



DIRECTION  
REGIONALE  
DE L'EQUIPEMENT  
PROVENCE ALPES CÔTE-D'AZUR

DELEGATION REGIONALE DE  
L'ANAH  
PROVENCE ALPES CÔTE-D'AZUR



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

*Bouches du Rhône*

*Janvier 2007*

ArThemis

GUY TAIEB CONSEIL  
20 boulevard de Sébastopol  
75004 PARIS  
☎ : 01.42.72.63.13 📠 : 01.42.72.09.85



---

# 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 <sup>2</sup> (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<br>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%

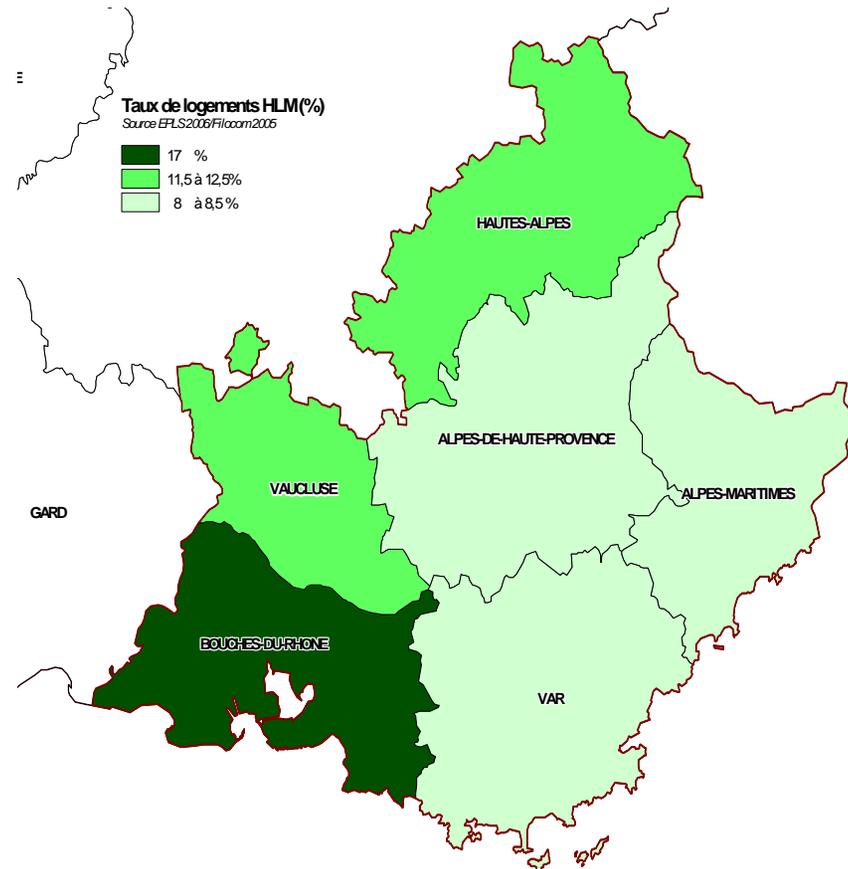
**Progression 3 X moins rapide**

- Taux de mobilité du parc social en 2004 : \_\_\_\_\_ **4,9%** (Alpes Maritimes 2,8%, Bouches du Rhône 4,4%...)
  - 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                 |
| <b>Total</b>            | <b>6,9</b>            | <b>0,6%</b>            | <b>9%</b>                        | <b>17%</b>                    | <b>7,0</b>          |



