Atlas 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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DREAL
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 Connaisance/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 minimas 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 avants 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

POPULATION ET TERRITOIRES

Les dynamiques démographiques

LES SPÉCIFICITÉS RÉGIONALES

La population de Provence-Alpes-Côte d'Azur est assez âgée avec une proportion importante de retraités et de préretraités et une part de couples avec enfants moindre que la moyenne nationale. Les tendances démographiques actuelles et futures devraient conduire à accentuer le vieillissement.

La région PACA est un territoire moyen par sa population, mais fait partie des plus densément peuplées avec des zones littorales très urbanisées et des zones de montagne beaucoup moins denses. On observe depuis quelques années un phénomène de péri-urbanisation croissante.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LA COMPOSITION DE LA POPULATION EN PACA

La structure de la population par activité, la composition des familles et la part des personnes âgées sont peu favorables au dynamisme démographique.

Une surreprésentation des retraités et personnes au foyer

En 2014, PACA se classe au 13e et dernier rang des régions de France métropolitaine pour la proportion d'actifs ayant un emploi (46 % contre 50 %). Ceci s'explique principalement par une forte proportion de retraités (29 %). La part des chômeurs s'élève à 8 %.

Une part importante de familles monoparentales

Les familles en PACA se caractérisent par une proportion plus faible des couples avec enfants (39,9 % contre 42,4 %) et surtout, une part élevée de familles monoparentales, femme (14,3 %) ou homme (2,8 %), avec un ou plusieurs enfants. La région se classe ainsi au 3e rang de France métropolitaine par l'importance de cette catégorie de famille, derrière la Corse et l'Île-de-France.

Une population vieillissante

Entre 2009 et 2014, la part des personnes de plus de 60 ans est passée de 25,8 % à 27,7 %. Elle continue d'augmenter, tout en restant plus élevée que pour la France métropolitaine où cette part passe de 22,4 % à 24,4 %. La part des plus de 75 ans augmente aussi. Elle est passée de 8,8 % à 9,2 % en France métropolitaine.

LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE COMMENCE À S'ESSOUFFLER

La population de la région continue de croître, essentiellement grâce au solde naturel. La région reste peu attractive sur la période 2009 - 2014, le solde migratoire bénéficiant surtout aux zones périurbaines.

Une population qui croît de moins en moins vite

Selon les chiffres du recensement de 2015, la population de la région s'est accrue d'environ 22 000 habitants en moyenne sur 5 ans. Cependant, cette croissance est moins soutenue que par le passé. Le taux de variation annuel de la population de tous les départements pendant cette période est en effet inférieur à celui de la décennie précédente. C'est particulièrement vrai pour les Alpes-Maritimes et les Alpes-de-Haute-Provence.

Répartition des actifs par catégorie
Données : INSEE RP 2015

Pourcentage	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Retraités ou préretraités	Élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	Femmes ou hommes au foyer	Autres inactifs
Provence-Alpes-Côte d'Azur	46 %	8 %	29 %	8 %	4 %	5 %
France métropolitaine	50 %	8 %	27 %	8 %	3 %	4 %
Rang de PACA	13	4	8	8	3	2

Une région féconde, mais un âge moyen des mères sur l'ensemble des naissances de plus en plus élevé

Avec, en 2015, un indicateur conjoncturel de fécondité de 203 enfants pour 100 femmes, PACA reste la région la plus féconde de France métropolitaine, avec la particularité d'une fécondité élevée des femmes les plus âgées. L'indicateur pour les femmes de 35 à 49 ans est en effet de 47 % en PACA contre 39 % pour la France métropolitaine, le plus élevé après l'Île-de-France. Cet indicateur monte même à 48 % dans les Alpes-Maritimes (alors qu'il est de 24 % pour les femmes de 15 à 24 ans contre 27 % à l'échelon national) et à 50 % dans les Bouches-du-Rhône. L'âge moyen de la mère sur l'ensemble des naissances (30,8 ans) est le 3e plus élevé en France métropolitaine. Comme pour l'ensemble de la France métropolitaine, c'est l'augmentation de la fécondité des plus de 35 ans qui permet au taux de fécondité général de se maintenir voire de légèrement augmenter depuis les années 1990.

Un solde naturel qui tire la croissance

Le solde naturel (différence entre le nombre des naissances et celui des décès) reste positif en PACA. D'après les estimations de l'INSEE, il a augmenté de 0,3 % entre 2009 et 2016. Seules les Alpes-de-Haute-Provence ont un taux négatif (-0,1 %). Les Bouches-du-Rhône affichent un solde nettement positif (+ 0,5 %).

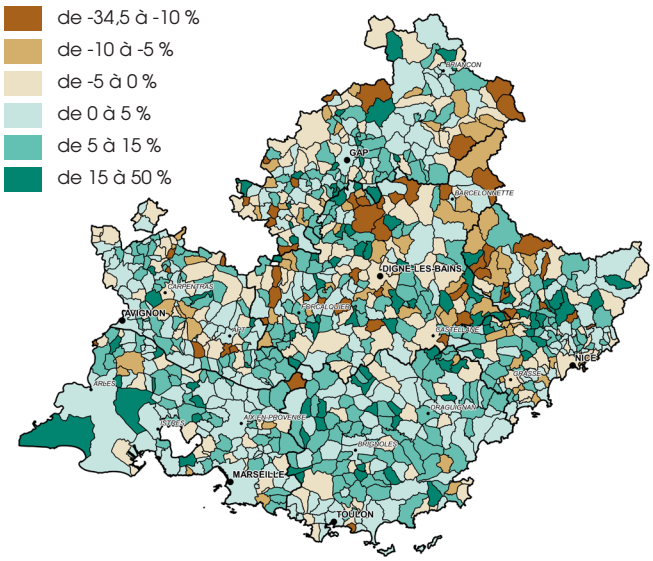
Un solde migratoire faible, qui joue en faveur des zones périurbaines

En revanche, le solde migratoire, c'est-à-dire le solde apparent entre les entrées et les sorties, quoique positif, augmente moins vite (+ 0,1 % seulement entre 2009 et 2016 contre + 0,3 % pour la France métropolitaine). C'est dans les Bouches-du-Rhône qu'une diminution (- 0,1%) est enregistrée, l'augmentation la plus forte étant dans le Var (+ 0,7 %). Cela traduit un phénomène de périurbanisation, avec des centres urbains de moins en moins attractifs et des périphéries dynamiques.

Entre les recensements de 2009 et 2014 en PACA, le solde naturel est de 65 495 habitants de plus, dont 95 % sur les communes urbaines, et le solde apparent de 28 890, dont 84 % pour les communes périurbaines, les communes urbaines ayant un solde négatif.

Évolution de la population par commune entre 2010 et 2015

Données : INSEE RP 2015



Taux de variation annuel de la population par département

Données : INSEE RP 2015

Département	Période 2010 - 2015	Période 1990 - 2010
Alpes-de-Haute-Provence	0,2	1,0
Hautes-Alpes	0,6	1,0
Alpes-Maritimes	0,1	0,5
Bouches-du-Rhône	0,4	0,6
Var	0,8	1,1
Vaucluse	0,5	0,7

LA POPULATION DE PACA VA CONTINUER D'AUGMENTER, MAIS AUSSI DE VIEILLIR

Dans INSEE analyses n° 47 de juin 2017, l'INSEE PACA a publié une étude intitulée : « Provence-Alpes-Côte d'Azur : un million de 75 ans ou plus en 2050 », basée sur le modèle Omphale 2017 de projection des populations.

Un vieillissement de la population

Le scénario central prédit un vieillissement de la population de la région d'ici 2050 avec notamment un doublement du nombre des plus de 75 ans. Ce vieillissement serait essentiellement l'effet de l'arrivée aux grands âges des générations du baby-boom.

Une inversion du solde naturel

Le vieillissement de la population entraînerait une inversion du solde naturel aux alentours des années 2040, les décès devenant plus nombreux que les naissances, et la mortalité augmente du fait du plus grand nombre de personnes âgées. En parallèle, les naissances diminueraient jusqu'en 2030 en raison notamment d'un recul de la part des jeunes de moins de 20 ans, contrairement à la tendance nationale.

Un nouvel apport migratoire

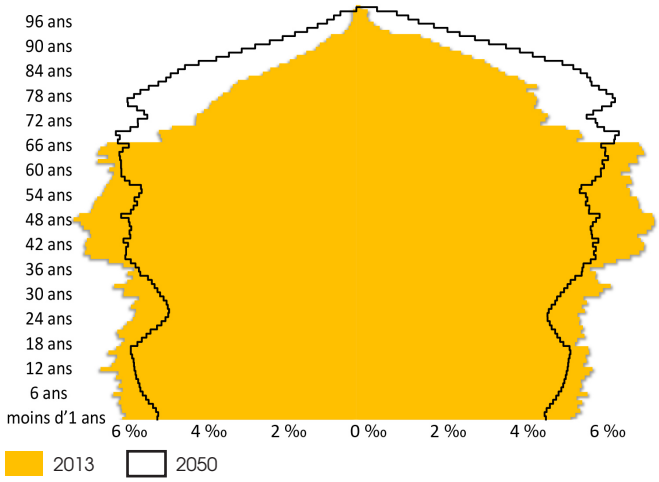
Le solde migratoire devrait en revanche se renforcer. La région reste en effet attractive pour les seniors. De plus, un apport migratoire devrait compenser les sorties de la population active liées au vieillissement naturel.

Une croissance lente

La conjonction de ces phénomènes devrait permettre à la population de PACA de continuer à croître, à un rythme plus lent toutefois que la moyenne nationale, pour s'établir en 2050 à environ 5,3 millions d'habitants contre 5 millions aujourd'hui. L'essentiel de cette augmentation, soit environ plus de 255 000 habitants, serait concentrée sur les Bouches-du-Rhône (en raison du solde naturel) et le Var (grâce au solde migratoire).

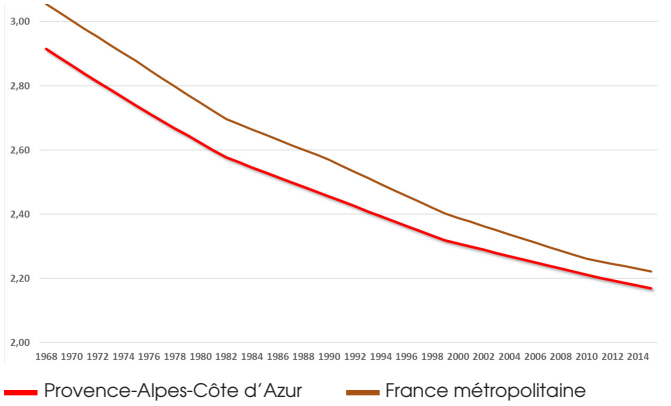
Pyramides des âges de la région PACA en 2013 et 2050 selon le scénario central

Données : INSEE RP 2013, INSEE Omphale 2017



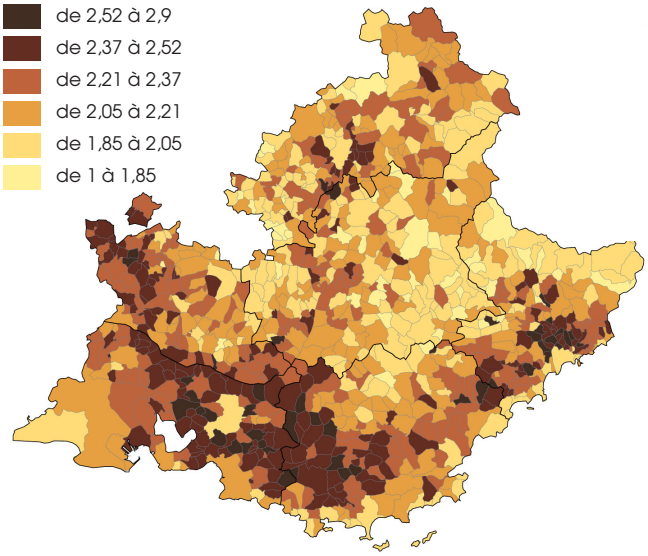
Évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968

