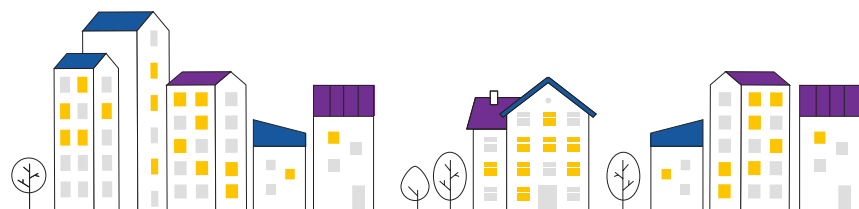


A

tlas régional

de l'habitat 2018

en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Direction régionale
de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur



Le mot de la Directrice

Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement,
Provence-Alpes-Côte d'Azur

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a pour mission fondamentale de diffuser et partager la connaissance auprès de ses partenaires et du grand public.

En matière de logement, les difficultés d'accès à une offre abordable sont au cœur des préoccupations des ménages de notre territoire régional. Une part croissante de la population, en particulier les jeunes ménages, les familles monoparentales et les salariés modestes peinent à se loger.

Face à ce défi majeur, l'État et ses partenaires en région sont plus que jamais mobilisés : ces dernières années, d'importants efforts de rattrapage de construction de logement social ont permis d'atteindre un palier de 10 000 logements annuels agréés.

Mais les tensions sur l'offre et la demande demeurent, et la compréhension des dynamiques des marchés du logement est indispensable au portage de toute politique publique.

C'est pourquoi j'ai souhaité la réalisation de cet atlas régional de l'habitat, qui n'avait pas été réactualisé depuis 2012 ; il se veut un outil d'aide à la décision, en proposant une lecture commune et concise des grands enjeux en matière d'habitat.

La première édition de l'Atlas soulignait les spécificités de la région.

Ce nouvel atlas, actualisé des données 2017 a mobilisé une équipe pluridisciplinaire de statisticiens, géomaticiens, chargés d'étude de la DREAL ; il présente, sous forme de fiches pédagogique et illustrées, un panorama des problématiques du logement organisé autour de deux volets : les caractéristiques socio-économiques régionales, puis l'état des lieux des parcs publics et privés et les tensions à l'œuvre.

L'Atlas 2018 confirme les fragilités socio-démographiques du territoire : un certain essoufflement démographique, la précarité croissante des populations, mais aussi l'aggravation des disparités territoriales avec une concentration des tensions sur la frange littorale.

L'analyse des parcs de logement donne le constat d'une part prépondérante des résidences secondaires et de la vacance, d'une offre sociale publique insuffisante à satisfaire une demande toujours croissante, et d'un parc privé qui joue le rôle de parc social de fait, sans oublier le phénomène exponentiel des logements potentiellement indignes.

Ce contexte doit être partagé, diffusé et pourra utilement servir de point de référence aux territoires dans leur exercice de planification.

Vous en souhaitant une agréable lecture,

Corinne Tourasse

Méthodologie



MÉTHODOLOGIE

Cet atlas régional de l'habitat a été réalisé à partir des données et analyses dont dispose la DREAL PACA afin de partager la connaissance et la compréhension des enjeux de l'habitat.

Pour le concevoir, une équipe projet, pilotée par l'unité Politiques de l'Habitat (service Énergie Logement), a été constituée. Cette équipe a réuni des rédacteurs, des statisticiens et des cartographes en poste au service Énergie Logement et au service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation.

L'atlas se présente sous forme de fiches pédagogiques comprenant une analyse synthétique et problématisée, illustrées par des cartes et des graphiques. Ces fiches et leurs illustrations ont été réalisées à partir des dernières données à disposition des services de l'État tels que le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) et le fichier des logements des communes (FILOCOM).

Une première partie présente les grandes caractéristiques du territoire régional (population, économie,...) et une seconde dresse l'état des lieux de l'habitat (parc public et privé, tension du marché).

Date de publication

2019

Directrice de la publication

Corinne Tourasse, Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA

Pilotage

DREAL PACA/Service Énergie Logement : Yves Le Trionnaire, chef de service
Audrey Donnarel, Marion Moulin (unité Politiques de l'Habitat)

Rédaction et traitement des données

DREAL PACA/SEL/Unité Politiques de l'Habitat
DREAL PACA/SEL/Unité Qualité du Bâti
DREAL PACA/SEL/Unité Production Logement Foncier
DREAL PACA/SCADE/Unité Information Connaissance/Pôle statistiques
Urbalterre

Cartographie

DREAL PACA/SCADE/UIC/Pôle géomatique
Urbalterre

Conception graphique

Urbalterre <http://www.urbalterre.com>

Sommaire

PARTIE 1 Population et territoires

1.1 Les dynamiques démographiques

- La composition de la population en PACA
- La dynamique démographique commence à s'essouffler
- La population de PACA va continuer d'augmenter, mais aussi de vieillir
- De moins en moins de personnes par ménage et par logement
- Une densité peu homogène sur le territoire régional
- La situation des ménages
- Migrations résidentielles
- Des transports orientés sur les zones urbaines

1.2 L'économie et les niveaux de vie

- La situation de l'emploi en PACA
- Les secteurs clés de l'économie
- Les dynamiques de l'emploi
- Un chômage important
- Le niveau de vie médian masque des situations disparates et un fort taux de pauvreté
- Le nombre de bénéficiaires des minima sociaux est relativement stable
- L'impact du niveau de vie sur les ménages les plus modestes

