

Les ménages mal-logés : Besoins d'adaptation et de renouvellement du parc de logements

Alpes Maritimes

Mars 2007

Le Mal Logement en PACA

1. **Rappels :**
 - **Décalage revenus/prix de l'immobilier**
 - **la situation du parc social public en PACA**
2. **Les indicateurs de tension du marché**
3. **Les indicateurs du mal logement**
4. **Estimation du volume du mal logement**

1. Rappels : Décalage revenus/prix de l'immobilier

(hors Corse et Ile de France)

Prix des appartements anciens

1er / 20

Régions	Px m ² (euros)
PROVENCE - COTE D-AZUR	2.551
RHÔNE - ALPES	1.884
LANGUEDOC ROUSSILLON	1.854
AQUITAINE	1.815
PAYS DE LOIRE	1.733
BASSE NORMANDIE	1.650
NORD PAS-DE-CALAIS	1.627
PICARDIE	1.594
BRETAGNE	1.590
MIDI PYRENEES	1.575
POITOU - CHARENTES	1.493
ALSACE	1.482
CHAMPAGNE ARDENNE	1.381
CENTRE	1.354
HAUTE NORMANDIE	1.347
BOURGOGNE	1.330
FRANCHE COMTE	1.213
LORRAINE	1.204
AUVERGNE	1.181
LIMOUSIN	1.119

Source : PERVAL MIN 2004-2005

Revenus fiscaux
déclaratifs des ménages

Revenu median des ménages	région
26783	Alsace
24188	Rhône-Alpes
23507	Centre
23503	Picardie
23409	Haute-Normandie
23028	Franche-Comté
22809	Pays de la Loire
22513	Aquitaine
22466	Lorraine
22360	Bretagne
22165	Champagne-Ardenne
22118	Bourgogne
22085	Provence-Alpes-Côte d'Azur
21921	Midi-Pyrénées
21459	Basse-Normandie
21273	Poitou-Charentes
21257	Nord-Pas-de-Calais
20832	Auvergne
20498	Limousin
19877	Languedoc-Roussillon

Source : INSEE DGI 2002

13ème / 20

**Largement tiré par le marché des résidences secondaires,
le marché immobilier de la région PACA est de loin le plus cher de province.
Il est en décalage certain avec les niveaux de revenus.**

1. Rappels : la situation du parc social public en PACA

- 254 500 logements sociaux au 01/01/2005 : soit **12,5 %** des résidences principales (France 16%, Rhône Alpes 16%, Languedoc Roussillon 10%...)
- Logements sociaux mis en service :
 - 2002 : 2 300
 - 2003 : 2 400
 - **2004 : 2 200**

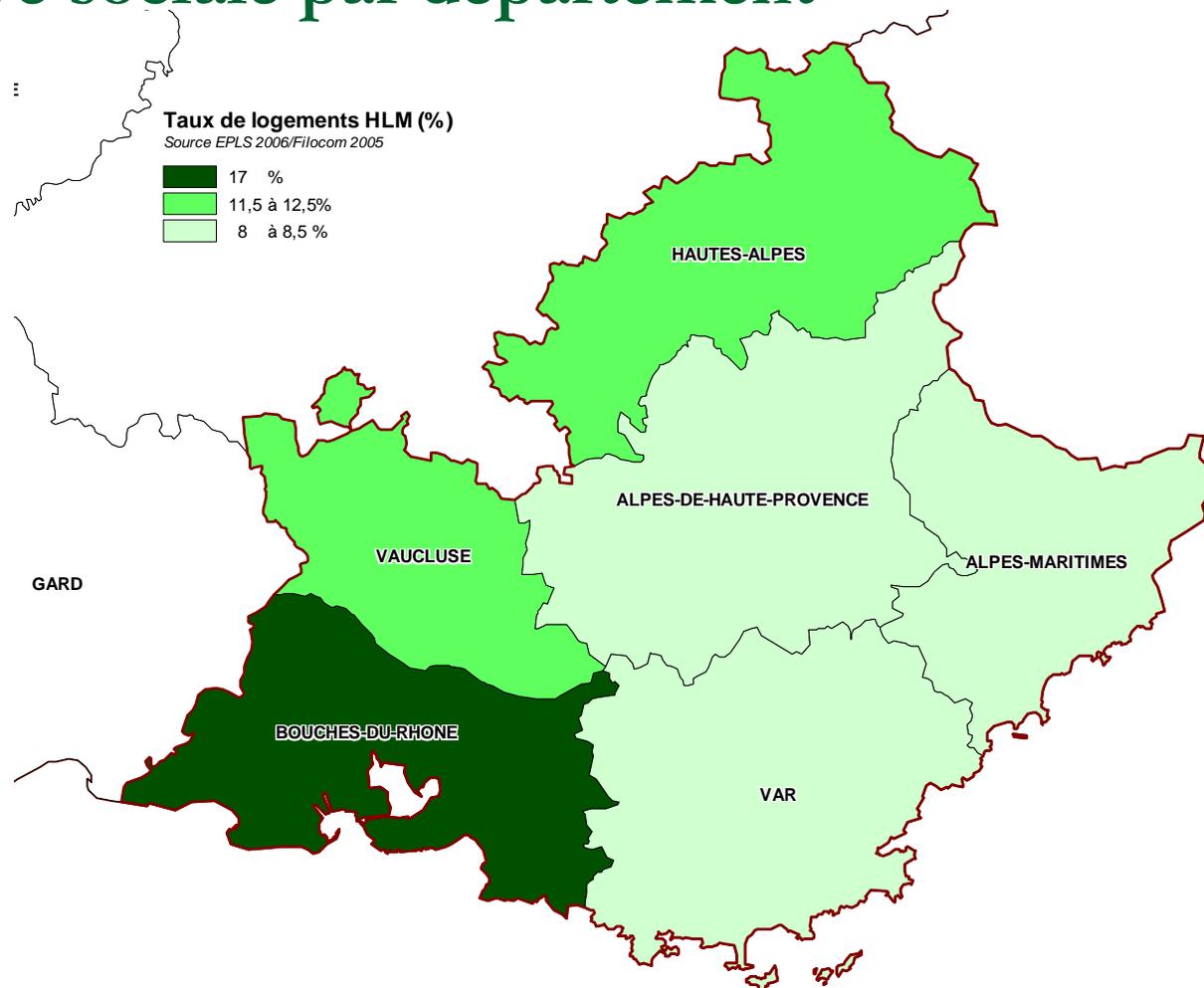
Logements sortis du parc en 2004 : -1 000

Solde + 1 200 logements seulement
- Progression du parc social en 2004 : _____ **0,5%**
Progression du parc de résidences principales (FILOCOM) : 1,6% } **Progression 3 X moins rapide**
- Taux de mobilité du parc social en 2004 : _____ **4,9%** (Alpes Maritimes 2,8%...)
 - France : _____ 10,0%
 - Rhône Alpes : _____ 10,3%
 - Languedoc Roussillon : 9,8%
 - Paris : _____ 6,6%

2 fois moins de libérations qu'en moyenne nationale

L' Offre locative sociale par département

Globalement faible, le déficit d'offre locative sociale est particulièrement marqué dans l'Est de la région où le taux est près de deux fois inférieur à la moyenne, dans un contexte de marché immobilier parmi les plus tendus de France sur la partie littorale.



