

---

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

---

*Var*

*Février 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 <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 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 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%

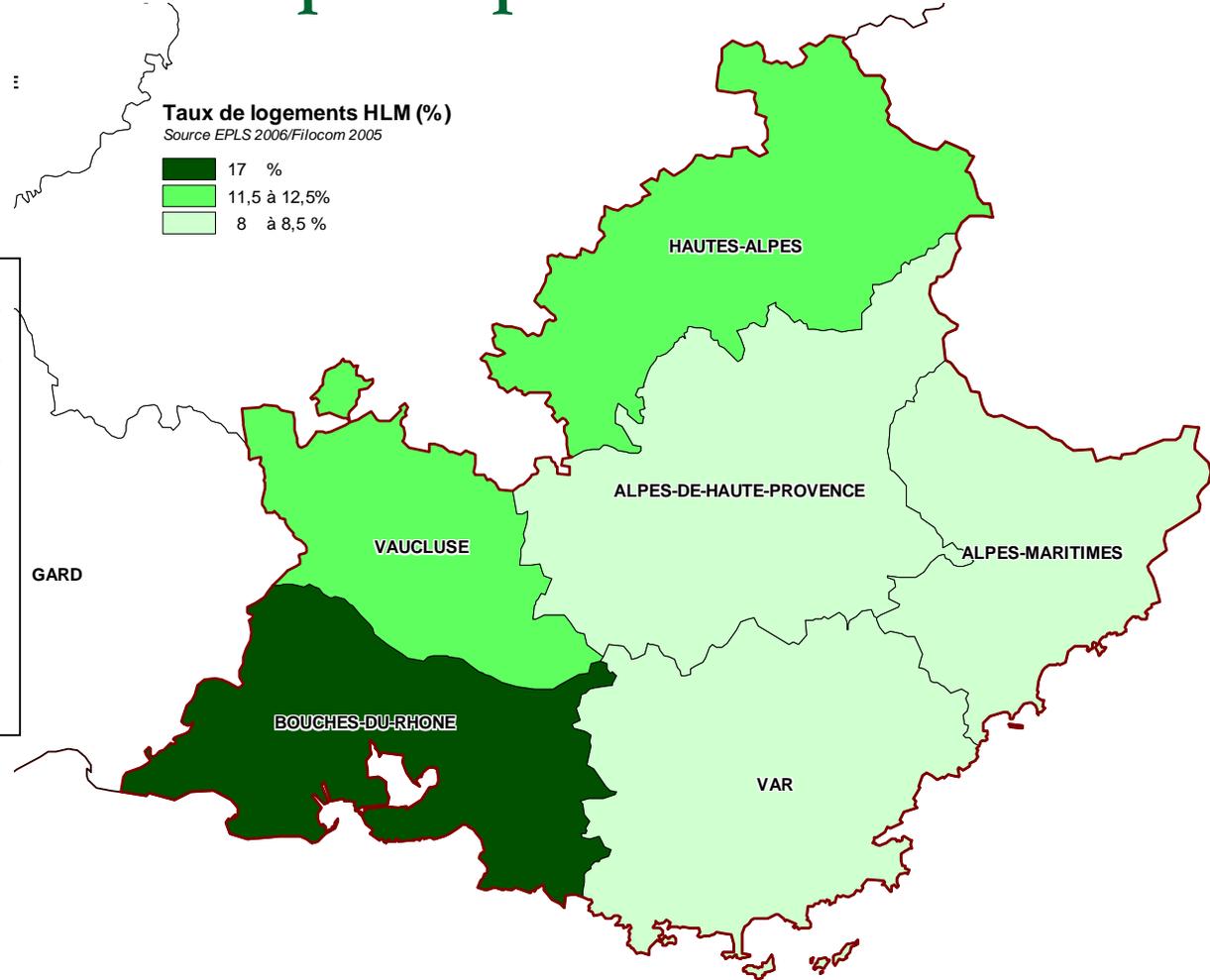
**Progression 3 X moins rapide**

- Taux de mobilité du parc social en 2004 : \_\_\_\_\_ **4,9%** (Alpes Maritimes 2,8%, Var 6,7%...)

