

Direction Régionale
de l'Équipement
Provence-Alpes-Côte d'Azur

RÉGION PROVENCE UNE APPROCHE DU LOGEMENT DES MÉNAGES PAUVRES ET MODESTES ALPES-CÔTE D'AZUR

Après une période de près de dix ans où les marchés immobilier et locatif ont été marqués par une envolée des prix, où les conditions d'accès au logement sont devenues de plus en plus sélectives (cautions, justificatifs, garanties demandées)^[1] et au moment où le droit à un logement décent est fortement réaffirmé^[2], les conditions dans lesquelles les ménages aux plus faibles ressources trouvent à se loger attirent l'attention de tous les acteurs publics. Où habitent-ils ? Quelles évolutions ou tendances récentes ?

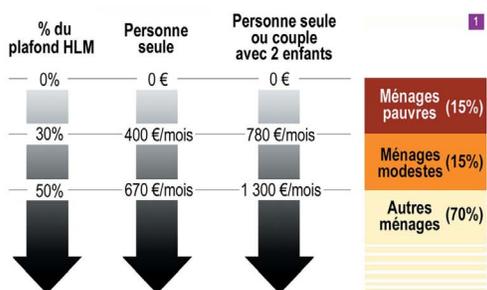
[1] L'étude « Les conditions d'accès au parc locatif privé » (ANIL – 2004), met en évidence une hausse significative des pièces demandées par les bailleurs privés entre 1999 et 2003.
[2] LOI n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable.

Des pistes d'observation sont ouvertes par la possibilité d'utiliser le fichier « FLOCOM », regroupant des sources de données fiscales établies par la Direction générale des impôts à partir de la taxe d'habitation, de la taxe foncière et des impôts sur le revenu. L'exploitation de ces sources au niveau régional permet de proposer des pistes de réflexion, de susciter peut-être des besoins d'approfondissement plus locaux et de poser quelques repères essentiels contribuant à la connaissance des mécanismes sociaux dans la région.

610 000 MÉNAGES PAUVRES OU MODESTES EN RÉGION PACA

Les revenus des ménages sont exprimés, dans le fichier FLOCOM, en pourcentage du plafond de ressource HLM. Ce calcul tient compte à la fois du revenu imposable (hors aides et hors prestations sociales) et de la taille de chaque ménage.

Les ménages ont été regroupés ici en deux sous-ensembles : les ménages « pauvres », qui ont un revenu inférieur à 30% du plafond HLM, les ménages « modestes », qui ont un revenu compris entre 30 et 50% de ce même plafond.



Réalisé à partir du plafond de ressources 2007 (accès au logement "PLUS") pour des revenus imposables 2005

Dans la région PACA en 2005, les ménages pauvres ou modestes représentent environ 1,4 millions de personnes regroupées dans 610 000 familles, soit 30% des ménages. Leurs revenus mensuels n'excèdent pas, hors prestations sociales, 670 € pour une personne seule et 1 300 € pour une personne seule (ou un couple) avec 2 enfants.

Dans les départements alpins, le Var et les Alpes-Maritimes, les ménages pauvres ou modestes comptent moins de personnes que les autres ménages. Dans les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse, la taille moyenne des ménages pauvres est en revanche plus importante.

| Taille moyenne des ménages en 2005 | Ménages pauvres | Ménages modestes | Autres ménages |
|------------------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Hautes-Alpes | 2,15 | 2,16 | 2,35 |
| Alpes de Haute-Provence | 2,03 | 2,15 | 2,38 |
| Alpes-Maritimes | 2,17 | 2,12 | 2,25 |
| Bouches-du-Rhône | 2,54 | 2,34 | 2,42 |
| Var | 2,29 | 2,27 | 2,36 |
| Vaucluse | 2,54 | 2,41 | 2,46 |
| Région PACA | 2,39 | 2,27 | 2,37 |

LECTURE DES CARTES

Les représentations cartographiques ont une double lecture : à l'échelle communale, les dégradés de couleur représentent des taux ou des évolutions de taux ; dans la légende, la mention « N.S. » (non significatif) indique un nombre de ménages concernés inférieur à 11, à l'échelle de l'aire urbaine, les histogrammes illustrent des effectifs. Les pôles urbains (cf. zonage des aires urbaines, INSEE 1999) sont représentés en pointillés, entourés de leur couronne péri-urbaine.

DES MÉNAGES PLUTÔT LOCATAIRES DANS LES PRINCIPALES AIRES URBAINES ET PROPRIÉTAIRES DANS LES ZONES RURALES

En 2005, près des trois quarts des ménages pauvres ou modestes résident dans les quatre principales aires urbaines de la région (celles-ci regroupent la même part de l'ensemble des ménages). Près d'un tiers résident dans l'aire urbaine Marseille-Aix.

Les villes centre des quatre principales aires urbaines comptent à elles seules près de 40% des ménages pauvres ou modestes (contre 35% de l'ensemble des ménages). Dans ces cinq villes, le taux de ménages pauvres, en moyenne de 19%, est particulièrement élevé (22% en Avignon, 21% à Marseille).

| Année 2005 | Ménages pauvres | Ménages modestes | % |
|----------------------------|-----------------|------------------|------|
| Région PACA | 312 500 | 297 700 | 100% |
| Aire urbaine Marseille-Aix | 108 300 | 90 400 | 33% |
| Marseille | 74 400 | 52 100 | 21% |
| Aix-en-Provence | 7 800 | 7 400 | 2% |
| Aire urbaine Nice | 63 500 | 62 600 | 21% |
| Nice | 29 600 | 25 700 | 9% |
| Aire urbaine Toulon | 39 500 | 37 500 | 13% |
| Toulon | 15 700 | 11 800 | 4% |
| Aire urbaine Avignon | 21 000 | 20 000 | 7% |
| Avignon | 9 100 | 6 900 | 3% |
| Total des 4 aires urbaines | 232 300 | 210 200 | 73% |
| Total des 5 communes | 136 500 | 103 800 | 39% |

Le taux moyen de ménages pauvres est de 16% (14% de ménages modestes) dans les communes constituant les « pôles urbains » de la région, de 11% (14%) dans les communes péri-urbaines et de 16% (17%) dans l'espace rural.