Département	Alpes-de-Haute-Provence	Hautes-Alpes	Alpes-Maritimes	Bouches-du-Rhône	Var	Vaucluse	PACA
% Logements sociaux	8,2%	11,7%	8,3%	17,0%	8,3%	12,9%	12,2%

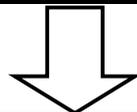
2. Indicateur de tension du marché

- Pour décrire le contexte de tension des marchés un **indicateur synthétique** a été construit prenant en compte :
 - La pression globale enregistrée par **le niveau de prix du marché privé**
 - *(sources PERVAL, CLAMEUR et CAF)*
 - La fluidité du marché décrite par le **taux de vacance du parc privé**
 - *(minoré au prorata de la part des petits logements)*
 - La pression du marché des **résidences secondaires**
 - *(taux de résidences secondaires Filocom)*
 - **L'offre locative sociale effective**
 - *(Le nombre d'attributions enregistrées pour 100 résidences principales)*

2. Indicateur de tension du marché : un gradient sur 12

Comparaisons départementales

Départements	niveau prix Privé (1)	Taux de Libération (2)	taux de vacance 2003 pondéré (3)	% résidences secondaires 2003	GRADIENT DE TENSION
Alpes de Haute Provence	3,9	0,9%	12%	32%	3,5
Hautes Alpes	4,9	1,4%	7%	43%	5,5
Alpes-Maritimes	8,8	0,2%	8%	22%	10,5
Bouches du Rhône	6,7	0,8%	9%	4%	5,5
Var	6,3	0,6%	7%	26%	8,0
Vaucluse	5,7	0,8%	13%	7%	4,5
Total	6,9	0,6%	9%	17%	7,0



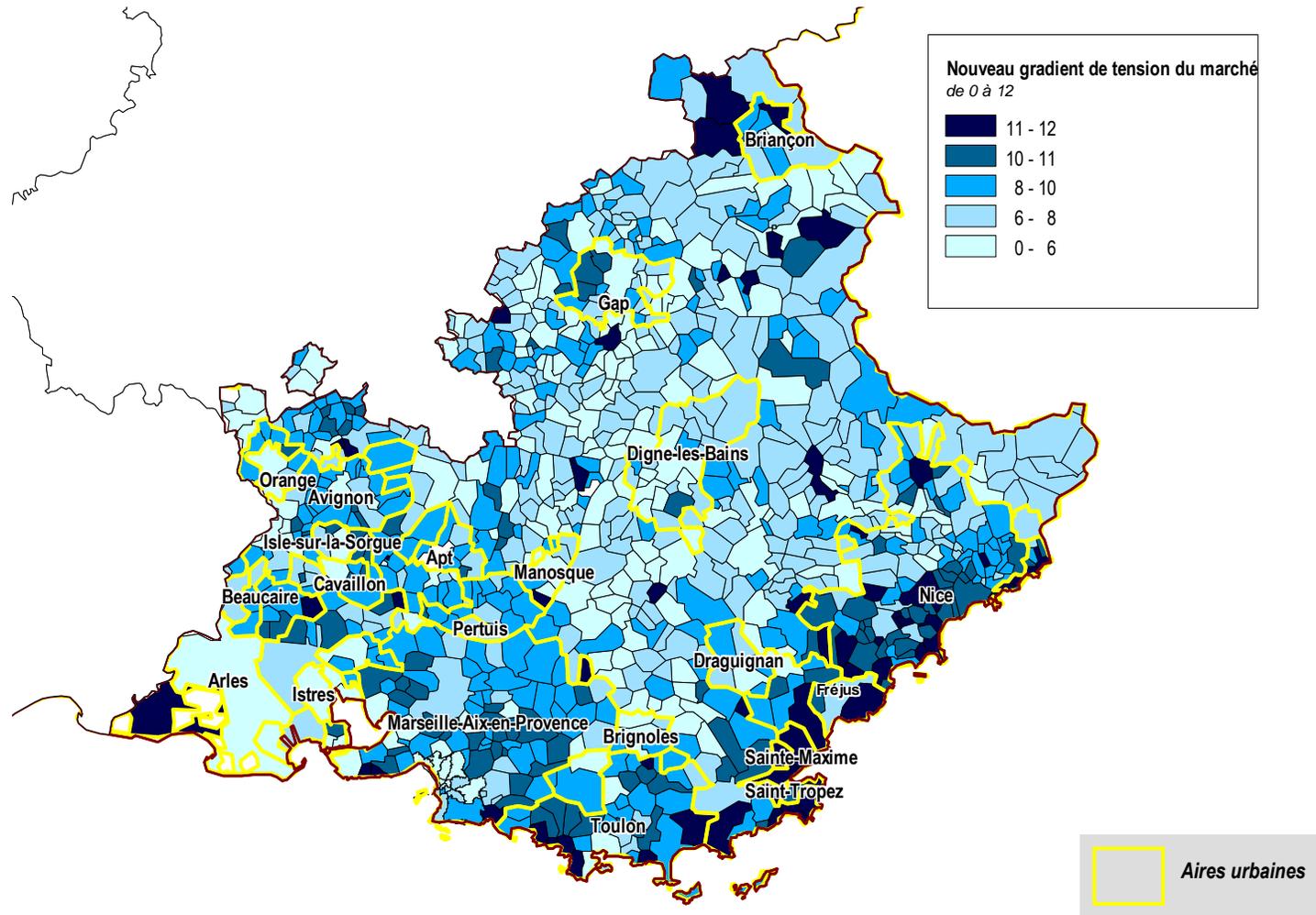
Les Alpes Maritimes cumulent les facteurs de tension, notamment une capacité de réponse du parc social extrêmement limitée dans un contexte de marché privé du logement parmi les plus chers de France.