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%

---

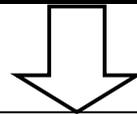
## 2. Indicateur de tension du marché

- 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>



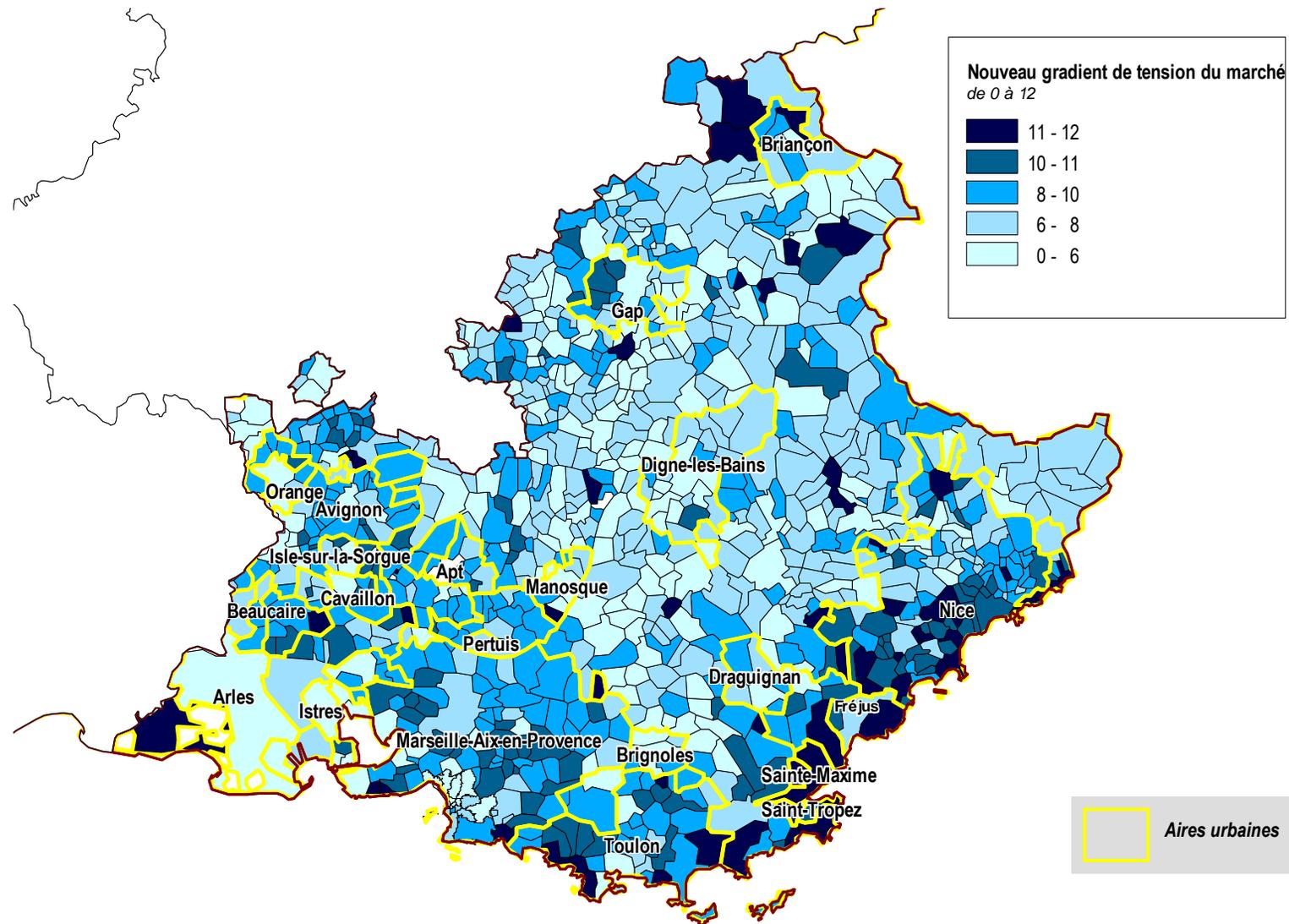
Le **Var** connaît des situations de très fortes tensions surtout dans la partie Est de son littoral sous la pression du marché des résidences secondaires conduisant à un gradient moyen de 8

(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



---

# 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 : CAF*

*Source : Filocom*

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

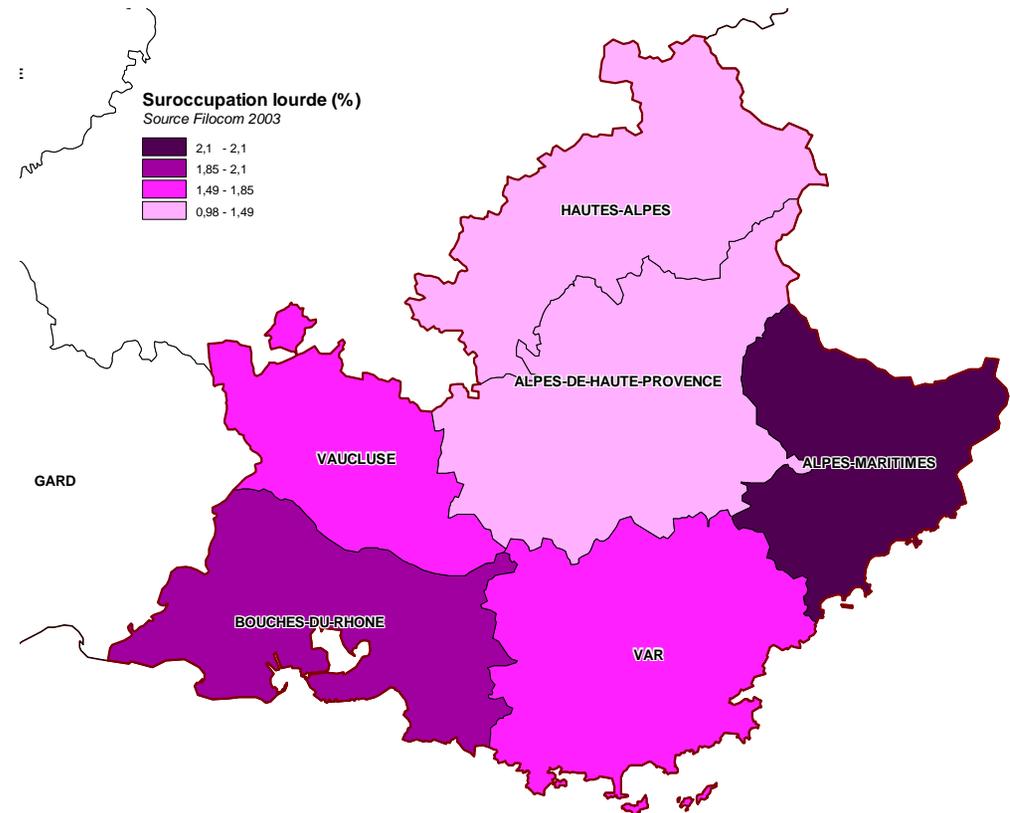
- Part de ménages logés en **hôtel ou meublés** et de ménages logés en **habitat provisoire ou de fortune** (*baraque, roulotte, cave, ...*)