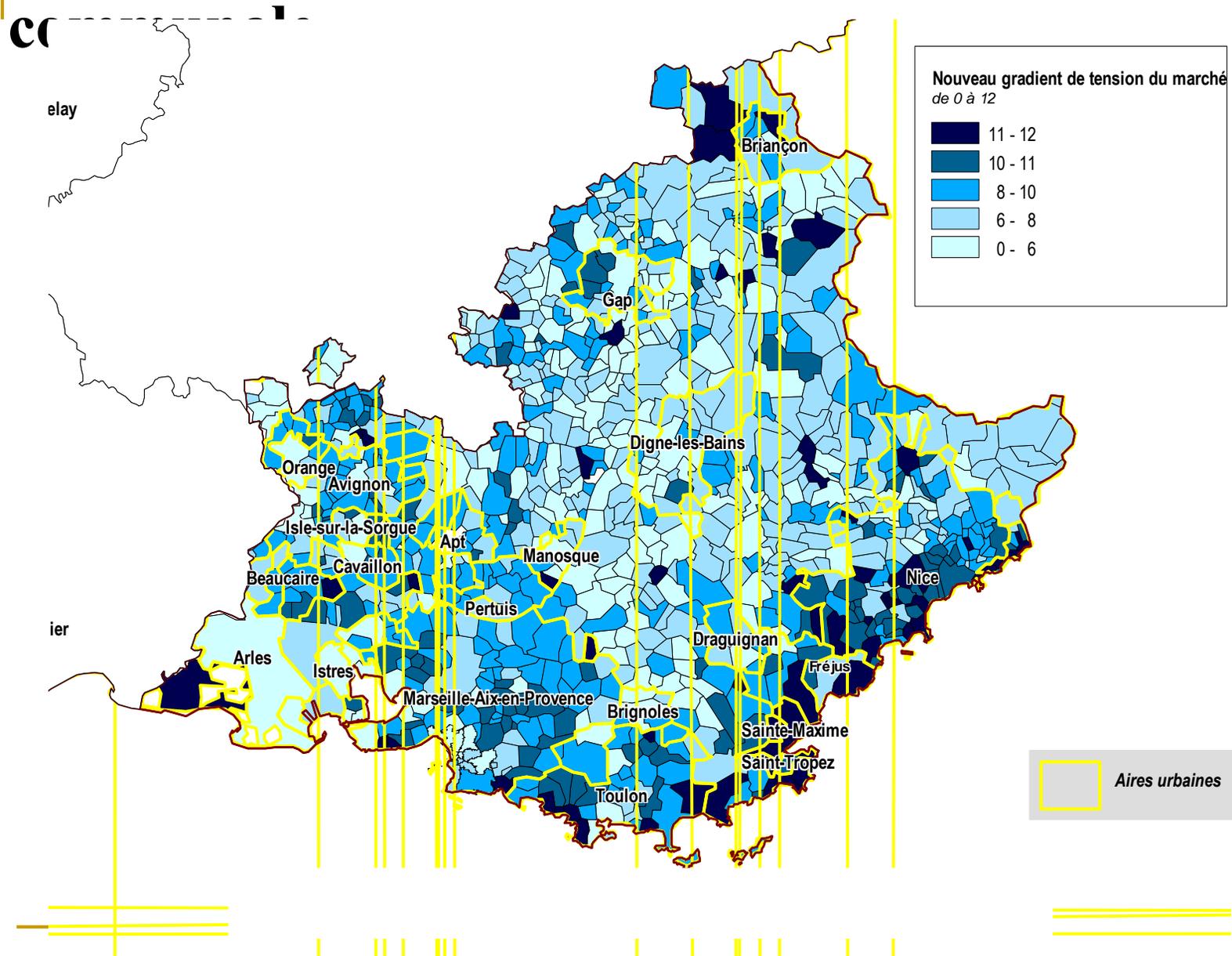
La pression des marchés est un peu en dessous de la moyenne dans les **Bouches du Rhône** ce qui couvre d'importantes disparités locales.

(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



# 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 = <9m<sup>2</sup> 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'efforts

- 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 : Filocom*

## 3. Le problème de la grande précarité en logement provisoire

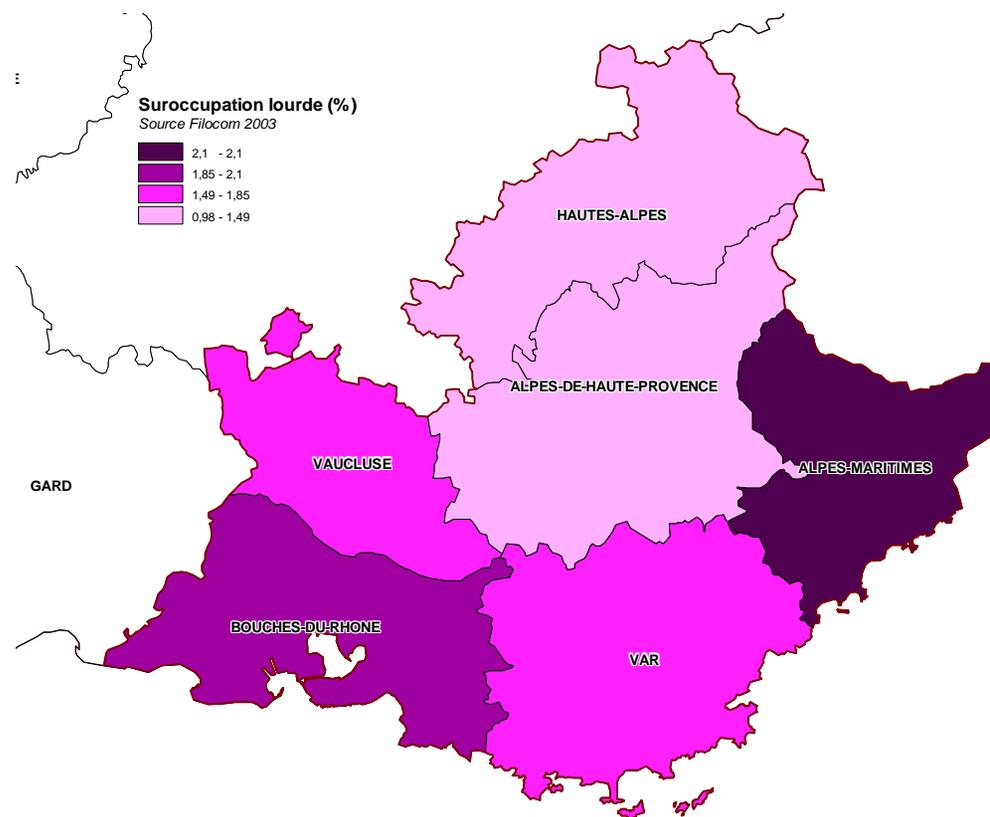
- Part de ménages logés en **hôtel ou meublés** et de ménages logés en **habitat provisoire ou de fortune** (baraque, roulotte, cave, ...)