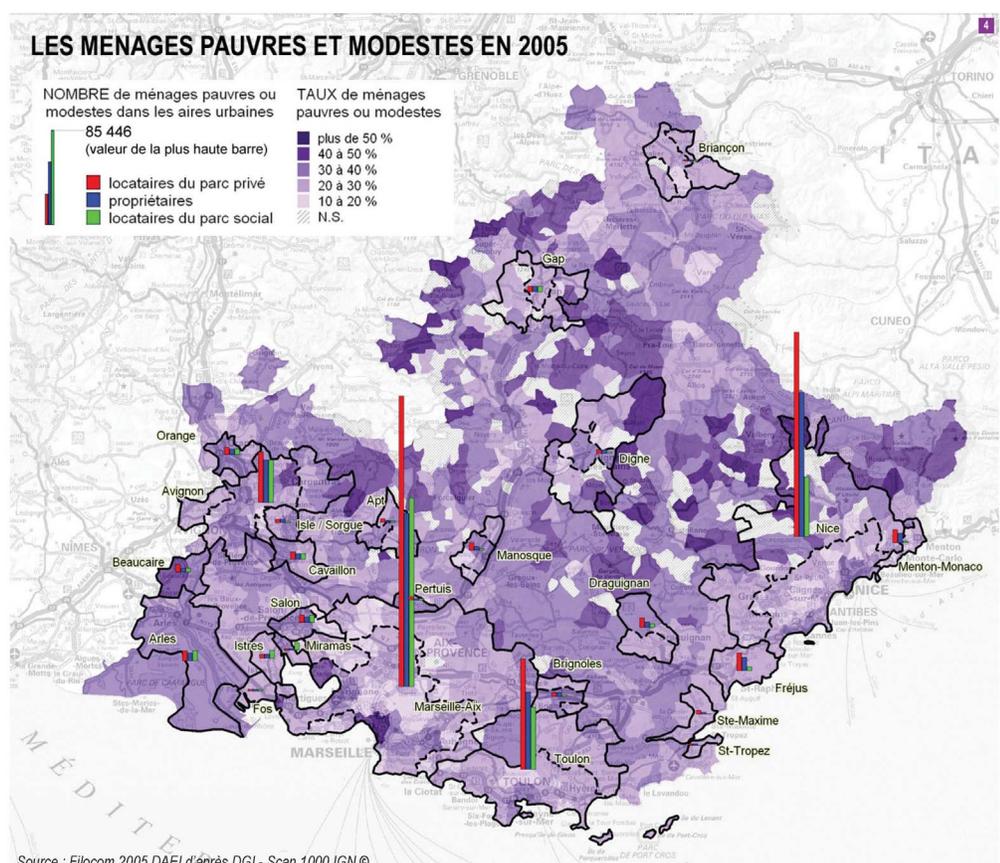
Pour l'essentiel, les communes rurales affichent une proportion importante de ménages pauvres ou modestes, même si le nombre de ménages impliqués y est plus faible. Dans ces communes rurales, il s'agit plus souvent de ménages propriétaires de leur logement que de locataires. Parmi celles affichant les plus forts taux de ménages pauvres ou modestes, on trouve des petites communes, situées dans des secteurs relativement isolés et pour la plupart à l'écart des zones touristiques et des vallées. Elles sont probablement concernées par une pauvreté touchant des petits exploitants agricoles.

Globalement sur la région, plus les ménages sont pauvres, plus la part des locataires est importante. Leur situation financière, plus souvent précaire, rend généralement difficile l'obtention d'un prêt d'accèsion à la propriété.

| Région PACA | Ménages pauvres | Ménages modestes | Autres ménages |
|--------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Locataires privés | 47% | 40% | 25% |
| Locataires sociaux | 26% | 20% | 7% |
| Propriétaires | 26% | 40% | 67% |

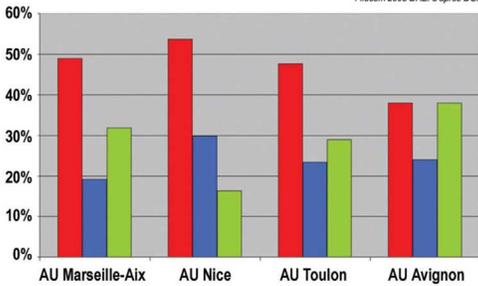
Dans les principales aires urbaines, le statut de locataire du secteur privé est « sur-représenté » pour les ménages pauvres ou modestes. Il est le statut majoritaire des ménages pauvres.

Le parc locatif social est également « sur-représenté », en particulier au sein des ménages pauvres, pour lesquels il atteint la même proportion que celle des propriétaires. Ce parc confirme bien là sa « vocation sociale ».

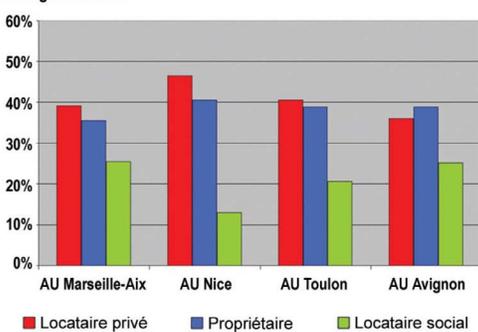


Ménages pauvres

Filocom 2005 DAEI d'après DGI



Ménages modestes



Parmi les principales aires urbaines, deux se distinguent particulièrement :

- l'aire urbaine d'Avignon affiche une répartition quasi équilibrée des trois statuts résidentiels,
- l'aire urbaine de Nice, à l'inverse, est caractérisée par la plus forte proportion de locataires du secteur privé et par une faible représentation du parc social (plus faible que celle des propriétaires).

Le taux de propriétaires au sein des ménages pauvres ou modestes, par rapport à celui observé dans l'ensemble des ménages, est :

- souvent supérieur de 10 points dans les départements alpins (en dehors des pôles urbains et d'une partie de la Vallée de la Durance),
- inférieur de 10 à 30 points dans le Vaucluse, les Bouches-du-Rhône, le Var et l'aire urbaine de Nice.

Le premier cas peut illustrer un moindre coût de l'acquisition ou un certain nombre de spécificités rurales : une part plus importante des ménages âgés (plus souvent propriétaires dans un parcours résidentiel classique), l'existence d'une pauvreté propre aux petits propriétaires du milieu agricole (actifs ou retraités) et un accès à la propriété qui se fait, pour les plus jeunes, au sein du patrimoine familial.