(1) Echelle de comparaison multicritère sur 10 points

(2) Libérations de logements sociaux par mobilité pour 100 résidences principales (France 1,6%)

(3) Tient compte du taux de petits logements

2. Indicateur de tension du marché : échelle communale



FILOCOM2003, METATTM d'après DGI ; données issues du CD-Rom "PPPI" de l'ANAH/DAEI/DGUHC; CAF; INSEE

3. Les indicateurs du mal logement

1. Le problème de l'indignité dans les conditions d'habitation

- Part des ménages en situation de **sur-occupation lourde**,
 - *Sur-occupation lourde = <9m² par personne*
- Part des ménages logés dans le **PPPI** (parc privé potentiellement indigne)
 - *PPPI = parc de catégories cadastrales dévalorisées (>6) occupé par des ménages aux revenus annuels imposables <30% des plafonds hlm (soit 7500€ / 4 personnes pour la catégorie 6 et < 60% des plafonds pour les catégories 7 et 8)*

Source : Filocom

2. Le problème des bas revenus et des taux d'effort

- Part des allocataires de la CAF avec des **taux d'effort de 40% et plus**
 - *Taux d'effort = revenus / loyer après aides au logement*
- Part des PO_TSO (**propriétaires occupants très sociaux**)
 - *Propriétaires occupants à très bas revenus éligibles à une aide majorée de l'Anah*

Source : CAF

Source : Filocom

3. Le problème de la grande précarité en logement provisoire

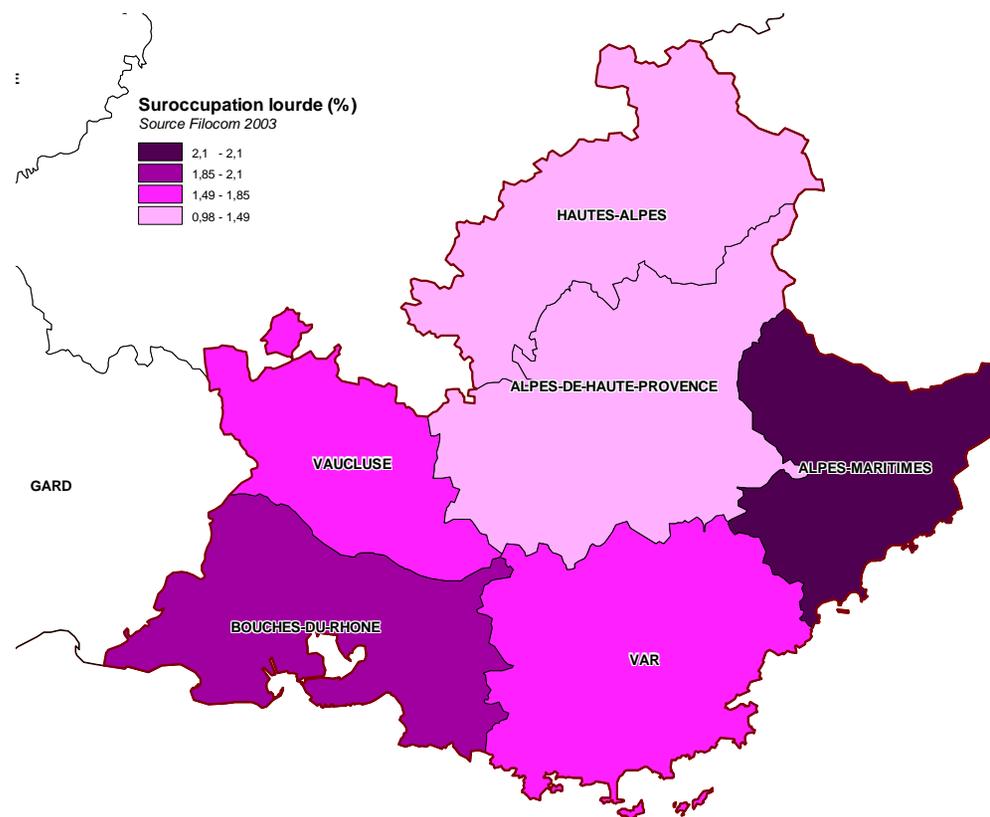
- Part de ménages logés en **hôtel ou meublés** et de ménages logés en **habitat provisoire ou de fortune** (*baraque, roulotte, cave, ...*)

Source : RGP 99

Sur-occupation lourde

La sur occupation lourde telle que mesurée par Filocom apparaît plus prégnante dans les départements urbains aux marchés immobiliers les plus tendus.

Le département des **Alpes Maritimes** est le plus touché par cette forme de mal-logement.