PARTIE 2 État des lieux de l'habitat en PACA

2.3 Les caractéristiques du parc de logements

- Le type d'habitation : un parc de résidences principales essentiellement collectif
- Le statut d'occupation des résidences principales : plus de propriétaires que de locataires
- Le poids des résidences secondaires
- Les logements vacants
- Les logements sociaux : un parc peu développé
- L'évolution du parc de résidences principales sur 5 ans

2.4 Les besoins en logement

- Les besoins en logement
- Estimer les besoins liés au mal-logement
- Estimer les besoins futurs
- Des hypothèses pour analyser et explorer les besoins en logement
- Les besoins en logement estimés en région PACA

Le parc locatif social public

2.5 Le parc de logements locatifs sociaux

- La composition et les modes d'attribution des logements sociaux
- Plusieurs catégories de logements sociaux
- Les chiffres-clés
- Les logements sociaux dans les QPV : une majorité de logements localisés dans les Bouches-du-Rhône
- Les densités communales de logements sociaux : une forte proportion de logements dans les Bouches-du-Rhône
- Typologie et type de construction : une majorité de T3-T4 et de collectifs
- L'âge du parc : des logements essentiellement construits avant 1980
- Étiquettes énergie et gaz à effet de serre

2.6 Les bailleurs sociaux

- Les grandes familles de bailleurs sociaux
- Un parc qui fait intervenir une grande diversité de bailleurs sociaux
- Les grands groupes de bailleurs sociaux
- Dynamisme de production

2.7 La production de logement social

- Comment produit-on des logements sociaux sur une commune ?

Quelles sont les 3 catégories de logement social ?
Les acteurs et le financement du logement social
L'évolution de la production depuis 2000
Le bilan 2017 : la barre des 10 000 logements agréés atteinte pour la 3ème fois
Les modes de production : entre la production neuve et l'acquisition-amélioration
La diversité de la production : des logements familiaux et plus spécifiques
Une production majoritairement portée par les entreprises sociales pour l'habitat (ESH)

2.8 L'application de la loi SRU

Le bilan de la 5e période triennale 2014-2016 : 69 communes carencées malgré des progrès sur le nombre logements sociaux réalisés
La 6e période triennale 2017-2019 : un dispositif recentré

2.9 La demande de logement locatif social

Quelles sont les conditions de ressources en PACA ?
Des demandes concentrées sur les 3 départements du littoral
Une forte demande de T2-T3 et une importante part de ménages aux ressources mensuelles inférieures à 1 000 euros
Les ménages éligibles à un logement social
Des motifs essentiellement liés à l'urgence ou aux difficultés financières

2.10 La situation des ménages

Le niveau de vie des locataires : 44,3 % des ménages du parc public vivent sous le seuil de pauvreté
Les situations professionnelles des bénéficiaires d'un logement social en 2017 : une majorité d'ouvriers et d'employés
Les caractéristiques socio-démographiques des ménages : une forte proportion de familles monoparentales et de personnes seules
Les niveaux de loyer : les loyers les plus chers après l'Île-de-France
L'hébergement social, le logement adapté et l'intermédiation locative en PACA : les difficultés d'accès et de maintien dans un logement
Hébergement, logement, logement accompagné
L'accueil en hébergement : un principe inconditionnel et inscrit dans la loi
L'application de la loi DALO en PACA

2.11 Les tensions sur le parc social

Un faible niveau de satisfaction de la demande
Des délais d'attente particulièrement élevés
Un parc de logement social qui évolue moins vite que la demande
La mobilité : une faible fluidité dans le parc social

Le parc privé

2.12 Le parc de logements du secteur privé

Les chiffres clés de la région PACA au 1er janvier 2015
Le parc de logements en résidence principale

2.13 Les propriétaires

Les formes de logement des propriétaires
Des propriétaires plus « riches » que la moyenne mais des propriétaires « pauvres », plus pauvres que la moyenne
La part des propriétaires en PACA a diminué entre 2010 et 2015
Les propriétaires en PACA caractérisent les premières couronnes périurbaines
Propriétaires emménagés récemment (moins de 2 ans) : une image du marché de l'accession à la propriété
Portrait des « nouveaux » propriétaires
Les petits ménages constituent l'essentiel des accédants à la propriété
Un « marché » dominé par les actifs ayant un emploi en CDI
Un faible taux d'allocataires

2.14 Les locataires

Près d'un ménage sur deux est locataire de son logement
Les niveaux de loyers du parc privé : une connaissance des niveaux de loyers en progression en PACA
Taux d'effort et solvabilité des ménages

2.15 L'habitat indigne et très dégradé

Le parc privé potentiellement indigne
La sur-occupation des résidences principales
La lutte contre l'habitat indigne

2.16 Le rôle social du parc privé

Les statuts d'occupation des résidences principales en PACA : une part importante de locataires du parc privé
Le parc social de fait : une part importante de ménages modestes dans le parc privé
La vulnérabilité énergétique : un ménage sur 8 concerné

2.17 Les copropriétés

Les chiffres clés des copropriétés en région PACA au 1er janvier 2013
Le parc de logements en résidence principale en copropriétés
Des copropriétés souvent fragiles
L'immatriculation des copropriétés

2.18 Les tensions sur le parc privé

Des marchés de l'accession localement inaccessibles à une majorité des habitants
Accessibilité des marchés de l'accession
Marchés locatifs

Annexe

A.1 Sources des illustrations et des statistiques