Dans le second cas, la part des propriétaires que l'on trouve dans une partie des zones urbaines n'est cependant pas négligeable. Cela peut s'expliquer en partie par une détérioration des revenus postérieure à l'accession à la propriété (retraite par exemple), par des situations d'accession dans des secteurs peu valorisés ou, tout simplement, par une accession à la propriété à une époque où les prix étaient plus bas. Les situations de divorces, de décès d'un conjoint (perte de revenus pour le ménage) et d'héritage peuvent également peser, en particulier dans les secteurs comptant une plus forte proportion de personnes âgées (comme les Alpes-Maritimes).

[3] Nous dirons plus loin « pôles urbains » par souci de simplification. Définition des aires urbaines (INSEE 1999) : une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

DE 1999 À 2005 : PRÈS DE 50 000 MÉNAGES SUPPLÉMENTAIRES

Avant tout des locataires du secteur privé, mais aussi des propriétaires en proportions non négligeables dans certains secteurs urbains

Pendant que les autres ménages voient leur nombre augmenter de 150 000 unités en 6 ans, les ménages pauvres et modestes progressent, respectivement, à raison de 15 000 et 33 000 unités. Ils représentent dans leur ensemble un quart de la croissance du total des ménages.

La variation du nombre de ménages pauvres ou modestes^[4] fait apparaître de fortes disparités entre les principales aires urbaines, 8 85 mettant en évidence l'influence de la structure locale du parc de logements sur les comportements résidentiels de ces ménages :

- sur l'aire urbaine de Marseille-Aix : majoritairement une augmentation du nombre de locataires du secteur privé (pauvres ou modestes), une légère diminution du nombre de propriétaires (pauvres ou modestes) et une augmentation, dans le parc social, principalement du nombre de ménages modestes,
- sur l'aire urbaine de Nice : principalement une augmentation du nombre de ménages modestes (plus que de ménages pauvres), qu'ils soient locataires du secteur privé ou propriétaires,
- sur l'aire urbaine de Toulon : une diminution du nombre de ménages pauvres dans le parc privé et un parc social qui voit augmenter tant son nombre d'occupants pauvres que modestes,
- sur l'aire urbaine d'Avignon : une augmentation du nombre de ménages pauvres ou modestes, principalement dans le parc locatif privé.

La spécificité de la Côte d'Azur et du littoral varois quant à leur augmentation du nombre de propriétaires,

pourrait, entre autres causes, s'expliquer par :

- l'âge moyen plus élevé des chefs de ménages dans ces secteurs ; une partie d'entre eux a pu accéder à la propriété dans l'ancien, dans les décennies précédentes (où le coût de l'acquisition était moindre) ; certains ont pu tout simplement voir leurs revenus baisser (retraite, décès d'un des conjoints),
- la faiblesse de l'offre locative, obligeant une partie des ménages venant à s'installer à acquérir leur logement dans des secteurs où l'offre est plus ancienne et moins valorisée,
- le constat qu'un volume important de résidences secondaires de 1999 sont devenues des résidences principales entre 1999 et 2005 ; ce phénomène, qui concerne aussi des zones touristiques de montagne, peut soulever la question des conditions d'habitation « à l'année » dans des logements parfois conçus pour une occupation saisonnière.

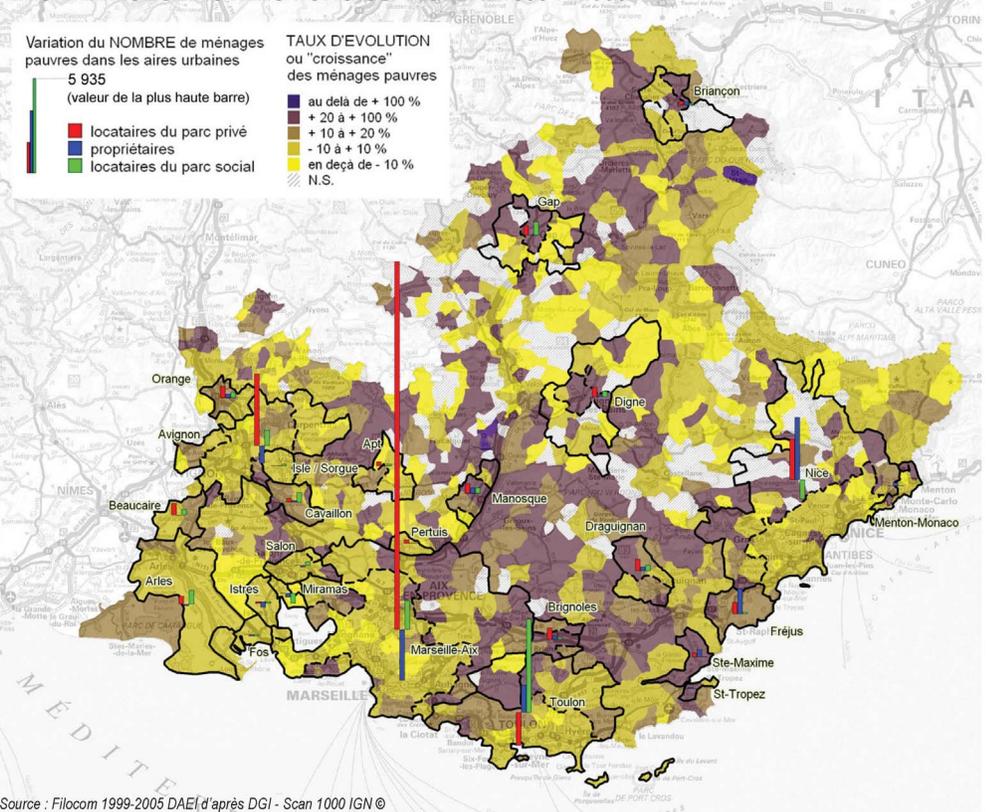
Dans les aires urbaines littorales, où l'on constate une augmentation du nombre de propriétaires modestes, il est utile de préciser qu'au moins les deux tiers de cette augmentation pourraient être imputés à des ménages qui étaient déjà propriétaires du même logement en 1999 et dont le niveau de vie a baissé. Cela a pour conséquence de donner « moins de poids » à l'apparence d'un phénomène important d'acquisition de logements par des ménages modestes (littoral varois et Côte d'Azur, notamment).