Données : INSEE, recensement de la population 2015



Nombre moyen de personnes par ménage en 2015

Données : INSEE RP 2015

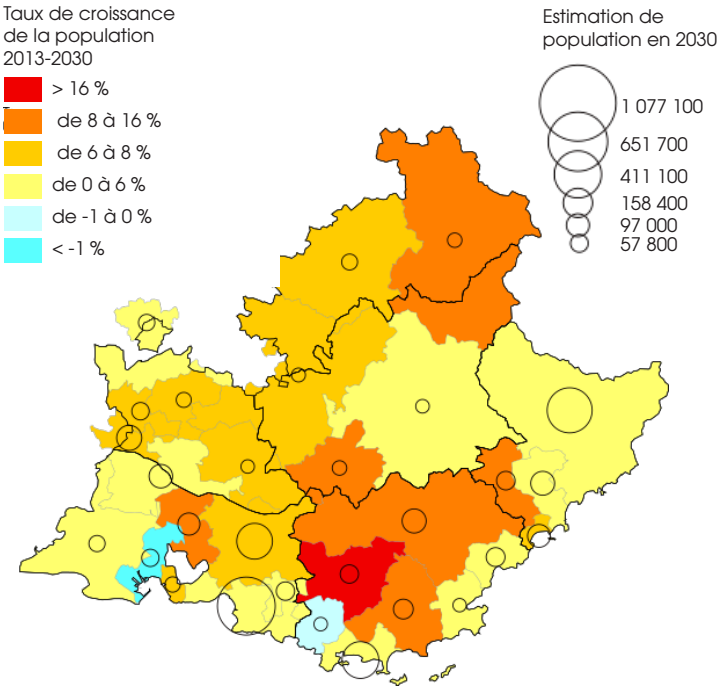


DE MOINS EN MOINS DE PERSONNES PAR MÉNAGE ET PAR LOGEMENT

En 2015, on recensait en moyenne en PACA 2,17 personnes par logement et par ménage. La région se situe ainsi au 13e rang des régions de France métropolitaine pour le nombre moyen de personnes par ménage. C'est dans les Alpes-Maritimes que ce nombre de personnes est le plus faible (2,08) et c'est dans les Alpes-de-Haute-Provence que sa diminution a été la plus marquée entre 2010 et 2015 (-0,64 % par an passant de 2,16 à 2,09). Cet indicateur témoigne des structures démographiques déjà décrites : une population relativement âgée, un âge moyen des femmes devenant mères pour la première fois plutôt élevé… De façon arithmétique il a fallu en PACA produire près de 42 500 résidences principales entre 2010 et 2015 pour compenser la diminution de la taille des ménages. Cela correspond à près de la moitié (47 %) de l'accroissement effectif du nombre des résidences principales.

Estimation de population en 2030 et taux de croissance 2013-2030 par EPCI ou regroupement d'EPCI (scénario central)

Données : INSEE, Omphale 2017, scénario central



UNE DENSITÉ PEU HOMOGÈNE SUR LE TERRITOIRE RÉGIONAL

Compte tenu des spécificités géographiques de la région, la densité est très inégale selon les territoires.

Une population dense

Avec près de 5 millions d'habitants au recensement 2014, PACA ne se place qu'au 7e rang des 13 régions de France métropolitaine, mais sa densité de 159 habitants au kilomètre carré la place au 3e rang, derrière l'Île-de-France et les Hauts-de-France. Pour comparaison, la densité moyenne en France métropolitaine en 2014 est de 118 habitants au kilomètre carré.

Une répartition inégale entre la montagne et le littoral

Les Hautes-Alpes et les Alpes-de-Haute-Provence ont une densité très faible (respectivement 25 et 23 habitants au kilomètre carré) avec un nombre de communes important (168 et 199), essentiellement rurales. En revanche, les départements littoraux, qui sont les plus peuplés (83 % de la population de la région) ont des densités de population bien plus importantes, allant jusqu'à 394 habitants au kilomètre carré pour les Bouches-du-Rhône.

Une population concentrée dans les zones urbaines

Cette disparité traduit un contraste entre des zones urbaines densément peuplées, généralement proches du littoral et des zones rurales vastes (42 % de la superficie totale de la région) où la population est dispersée sur de petites communes (359 sur les 947 que compte la région). Dans les départements du littoral, plus de 4 personnes sur 5 habitent en zone urbaine (plus de 9 personnes sur 10 dans les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône), contre un peu plus d'une personne sur deux dans les Hautes-Alpes et les Alpes-de-Haute-Provence.

Une région marquée par le processus de métropolisation

La région PACA est particulièrement concernée par le processus de métropolisation. Celui-ci se caractérise par une concentration de la population et des fonctions économiques et politiques. Ainsi, 83 % de sa population et 84 % des emplois sont concentrés dans les quatre plus importantes aires urbaines (Marseille-Aix-en-Provence, Nice, Toulon et Avignon).

Les territoires bénéficient de l'implantation d'infrastructures de communication (gares TGV d'Avignon et d'Aix-en-Provence, aéroports de Marseille, Nice…), de pôles d'enseignement supérieur (Aix-Marseille, Nice…), de pôles d'activités et d'innovation de pointe (Sophia Antipolis, Cadarache, l'Arbois…).

DÉFINITIONS

Ménages *: un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement. Un ménage peut être composé d'une seule personne ou de plusieurs familles. Dans le cas d'une famille, la personne de référence du ménage est l'actif le plus âgé.*

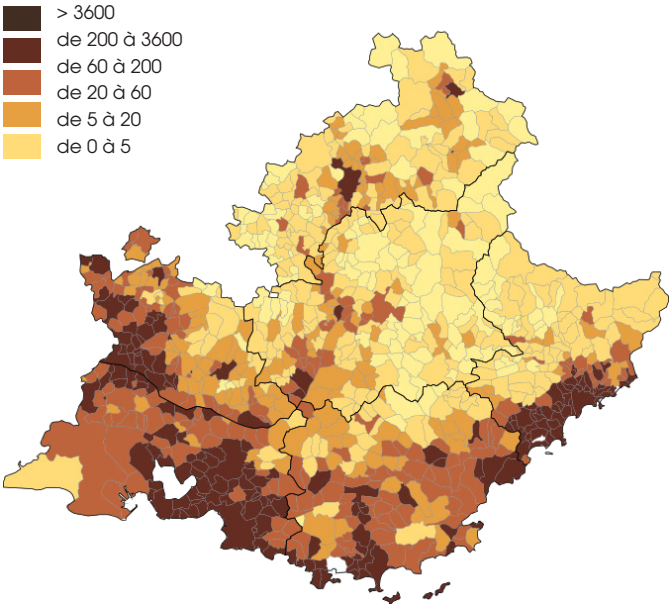
Les zones urbaines, péri-urbaines et rurales : *la répartition des communes de PACA entre zones urbaines, péri-urbaines et rurales a été établie par la DREAL PACA sur la base du zonage en aires urbaines de l'INSEE.*

L'essor de la péri-urbanisation

C'est dans les zones péri-urbaines que la population augmente le plus vite (+5,7 % contre +3,1 % en zone rurale), même si elles sont relativement peu denses (63 habitants au kilomètre carré en moyenne pour la région, contre 447 dans les zones urbaines et 13 dans les zones rurales). En revanche, la population des zones urbaines, déjà très denses, croît peu (+1,4 % entre 2009 et 2014).

Cet accroissement bénéficie aux arrières-pays varois et niçois et à la vallée de la Durance.

Densité de population par commune (hab. / km²)
Données : INSEE RP 2015



LA SITUATION DES MÉNAGES

En 2015, la région PACA compte environ 2 252 000 ménages, soit 8 % des 28 280 000 ménages de France métropolitaine.

Des ménages un peu plus âgés en PACA

La population moyenne des ménages est de 2,19 habitants par ménage en PACA, légèrement inférieure à la moyenne de la France métropolitaine (2,23). Comme à l'échelon national, les familles principales (famille à laquelle appartient la personne de référence du ménage) sont, pour moitié, des couples, avec un tiers de célibataires et 10 % de familles monoparentales. La tranche d'âge la plus représentée pour la personne de référence est celle de 40 à 54 ans. Toutefois, la proportion des personnes de référence de plus de 65 ans est un peu plus élevée en PACA qu'en France métropolitaine (31 % contre 27 %). Un peu moins d'une famille sur deux n'a pas d'enfant. L'essentiel des autres familles (43 %) a seulement un ou deux enfants. Cette faible taille des ménages induit un besoin en logements relativement important à population constante.

Une situation par zone influencée par les parcours résidentiels

La structure décrite ci-dessus représente fidèlement les ménages des zones urbaines, soit la très forte majorité de la population. On peut noter cependant quelques variations caractéristiques entre les territoires. Les jeunes actifs ont tendance à s'installer dans les zones urbaines (la proportion des ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans est presque deux fois plus élevée en zone urbaine que dans les autres zones). Les ménages d'âge actif plus âgés se concentrent sur les zones péri-urbaines où ils représentent près de 70 % des ménages (62 % de couples). Enfin, la proportion des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans et des ménages sans enfants est plus élevée dans les zones rurales (respectivement 33 % et 56 %).

MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

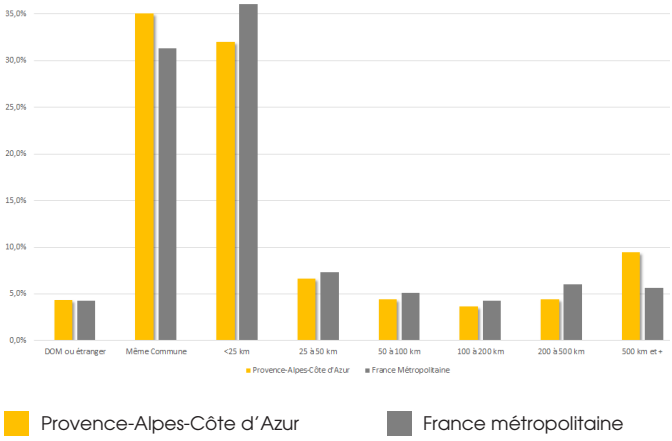
En PACA, 550 000 personnes ont changé de domicile en 2014, très majoritairement à moins de 25 kilomètres (km) de leur domicile précédent

Parmi les 5 millions d'habitants de la région en 2014, 551 000 personnes, habitaient un autre logement en 2014, soit 11,2 % de la population régionale. Ainsi, PACA se place au 7e rang des régions de France métropolitaine (11,3 %), avec cependant de faibles écarts entre les régions (de 10,2 % en Île-de-France, à 12,6 % en Occitanie).

Ces mobilités résidentielles sont très majoritairement des mobilités de proximité. En PACA, 67 % des changements de domiciles ont eu lieu dans la même commune ou dans une commune située à moins de 25 km soit une proportion à peu près égale à celle du niveau métropolitain (67,4 %). Elles correspondent à l'accomplissement d'itinéraires résidentiels locaux. Les mobilités sur de longues distances (+ de 200 km) ont cependant concerné en 2014, près de 77 000 personnes. Elles correspondent à des mobilités créées par des motifs professionnels ou par des changements importants de mode de vie (retraites par exemple).

C'est dans les Alpes-Maritimes (69,2 %) et le Vaucluse (68,5 %) que la part des migrations résidentielles les plus courtes sont les plus importantes et c'est dans les Hautes-Alpes (18,6 %) et le Var (15,6 %) que le poids des migrations résidentielles à plus de 200 km est le plus conséquent.