*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.

La sur-occupation est une difficulté particulièrement aiguë dans les **Bouches du Rhône**.



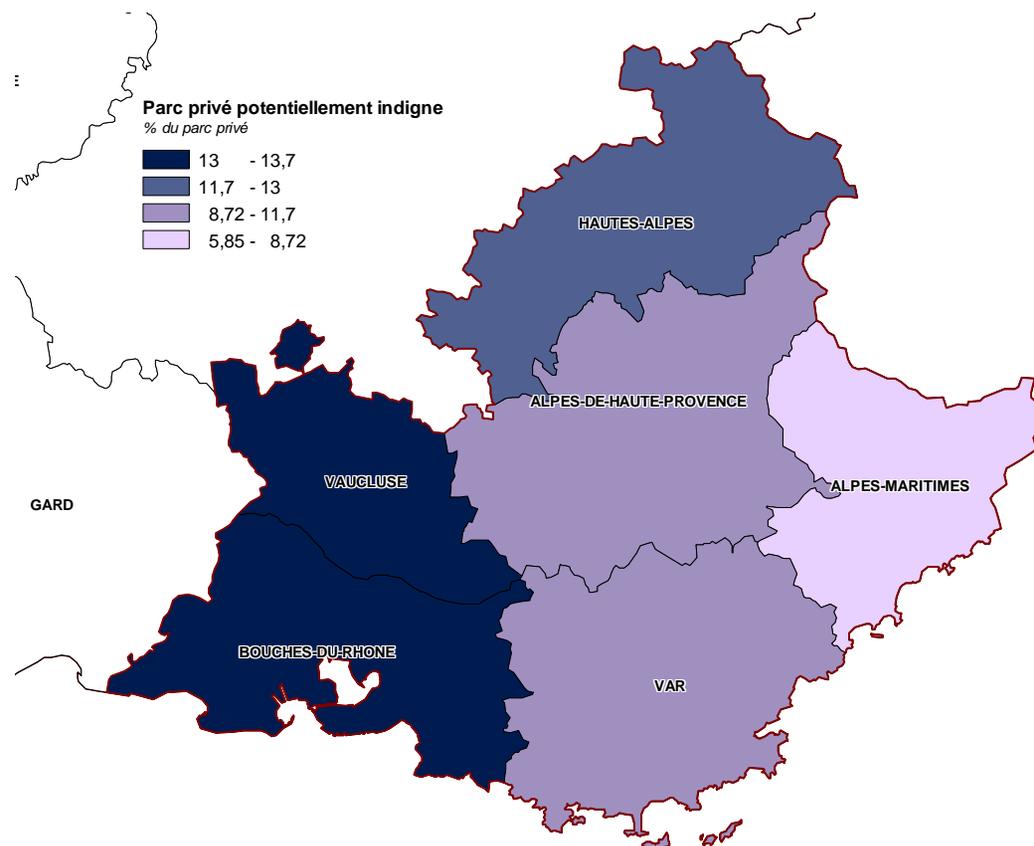
Filocom 2003, METATTM d'après DGI

| Département                   | Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var  | Vaucluse | PACA |
|-------------------------------|-------------------------|--------------|-----------------|------------------|------|----------|------|
| <b>Suroccupation lourde %</b> | 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.