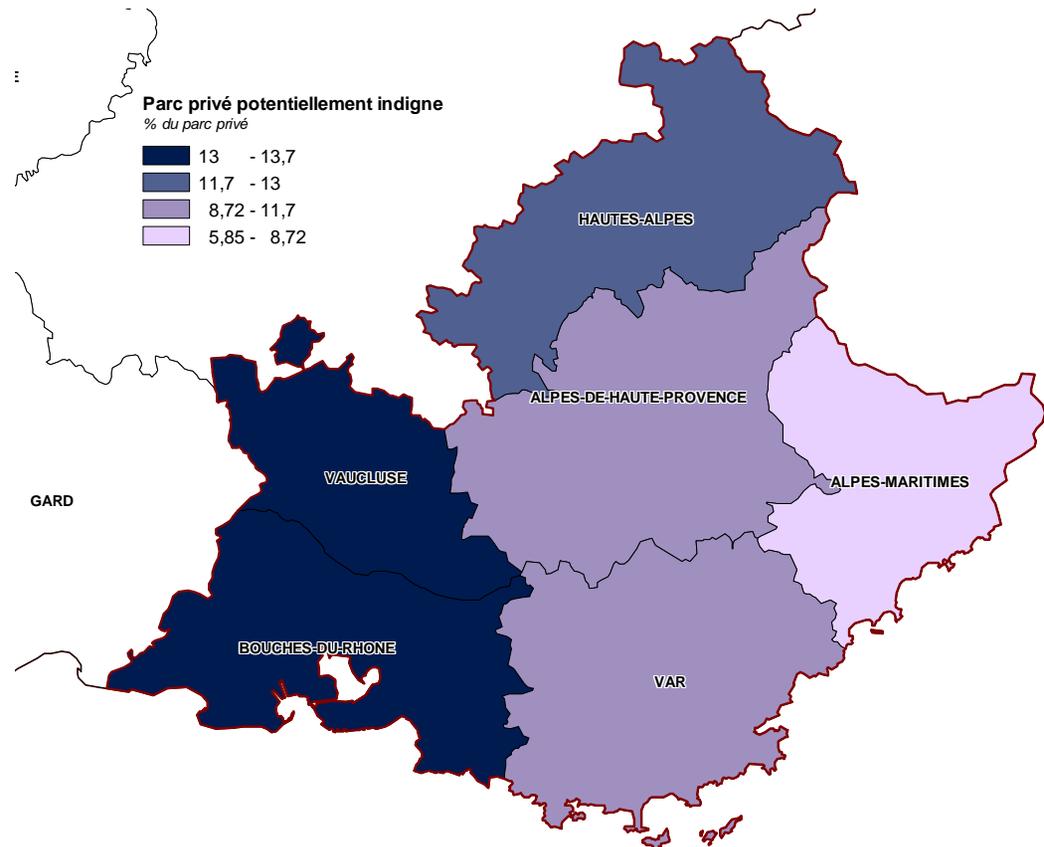
Filocom 2003, METATM d'après DGI

Département	Alpes-de-Haute-Provence	Hautes-Alpes	Alpes-Maritimes	Bouches-du-Rhône	Var	Vaucluse	PACA
Suroccupation lourde %	1,0%	1,0%	2,1%	1,9%	1,6%	1,5%	1,8%

Le Parc Privé Potentiellement Indigne

Le taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un critère essentiel indiquant *une probabilité* de mal logement. Cet indicateur permet d'identifier les territoires où les ménages à faibles ressources résident dans des logements potentiellement de mauvaise qualité (catégories 6, 7 et 8 du fichier de la taxe d'habitation). A ce titre les départements des Bouches du Rhône et du Vaucluse dépassent la moyenne régionale.

Les **Alpes Maritimes** connaissent une situation nettement plus favorable que la moyenne régionale au regard de ce critère. Cela traduit le processus de requalification de ce parc à la faveur de la pression du marché.



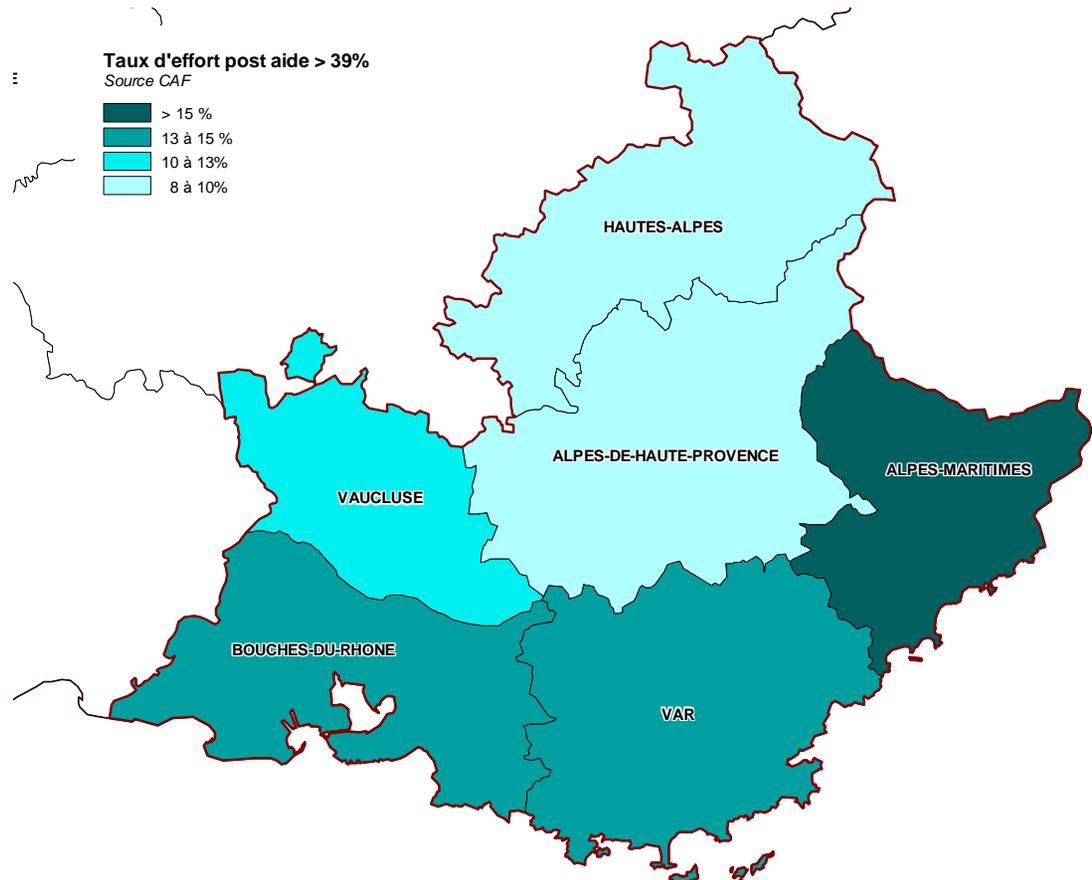
FILOCOM2003, METATM d'après DGI ; données issues du CD-Rom "PPPI" de l'ANAH/DAEI/DGUHC

Département	Alpes-de-Haute-Provence	Hautes-Alpes	Alpes-Maritimes	Bouches-du-Rhône	Var	Vaucluse	Provence-Alpes-Côte d'Azur
% dans PP	10,1%	11,7%	5,9%	13,7%	8,7%	13,0%	10,4%

Taux d'effort excessif

La pression exercée par les prix du marché des départements littoraux crée des situations difficiles pour une part importante de ménages.

C'est logiquement dans les **Alpes Maritimes** que les coûts de l'immobilier rendent l'équilibre budgétaire des ménages souvent périlleux puisque 18 % des allocataires du privé ont un taux d'effort consacré au logement d'au moins 40% de leurs revenus après aides.