Distance des migrations résidentielles
Données : INSEE RP 2014



DES TRANSPORTS ORIENTÉS SUR LES ZONES URBAINES

Un réseau de transport concentré sur les grandes zones de peuplement

Le réseau de transport de PACA est, à l'image de sa population, concentré sur les bandes les plus denses (littoral, vallée du Rhône et axe Marseille-Aix-en-Provence-Gap). C'est l'une des régions de France métropolitaine qui possède le moins de kilomètres de routes, devant l'Île-de-France et la Corse. C'est là que se trouvent les autoroutes et les trafics les plus importants. C'est là également que se trouvent les lignes TGV, et les grands ports (Marseille Toulon et Nice) et aéroports (Marseille et Nice).

Des navettes domicile-travail relativement limitées et concentrées autour des grandes villes

Les flux des déplacements domicile-travail concernent près de 2 millions d'individus en 2014. Provence-Alpes-Côte d'Azur est la région de France métropolitaine (après la Corse) où la proportion des actifs occupés qui travaillent dans leur commune de résidence est la plus forte (52 % contre 35 % au

POUR EN SAVOIR PLUS

INSEE études PACA n° 78 l'âge est un facteur important dans les choix résidentiels.

Provence-Alpes-Côte d'Azur Un million de 75 ans ou plus en 2050, INSEE Analyse, N°47, juin 2017

Population dans les territoires : Croissance contrastée et vieillissement généralisé à l'horizon 2030, INSEE Analyse, N°55, Novembre 2017

plan national). Cependant, les flux de déplacement domicile-travail sont intenses entre les communes des grandes zones d'emploi.

L'essentiel de ces déplacements se fait en véhicule à moteur (hors deux roues et transports en commun), plus qu'au niveau national. Le recours aux transports en commun est plus faible qu'en France métropolitaine. En revanche, sans doute en raison de la plus faible proportion de navetteurs (personnes se déplaçant au moyen des transports en commun ou d'un véhicule personnel pour effectuer les trajets domicile-travail), les déplacements à pied occupent une place plus importante. En effet, le mode de déplacement domicile-travail varie sensiblement selon que l'on travaille hors ou dans sa commune de résidence. Par ailleurs, les transports en commun et les deux roues sont surtout utilisés dans les zones urbaines et beaucoup moins dans les zones rurales et péri-urbaines. Dans ces dernières, la part du véhicule atteint 85 %. La part de la marche y est également deux fois moindre qu'ailleurs (5 %).

Les déplacements en véhicule sont plus courts (14 contre 17 minutes) et ceux en transport en commun plus lents (23 contre 20 minutes) surtout en zones péri-urbaines (68 minutes) et rurales (86 minutes). À noter aussi que les déplacements en véhicule motorisé sont plus lents en zones rurales et péri-urbaines, où les temps de trajet sont de l'ordre de 20 minutes en moyenne pour les véhicules.

Les déplacements à pied ou en deux roues prennent en moyenne autant de temps que pour la France métropolitaine.
Enfin, les déplacements domicile-étude sont également importants, car ils concernent plus d'un million d'individus âgés de 2 ans ou plus inscrits dans un établissement d'enseignement. 72 % d'entre eux étudient dans leur commune de résidence, la plus forte proportion de France métropolitaine. Cela s'explique sans doute par le fait que la région est très urbanisée, cette proportion tombant en dessous de 50 % dans les zones péri-urbaines et de 40 % dans les zones rurales.

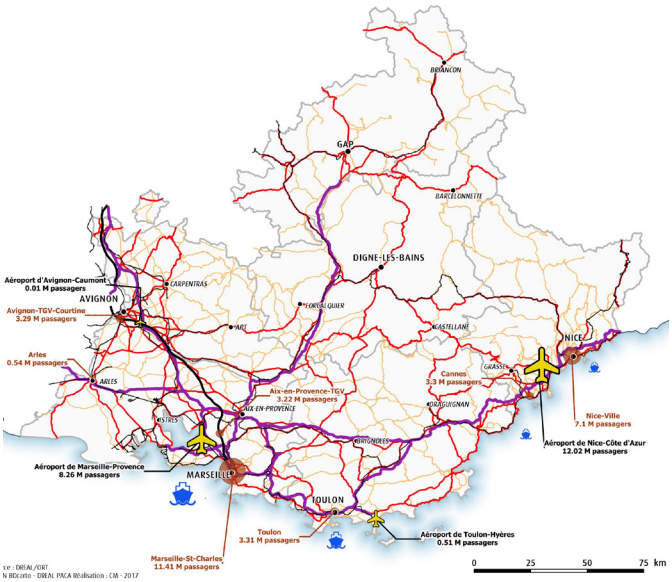
Trafic moyen journalier annuel
Données : ISIDOR (CEREMA) / DIRMED données 2014

Sur Autoroute
- non renseigné
- < 20 000
- de 20 000 à 40 000
- de 40 000 à 60 000
- de 60 000 à 80 000
- > 80 000

Sur Réseau routier principal
- non renseigné
- < 2 500
- de 2 500 à 5 000
- de 5 000 à 10 000
- de 10 000 à 15 000
- > 15 000

11917 Nombre de véhicules Moyen journalier Annuel (TMJA) dans les deux sens confondus

Réseau des infrastructures en PACA
Données : DREAL / ORT données janvier 2018

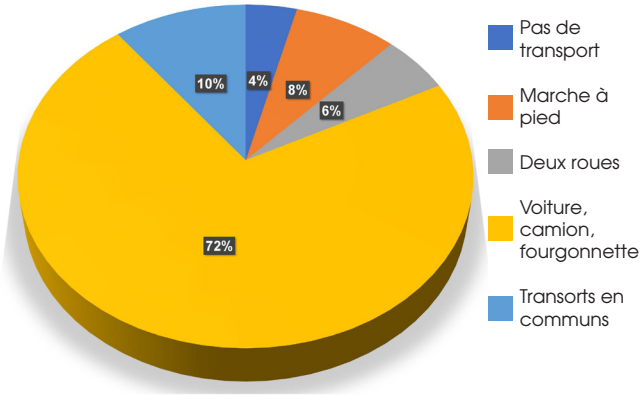


- Aéroport (symbole proportionnel au nombre de voyageur)
- Gare (symbole proportionnel au nombre de voyageur)
- Port (symbole proportionnel au nombre de voyageur*)
  * : Passagers en ligne (ferry) + passagers croisiéristes

- Lignes TGV
- Voies ferrées
- Autoroutes
- Liaisons principales
- Liaisons régionales

Part modale des déplacements domicile-travail en 2014

Données : INSEE RP 2014



PRÉCISIONS

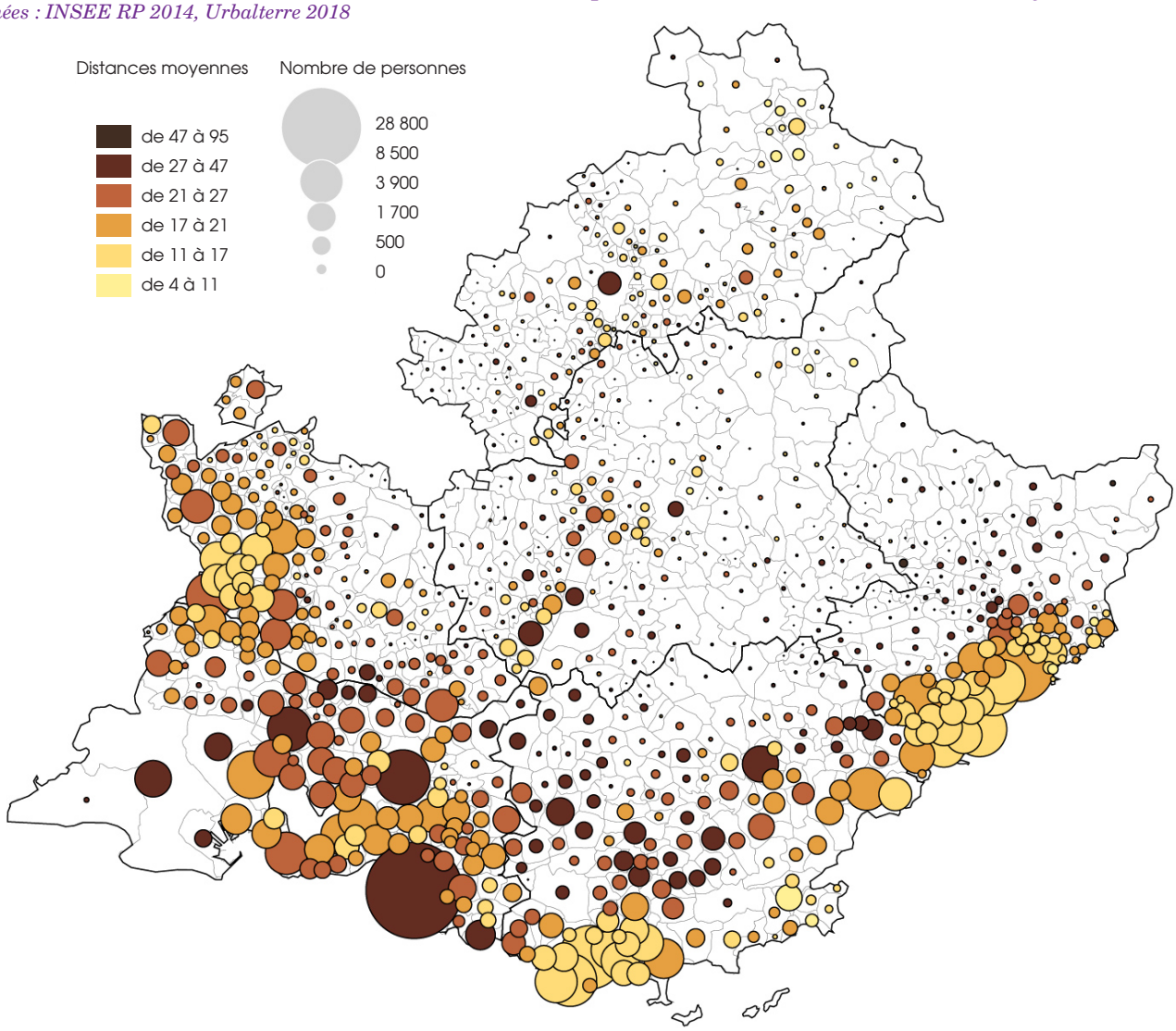
Les distances parcourues lors des déplacements domicile-travail sont approchées sur la base des personnes travaillant hors de leur commune de résidence, en France métropolitaine, et à moins de 100 km de celles-ci. Au-delà de 100 km, on suppose que ces distances ne sont pas effectuées quotidiennement.

Les distances sont calculées entre le chef-lieu de la commune de résidence (généralement l'adresse de l'hôtel de ville) et le chef-lieu de la commune de travail.

Les résultats n'intègrent donc pas des déplacements qui peuvent être effectués au sein de la même commune (par exemple plus de 40 km séparent le chef-lieu de la commune d'Arles des emplois localisés dans la même commune, à Salin-de-Giraud) ni les déplacements frontaliers vers Monaco ou l'Italie.

Déplacements domicile-travail en 2014 - Nombre de personnes concernées et distance moyenne

Données : INSEE RP 2014, Urbalterre 2018



POPULATION ET TERRITOIRES

L'économie et les niveaux de vie

LES SPÉCIFICITÉS RÉGIONALES

L'économie de la région PACA se redresse depuis 2016. Ainsi, de nombreux secteurs d'activités, dont la construction, connaissent un rebond. Cette amélioration se traduit par une augmentation de l'emploi et des créations d'entreprises et par une baisse du taux de chômage.

La région PACA se caractérise par d'importantes disparités de revenus et de niveaux de vie : elle se situe ainsi au 2e rang métropolitain pour ce qui concerne les écarts de revenus disponibles par unité de consommation derrière l'Île-de-France et à égalité avec Auvergne-Rhône-Alpes.
Ainsi, si la région présente un revenu disponible médian intermédiaire par rapport aux autres régions (elle se situe au 8e rang), elle se place au 12e rang pour les revenus du 1er décile (834 € mensuel) et au 3e rang pour les revenus du 9e décile (3 122 € mensuel). Le taux de pauvreté y est donc élevé dans un contexte d'immobilier cher, difficilement accessible et d'une insuffisance du nombre des logements locatifs sociaux.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LA SITUATION DE L'EMPLOI EN PACA

L'emploi en région Provence-Alpes-Côte d'Azur se maintient mais n'est pas exempt de fragilités.