*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 **Var** est dans la moyenne régionale.



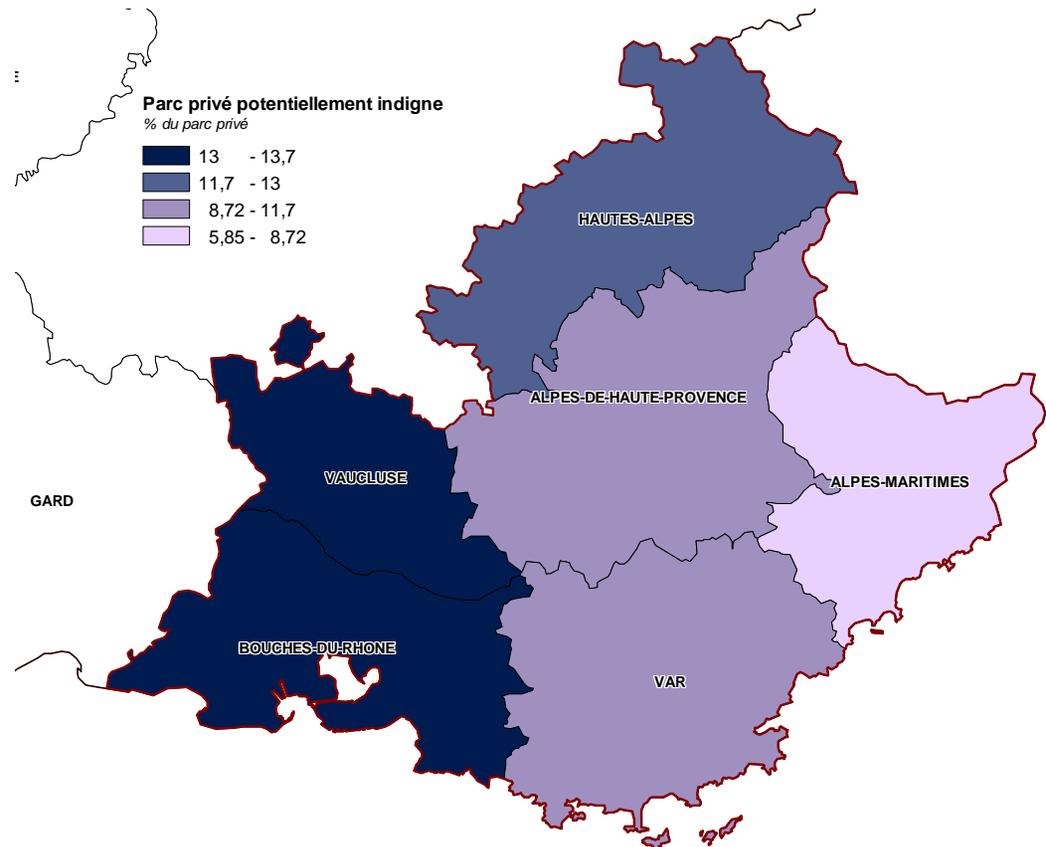
Filocom 2003, METATM d'après DGI

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.

Le **Var** est un peu moins touché que la moyenne sur ce critère.