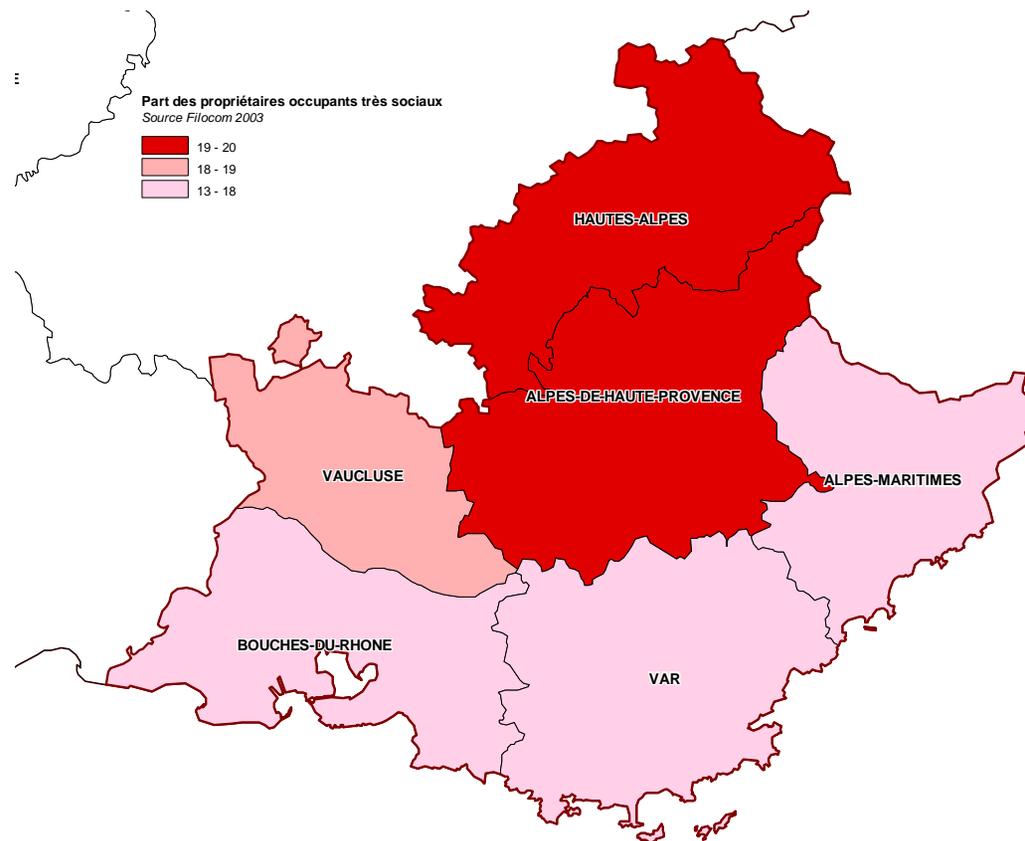


Département	Alpes-de-Haute-Provence	Hautes-Alpes	Alpes-Maritimes	Bouches-du-Rhône	Var	Vaucluse	PACA
Tx d'effort post aide > 39%	9,2%	8,6%	18,2%	13,8%	14,1%	12,7%	14,4%

Part des Propriétaires Occupants Très Sociaux

A l'échelle régionale la part des propriétaires dits « Très sociaux » (POTSO) par rapport au total des propriétaires, c'est-à-dire dont la faiblesse des revenus leur donne accès aux aides spécifiques de l'ANAH, se situe dans la moyenne française. En revanche, on observe qu'ils sont plus représentés dans les départements non littoraux, en lien avec les caractéristiques plus rurales de ces départements.

Dans les **Alpes Maritimes**, la part des POTSO correspond à la moyenne régionale.



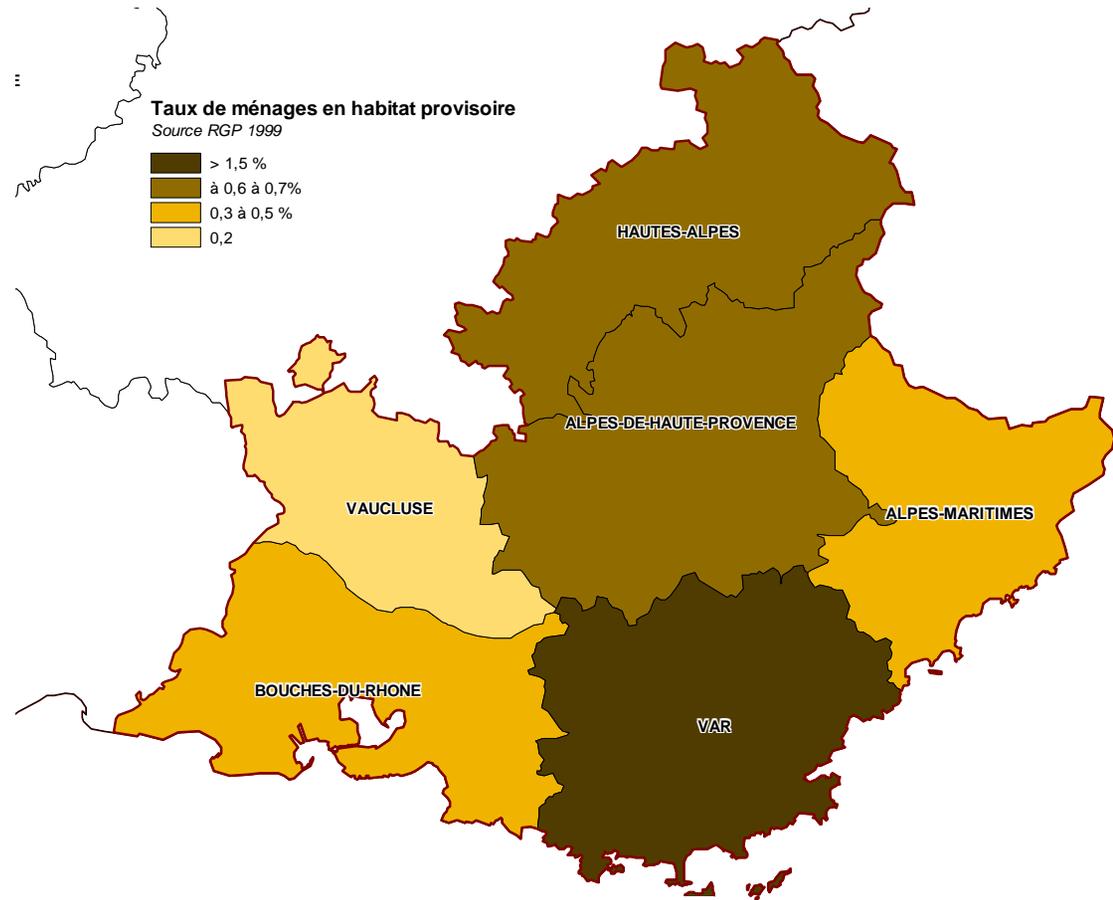
Filocom 2003, METATTM d'après DGI

Département	Alpes-de-Haute-Provence	Hauts-Alpes	Alpes-Maritimes	Bouches-du-Rhône	Var	Vaucluse	Provence-Alpes-Côte d'Azur
%POTSO	19,7%	20,0%	14,6%	13,8%	14,8%	18,3%	15,06%

Part des logements provisoires

La difficulté d'accéder à un logement et la pérennité de certains types d'habitat provisoire et d'hébergement à l'hôtel, sont des signes de grande précarité. 14 000 ménages sont recensés dans ce type d'habitat – hors SDF –.