Un taux d'activité parmi les plus faibles de France

En 2014, les actifs dont l'âge est compris entre 15 et 64 ans sont 2 203 000 en PACA, soit 72 % des habitants en âge de travailler. Ce taux d'activité est l'un des plus faibles de France, la région étant classée au 11e rang des 13 régions de France métropolitaine, devant la Corse et les Hauts-de-France. Le taux est particulièrement faible dans les Bouches-du-Rhône où il est inférieur à 70 %, à comparer à la moyenne de France métropolitaine, soit 74 %.

Des emplois qui se maintiennent

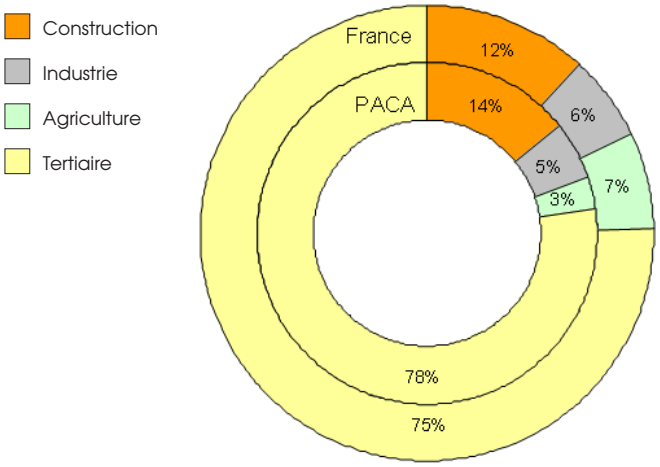
1 889 000 emplois ont été recensés en 2014 pour l'ensemble de la région, en légère hausse par rapport à 2009, où il y en avait 1 877 000. Cette augmentation (+ 0,6 %) est toutefois supérieure à celle observée à l'échelon national (+ 0,1 %). Elle s'observe surtout dans les Bouches-du-Rhône et le Var. L'emploi en PACA se caractérise par un taux d'emploi salarié de 84 % en 2014 contre 87 % pour la France métropolitaine.

Une formation initiale insuffisante

Si les taux de scolarisation en PACA sont comparables à la moyenne nationale, les taux de réussite aux épreuves sont parmi les plus faibles de France métropolitaine en 2015. La région est en effet au 13e et dernier rang pour le brevet, le 11e pour les BEP et CAP et 12e pour le baccalauréat. Bien que la part des résidents de PACA non diplômés (ou au mieux brevet d'études du premier cycle du second degré, brevet des collèges ou diplôme national de brevet) soit comparable à la moyenne de France métropolitaine (20,3 %), elle est plus forte que dans d'autres régions comme la Bretagne (14,1 %) et les Pays de la Loire (15,2 %).

Ce constat peut expliquer pour partie qu'en 2014, 26 % des 20-24 ans sont au chômage ou inactifs, contre 23 % au niveau national.

Établissements actifs par secteur au 31/12/2015
Données : INSEE RP 2015



LES SECTEURS CLÉS DE L'ÉCONOMIE

L'économie régionale se caractérise par un poids plus important des secteurs du tertiaire par rapport au niveau national.

Un secteur tertiaire très majoritaire

Alors que les établissements du tertiaire représentent moins de 78 % des établissements de la France métropolitaine au 31 janvier 2015, leur part en PACA est de plus de 80 %, la plus importante de toutes les régions hormis l'Île-de-France.

Un secteur de la construction qui redevient dynamique

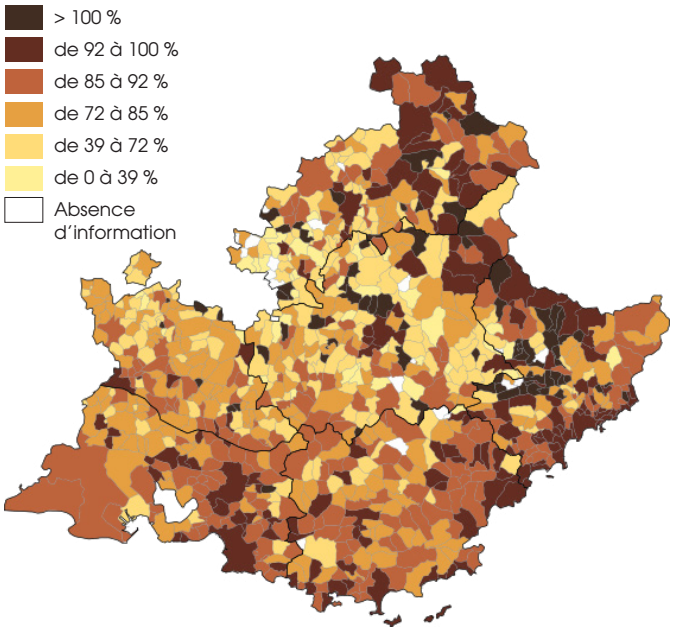
Avec plus de 74 000 établissements au 31 décembre 2015, soit 12 % de l'ensemble, le secteur de la construction en PACA occupe une part plus importante que la France métropolitaine (10 %).
Le marché immobilier régional est en phase de reprise depuis 2015, comme pour l'ensemble du territoire. En 2015, le nombre de logements neufs mis en vente a augmenté de 25 % pour la région et de 10 % pour la France métropolitaine. Cette hausse s'est poursuivie en 2016 (respectivement 9 et 16 %). Les ventes de logements neufs ont également augmenté (15 % en 2016 en PACA), ainsi que le prix de vente moyen (4 232 €/m² pour les appartements neufs en 2016), qui croît moins qu'au niveau national, mais reste plus élevé de 6 %.

Avec cette embellie, la construction de logements a repris. Les autorisations de permis de construire augmentent depuis 2015, plus vite qu'en France métropolitaine. Les mises en chantier sont en hausse également en 2016 (23 % pour PACA et 12 % pour la France métropolitaine), surtout pour les logements collectifs et en résidence, pour atteindre environ 35 000 logements construits sur l'année, soit un niveau jamais atteint depuis 2007. Cette augmentation générale traduit un dynamisme de la construction dans le Var et une hausse plus mesurée, mais sur un plus grand volume, dans les Bouches-du-Rhône.

LE LOGEMENT SOCIAL : *un acteur économique incontournable dans la filière de la construction*

La production de logements sociaux a un poids économique fort en PACA. En effet, en 2016, le logement social a généré près de 1,2 milliard d'euros de chiffre d'affaires pour les entreprises du bâtiment : 823 millions d'euros pour la construction neuve de logements sociaux et 414 millions d'euros pour l'entretien du parc existant. Il a également permis de créer ou de maintenir 19 300 emplois dans le bâtiment, dont 11 300 emplois directs.

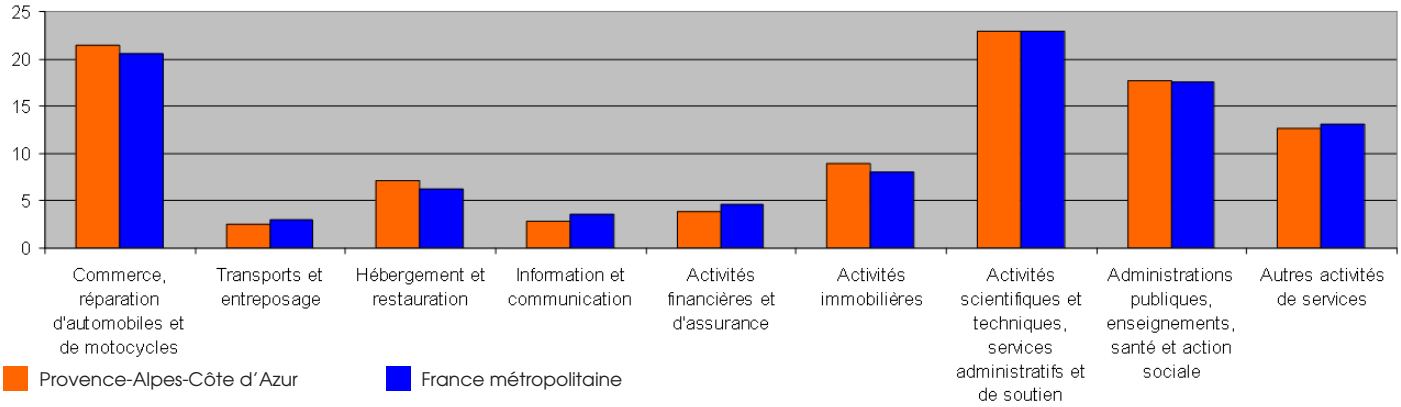
Part des emplois de services (dans l'ensemble des emplois au lieu de travail)
Données : INSEE RP 2015



Une industrie marginale et une agriculture morcelée

L'agriculture en PACA représente 2,8 % des établissements et le secteur de l'industrie 4,7 %. Ce sont des parts encore plus faibles que pour la France métropolitaine (respectivement 7,0 % et 5,2 %). De ce point de vue, PACA est la deuxième région la

Établissements dans le secteur tertiaire au 31/12/2015
Données : INSEE, RP 2015, exploitation complémentaire



moins agricole et la moins industrielle derrière l'Île-de-France. Outre leur nombre peu important, les exploitations agricoles de la région se caractérisent par leur petite taille. En effet, au 31 décembre 2013, plus des deux tiers des exploitations agricoles de la région avaient une taille inférieure à 20 hectares, contre 40,4 % pour la France métropolitaine. La superficie agricole utilisée moyenne de PACA est la plus faible des régions de France métropolitaine avec 38,5 hectares.

POUR EN SAVOIR PLUS

L'INSEE a publié son Bilan économique 2016 – Provence-Alpes-Côte d'Azur, panorama de l'économie régionale, qui inclut un chapitre sur le secteur de la construction.

La Cellule Économique Régionale de la Construction (CERC PACA) a publié l'étude suivante : « Quel est l'impact du logement social sur l'activité des entreprises de Bâtiment en Provence-Alpes-Côte d'Azur » – Janvier 2017

L'attractivité touristique de la région

En PACA, le tourisme est un secteur particulièrement diversifié (mer, montagne, campagne, villes), international, créateur de richesses et d'emplois, avec des destinations de prestige. La capacité d'hébergement est importante dans le secteur marchand que ce soit en hôtellerie ou en camping. La capacité d'hébergement dans le secteur non marchand (résidences secondaires) est considérable (1er parc de France). Avec l'envolée du tourisme collaboratif de type Airbnb, des tensions sur les loyers et le foncier sont perceptibles.

Les retombées d'Airbnb en PACA en 1 an

Données : Dataville by Airbnb

Département	Annonces disponibles	Arrivées voyageurs	Nationalités	Impact économique
Alpes-de-Haute-Provence	2 400	44 000	68	31 M€
Hautes-Alpes	3 900	66 000	79	50 M€
Alpes-Maritimes	31 500	584 000	145	560 M€
Bouches-du-Rhône	21 800	506 000	138	373 M€
Var	20 500	274 000	117	265 M€
Vaucluse	9 600	163 000	103	121 M€
Total région	89 800	1,6 M	157	1,4 Md€

Le tourisme : un secteur diversifié et créateur d'emplois et de richesses

La région se caractérise par une grande diversité d'offres touristiques liée à ses multiples atouts : mer (littoral et croisières), montagne (été-hiver), nature, campagne (arrière-pays, parcs), culture (monuments, musées, festivals à renommée internationale) mais aussi tourisme d'affaires. Elle bénéficie d'une bonne desserte en transports (aéroports, TGV, autoroutes, liaisons maritimes).
Le secteur génère près de 18 milliards d'euros de chiffre d'affaires, soit 13 % du PIB régional, plaçant PACA en 3e place après l'Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes. Développé dès le XIXe siècle notamment par les Anglais sur la Côte d'Azur, le tourisme a gardé un caractère très international (1/3 des recettes) avec des destinations de renom international. Ainsi 20 % des communes classées touristiques en France sont localisées en PACA.