Un calcul similaire permet également de donner « plus de poids » à la baisse (en apparence légère) du nombre de propriétaires constatée sur l'aire urbaine Marseille-Aix.

[4] L'évolution du nombre de ménages pauvres ou modestes entre 1999 et 2005, pour chaque type de statut résidentiel, ne rend compte que d'un solde de nombreux mouvements de différentes natures (internes au territoire étudié ou dans le cadre de migrations) :

- internes à chaque statut résidentiel (abandon d'un logement locatif pour un autre logement locatif),
- entre différents statuts résidentiels sur un même territoire (sortie du parc social pour accéder à la propriété),
- entre les catégories de revenus (ménages n'ayant pas changé de logement mais dont le niveau de vie a diminué ou augmenté),
- de décohabitation, de décès...

LES MÉNAGES PAUVRES : CROISSANCE DE 1999 A 2005



UNE PAUVRETÉ TOUJOURS URBAINE... MAIS AMENÉE PROGRESSIVEMENT À SE DÉPLACER OU À SE «DIFFUSER»

Entre 1999 et 2005, le nombre de ménages pauvres et modestes augmente de 31 600 dans les pôles urbains et de 17 900 dans le péri-urbain et le rural. Les indicateurs d'évolution détaillés dans les trois paragraphes suivants mettent en évidence un certain nombre de tendances quant à la localisation des ménages pauvres ou modestes :

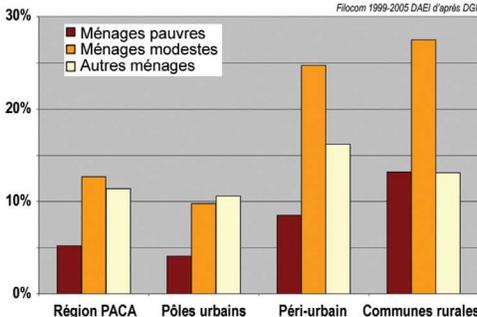
- un espace péri-urbain qui poursuit son développement, «partagé» entre une forte croissance des ménages modestes et une poursuite de l'installation, plus massive, de ménages plus aisés,
- la diminution du poids des ménages pauvres et modestes dans les pôles urbains,
- une diminution de la mobilité résidentielle des ménages pauvres ou modestes dans les principaux pôles urbains.

UNE FORTE «CROISSANCE» DES MÉNAGES MODESTES DANS LES ESPACES PÉRI-URBAINS

Entre 1999 et 2005, la croissance totale des ménages est de 10,6%. Les taux d'évolution, symbolisant la «croissance» des ménages, mettent en évidence trois phénomènes :

- une forte croissance des ménages modestes (près de 13%), dépassant très nettement celle des ménages pauvres (environ 5%), dépassant aussi celle des autres ménages (environ 11%). Elle est particulièrement forte dans le péri-urbain et dans l'espace rural,
- une croissance des ménages pauvres qui atteint sa valeur maximale dans le rural (13%) où les effectifs sont cependant faibles,
- une forte croissance des «autres ménages» (ni pauvres, ni modestes) dans le péri-urbain (16%).

TAUX D'EVOLUTION DES MENAGES DE 1999 A 2005



Mis à part les pôles urbains de «l'arrière-pays» et une partie du péri-urbain des aires littorales, la croissance des ménages pauvres est observée surtout en dehors des aires urbaines. Celle des ménages modestes touche un ensemble de communes beaucoup plus étendu. Sur le littoral, les communes des espaces péri-urbain affichent, pour la plupart, un taux d'évolution positif des ménages modestes. En 2005, près de 60% des ménages modestes sont propriétaires dans ces secteurs. Le parc social y est très peu représenté (6%).

On constate également une croissance des ménages modestes dans la portion littorale comprise entre l'aire urbaine de Toulon et celle de Nice. L'offre locative y est faible et la propriété s'avère souvent être le seul mode d'habitat pour ces ménages, dans des conditions de prix certainement plus favorables, mais moindres en termes de qualité.

Globalement, dans le péri-urbain, on observe la croissance de plusieurs types de ménages : d'une part les couches moyennes ou supérieures de revenus (les plus nombreux) et d'autre part les ménages modestes, ces derniers étant certainement plus contraints dans leur choix de localisation, par élimination des secteurs «valorisés» par les premiers. Ces deux types de ménages ont probablement des motivations, une pratique de l'espace et un parcours différents[5]. Cela pourrait, en partie, expliquer les situations contrastées que l'on observe au niveau communal dans le péri-urbain, particulièrement dans le péri-urbain de Marseille-Aix ou de Nice.

MARCHÉS DU LOGEMENT ET MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES : DES MÉCANISMES À L'OEUVRE QUI SUSCITENT L'INTÉRÊT DE LA PUISSANCE PUBLIQUE ET DE LA RECHERCHE...

Si la situation de la pauvreté sur un territoire dépend partiellement de sa situation économique, les constats de diminution du taux de pauvreté peuvent être, selon les cas, imputables à des situations de «retour à l'emploi» et d'amélioration de la situation financière d'une partie des ménages. A l'inverse, une situation économique favorable peut avoir aussi pour conséquence, par la tension qu'elle crée sur les marchés immobiliers, des phénomènes d'exclusion par le logement : «concentration», «captivité» dans certains quartiers des villes, ou «diffusion» de la pauvreté alentour, tendance à l'éloignement des villes.

D'une manière générale, les mécanismes d'évolution du marché du logement sont complexes et particulièrement liés aux processus de valorisation et de dévalorisation des quartiers ou des territoires[5]. La «valorisation» de secteurs est avant tout déclenchée par les choix de localisation des ménages aisés. Les choix de localisation des ménages pauvres ou modestes, d'autant plus dans un contexte de crise du logement, se font alors davantage par défaut. Les ménages plus pauvres sont, en substance, plus soumis aux évolutions du marché que d'en être véritablement acteurs. Sauf solution de logement «informelle» ou précaire, ils doivent pour certains renoncer à des critères parmi les plus essentiels dans la recherche d'une qualité de vie favorable (proximité du lieu d'emploi ou de recherche d'emploi, loisirs, accès aux équipements et services), ou accepter temporairement d'habiter un logement trop exigu, indécent, voire indigne.