La part de ces situations dans le département des **Alpes-Maritimes** se situe en deçà de la moyenne régionale.



Département	Alpes-de-Haute-Provence	Hauts-Alpes	Alpes-Maritimes	Bouches-du-Rhône	Var	Vaucluse	PACA
Logements provisoires	0,6%	0,7%	0,4%	0,5%	1,8%	0,2%	0,7%

4. Estimation du volume du mal logement

- Une estimation **en volume global** du mal logement dépend fortement des indicateurs sélectionnés et ne peut présenter un caractère exhaustif. Néanmoins elle permet :
 - De présenter une vision simple et comparable de l'évaluation des difficultés à traiter
 - De formuler des propositions en matière de réponses aux besoins en logements

4. Estimation du volume du mal logement

- Le problème à résoudre : les indicateurs de mal logement retenus, au nombre de 5, sont issus de 3 sources différentes, et recouvrent donc en partie les mêmes ménages :
 - 3 indicateurs sont issus de la source **FILOCOM** : PPPI, POTSO et sur occupation lourde. Une requête spécifique a été commandée au CETE du Nord pour «dédoublonner» les ménages concernés.
 - 1 indicateur issu du **RGP99**, la part des ménages en logements précaires, ne recouvre pas théoriquement les autres sources du fait même de l'absence de statut de ces ménages vis-à-vis des institutions fiscales et d'allocations familiales.
 - 1 indicateur, la part des ménages ayant un taux d'effort au moins égal à 40%, issu des fichiers de la **CAF**, recouvre en partie les indicateurs FILOCOM. On propose de conserver 50% de ces ménages.

-
- L'addition des 3 sources ainsi retravaillées donne **un volume de mal logés atteignant 240 000 ménages** à l'échelle régionale, 344 000 en intégrant les POTSO, (sur près de 2 millions de ménages).
 - **128 000** ménages à bas revenus logés dans un logement locatif potentiellement indigne
 - **48 000** ménages propriétaires occupants à très bas revenus logés dans un logement potentiellement indigne
 - **17 000** ménages en situation de sur-occupation lourde
 - **10 000** ménages cumulant logement indigne et sur-occupation lourde
 - **14 000** ménages logés en habitat provisoire
 - **22 000** ménages subissant un taux d'effort de plus de 40% de leur revenu et supposés dans des conditions de confort « normales »
 - **104.000** ménages propriétaires occupants à très bas revenus hors situation ci-dessus

Volumes et taux de mal logement départementaux

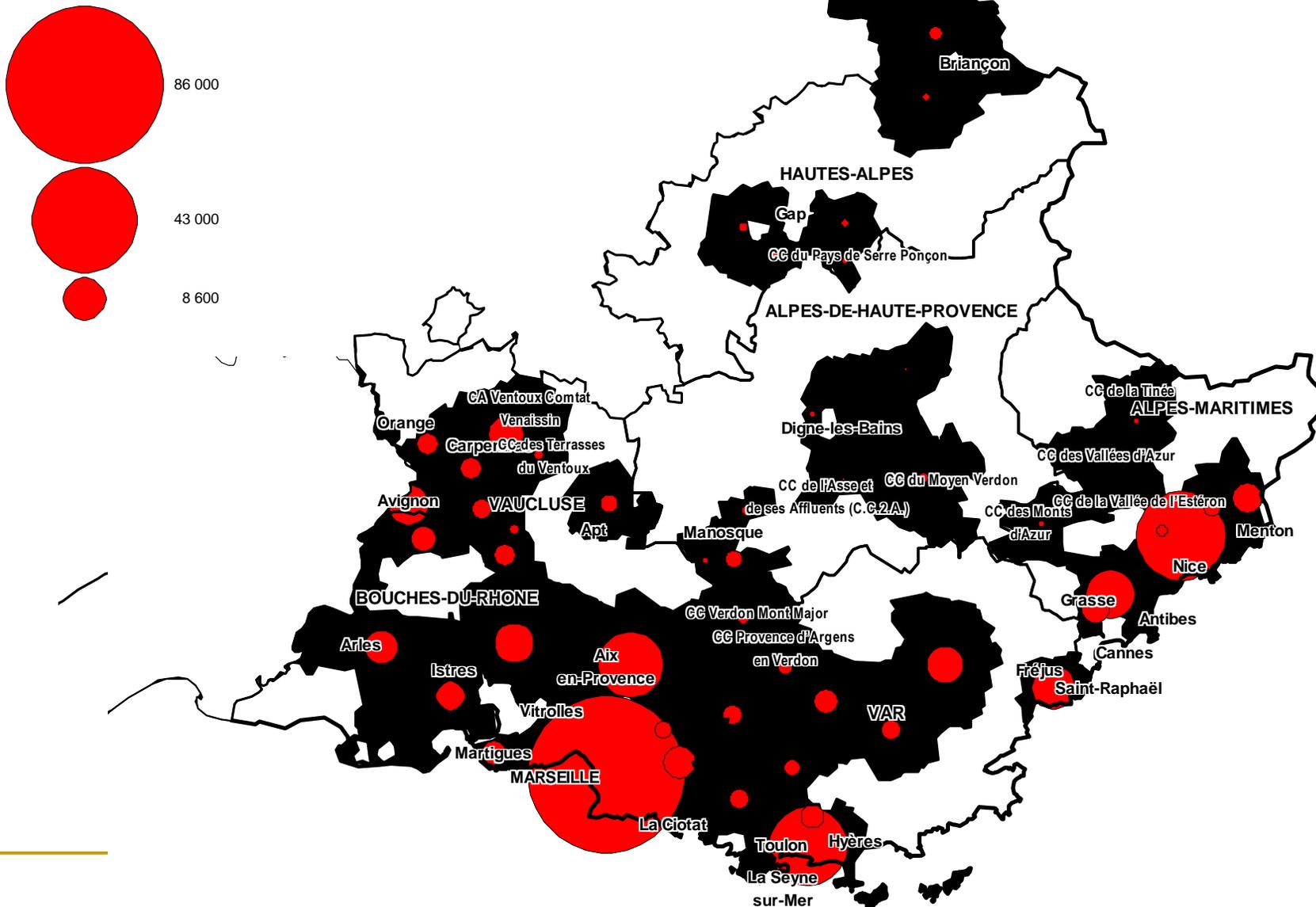
DEPARTEMENT	Ménages mal logés	Taux	PPPI	Suroccupation lourde	logement provisoire	Taux d'effort de 40 % et +	Cumulés	POTSO
Alpes-de-Haute-Provence	7 100	11,5%	3 500	400	400	400	2 400	4 700
Hautes-Alpes	6 700	12,7%	3 100	400	300	300	2 600	3 300
Alpes-Maritimes	41 200	8,7%	17 000	6 300	2 100	6 000	9 800	28 300
Bouches-du-Rhône	109 700	14,4%	66 400	5 600	4 000	8 800	24 900	30 900
Var	48 100	11,9%	22 600	3 500	7 200	4 200	10 600	24 500
Vaucluse	27 700	13,5%	15 300	1 100	500	2 200	8 600	11 900
PACA	240 000	12,3%	128 000	17 000	14 000	22 000	59 000	104 000

