique

La gestion technique de cette résidence sera assurée par différentes directions de l'office, selon les thématiques qui s'organisent comme suit.

II.2.2.1.1 La direction de la gestion quotidienne de proximité

Cette direction, appelée communément la DGQP, dirigée par un directeur, Mr SYLVESTRE, gère les équipes qui interviennent sur le patrimoine. Chaque équipe gère un secteur.

En l'espèce, la résidence sera rattachée au secteur Extérieur comptabilisant environ 700 logements et à l'équipe suivante comprenant :

Le *Responsable de Secteur* : il est le garant de la qualité du service aux locataires, il s'assure des interventions techniques nécessaires, et manage les membres de l'équipe.

L'Intendant de proximité : il est le premier contact des locataires. Il contrôle et surveille quotidiennement le fonctionnement du secteur (logements vacants, squat). Il contrôle les entreprises, notamment les travaux faisant suite aux réclamations des locataires.

Cette équipe est la garantie de la qualité du service rendu aux locataires au quotidien.

Cette proximité nous permettra d'assurer aisément un service de proximité.

II.2.2.1.2 Le centre d'appel clients

Lorsque le locataire relève un problème ou un dysfonctionnement dans son logement ou dans les parties communes de son immeuble, il appelle le Centre d'Appel qui gère toutes les réclamations techniques via un numéro unique joignable en semaine de 8h à 20h sans interruption. La réclamation du locataire est aussitôt traitée par le correspondant puis transmis aux directions concernées ou en cas d'urgence aux entreprises d'astreintes.

L'office PAYS D'AIX HABITAT s'engage sur un délai de résolution des réclamations des locataires dans la ½ journée pour les urgences, et dans les 72h00 pour les autres réclamations.

En dehors de ces plages horaires, le Centre d'Appel ne traite que les urgences.

II.2.2.2 COPROPRIETE

Sans objet

II.2.3 destinations des rez-de-chaussée de l'opération (si commerces ou activités prévus)

Sans objet

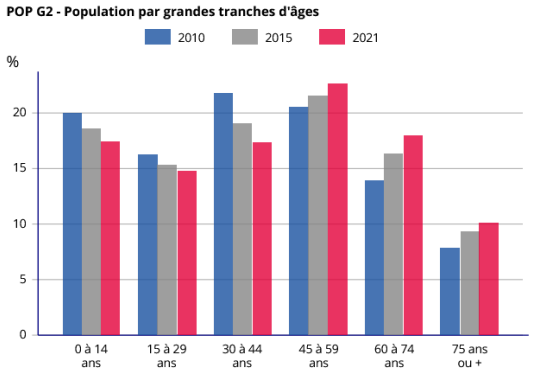
II.2.4 Modalités prévues pour le stationnement

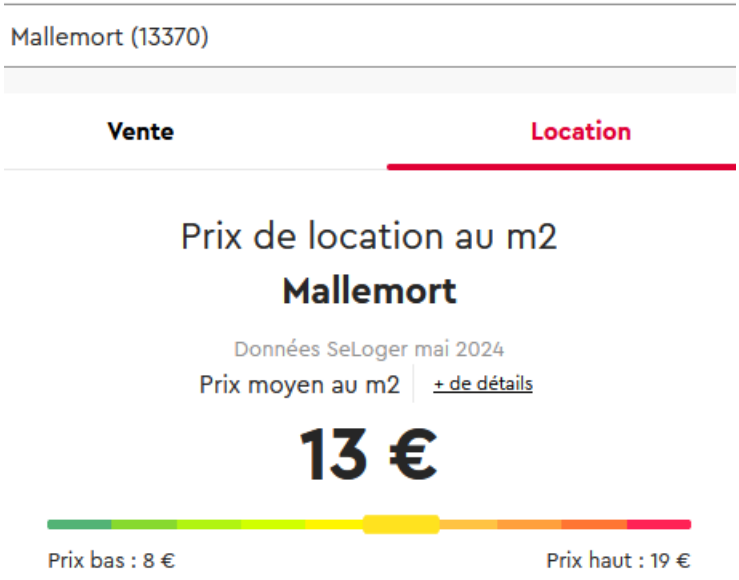
Chaque maison dispose de son stationnement.

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 013-211300538-20251001-DEL2025_64_SG-DE

II.2.5 Valeur d'usage, adaptabilité et durabilité des logements par rapport à la demande ou aux besoins repérés,

Compte tenu de la pyramide des âges, de la typologie des logements du programme, de la tension du marché immobilier et de la forte demande de logements sociaux, l'adaptabilité et la durabilité des logements pourra se vérifier à long terme.



A noter par ailleurs : l'ensemble des logements bénéficiera d'un extérieur privatif, bénéficiant ainsi d'une attractivité très importante, à un prix raisonnable au regard des prix pratiqués sur Mallemort.

Opération dont les caractéristiques qualitatives et architecturales seront aussi élevées que pour le parc privé.