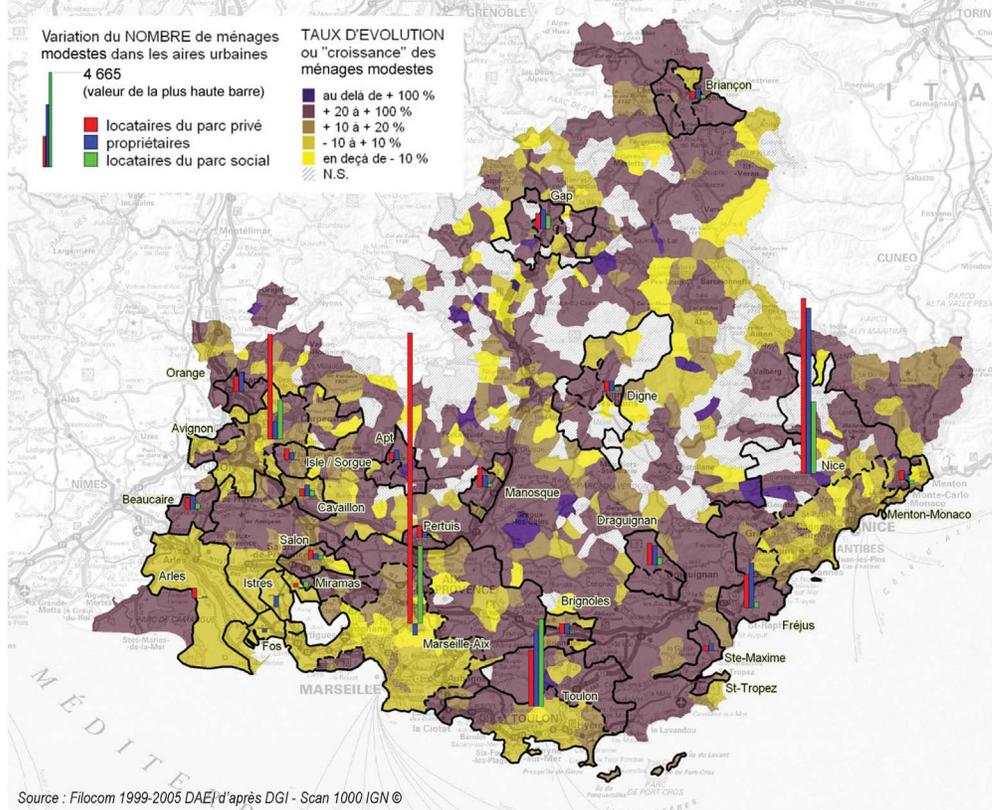
«L'éloignement contraint» de ménages modestes des principaux pôles urbains, peut alors interpellier la puissance publique sur l'émergence possible de nouvelles formes de «captivité» des ménages, que ce soit dans des zones rurales ou péri-urbaines lointaines, lorsque celles-ci sont peu desservies (charge financière supplémentaire liée aux déplacements), sans compter, parfois, le sacrifice de l'emploi d'un des deux conjoints, lorsque la famille ne dispose que d'un véhicule et qu'il y a peu de possibilités d'emploi sur place[6].

UNE DIMINUTION DU TAUX DE MÉNAGES PAUVRES DANS LES PRINCIPALES AIRES URBAINES

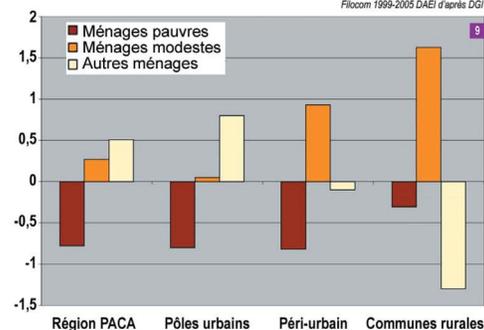
Même si le nombre de ménages pauvres continue d'augmenter, il augmente moins «vite» que le nombre de ménages modestes ou des autres ménages. En conséquence, leur poids relatif diminue globalement (de 0,78 points) sur la région. Selon les grands types d'espaces, on constate des différences flagrantes dans l'évolution des poids relatifs des trois catégories de ménages et dans leurs compensations mutuelles :

- dans les pôles urbains, la baisse du taux de ménages pauvres est compensée essentiellement par la hausse du poids des «autres ménages» (ni pauvres, ni modestes),
- dans le péri-urbain, la baisse du taux de ménages pauvres est compensée par la hausse du taux de ménages modestes,
- le taux des ménages modestes augmente de façon très nette dans le rural.

LES MENAGES MODESTES : CROISSANCE DE 1999 A 2005



VARIATION DU TAUX DE MENAGES PAUVRES ET MODESTES DE 1999 A 2005



[5] Cf. «Observation de l'habitat et analyse des territoires», DGUHC, CETE Nord-Picardie, CETE de l'Ouest, CETE Normandie-Centre, tomes P1 (2005) et P4 (2008).
[6] Cf. «Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain. Les captifs du périurbain ?», Thèse de Lionel Rougé sous la direction de M.C. Jallet et J.P. Laborie - Université de Toulouse II - Le Mirail - avril 2005.

Ces phénomènes de compensations différenciées mettent en évidence, pour le poids global des ménages «pauvres ou modestes», une dynamique partant des pôles urbains vers leur périphérie, puis vers l'espace rural : leur poids est globalement en baisse dans les pôles urbains, stable dans le péri-urbain puis en augmentation dans l'espace rural.

S'agissant des pôles urbains, la baisse concerne essentiellement les pôles urbains littoraux (- 1 point) et, dans une moindre mesure, celui d'Avignon (- 0,5 point). Les autres pôles urbains affichent généralement une hausse. Plus généralement, on constate une hausse du poids des ménages pauvres ou modestes dans le moyen Var, le Haut Var, ainsi que dans l'ensemble des espaces situés à l'arrière de la bande littorale.