NB : Les chiffres totaux sont arrondis

- Le département des **Alpes Maritimes** est le 3ème en volume et le plus faible en taux du fait de la part moindre de PPPI. En revanche les ménages en sur-occupation sont les plus présents de toute la région en taux comme en volume, (plus de 6000 ménages). La proportion des ménages subissant un taux d'effort excessif est également la plus élevée.

Mal logement par EPCI, en volume

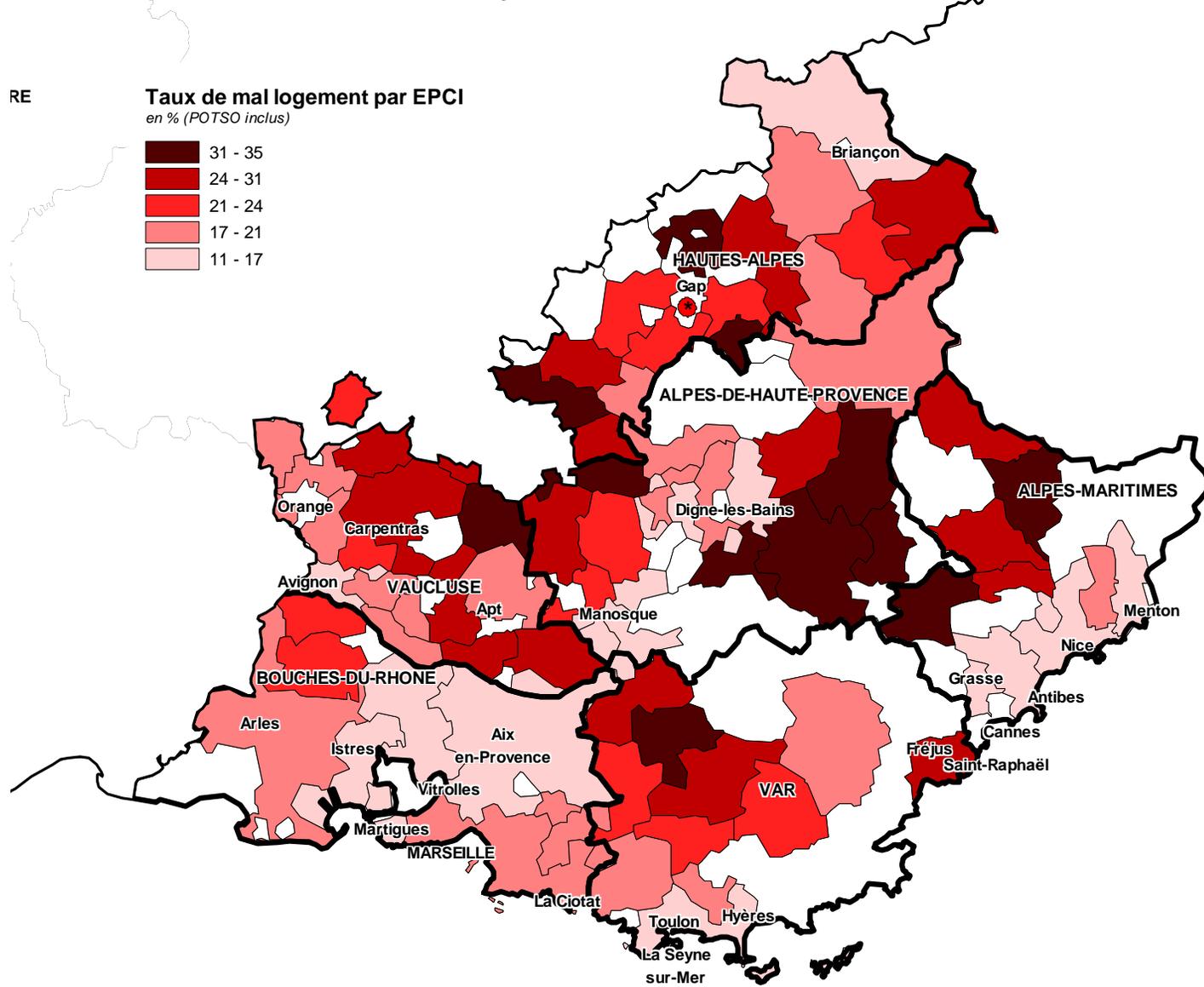
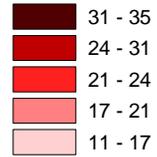
Nombre de ménages mal logés par EPCI



Mal logement par EPCI en 2003

RE

Taux de mal logement par EPCI
en % (POTSO inclus)



FILOCOM2003, METATTM d'après DGI ; données issues du CD-Rom "PPPI" de l'ANAH/ DAEI/ DGUHC; CAF; INSEE

Mal logement par EPCI, en volume et taux

EPCI de plus de 5 000 habitants

Nom	Ménages (Filocom 2003)	Ménages mal logés (hors POTSO)	Taux	Taux (avec POTSO)
CA de Nice - Côte d'Azur	236 413	19 123	8,1%	13,9%
CA de Sophia Antipolis	71 360	6 758	9,5%	15,3%
CA du Moyen Pays Provençal	27 665	2 280	8,2%	14,5%
CA de la Riviera Française	30 432	3 091	10,2%	15,4%
CC du Pays des Paillons	7 779	1 086	14,0%	19,9%
CC les Coteaux d'Azur	5 453	479	8,8%	14,7%