**Dans les Bouches du Rhône et en particulier à Marseille, le logement indigne est un enjeu crucial du mal logement.**



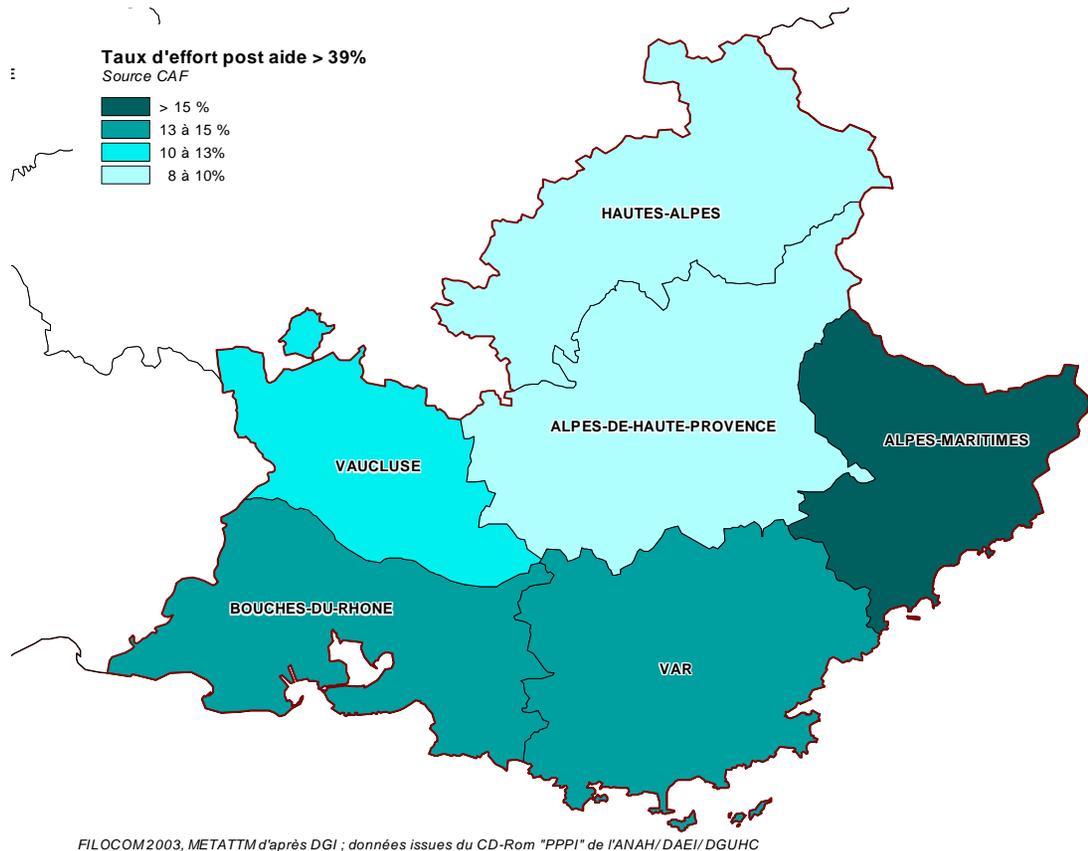
FILCOM2003, METATM d'après DGI ; données issues du CD-Rom "PPPI" de l'ANAH/DAEI/DGUHC

| 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.

Dans les **Bouches du Rhône** le taux est moyen mais les disparités sont fortes entre certaines communes valorisées du littoral et celles en perte d'attractivité.



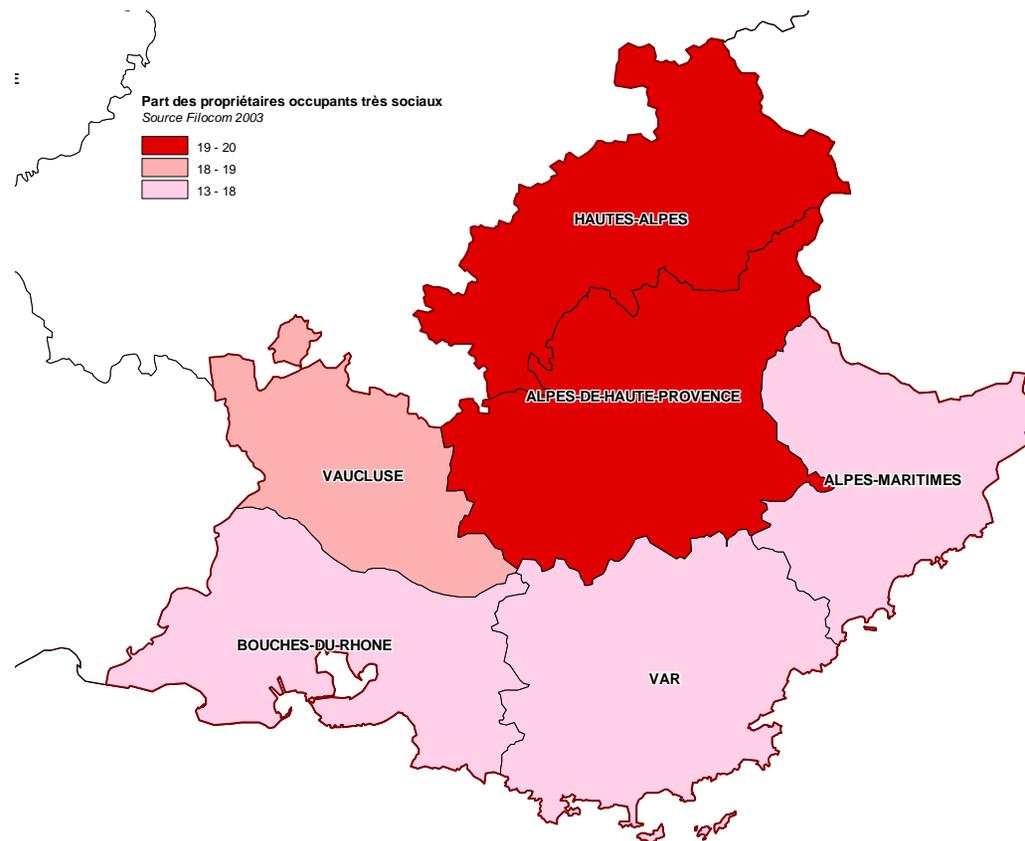
| Département               | Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-Alpes | Alpes-Maritimes | Bouches-du-Rhône | Var   | Vaucluse | PACA  |
|---------------------------|-------------------------|--------------|-----------------|------------------|-------|----------|-------|
| Tx effort post aide > 39% | 9,2%                    | 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 à faibles revenus éligibles 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.