S'agissant plus précisément du poids des ménages pauvres, sa baisse moyenne de 0,9 point dans les principales aires urbaines masque des situations variées entre celles-ci et entre les communes qui les composent. Ce ne sont pas les villes centre qui affichent les plus fortes baisses : le taux de ménages pauvres a baissé de 0,4 à 0,5 point sur les villes d'Aix-en-Provence et de Nice et il est resté stable sur Marseille, Toulon et Avignon (de 0 à +0,2 point).

UNE MOBILITÉ RÉSIDENIELLE ÉLEVÉE POUR LES MÉNAGES PAUVRES...

Les emménagements «récents» correspondent à ceux qui ont eu lieu dans les deux années précédentes. Leur nombre, s'il est rapporté au nombre de ménages en place, permet d'obtenir une approche de la «mobilité résidentielle» sur un territoire. Il faut être prudent avec cette notion : une mobilité élevée ne saurait être interprétée trop caricaturalement comme un phénomène «favorable» ou «défavorable» sur un territoire donné. En revanche, une mobilité élevée permet toujours de mettre en évidence le caractère «dynamique» d'un territoire pour une population donnée, c'est-à-dire une forte proportion de mouvements résidentiels.

Compte tenu, entre autres, de la forte activité de construction et de la forte démographie en région PACA, la mobilité résidentielle est en moyenne très élevée (37,8% des ménages de 2005 ont emménagé dans les deux années précédentes). La part importante, dans la région, des locataires du secteur privé^[7], contribue fortement à cette mobilité, qui ne peut en revanche être imputée au parc locatif social, relativement engorgé et peu représenté dans la région (ce parc affiche un taux de rotation parmi les plus faibles de France).

La proportion de locataires du secteur privé étant encore plus forte au sein des ménages pauvres, ces derniers affichent une mobilité d'autant plus élevée (43,6% d'emménagements récents)^[8]. Cette forte mobilité, qui va à l'encontre des hypothèses généralement mises en avant de «captivité» des ménages pauvres, pourrait s'expliquer aussi par :

- la décohabitation en milieu urbain de personnes jeunes, qui débutent avec peu de revenus,
- des formes d'instabilité ou de précarité sociale et familiale : par exemple, dans le cas de séparations ou divorces, l'un des conjoints peut, lorsqu'il change de logement, devenir pauvre ou modeste,
- des solutions de logement «acceptées», à titre temporaire, par des ménages n'ayant pas d'autre choix (logements trop petits, trop chers ou à caractère indécent, voire indigne), ce qui les amèneraient à déménager plus souvent, dans une perspective d'amélioration de leur situation^[9],
- des difficultés financières, qui peuvent à l'inverse pousser des ménages à quitter leur logement pour un logement plus petit ou en plus mauvais état,
- etc.

| Mobilité 2005 en Région PACA | Taux des emménagements récents |
|------------------------------|--------------------------------|
| Ménages pauvres | 44% |
| Ménages modestes | 40% |
| Autres ménages | 36% |

En 2005, le taux d'emménagements récents pour les ménages pauvres ou modestes est globalement élevé dans toute la moitié sud de la région ¹¹, sans doute en raison de la forte proportion de logements locatifs dans les zones urbaines et de la sur-représentation de locataires du secteur privé chez ces ménages. Le taux est important aussi dans la zone interstitielle située entre l'aire urbaine de Nice et de Toulon, soumise à leur «pression urbaine».

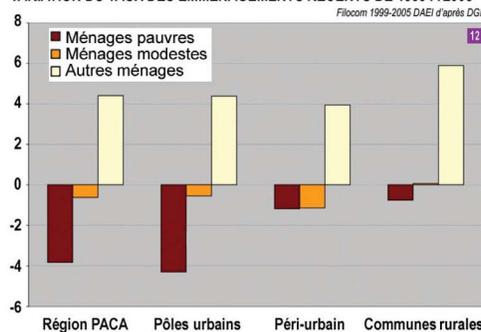
Dans «l'arrière-pays», de nombreuses communes longeant la vallée de la Durance, une partie du Buech ainsi que des stations alpines à vocation touristique, affichent également un taux important d'emménagements récents. Une partie de ces emménagements pourrait concerner des travailleurs saisonniers (stations touristiques) ou des jeunes «décohabitants» (vallée de la Durance).

... MAIS UNE MOBILITÉ EN RÉGRESSION

Pendant que la mobilité globale des ménages augmente de 2,3 points entre 1999 et 2005, on observe ¹² :

- un tassement important de la mobilité des ménages pauvres (4 points), qui est principalement le fait des pôles urbains, qui «pèsent» dans la moyenne régionale,
- une diminution d'environ 1 point de la mobilité des ménages pauvres ou modestes dans les espaces péri-urbains,
- une augmentation concomitante de la mobilité des «autres ménages», de 4 à 6 points selon les types d'espaces, dont il est probable qu'ils aient, pour les plus aisés, «tiré les prix vers le haut», dans certains secteurs urbains.

VARIATION DU TAUX DES EMMÉNAGEMENTS RÉCENTS DE 1999 A 2005



Ces observations, fondées sur des valeurs moyennes masquant une variété de situations locales, pourraient être le signe d'un accès au logement «géographiquement plus sélectif» pour les ménages pauvres. La part des ménages pauvres ou modestes dans la mobilité, qui est passée de 37,6% en 1999 à 32,8% en 2005, diminue de façon à peu près uniforme dans tous les pôles urbains de la région.