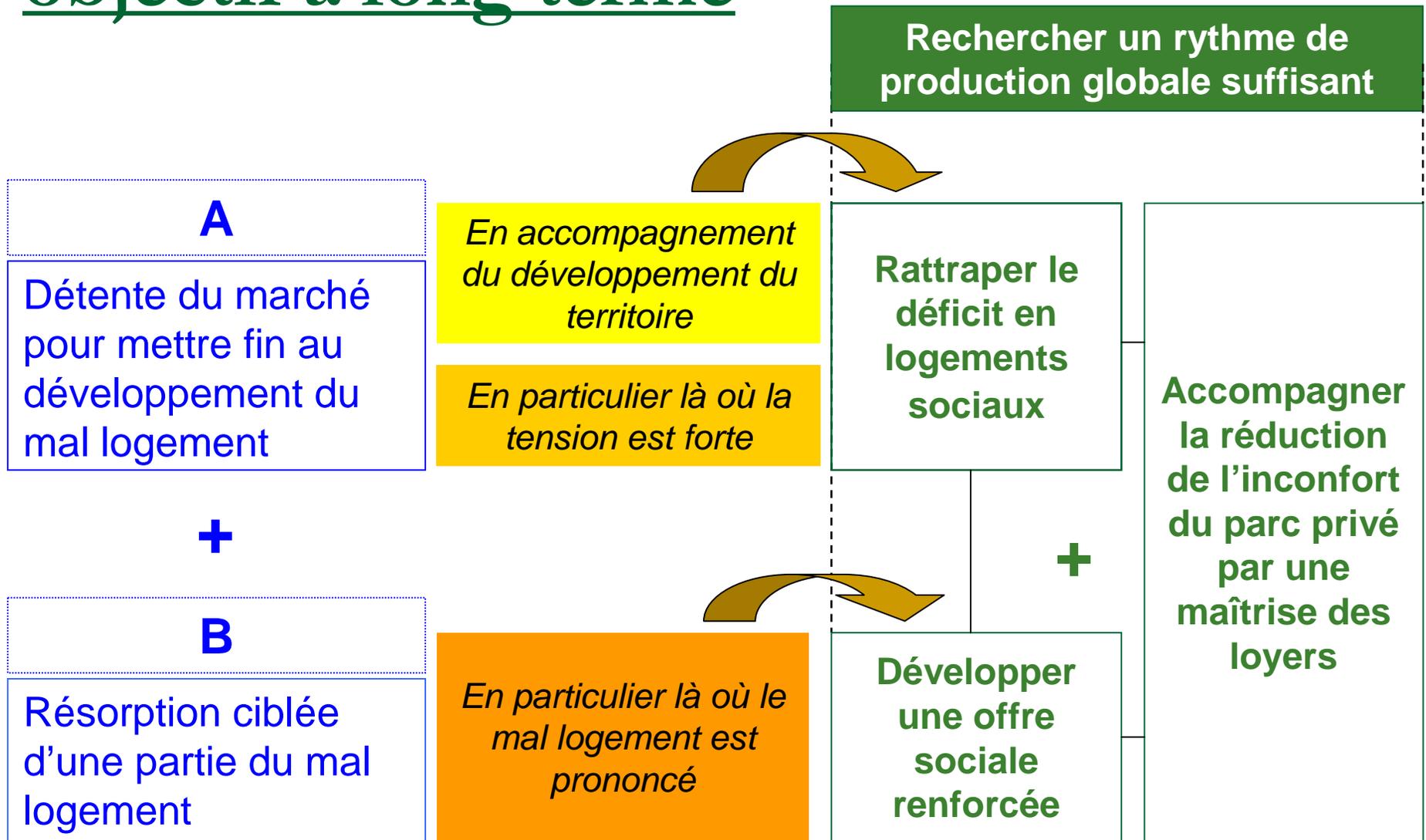
Points clés

- Un marché régional extrêmement valorisé où la question du logement des plus modestes est une problématique particulièrement lourde :
 - Les disparités sociales y sont fortes
 - Le parc social y est sous-représenté et la mobilité y est très faible
 - Le développement particulier du locatif privé est une spécificité des régions du littoral méditerranéen : s'y glissent des niches d'inconfort
 - Finalement, la sur-occupation particulièrement vive en PACA est symptomatique du fort différentiel entre revenus des ménages et prix d'un marché en partie orienté vers les clientèles extérieures.
- Les disparités départementales sont importantes avec des problématiques mal-logement qui revêtent plusieurs aspects :
 - Les départements de montagne : problématique des propriétaires occupants très modestes dans un parc inconfortable
 - Les départements de l'Est et plus particulièrement les **Alpes-Maritimes** : faiblesse de l'offre locative sociale avec une sur-occupation aiguë
 - Les **départements de l'Ouest et plus encore les Bouches-du-Rhône** : sur-représentation du PPPI et sur-occupation. Le parc social y est plus présent.

Conclusion

- Au total, il apparaît que la situation du mal logement en PACA est directement corrélée aux dysfonctionnements de l'ensemble du marché
- Il n'y a pas d'autre choix que de se fixer des objectifs forts au niveau :
 - Du parc public avec une croissance du stock et du taux de logements sociaux
 - Du parc privé dont l'amélioration est liée à l'action sur le parc public
- Les objectifs de production du plan de cohésion sociale (triplement par rapport à 2004) sont ambitieux, il faut les rendre réalistes.

La résorption du mal-logement : un objectif à long terme



Mal logement par EPCI, en volume et taux

EPCI de plus de 5 000 habitants

Nom	Ménages (Filocom 2003)	Ménages mal logés (hors POTSO)	Taux	PPPI seuls	occupation lourde seule	Logement provisoire	Taux d'effort 40% et +	Situations cumulées	POTSO seuls
CA de Nice - Côte d'Azur	236 413	19 123	8,1%	3,1%	1,3%	0,8%	1,3%	2%	6%
CA de Sophia Antipolis	71 360	6 758	9,5%	4,1%	1,2%	0,5%	1,3%	2%	6%
CA du Moyen Pays Provençal	27 665	2 280	8,2%	4,0%	0,9%	0,1%	1,1%	2%	6%
CA de la Riviera Française	30 432	3 091	10,2%	4,1%	1,8%	0,5%	1,2%	2%	5%
CC du Pays des Paillons	7 779	1 086	14,0%	6,8%	1,5%	0,2%	0,6%	5%	6%
CC les Coteaux d'Azur	5 453	479	8,8%	5,1%	0,9%	0,0%	0,8%	2%	6%