Très urbain, le département des **Bouches du Rhône** a le taux de POTSO le plus bas de la région PACA.



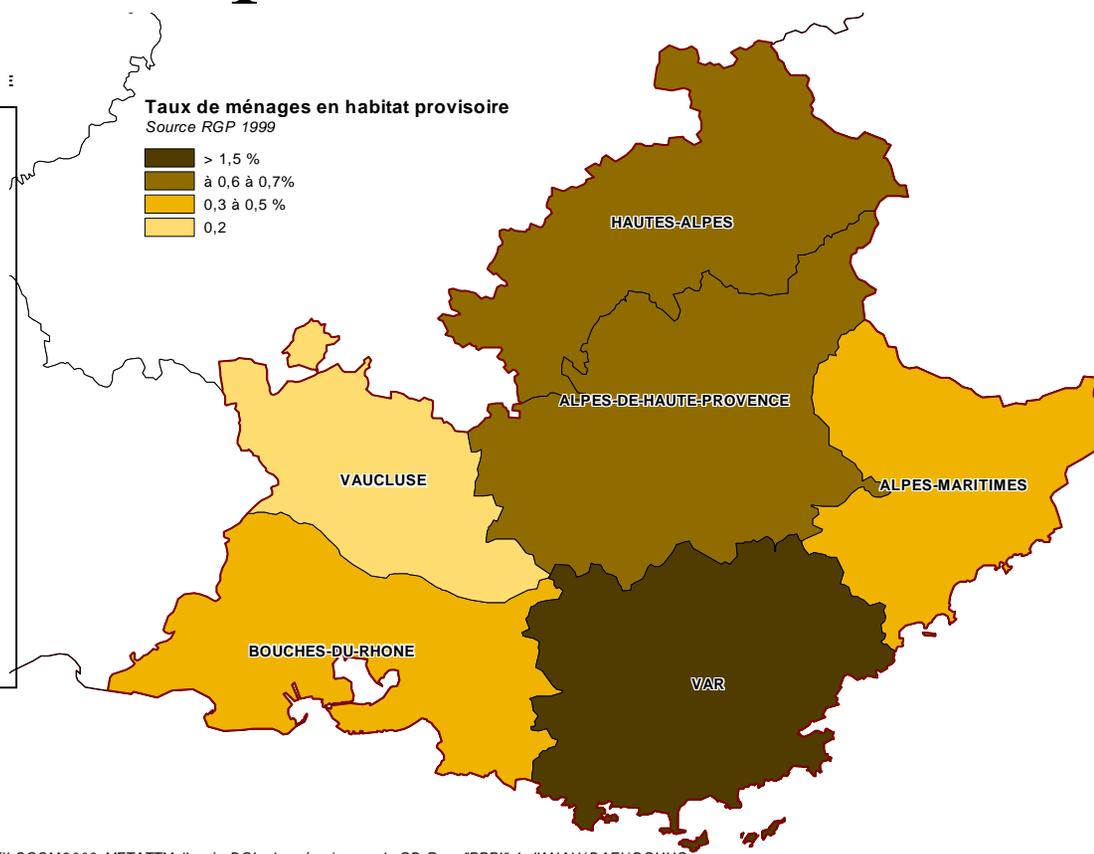
Filocom 2003, METATTM d'après DGI

| Département | Alpes-de-Haute-Provence | Hautes-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 à accéder à un logement et la pérennité des types d'habitat provisoires et d'hébergement à l'hôtel, sont des signes de grande précarité.

14 000 ménages sont recensés dans ce type d'habitat – hors SDF.



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

| 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 des ménages concernés 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.