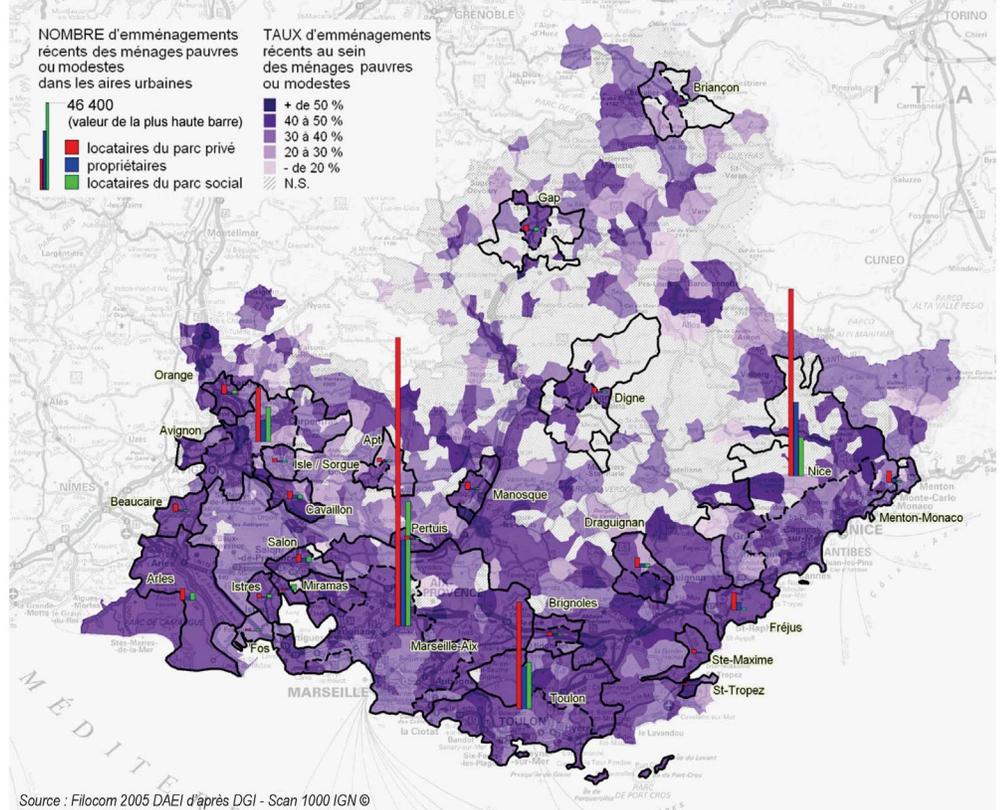
Si l'on compare les volumes d'emménagements récents en 1999 et en 2005 on constate de fortes disparités entre les principales aires urbaines :

- une baisse générale de ces volumes pour les ménages pauvres, avec des écarts importants entre les principales aires urbaines (- 4 000 sur l'aire urbaine de Nice et respectivement - 800 sur celles de Toulon et de Marseille),
 - une augmentation de ces volumes pour les ménages modestes, particulièrement sur les aires urbaines de Marseille (+ 2 700) et d'Avignon (+ 1 500), les autres aires urbaines comptant moins de 500 emménagements supplémentaires.
- Plus globalement, pour les ménages «pauvres ou modestes», on constate :
- une baisse générale des emménagements dans le locatif social (sauf sur l'aire de Toulon où ils sont en hausse),
 - une forte baisse des emménagements dans le parc locatif privé sur l'aire urbaine de Toulon (- 1 700) et sur celle de Nice (- 2 800), où la rotation est rendue plus difficile par la faiblesse de ce parc,
 - une hausse des emménagements dans le parc locatif privé sur les aires urbaines de Marseille (+ 2 900) et d'Avignon (+ 1 400),
 - une hausse limitée du nombre d'emménagements des propriétaires sur les principales aires urbaines (au maximum + 500 sur chacune d'elles), hormis sur celle de Nice où la hausse est plus marquée (+ 1 600, principalement des ménages modestes, dans le péri-urbain).

[7] Ceux-ci restent moins longuement dans leur logement que les propriétaires.

[8] Dans la conclusion du chapitre 2, l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale met en évidence que pour une partie des personnes en situation de pauvreté, le déménagement, notamment lorsqu'il est contraint, ne s'accompagne pas d'une amélioration des conditions de logement, ce qui peut engendrer un nouveau souhait de déménagement. Cf. étude DREES juin 2006 portant sur 6 800 allocataires de minima sociaux : plus d'un tiers des déménagements sont estimés «contraints» (logement inhabitable, loyers ou charges trop lourds, mésentente, expulsion, problèmes de santé). Dans 15% des cas, les conditions se sont dégradées lors du déménagement.

LES MÉNAGES PAUVRES OU MODESTES : MOBILITÉ RÉSIDENIELLE EN 2005



Source : Filocom 2005 DAEI d'après DGI - Scan 1000 IGN ©

LES EMMÉNAGEMENTS RÉCENTS DE LOCATAIRES DANS LE SECTEUR PRIVÉ : DES APPARTEMENTS ANCIENS, DE PETITE TAILLE, PARFOIS LOURDEMENT SUR-OCCUPÉS

Les «emménagements récents», outre l'information qu'ils donnent sur la notion de «mobilité» des ménages, donnent un aperçu moyen du «marché»^[9] des deux dernières années. Il est intéressant alors de détailler les caractéristiques des logements nouvellement occupés par les ménages pauvres ou modestes, afin de relever ce qui les distingue de l'ensemble du marché locatif. Quelle surface à vivre ? Quelle ancienneté des logements ? Logements individuels ou appartements ?...

La première distinction forte entre les logements loués récemment aux ménages pauvres ou modestes et les logements loués en même temps aux autres ménages, réside dans leur date de construction **13**. En effet, sur l'ensemble de la région, 54% des emménagements récents de ménages pauvres en 2005 concernaient des logements construits avant 1948, contre 48% pour les ménages modestes et 40% pour les autres ménages.

Le marché locatif privé «à usage social» concerne donc majoritairement un parc ancien.

| 13 Part des logements construits avant 1948 dans les emménagements récents | Ménages pauvres | Ménages modestes | Autres ménages |
|---|-----------------|------------------|----------------|
| Aire urbaine Marseille-Aix | 60% | 52% | 44% |
| Marseille | 66% | 60% | 53% |
| Aix-en-Provence | 41% | 35% | 27% |
| Aire urbaine Nice | 49% | 45% | 39% |
| Nice | 51% | 48% | 42% |
| Aire urbaine Toulon | 53% | 47% | 37% |
| Toulon | 63% | 57% | 48% |
| Aire urbaine Avignon | 51% | 46% | 37% |
| Avignon | 54% | 50% | 42% |
| Zone rurale (hors pôles d'emplois et couronnes) | 57% | 55% | 47% |
| Région PACA | 54% | 48% | 40% |

La seconde distinction concerne la surface habitable moyenne des logements **14**. La proportion de «petits logements» (surface inférieure à 55 m²), varie entre 61% et 46% si l'on compare les emménagements de ménages pauvres, modestes et des autres ménages. L'écart est cependant peu important entre pauvres et modestes. La part des petits logements est plus importante dans les zones urbaines, où les logements sont traditionnellement plus petits (particulièrement autour de Nice, Marseille et Toulon).