On compte annuellement 21,6 millions de nuitées en hôtellerie ainsi réparties : Alpes-Maritimes : 39 %, Bouches-du-Rhône : 26 %, Var :16 %, Vaucluse :10 %, Hautes-Alpes : 4 %, Alpes-de-Haute-Provence : 3 %. La région compte un nombre élevé d'hôtels haut de gamme (4 et 5 étoiles).

L'ESSOR DU PHÉNOMÈNE AIRBNB EN PACA : *les impacts sur le tourisme et le logement*

Airbnb, plateforme communautaire de location entre particuliers créée en 2008, a pris une place considérable en PACA.
Selon les données du site Dataville by Airbnb (données entre le 1er septembre 2016 et le 1er septembre 2017), 89 000 annonces sont recensées. Ce sont 1,6 million de voyageurs qui ont été accueillis de 157 nationalités différentes. La plateforme a généré 1,4 milliard d'euros d'activité économique.
Le département le plus impacté est les Alpes-Maritimes (31 500 annonces recensées, 584 000 voyageurs de 145 nationalités, 560 millions d'euros d'impact économique), suivi des Bouches-du-Rhône (21 800 annonces, 506 000 touristes de 138 nationalités, 378 millions d'euros de retombées économiques).

Par ailleurs, le développement de plateformes de location telles que Airbnb, est susceptible de perturber le secteur hôtelier mais également celui de l'immobilier. En effet, compte tenu des revenus générés par les nuitées, les propriétaires pourraient être tentés de préférer ce type de location de courte durée à la location classique. Ces plateformes pourraient conduire à une raréfaction des logements pour les habitants et impacter l'équilibre des villes (baisse du nombre d'habitants, remplacement des commerces de proximité par des boutiques touristiques,...).

L'hébergement en campings est également important avec 14,7 millions de nuitées en campings dénombrées en 2016 : 34 % des nuitées effectuées dans le Var l'ont été en camping, 8 % dans les Alpes-de-Haute-Provence, 7 % dans les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse, 6 % dans les Hautes-Alpes, 4 % dans les Alpes-Maritimes . On note une modernisation de l'offre d'hébergements des campings et une forte augmentation de l'offre en mobil-homes et en bungalows.
Le secteur du tourisme est très créateur d'emplois (141 000 emplois dont 120 000 salariés) à travers notamment quelques 25 000 très petites et moyennes entreprises. On note de fortes variations saisonnières dans l'emploi mais aussi d'importantes difficultés de recrutement de saisonniers, parfois liées aux coûts du logement.

Une offre d'hébergement touristique importante surtout dans les résidences secondaires

Sur les 3,1 millions de lits, les lits marchands sont estimés à 660 000 lits. Ils se répartissent entre le camping qui reste l'offre d'hébergement touristique marchand la plus importante avec 278 742 lits, suivi des résidences de tourisme (146 543), des hôtels (145 292), des villages vacances (43 847) et des meublés classés (34 290). On compte cependant 2,5 millions de lits non marchands dans les résidences secondaires (première région française avec un taux de 80 % de l'offre de lits touristiques). Ces résidences sont situées principalement à proximité du littoral. On y trouve aussi dans cette frange contrainte un nombre important d'équipements sportifs et de loisirs ce qui entraîne une pression foncière considérable sur la région.

Un secteur marqué par des évolutions récentes et qui continuera à croître

Après un ralentissement en 2016 dû à l'attentat de Nice, la croissance du secteur touristique a progressé en 2017 et est amenée à se poursuivre. On note aussi le développement de la location collaborative (Abritel, Airbnb), la progression des croisières de masse avec les ports de Marseille, Nice, Toulon, Monaco qui constituent des escales ou des têtes de ligne (ports de départ d'un circuit). Le secteur repose désormais sur une qualité des services numériques (sites de réservation, information, services, besoin de couverture wifi et téléphone, e-réputation) y compris dans des zones reculées (stations de ski connectées, dites smart stations de ski) ainsi que sur des critères environnementaux (déchets, assainissement, qualité des eaux,...).

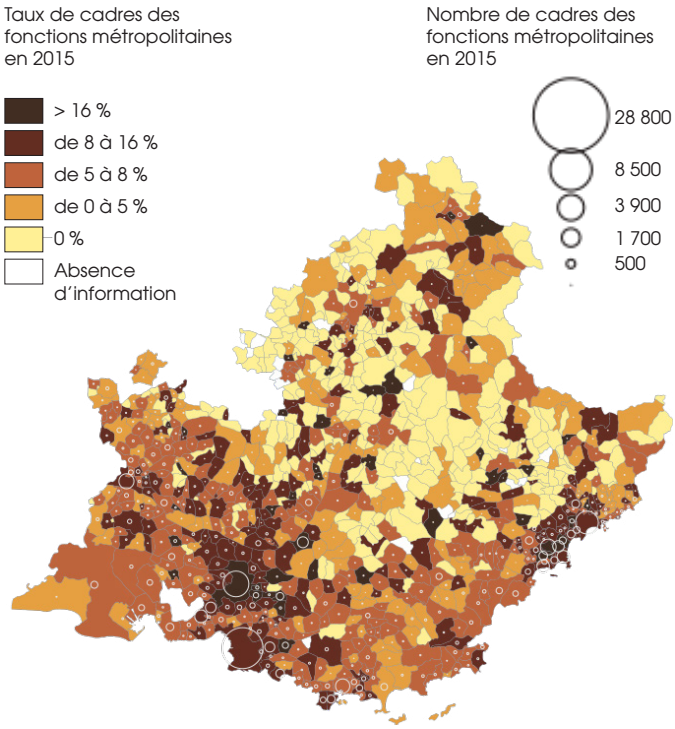
LES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI

Des emplois polarisés par les grandes villes

L'essentiel des emplois de la région se trouvent dans les zones centrées sur les grandes agglomérations (Marseille-Aubagne, Nice ainsi que la zone voisine de Cannes-Antibes, Toulon, Avignon et Aix-en-Provence). Ces 6 zones totalisent 1 238 000 emplois, soit plus des trois quarts du total.

Nombre et part des emplois de cadre des fonctions métropolitaines en 2015

Données : INSEE, Analyse Fonctionnelle des emplois, RP 2015



DÉFINITIONS

L'analyse fonctionnelle des emplois propose des regroupements des professions, dans le but de faire apparaître de grandes fonctions transversales aux secteurs d'activité. 15 fonctions sont ainsi définies.

Les fonctions métropolitaines :
la définition de ce concept s'appuie à la fois sur la qualification de l'emploi, défini à partir de la catégorie sociale, et de la localisation plus spécifique des fonctions dans les aires urbaines.

Les cadres des fonctions métropolitaines :
le concept de « cadres des fonctions métropolitaines » vise à offrir une notion proche d'emplois « stratégiques », en assurant la cohérence avec les fonctions. Il s'agit des emplois des fonctions métropolitaines dont la catégorie sociale correspondant aux cadres et celle des chefs d'entreprises de 10 salariés et plus.

Selon l'INSEE, il y avait en France métropolitaine, 2 271 000 emplois de cadres des fonctions métropolitaines dont 43 % sont concentrés sur la seule région Île-de-France. PACA n'arrive qu'en 4e position par le nombre de ces emplois. Elle ne rassemble que 6 % de l'effectif national, derrière Auvergne-Rhône-Alpes (11 %) et l'Occitanie (7 %). Elle se situe cependant au 3e rang à égalité avec l'Occitanie quant au poids de ces emplois dans l'économie régionale (9,2 % de l'ensemble des emplois).

Au sein de PACA, la Métropole Aix-Marseille-Provence rassemble près de la moitié (49 %) des emplois régionaux de cadre des fonctions métropolitaines devant la Métropole Nice-Côte d'Azur (10 %) et Sophia Antipolis (9 %). C'est cependant Sophia Antipolis qui en présente la plus forte concentration avec 22 % des emplois de la Communauté d'Agglomération devant la Métropole Aix-Marseille-Provence (12 %) et la Communauté d'Agglomération Cannes-Pays de Lérins (10 %).

Des zones touristiques plus dynamiques que les grands centres urbains

Le taux d'activité dans les zones d'emploi est généralement assez proche de la moyenne régionale. Il est cependant plus important dans des zones touristiques comme Briançon et Gap dans les Hautes-Alpes (respectivement 78 % et 75 %), ou Menton-Vallée de la Roya et Cannes-Antibes, sur le littoral de la Côte d'Azur (75 %). C'est à Marseille-Aubagne et à Arles, dans les Bouches-du-Rhône, qu'il est le plus faible (69 %). En ce qui concerne le taux de chômage, on retrouve Briançon et Gap, qui ont les taux de chômage les plus faibles de la région. En revanche les taux les plus forts sont observés dans le Vaucluse, sur les zones d'Avignon, Orange et Cavaillon-Apt.

En PACA, en 2015, 15 % des emplois salariés ne sont pas des CDI (CDD, intérim, contrats aidés, apprentissage). Ce chiffre est stable entre 2010 et 2015. Les données conjoncturelles de l'emploi mettent cependant en évidence une très forte croissance des contrats d'intérim depuis 2015 qui soutiennent partiellement la baisse du chômage (cf. graphique). Ces formes d'emplois interrogent directement les capacités d'accès au logement des personnes qui les occupent.

UN CHÔMAGE IMPORTANT

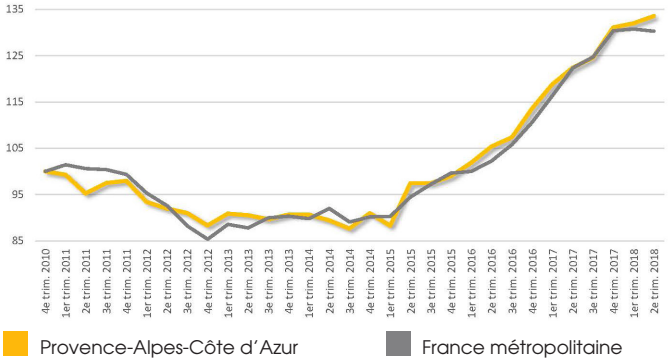
La région Provence-Alpes-Côte d'Azur, avec un taux de chômage de 10,6 % au deuxième trimestre 2018 (INSEE, taux de chômage au sens du BIT) est la 2e région la plus touchée derrière les Hauts-de-France et à égalité avec l'Occitanie. C'est dans le Vaucluse qu'il est le plus élevé avec (11,7 %) devant les Alpes-de-Hautes-Provence (11,1 %) et les Bouches-du-Rhône (11 %). Le département des Hautes-Alpes est le seul à enregistrer un taux de chômage plus faible que la moyenne nationale : 8,5 % contre 8,7 % pour la France métropolitaine.

Des demandeurs d'emploi de plus en plus actifs, âgés et de longue durée

À fin 2016, Pôle emploi recense 493 000 demandeurs d'emploi immédiatement disponibles pour travailler (catégories A, B et C). Ce chiffre est en progression régulière depuis 2007, à un rythme comparable à la France métropolitaine. La part des demandeurs d'emploi de catégorie A, c'est-à-dire sans aucune activité, est importante et supérieure à la moyenne nationale, mais tend à se réduire et est passée, en 2017, sous la barre de 70 %. Les demandeurs d'emploi sont, à une courte majorité (50,4 %) des hommes et la part des plus de 50 ans (25,3 %) a tendance à s'accroître. Comme en France métropolitaine, la part des demandeurs d'emploi depuis plus d'un an augmente aussi régulièrement.