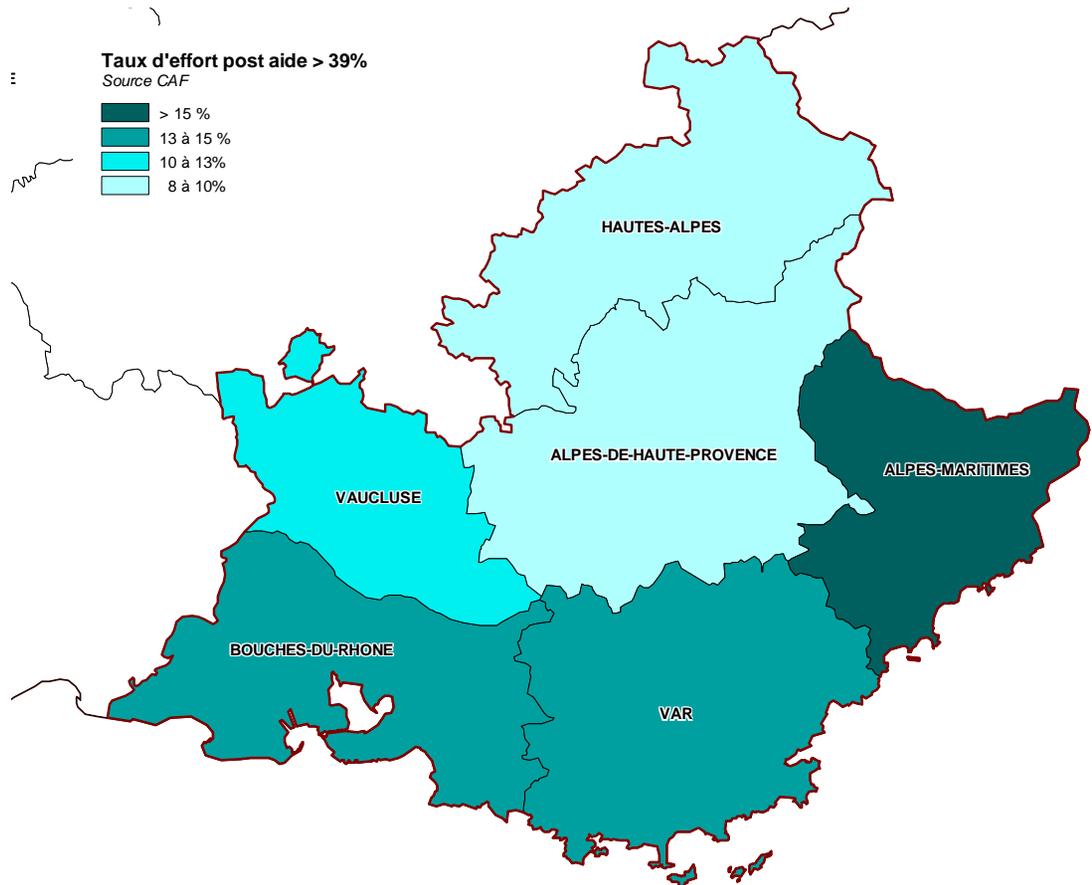
FILOCOM2003, METATTM d'après DGI ; données issues du CD-Rom "PPPI" de l'ANAH/DAEI/DGUHC

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.

**Le Var connaît des disparités très importante en terme de taux d'effort excessif : il est très important dans les communes littorales les plus valorisées.**



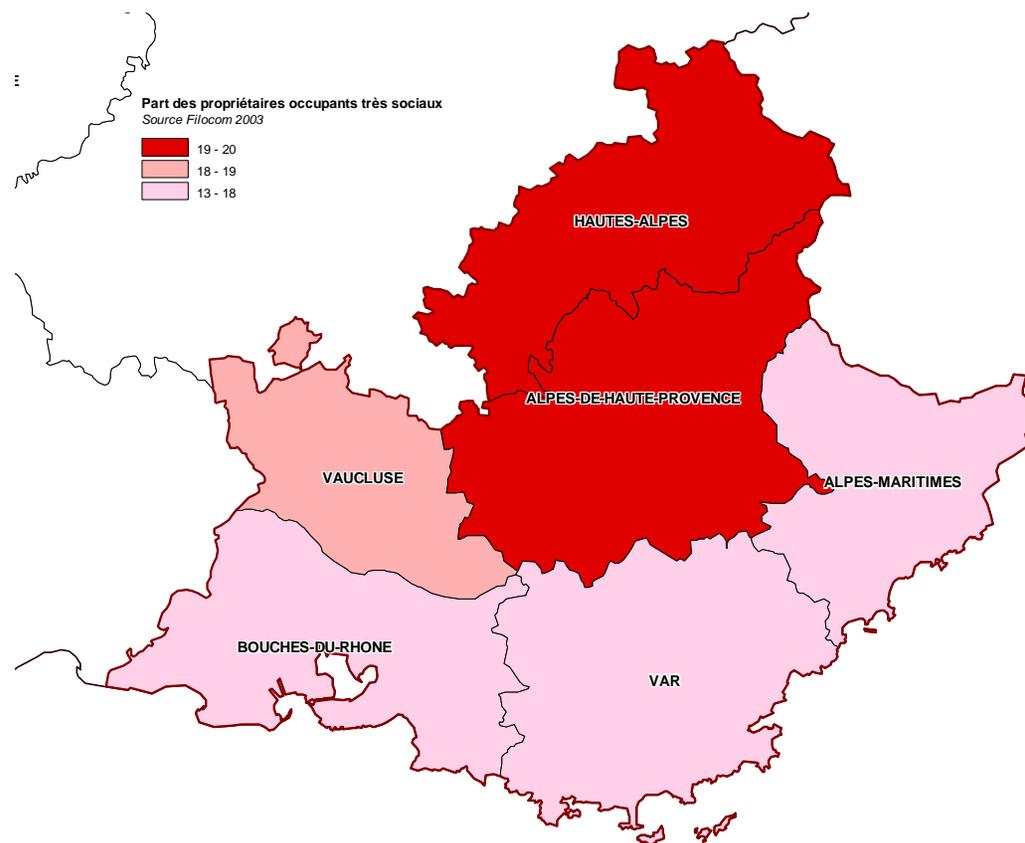
FILOCOM2003, METATM d'après DGI ; données issues du CD-Rom "PPPI" de l'ANAH/DAEI/DGUHC