Dans les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône, sans doute en raison de l'évolution des loyers et de la pression qui est exercée sur ces deux départements, la part des petits logements dans les emménagements récents a particulièrement augmenté entre 1999 et 2005 :

- elle est passée de 63 à 68% pour les ménages pauvres et de 57 à 66% pour les ménages modestes dans les Alpes-Maritimes (où les ménages pauvres et modestes sont de plus petite taille que les autres),
- elle est passée de 60 à 63% pour les ménages pauvres et de 53 à 58% pour les ménages modestes dans les Bouches-du-Rhône (où les ménages pauvres sont de plus grande taille que les autres ménages).

| 14 Part des logements de moins de 55 m² dans les emménagements récents | Ménages pauvres | Ménages modestes | Autres ménages |
|--|-----------------|------------------|----------------|
| Aire urbaine Marseille-Aix | 66% | 61% | 48% |
| Marseille | 69% | 66% | 53% |
| Aix-en-Provence | 74% | 68% | 50% |
| Aire urbaine Nice | 68% | 66% | 55% |
| Nice | 72% | 69% | 57% |
| Aire urbaine Toulon | 62% | 58% | 46% |
| Toulon | 65% | 58% | 47% |
| Aire urbaine Avignon | 46% | 44% | 34% |
| Avignon | 60% | 57% | 44% |
| Zone rurale (hors pôles d'emplois et couronnes) | 45% | 42% | 35% |
| Région PACA | 61% | 57% | 46% |

La part des appartements **15** dans l'ensemble des logements récemment occupés par les ménages pauvres ou modestes est de 46% sur la région, contre 30% pour les autres ménages. L'importance du locatif dans leurs statuts résidentiels et leur concentration dans les zones urbaines peuvent expliquer une partie de cet écart, en raison notamment de la faible proportion d'habitat individuel locatif dans ces secteurs.

| 15 Part de logements en collectif dans les emménagements récents | Ménages pauvres ou modestes | Autres ménages |
|---|-----------------------------|----------------|
| Aire urbaine Marseille-Aix | 51% | 32% |
| Marseille | 58% | 39% |
| Aix-en-Provence | 60% | 46% |
| Aire urbaine Nice | 56% | 37% |
| Nice | 62% | 47% |
| Aire urbaine Toulon | 53% | 37% |
| Toulon | 47% | 29% |
| Aire urbaine Avignon | 35% | 25% |
| Avignon | 40% | 40% |
| Zone rurale (hors pôles d'emplois et couronnes) | 26% | 15% |
| Région PACA | 46% | 30% |

La part des appartements dans les emménagements récents de ménages pauvres ou modestes est respectivement de 51% et 56% dans les aires urbaines de

Marseille-Aix et de Nice, en raison du caractère fortement urbain de ces territoires. Elle y est cependant moins élevée pour les autres ménages (32% sur l'aire urbaine Marseille-Aix et 37% sur celle de Nice).

Enfin, les ménages pauvres ou modestes ayant emménagé récemment souffrent d'un taux de «sur-occupation» lourde^[10] en moyenne élevé **16**, d'autant plus élevé que les ménages sont pauvres. En 2005 sur la région, le taux de sur-occupation lourde s'élève à 7,2% des emménagements récents de ménages pauvres et 3,6% des emménagements récents de ménages modestes.

| 16 Taux de sur-occupation lourde (moins de 9 m² par personne) dans les emménagements récents | Ménages pauvres | | Ménages modestes | |
|--|-----------------|-------|------------------|------|
| | 1999 | 2005 | 1999 | 2005 |
| AU Marseille-Aix | 7,9% | 9,4% | 2,2% | 3,5% |
| Marseille | 8,7% | 10,9% | 2,2% | 4,1% |
| Aix-en-Provence | 5,5% | 5,1% | 1,2% | 2,5% |
| AU Nice | 7,6% | 7,6% | 2,7% | 4,9% |
| Nice | 7,7% | 8,2% | 2,3% | 4,8% |
| AU Toulon | 7,0% | 5,2% | 2,4% | 3,2% |
| Toulon | 7,8% | 5,8% | 2,5% | 3,2% |
| AU Avignon | 6,0% | 4,5% | 2,0% | 2,3% |
| Avignon | 3,4% | 3,5% | 1,4% | 2,1% |
| Zone rurale (hors pôles d'emplois et couronnes) | 3,6% | 3,0% | 3,3% | 2,0% |
| Région PACA | 7,3% | 7,2% | 2,5% | 3,6% |

Alors que celui des ménages pauvres est resté stable, le taux de sur-occupation des emménagements récents de ménages modestes a augmenté de plus de 1 point entre 1999 et 2005. On a observé précédemment que les emménagements récents sur l'aire de Nice concernaient avant tout des ménages modestes : c'est pour ces ménages que le taux de sur-occupation lourde atteint la plus grande valeur en 2005 et qu'il a le plus augmenté (passant de 2,7% à près de 5% des emménagements récents).

Pour les ménages pauvres, le taux de sur-occupation dans les emménagements récents de 2005 est de 10% environ dans l'aire urbaine de Marseille-Aix (soit 2 points de plus que pour les emménagements récents de 1999). Ce taux est resté stable sur l'aire urbaine de Nice (7,6%). Il a en revanche diminué légèrement sur les aires urbaines de Toulon et d'Avignon.

En volume, les seuls emménagements récents de 2005 dans le parc locatif privé représentent environ 3 300 ménages pauvres ou modestes en sur-occupation lourde sur l'aire urbaine Marseille-Aix et 1 900 ménages sur celle de Nice.

[9] Le terme «marché» signifiant ici le parc de logements dans lequel les emménagements de la dernière année ont eu lieu, à la différence du «stock» de logements (ensemble des logements).

[10] La «sur-occupation lourde» désigne les situations dans lesquelles le logement offre moins de 9 m² de surface habitable par personne. L'ampleur du phénomène est sous-estimée par FILOCOM, qui n'identifie pas les situations d'immeubles squattés, de location sans bail ou d'hébergement chez un tiers non déclaré.