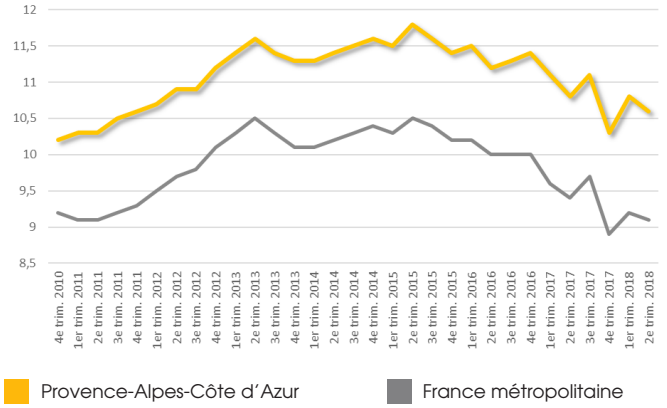
Évolution de l'emploi intérimaire

Données : INSEE, Estimations d'emploi salarié par secteur d'activité, 2018

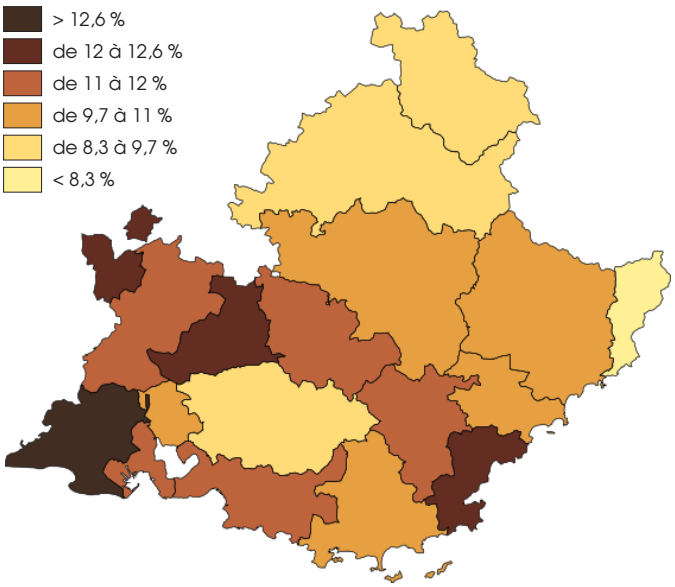


Évolution du taux de chômage

Données : INSEE, Taux de chômage trimestriel par zone d'emploi en France métropolitaine



Taux de chômage par zone d'emploi au 2e trimestre 2018
Données : INSEE, Taux de chômage trimestriel par zone d'emploi en France métropolitaine



POUR EN SAVOIR PLUS

L'INSEE a publié son Atlas régional : Provence-Alpes-Côte d'Azur parmi les nouvelles régions françaises. Un portrait de la région traitant des aspects physiques, humains et économiques de PACA. Insee Dossier - n° 4, juin 2016

LE NIVEAU DE VIE MÉDIAN MASQUE DES SITUATIONS DISPARATES ET UN FORT TAUX DE PAUVRETÉ

Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Il est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Un revenu comparable à la moyenne nationale, mais avec d'importantes disparités

Le revenu disponible brut par habitant en PACA était de 20 370 € en 2015, au 3e rang métropolitain derrière l'Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) et Centre-Val-de-Loire. Le revenu métropolitain étant, lui, de 20 485 €. Le revenu disponible médian par unité de consommation s'établit à 19 893 € en PACA (10e rang) contre 20 369 € à l'échelon métropolitain.

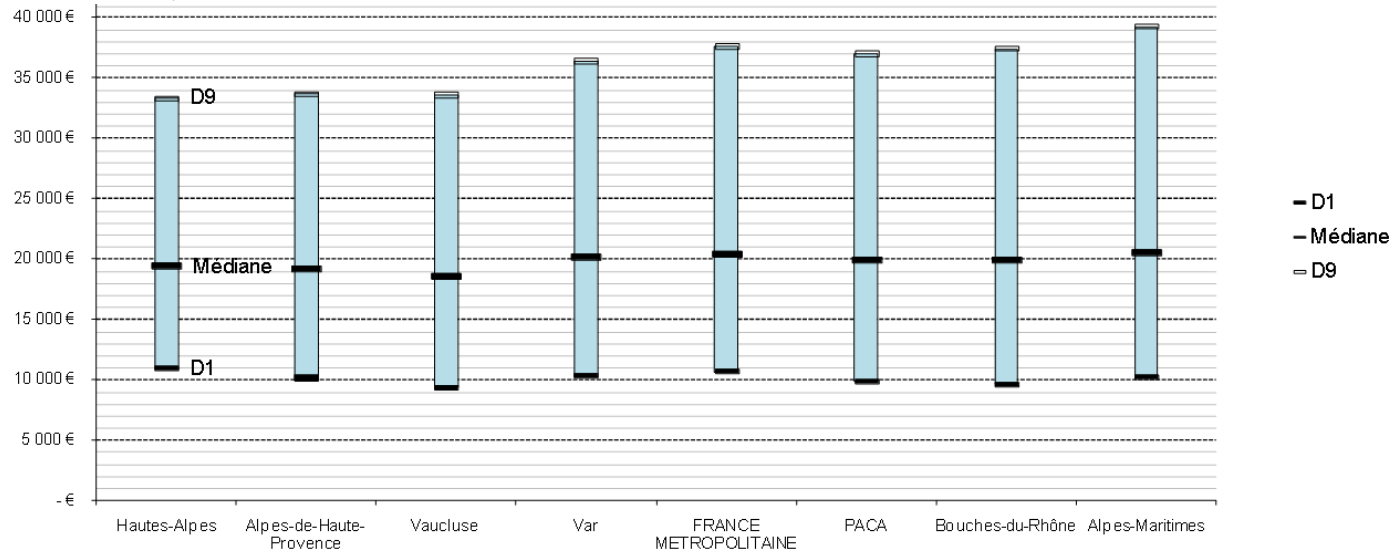
La situation en PACA est caractérisée par une forte amplitude de revenus. Le rapport entre le 9e (35 647 €) et le 1er décile (9 886 €) est de 3,7, le plus fort derrière l'Île-de-France. Ainsi, le revenu du 9e décile est le 3e de métropole (derrière Île-de-France et ARA) et celui du 1er décile le 12e devant celui de la Corse.

Les Hautes-Alpes et les Alpes-Maritimes présentent une fourchette de revenus plus concentrée par rapport à l'ensemble de PACA. Le Vaucluse est le département au revenu médian le plus bas. Les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes présentent d'importants écarts de revenus, mais les Alpes-Maritimes ont un revenu globalement supérieur, leur revenu médian étant le seul dépassant le revenu médian métropolitain.

Un taux de pauvreté important

Le taux de pauvreté mesure la part de la population dont le revenu est au-dessous du seuil de pauvreté. En France, il est établi à 60 % du revenu médian, soit

Revenu disponible des ménages fiscaux en PACA en 2014
Données : INSEE, FILOSOFI 2014



DÉFINITIONS

Unité de consommation : *les unités de consommation sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 unité de consommation au premier adulte du ménage, 0,5 unité aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 unité aux enfants de moins de 14 ans.*

Distribution des revenus : *les revenus sont connus au travers de la déclaration d'impôts des ménages résidant sur les territoires. Les données diffusées par l'INSEE permettent d'étudier les revenus selon leur distribution.*

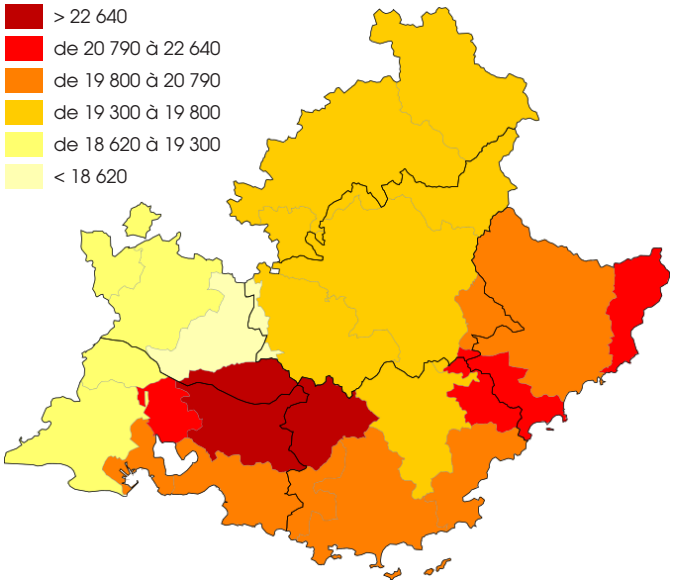
Déciles : *chaque décile de revenu correspond au revenu maximum de 10 % des unités de consommation. Ainsi, le premier décile de revenus correspond au revenu maximum des 10 % d'unité de consommation ayant les plus faibles ressources. Le 5e décile (ou médiane) correspond au revenu de la moitié des unités de consommation. 50 % d'entre elles ont des revenus inférieurs, 50 % ont des revenus supérieurs.*
Le rapport interdéciles est le rapport entre le 9e et le 1er décile.

Revenu disponible brut : *revenu dont disposent les ménages pour consommer ou investir, après redistribution. Il comprend l'ensemble des revenus d'activité, des revenus de la propriété et des revenus fonciers. On y ajoute principalement les prestations sociales en espèces reçues par les ménages et on en retranche les cotisations sociales et les impôts versés.*

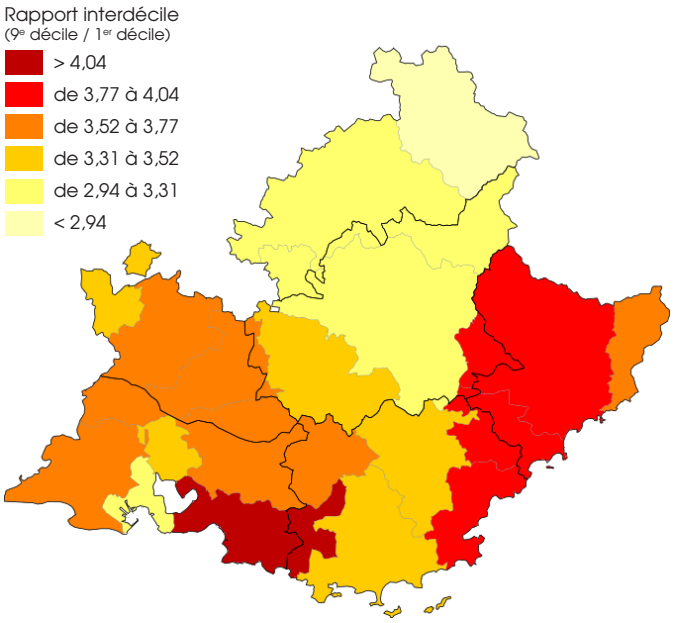
1 028 € par mois en 2015. À cette date, 17,4 % de la population de PACA se situait en dessous de ce seuil, ce qui représente environ 872 000 personnes. La région se classe ainsi au 3e rang des plus forts taux de pauvreté en France métropolitaine derrière la Corse et les Hauts-de-France.

La pauvreté est à rapprocher de l'âge et de la structure familiale, les moins de 30 ans et les familles monoparentales étant les plus touchés. Elle est également plus fréquente dans les espaces de concentration urbaine. Toutes les grandes préfectures de la région (Marseille, Nice, Toulon et Avignon) ont un taux de pauvreté supérieur à 20 %. Le Vaucluse est le département le plus touché. En effet, 10 villes de plus de 5 000 habitants (autour d'Avignon) ont un taux de pauvreté supérieur à 20 %, comme l'ensemble du département, contre 6 pour les Bouches-du-Rhône et 3 pour le Var. Les Hautes-Alpes sont le seul département pour lequel le taux de pauvreté est inférieur au taux métropolitain.