Département	Alpes-de-Haute-Provence	Hautes-Alpes	Alpes-Maritimes	Bouches-du-Rhône	Var	Vaucluse	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 le **Var**, on rencontre ces difficultés davantage dans la partie Nord, la plus rurale.



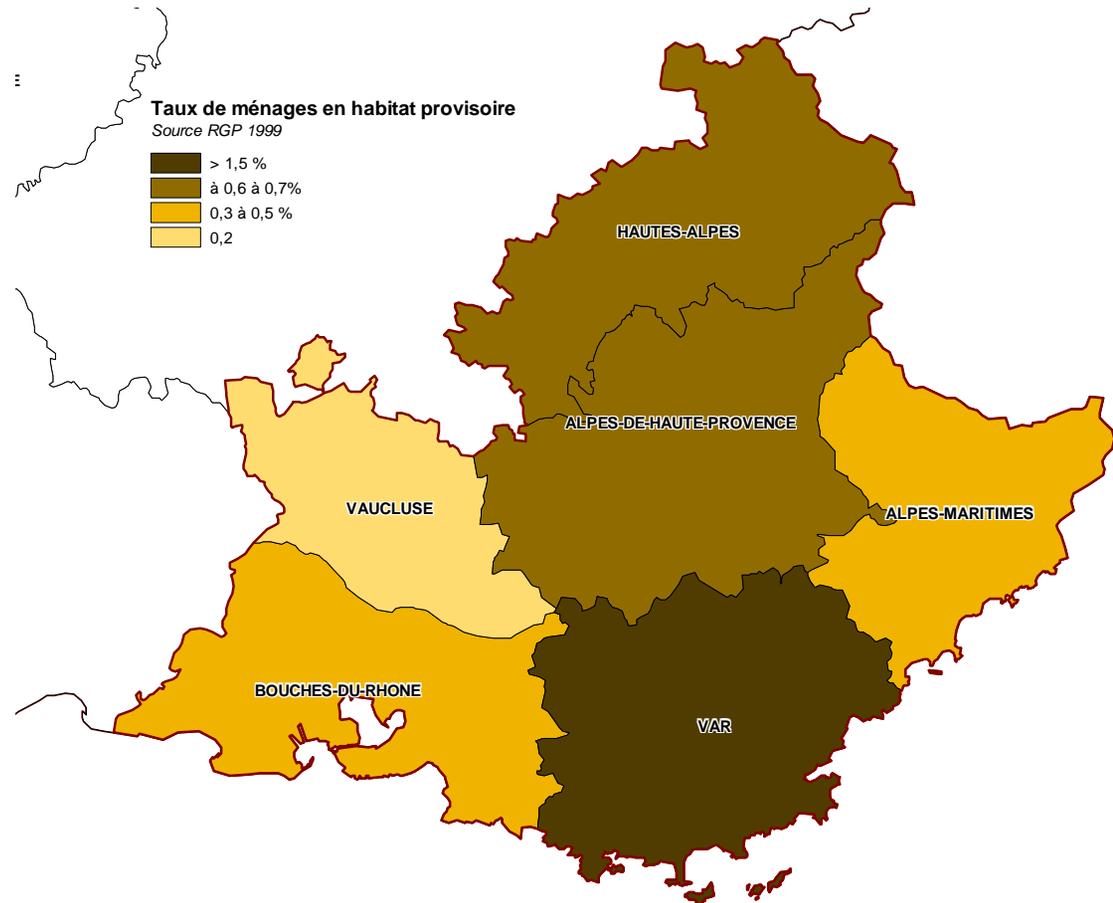
Filocom 2003, METATTM d'après DGI

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 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 –.

Dans le **Var**, ces situations de très grande précarité se rencontrent plutôt plus qu'ailleurs, mais il y a un doute sur cette donnée à Fréjus.