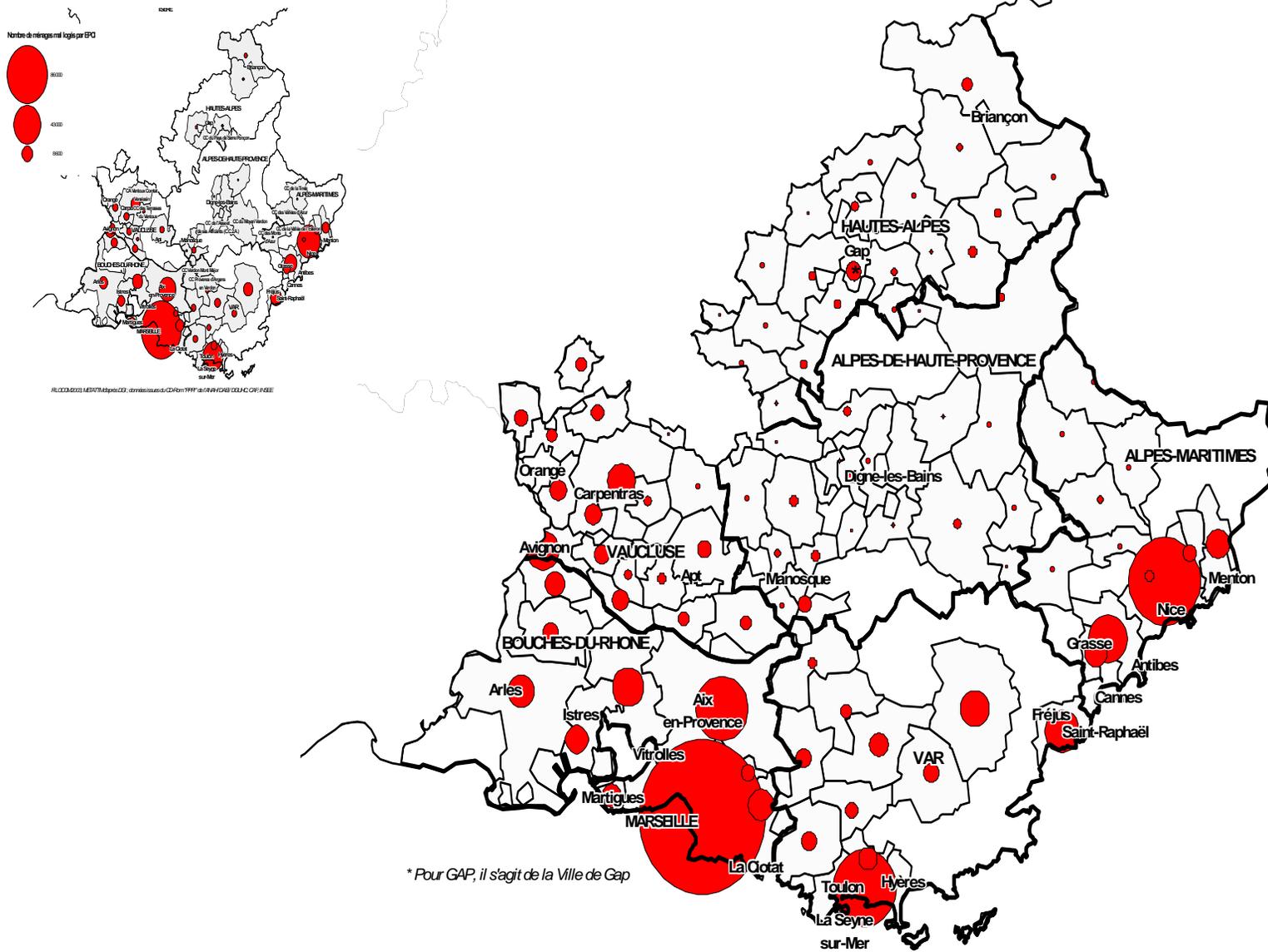
- L'addition des 3 sources ainsi retravaillées donne un volume de mal logés atteignant **240 000 ménages** à l'échelle régionale, 344 000 en intégrant les POTSO, (sur près de 2 millions de ménages ).
  - **127 000** ménages à bas revenus logés dans un logement locatif potentiellement indigne
  - **48 000** ménages propriétaires occupants à très bas revenus logés dans un logements 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 logés 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<br>lourde | logement<br>provisoire | Taux d'effort de 40<br>% 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  |
| <b>Bouches-du-Rhône</b> | <b>109 700</b>    | <b>14,4%</b> | <b>66 400</b> | 5 600                   | 4 000                  | <b>8 800</b>                  | 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 |