Revenu disponible médian en 2015 (en euros et par zone d'emploi)
Données : INSEE, FILOSOFI 2015



Rapport interdécile en 2015 (par zone d'emploi)
Données : INSEE, FILOSOFI 2015



LE NOMBRE DES BÉNÉFICIAIRES DES MINIMAS SOCIAUX EST RELATIVEMENT STABLE

Baisse du nombre de foyers allocataires du RSA

En 2016, la région compte 155 000 foyers allocataires du revenu de solidarité active (RSA). Cela représente environ 316 000 personnes. Ce chiffre est en baisse de 6,2 % par rapport à 2015 (contre - 4,2 % pour la France métropolitaine). Cette baisse peut être observée dans tous les départements. Elle est plus modérée dans les Hautes-Alpes et les Alpes-de-Haute-Provence.

Cette diminution peut s'expliquer par une reprise de l'activité, mais aussi par des raisons administratives (déconnexion du RSA avec son ancienne composante activité, fusionnée avec la prime pour l'emploi au 1er janvier 2016, et renforcement de la lutte contre la fraude).

Hausse modérée du nombre d'allocataires de l'AAH

Toujours en 2016, 84 100 personnes perçoivent l'allocation aux adultes handicapés (AAH) en PACA. Cela représente 1,9 % de plus que l'année précédente, contre une hausse de 2,5 % à l'échelon métropolitain. Cette hausse est d'ailleurs moindre qu'en 2015, où elle était de 2,3 %.

Légère hausse des titulaires du minimum vieillesse

En 2015, le nombre de bénéficiaires d'un minimum vieillesse augmente très légèrement en PACA pour s'établir à 68 800. Cette hausse (1,0 %) est plus faible que pour la France métropolitaine (1,7 %). Cependant, le taux d'allocataire (part de la population âgée de 60 ans et plus) est nettement supérieur à la métropole : 5,1 % contre 3,5 % et 6,0 % pour les seules Bouches-du-Rhône.

L'IMPACT DU NIVEAU DE VIE SUR LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES

Certaines catégories de la population sont plus touchées par la précarité.

Une faible part des bénéficiaires de l'APA en établissement

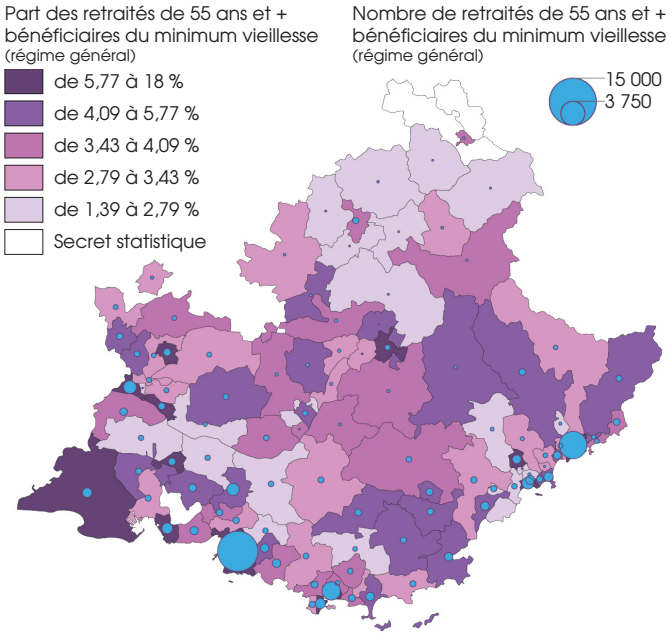
En 2016, 5,6 % des retraités bénéficient du minimum vieillesse dans la région PACA, pourcentage le plus élevé derrière la Corse (11,5 %).

En parallèle, 98 000 personnes bénéficient de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (destinée aux 60 ans et plus dépendantes), ce qui représente 18,3 % des personnes âgées de 75 ans et plus. Sur ce pourcentage de bénéficiaires, 59,8 % vivent à domicile et 40,1 % en établissement.

La part plus modérée de personnes vivant en établissement peut s'expliquer par deux facteurs. Le premier facteur est le paramètre émotionnel que représente la perte du logement et de l'environnement de quartier, auquel s'ajoute le paramètre financier avec des établissements dont le coût d'hébergement est difficilement accessible aux personnes à faible revenus de vivre décemment. Le second facteur est le faible taux d'équipement dans la région PACA. En effet, avec un taux d'équipement de 118 pour 1000 personnes de 75 ans ou plus contre 148 au niveau national,

Retraités du régime général bénéficiaires du minimum vieillesse (en 2016, par canton-ville)

Données : Observatoire des Fragilités, Carsat Sud-Est



c'est le taux régional le plus faible en France métropolitaine derrière la Corse (71 pour 1000). Au sein de la région PACA, une disparité en termes d'équipement est visible puisque les territoires du massif alpin rejoignent le niveau national voire le dépasse (un taux de 133 pour les Hautes-Alpes et de 148 pour les Alpes-de-Haute-Provence) tandis que les territoires du littoral présentent un faible taux d'équipement (113 pour les Bouches-du-Rhône, 116 pour le Var et 119 pour les Alpes-Maritimes).

La densité démographique des départements littoraux conjuguée au vieillissement de la population (voir fiche 1.3) a des répercussions sur le taux de population concernée par ces prestations sociales. Cette situation est particulièrement notable dans les Bouches-du-Rhône et le Var où le nombre de bénéficiaires d'allocation personnalisée à l'autonomie a augmenté de 55 % et 65 % entre 2010 et 2016.

Les familles monoparentales exposées à la précarité

La région PACA est au 3e rang des régions les plus concernées par le nombre de familles monoparentales.
85 % des familles monoparentales ont comme personne référente une femme. Seules pour assurer la charge de leurs enfants, elles occupent les emplois les moins rémunérateurs. En effet, seules 6 % des mères de familles monoparentales occupent un emploi de cadre. Bien que majoritairement en travail à temps complet, les familles monoparentales représentent 46,9 % des bas revenus en 2016. Le revenu médian des foyers à bas revenus (hors prestations sociales) est de 726 € par mois en 2016. Une fois l'effet de redistribution appliqué, la part des prestations sociales compose 14 % du revenu disponible des familles monoparentales, deux fois plus que pour un couple avec enfant.

Taux de bas revenus et de familles monoparentales à bas revenus en 2016

Données : CAF PACA, INSEE, Pôle emploi, Direccte PACA/Sese, Carsat Sud Est, DRSM PACA Corse, SOeS - Traitement DROS

Départements	Taux de bas revenus (2016, en %)	Taux de familles monoparentales à bas revenus (2016, en %)
Alpes-de-Haute-Provence	19,10	50,50
Hautes-Alpes	15,10	40,60
Alpes-Maritimes	18,50	40,70
Bouches-du-Rhône	23,60	49,80
Var	19,70	46,30
Vaucluse	22,40	49,20
PACA	21,20	46,90

Un taux d'équipement inégal pour les personnes en situation de handicap

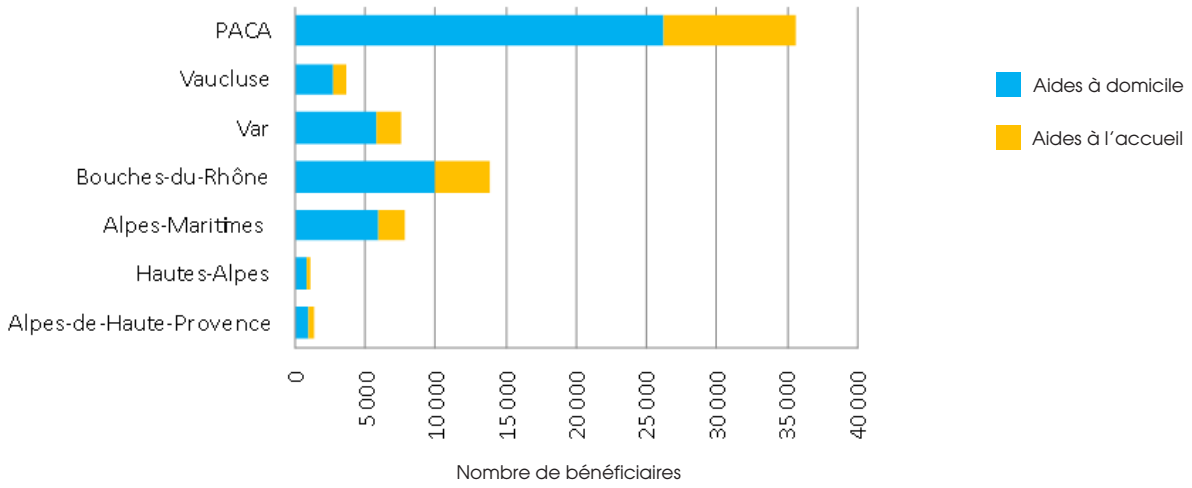
En 2016, plus de 84 000 personnes bénéficient de l'allocation aux adultes handicapés (AAH). Dans les Alpes-Maritimes, les Hautes-Alpes et le Var plus de la moitié des allocataires de l'AAH ont un taux d'incapacité égal ou supérieur à 80 %. Cette allocation vise à garantir un revenu minimum aux personnes en situation de handicap.

Les aides destinées au maintien à domicile sont majoritaires sur l'ensemble de PACA. Elles constituent les 3/4 des aides destinées aux personnes en situation de handicap contre 2/3 au niveau métropolitain. Ce constat pourrait être mis en parallèle avec la moyenne d'âge des bénéficiaires puisque les allocations touchent majoritairement une population en âge d'être active.

La rapidité de l'évolution de la pyramide des âges n'a pas été suivie d'une adaptation des équipements des structures. Le taux d'équipement global en places d'hébergement (foyer d'accueil et de vie, maison d'accueil) dans les départements à forte densité de la façade littorale est nettement inférieur au niveau national. En effet, les départements des Alpes-Maritimes, du Var et des Bouches-du-Rhône présentent un taux de 3 équipements pour 1 000 personnes contre 4,4 au niveau métropolitain. En comparaison, les départements du massif alpin des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes sont bien plus dotés (ils offrent un taux d'équipement de 8 et 4,9) alors qu'ils ne représentent respectivement que 3,17 % et 3,94 % des aides de la région.

Répartition des aides sociales aux personnes handicapées au 31 décembre 2016

Données : DREES, Enquête Aide sociale 2016



ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Les caractéristiques du parc de logements

LES SPÉCIFICITÉS RÉGIONALES

La région PACA se caractérise par une prédominance de l'habitat collectif (58,6 %) et une part plus faible de propriétaires (54,4 %) en raison d'une forte urbanisation. Le parc de logements sociaux est globalement faible (11,6 %) alors que le nombre de demandeurs est élevé (16,53 %).
Par ailleurs, compte tenu de l'attractivité touristique, la région est marquée par un fort taux de résidences secondaires (17,7 %).

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

Au 1er janvier 2015, la région PACA compte 3 013 915 logements et 2 212 376 ménages fiscaux. Le parc se décompose ainsi : 74,7 % de résidences principales, 17,7 % de résidences secondaires et 7,6 % de logements vacants.

LE TYPE D'HABITATION : un parc de résidences principales essentiellement collectif

En raison du caractère urbain de la région, l'habitat collectif représente 58,6 % des logements, contre 42,7 % en France métropolitaine, alors que les maisons individuelles représentent 40,3 % du parc, contre 56,4 % en France métropolitaine.

Toutefois, cette répartition est différente selon les territoires. En effet, les logements individuels sont majoritaires dans les départements non littoraux. Ils représentent 64,2 % dans le Vaucluse et 61 % dans les Alpes-de-Haute-Provence. À l'inverse, la part des logements collectifs est plus importante dans les villes et les stations de sports d'hiver.

LE STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES : plus de propriétaires (54,4 %) que de locataires (42,3 %)

Le coût de l'immobilier conjugué à la pauvreté des ménages rend les conditions d'accès à la propriété particulièrement difficiles en PACA. Ainsi, seuls 54,4 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale contre 57,6 % en France métropolitaine. La région compte 42,3 % de locataires, dont 11,6 % dans le parc public.