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 )
    - **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

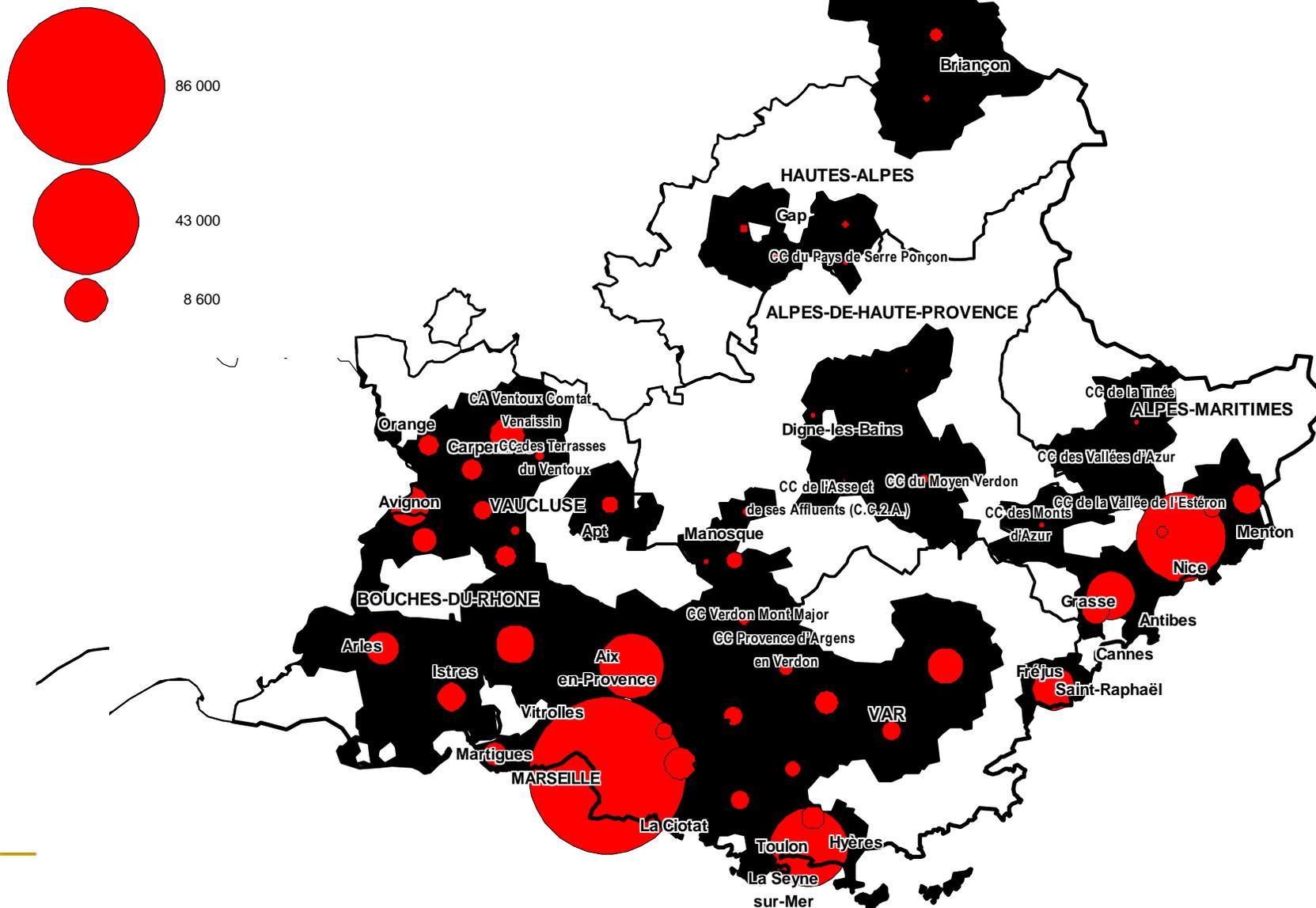
DEPARTEMENT	Ménages mal logés	Taux	PPPI	Suroccupation lourde	logement provisoire	Taux d'effort de 40 % et +	Cumulés	POTSO
Alpes-de-Haute-Provence	7 100	11,5%	3 500	400	400	400	2 400	4 700
Hautes-Alpes	6 700	12,7%	3 100	400	300	300	2 600	3 300
Alpes-Maritimes	41 200	8,7%	17 000	6 300	2 100	6 000	9 800	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

(PACA données arrondies)

- Le département du **Var** est le 2<sup>ème</sup> en volume mais le 4<sup>ème</sup> en taux du fait d'une proportion de PPPI un peu inférieure à la moyenne. Les situations sont très contrastées entre littoral extrêmement valorisé, communes urbaines et partie Nord plus rurale.