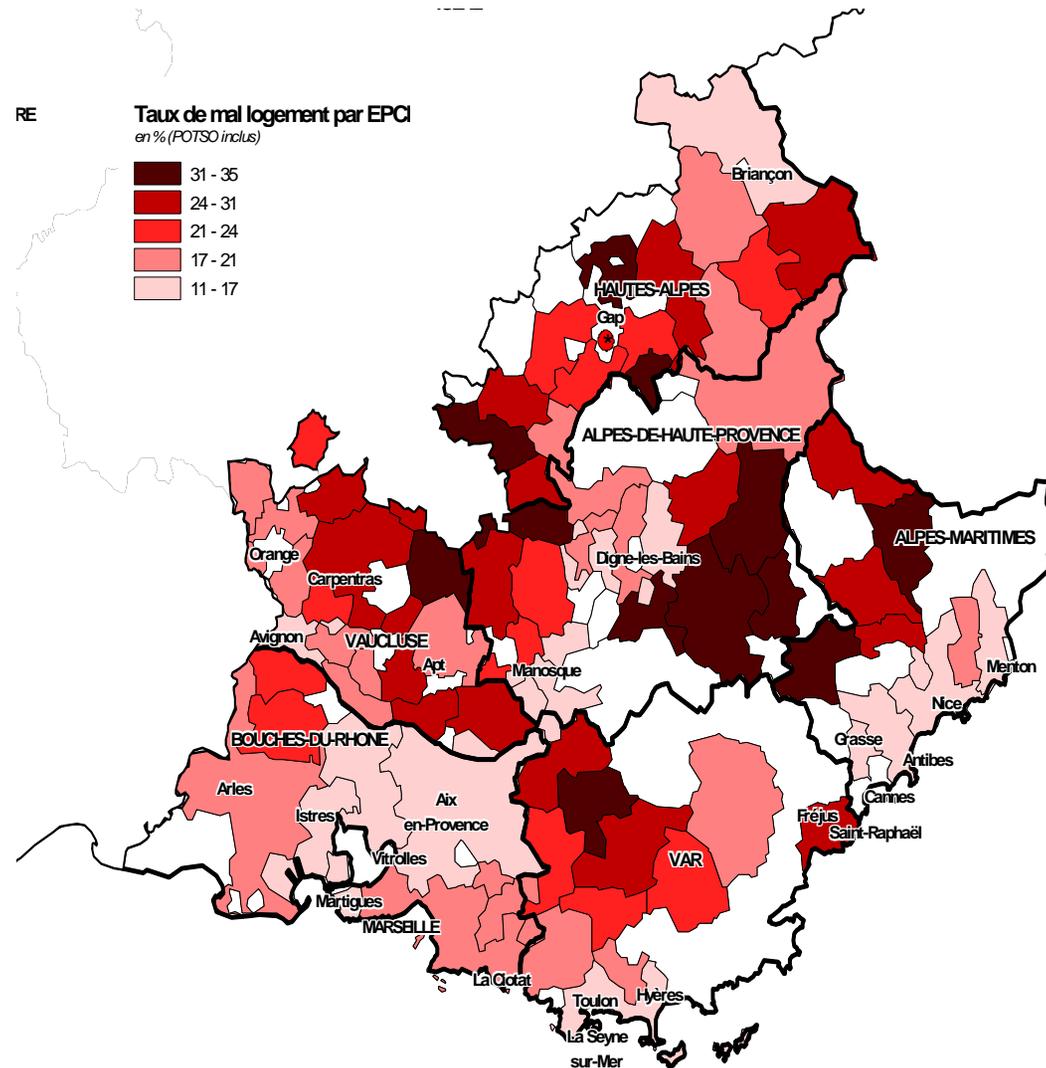
- Le département des **Bouches du Rhône**, compte tenu de son poids démographique, regroupe à lui seul près de la moitié des ménages mal logés recensés. Mais c'est aussi celui qui présente le taux de mal logement le plus élevé. La situation est particulièrement difficile dans le domaine de l'habitat indigne et des taux d'efforts excessifs, dans les communes les plus valorisées.

# Mal logement par EPCI, en volume



FLOCOM2003, METATTM d'après DGI ; données issues du CD-Rom "PPPI" de l'ANAH/ DAEI/ DGUHC, CAF, INSEE

# Mal logement par EPCI, en taux



FLOCOM2003, METATM d'après DGI ; données issues du CD-Rom "PPPI" de l'ANAH/DAEI/DGIHC, 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 (Hors POTSO) | Taux (avec POTSO) |
|--|------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| CU Marseille Provence Métropole            | 422 005                | 74 963                         | 17,8%             | 21,1%             |
| CA du Pays d'Aix-en-Provence               | 134 055                | 13 774                         | 10,3%             | 14,0%             |
| CA Salon-Etang de Berre-Durance            | 46 997                 | 4 925                          | 10,5%             | 16,2%             |
| SAN Ouest Provence                         | 34 347                 | 2 800                          | 8,2%              | 12,2%             |
| CA Arles - Crau - Camargues - Montagnette  | 31 257                 | 3 641                          | 11,6%             | 17,9%             |
| CA Garlaban Huveaune - Sainte Baume        | 29 181                 | 3 851                          | 13,2%             | 17,4%             |
| CA de l'Ouest de l'Étang de Berre          | 26 552                 | 2 185                          | 8,2%              | 12,1%             |
| CC Rhône Alpilles Durance                  | 16 273                 | 2 087                          | 12,8%             | 21,7%             |
| CC de la Vallée des Baux                   | 10 265                 | 1 232                          | 12,0%             | 22,1%             |
| CC de Lou País d'Estello et Dou Merlançoun | 8 080                  | 1 060                          | 13,1%             | 19,3%             |