# Mal logement par EPCI, en volume

Nombre de ménages mal logés par EPCI

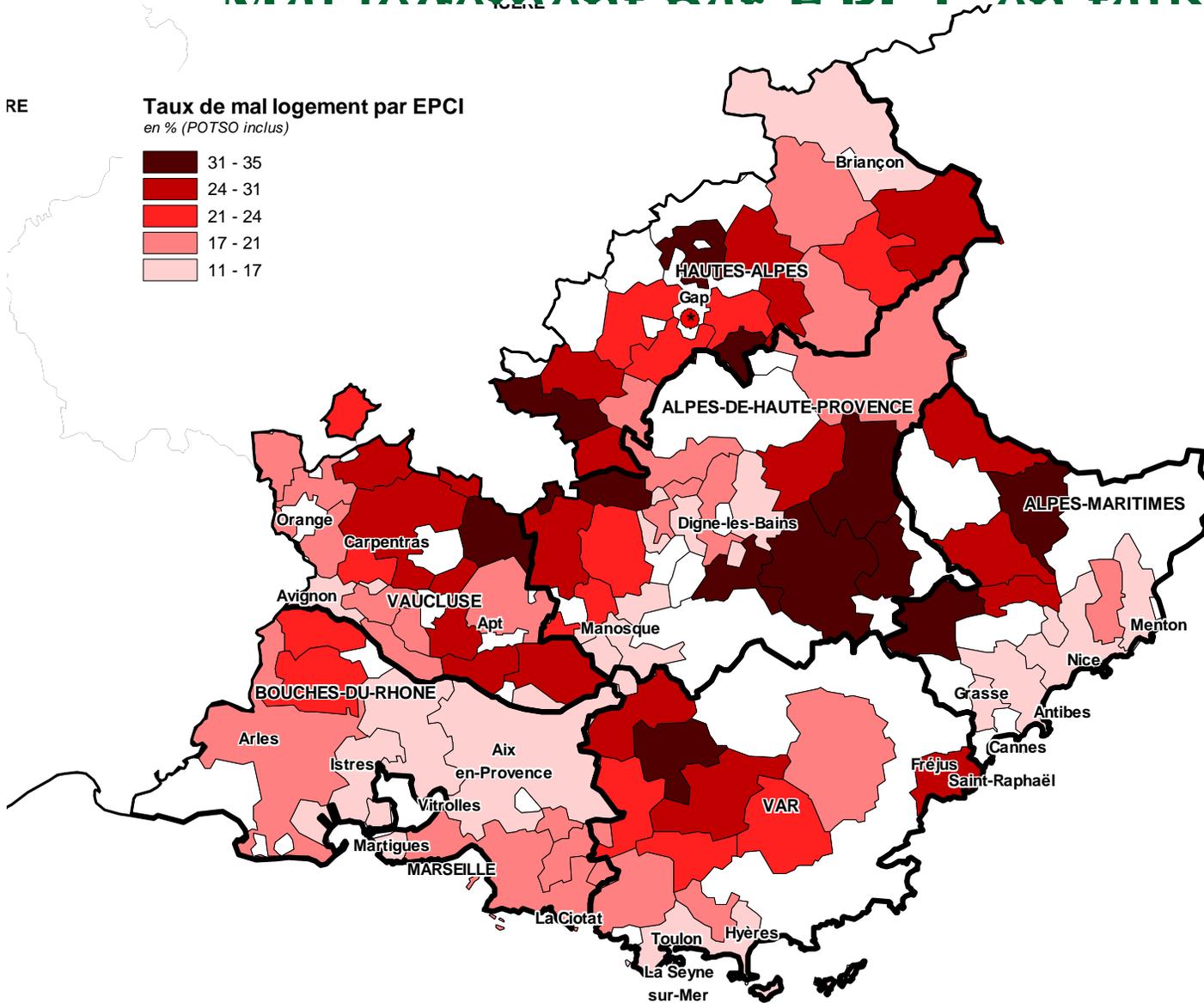
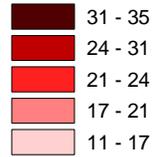


# Mal logement par EPCI en 2003

RE

## Taux de mal logement par EPCI

en % (POTSO inclus)



FILOCOM2003, METATM 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 (Hors POTSO)	Taux (avec POTSO)
CA Toulon Provence Méditerranée	179 364	16 684	9,3%	14,1%
CA Dracénoise	35 020	4 078	11,6%	18,1%
CA de Fréjus - Saint Raphaël	36 040	2 414	6,7%	13,0%
CC de la Vallée du Gapeau	15 634	2 065	13,2%	19,1%
CC Comté de Provence	12 966	2 162	16,7%	24,2%
CC du Sud Sainte Baume	12 432	1 369	11,0%	17,7%
CC Sainte Baume - Mont Aurélien	8 884	1 179	13,3%	22,0%
CC Cœur du Var	9 877	1 486	15,0%	23,2%
CC du Val d'Issole	6 496	722	11,1%	20,8%
CC Provence d'Argens en Verdon	4 056	899	22,2%	31,2%
CC Verdon Mont Major	3 024	538	17,8%	28,5%