---

# Points clés

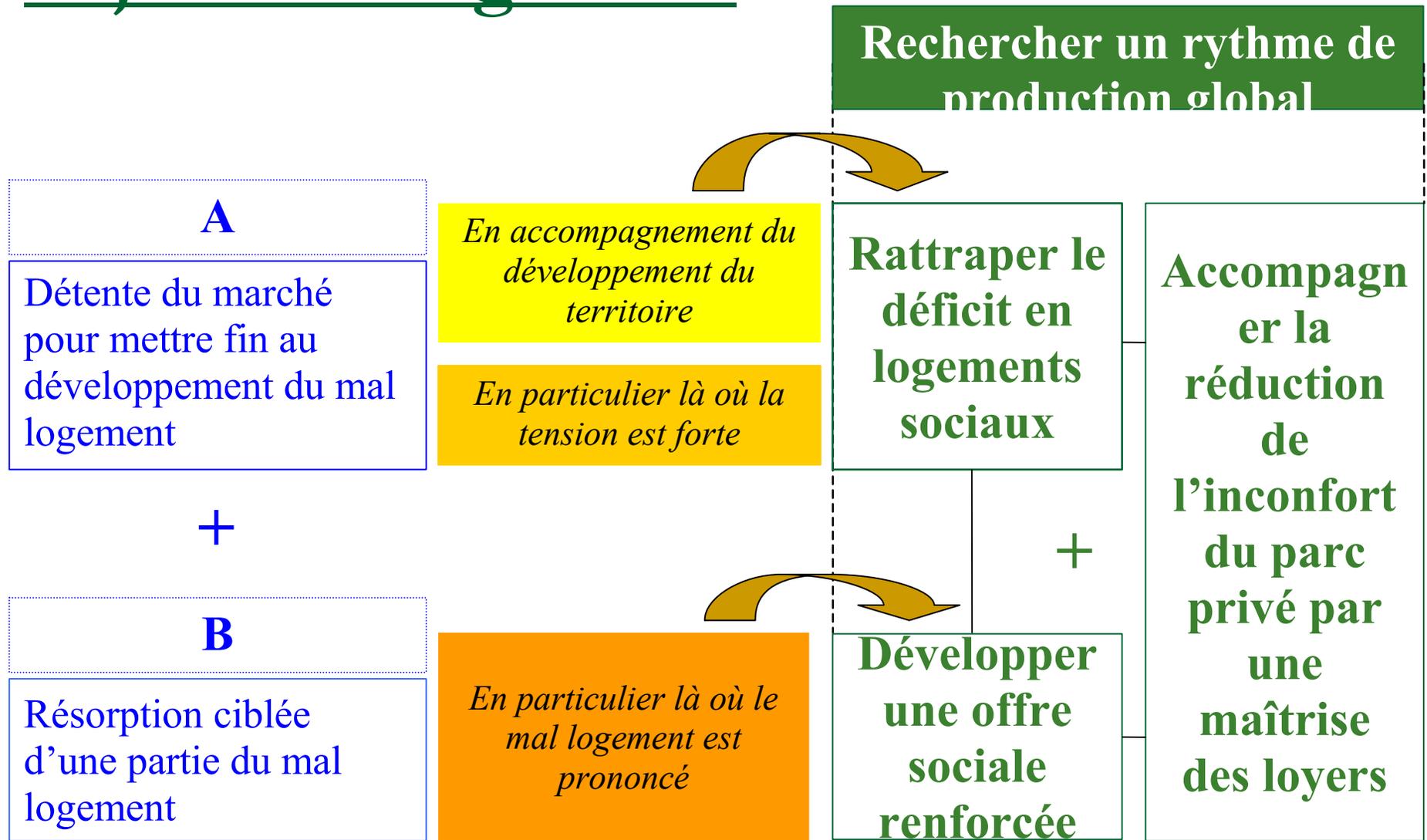
- Un marché régional extrêmement valorisé où la question du logement des plus modestes est une problématique particulièrement lourde :
  - Les disparités sociales y sont fortes
  - Le parc social y est sous-représenté et la mobilité y est très faible
  - Le développement particulier du locatif privé 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 : surreprésentation 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 | Sur-occupation lourde seule | Logement provisoire | Taux d'effort 40% et + | Situations cumulées | POTSO seuls |
|--|------------------------|--------------------------------|-------|------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|-------------|
| CU Marseille Provence Métropole            | 422 005                | 74 963                         | 17,8% | 10,9%      | 0,8%                        | 1,0%                | 1,2%                   | 3,9%                | 3,4%        |
| CA du Pays d'Aix-en-Provence               | 134 055                | 13 774                         | 10,3% | 5,8%       | 0,7%                        | 0,3%                | 1,4%                   | 2,1%                | 3,7%        |
| CA Salon-Etang de Berre-Durance            | 46 997                 | 4 925                          | 10,5% | 5,8%       | 0,7%                        | 0,2%                | 1,0%                   | 2,7%                | 5,7%        |
| SAN Ouest Provence                         | 34 347                 | 2 800                          | 8,2%  | 5,2%       | 0,3%                        | 0,2%                | 0,6%                   | 1,8%                | 4,0%        |
| CA Arles - Crau - Camargues - Montagnette  | 31 257                 | 3 641                          | 11,6% | 6,8%       | 0,7%                        | 0,2%                | 0,9%                   | 3,0%                | 6,2%        |
| CA Garlaban Huveaune - Sainte Baume        | 29 181                 | 3 851                          | 13,2% | 8,4%       | 0,7%                        | 0,2%                | 1,1%                   | 2,8%                | 4,2%        |
| CA de l'Ouest de l'Étang de Berre          | 26 552                 | 2 185                          | 8,2%  | 4,2%       | 0,6%                        | 0,4%                | 0,8%                   | 2,2%                | 3,8%        |
| CC Rhône Alpilles Durance                  | 16 273                 | 2 087                          | 12,8% | 6,6%       | 0,6%                        | 0,1%                | 1,2%                   | 4,3%                | 8,9%        |
| CC de la Vallée des Baux                   | 10 265                 | 1 232                          | 12,0% | 6,1%       | 0,7%                        | 0,3%                | 1,5%                   | 3,5%                | 10,1%       |
| CC de Lou País d'Estello et Dou Merlançoun | 8 080                  | 1 060                          | 13,1% | 7,7%       | 0,8%                        | 0,0%                | 1,0%                   | 3,6%                | 6,2%        |