---

# Points clés

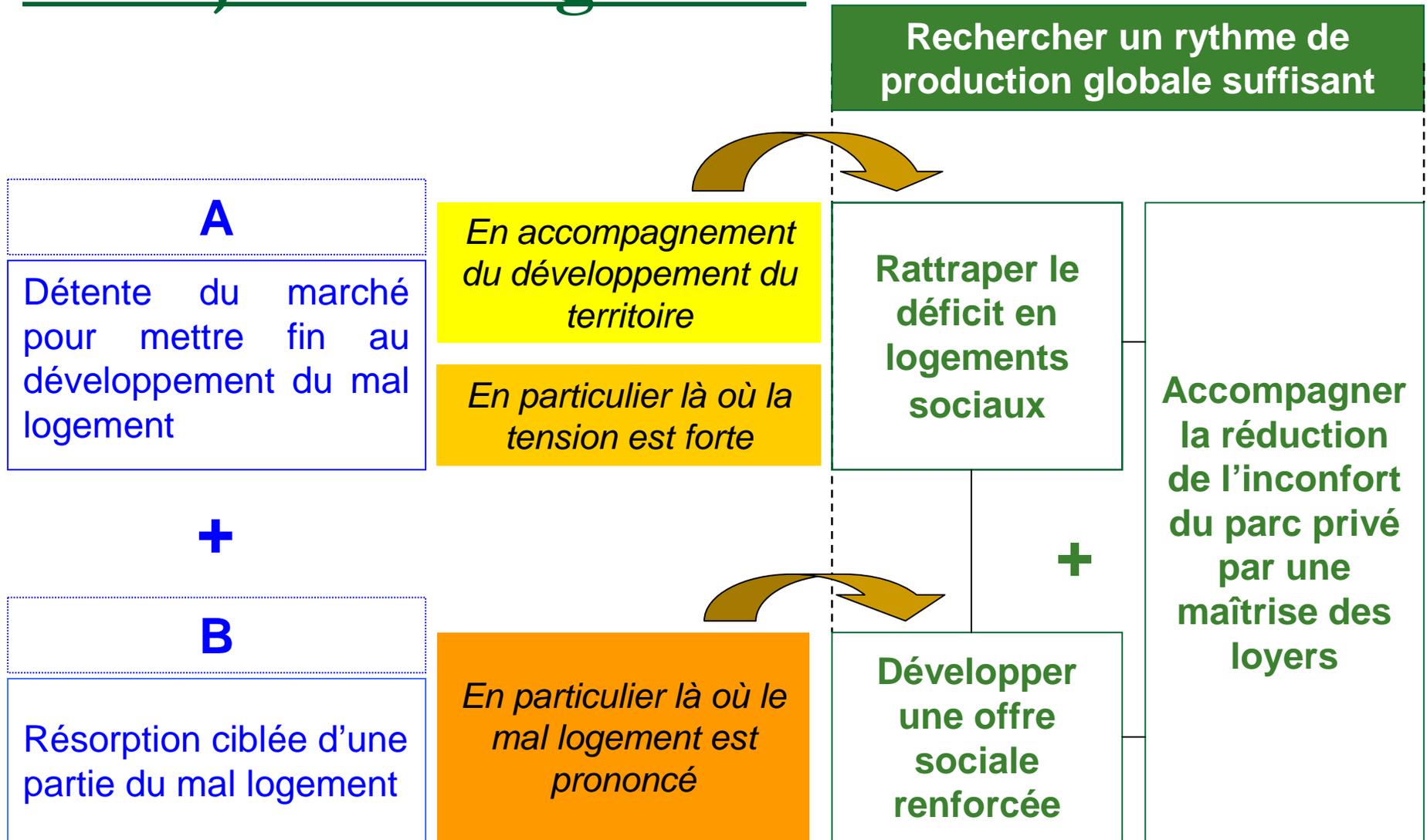
- Un marché régional extrêmement valorisé où la question du logement des plus modestes est une problématique particulièrement lourde :
  - Les disparités sociales y sont fortes
  - Le parc social y est sous-représenté et la mobilité y est très faible
  - Le développement particulier du locatif privé 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	Sur-occupation lourde seule	Logement provisoire	Taux d'effort 40% et +	Situations cumulées	POTSO seuls
CA Toulon Provence Méditerranée	179 364	16 684	9,3%	5,6%	0,6%	0,4%	0,9%	1,8%	4,8%
CA Dracénoise	35 020	4 078	11,6%	6,3%	0,9%	0,1%	0,9%	3,3%	6,4%
CA de Fréjus - Saint Raphaël	36 040	2 414	6,7%	2,3%	1,1%	0,7%	1,4%	1,3%	6,3%
CC de la Vallée du Gapeau	15 634	2 065	13,2%	7,3%	0,6%	0,4%	1,1%	3,7%	5,9%
CC Comté de Provence	12 966	2 162	16,7%	9,3%	0,7%	0,1%	0,9%	5,7%	7,5%
CC du Sud Sainte Baume	12 432	1 369	11,0%	5,7%	0,8%	0,1%	1,3%	3,2%	6,7%
CC Sainte Baume - Mont Aurélien	8 884	1 179	13,3%	6,9%	0,9%	0,0%	1,5%	3,8%	8,8%
CC Cœur du Var	9 877	1 486	15,0%	7,7%	0,8%	0,0%	0,9%	5,5%	8,1%
CC du Val d'Issole	6 496	722	11,1%	5,1%	0,7%	0,1%	1,0%	4,1%	9,7%
CC Provence d'Argens en Verdon	4 056	899	22,2%	11,6%	1,1%	0,1%	1,0%	8,3%	9,0%
CC Verdon Mont Major	3 024	538	17,8%	9,1%	0,4%	0,3%	0,8%	7,1%	10,7%