C'est néanmoins le cas des grandes zones urbaines de France : par exemple l'Île-de-France compte 49,8 % de locataires, 49,4 % dans le département du Rhône, 43 % dans celui du Nord.

Logements selon la catégorie en 2015 : comparaisons départementales
Données : INSEE, RP 2015

	Nombre de logements	Résidences principales (en %)	Résidences secondaires et logements occasionnels (en %)	Logements vacants (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	125 755	60,1	31,6	8,2
Hautes-Alpes	133 804	48,5	45,1	6,3
Alpes-Maritimes	757 924	66,9	24,7	8,5
Bouches-du-Rhône	1 000 230	88,4	4,4	7,2
Var	700 842	68	25,5	6,5
Vaucluse	295 359	82,6	7,7	9,7
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 013 915	74,7	17,7	7,6
France métropolitaine	34 306 683	82,4	9,6	7,9

La structure du parc de résidences principales par département
Données : INSEE, RP 2015

	Maisons	Appartements	Total
Alpes-de-Haute-Provence	67,50 %	31,80 %	75 640
Hautes-Alpes	53,40 %	45,90 %	64 958
Alpes-Maritimes	26,30 %	72,90 %	506 698
Bouches-du-Rhône	38,70 %	60,40 %	884 138
Var	50,00 %	49,20 %	476 515
Vaucluse	64,50 %	34,70 %	244 033
PACA	**42,50 %**	**56,70 %**	**2 251 982**

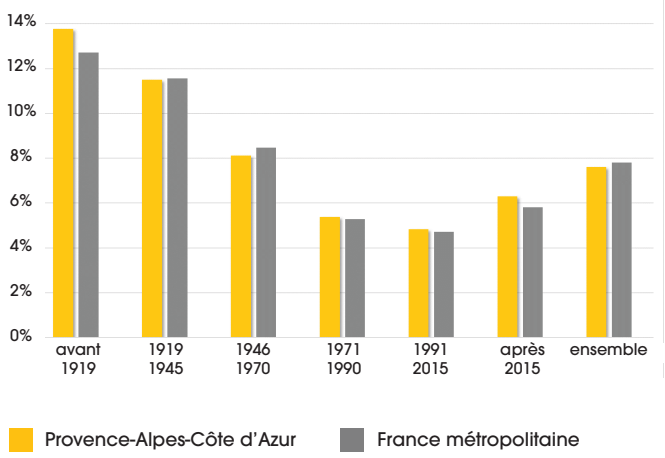
LE POIDS DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

En PACA au 1er janvier 2015, 1 logement sur 6 est une résidence secondaire et 1 sur 13 est un logement vacant.
Au 1er janvier 2015, la région PACA compte 533 463 résidences secondaires, soit 17,7 % du parc total de logements. Cette part est la plus élevée de France métropolitaine après la Corse. Le nombre de résidences secondaires est particulièrement important dans les stations de sport d'hiver des Hautes-Alpes (45,1 %) et sur la bande littorale, principalement dans les Alpes-Maritimes et le Var (25,5 %). Dans ces territoires, les résidences secondaires renforcent la tension sur le marché immobilier.
En cinq ans (2010-2015), le nombre de résidences secondaires a augmenté plus vite que le parc total de logements.

LES LOGEMENTS VACANTS

La région comptait en 2015 plus de 229 000 logements vacants. Leur nombre est en constante augmentation depuis 1990, cependant entre 2010 et 2015 ce sont eux qui ont augmenté le plus vite. Ils représentaient à l'échelle régionale, 7,6% de l'ensemble des logements en 2015 soit un taux légèrement plus faible qu'au niveau métropolitain (7,8 %).
Les logements vacants se situent d'abord dans les immeubles les plus anciens : le taux de vacance atteint 14 % pour les immeubles construits avant 1919. Il est encore de 11 % pour les immeubles construits entre 1919 et 1945 et de 8 % pour les immeubles construits entre 1946 et 1970.
Ils correspondent également à une majorité de petits logements : le taux de vacance atteint ainsi 14 % pour les logements d'une pièce, 10 % pour les T2, 8 % pour les T3. Il est de 5 % pour les autres logements. Ce constat est vrai, dans des proportions différentes dans l'ensemble des régions de France métropolitaine.
Ils sont également en plus forte proportion dans des maisons individuelles mitoyennes pour lesquelles le taux de vacance atteint 8,1 % (elles représentent 16 % de l'ensemble des logements) et surtout des immeubles collectifs (8,9 %).

Taux de vacance des logements selon la période de construction de l'immeuble
Données : INSEE, RP 2015



LES LOGEMENTS SOCIAUX : UN PARC PEU DÉVELOPPÉ

Alors que la région PACA est la troisième région la plus pauvre, elle ne compte, au 1er janvier 2015, que 260 711 logements sociaux, soit seulement 11,58 % des résidences principales contre 14,70 % en moyenne pour la France métropolitaine. L'accès au parc social est difficile en PACA compte tenu de l'insuffisance du parc par rapport aux demandes.

L'ÉVOLUTION DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES SUR 5 ANS

En cinq ans (2005-2010), le parc de résidences principales de la région a augmenté de 89 984 logements, soit une progression de 4,16 % et 1,9 fois plus vite que la population (+ 2,22 %). C'est dans le Var que cette progression est la plus forte (+ 4,02 %).

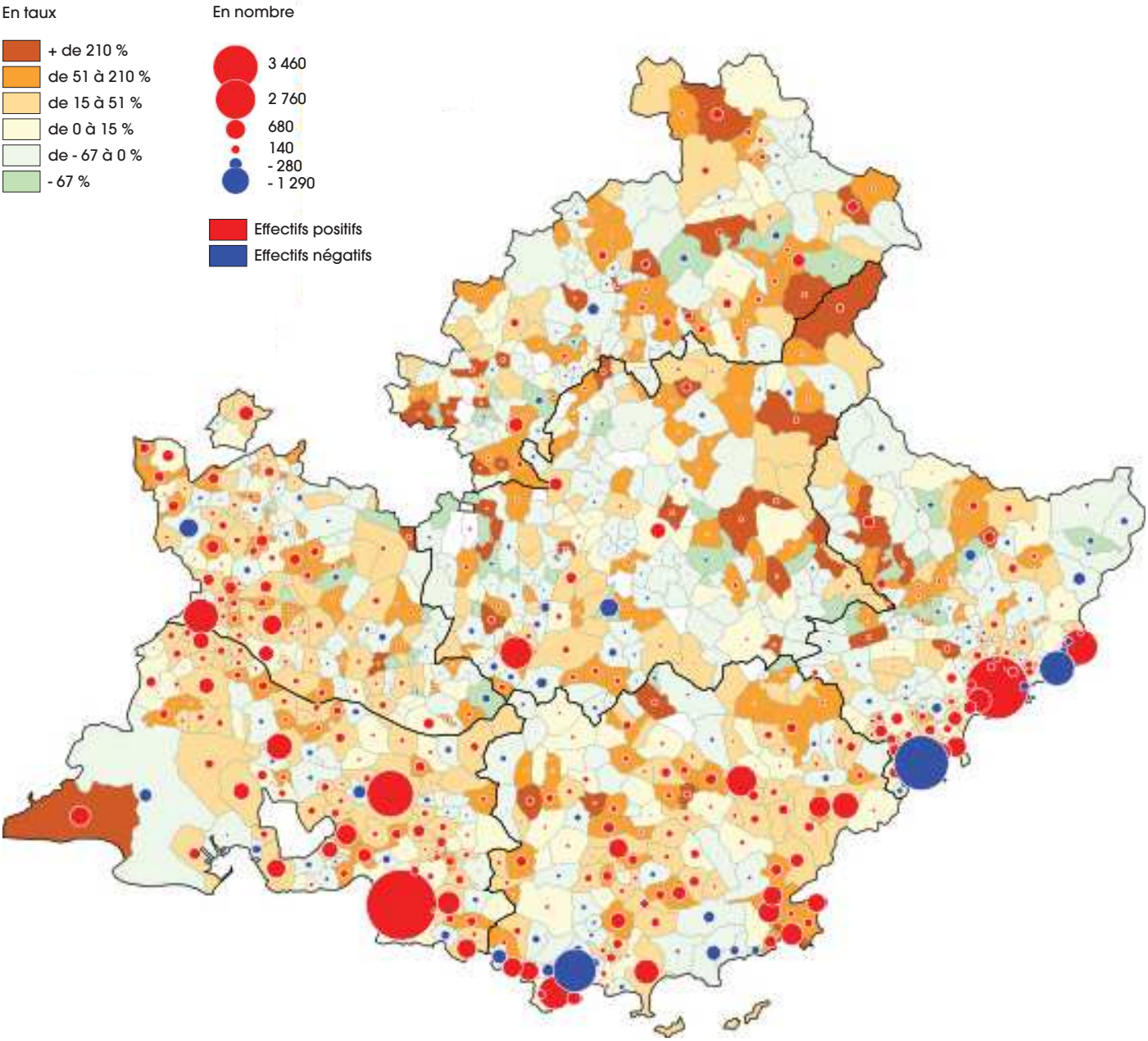
DÉFINITIONS

Résidence principale :
logement occupé par un ménage à titre principal tout au long de l'année

Résidence secondaire :
logement occupé une partie de l'année

Logement vacant :
logement inoccupé pour une période plus ou moins longue et répondant à l'un des cas énumérés par l'INSEE, tels que « déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation », « gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste...) »

Évolution du nombre de logements vacants entre 2010 et 2015
Données : INSEE, RP 2015



ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Les besoins en logement

LA MÉTHODE NATIONALE

Le ministère en charge du logement a piloté la mise en oeuvre d'une nouvelle méthodologie de territorialisation des besoins en logements. Elle propose une approche globale et contextualisée des besoins en logements, couvrant à la fois les nouveaux besoins (flux) et les besoins actuels liés à des situations de mal-logement (stock). Elle s'appuie pour cela sur de nombreuses bases de données d'origines différentes. Le choix des paramètres revient cependant à l'utilisateur, qui, selon l'ambition portée localement et les spécificités du territoire, influera sur les résultats. L'analyse des besoins en logements est réalisée à l'échelle des zones d'emplois.

La DREAL PACA a participé à l'élaboration de la méthode en tant que région pilote. Une démarche partenariale d'estimation des besoins en région a été conduite en 2018 lors de deux séances de commission du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). L'outil permettant de paramétrer l'évaluation des besoins et de tester différentes hypothèses devrait être ouvert aux collectivités territoriales et aux EPCI au cours du premier trimestre 2019.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LES BESOINS EN LOGEMENT

LES BESOINS ACTUELS LIÉS AU MAL-LOGEMENT	LES BESOINS FUTURS
= les besoins présents liés au non-logement, au mal-logement	= liés à l'évolution du parc, à la démographie
Quels besoins en logements pour répondre aux ménages sans logement ou mal logés ?	Quels besoins futurs pour répondre aux nouveaux ménages, en intégrant les évolutions du parc actuel ?
Différentes sources de données approchent le nombre de ménages en situation de mal-logement : logements de mauvaise qualité, trop petits, trop chers, etc. INSEE – Recensement – Population et Logements Système National d'Enregistrement (SNE) FINANCES PUBLIQUES – FILOCOM – Fichiers fonciers ALLOCATIONS FAMILIALES – Caisse Nationale des Allocations Familiales (CAF)	Les données INSEE et FILOCOM permettent d'élaborer des scénarios d'évolution du parc et de la population, en prenant en compte : 1. les évolutions démographiques : • soldes naturel et migratoire, • décohabitation. 2. les transformations du parc de logement : • disparition et restructuration de logements, • mobilisation du parc vacant ou secondaire. INSEE – Démographie OMPHALE 2017 FINANCES PUBLIQUES – FILOCOM - Évolution du parc
Différents paramètres doivent être arbitrés pour définir le périmètre du mal-logement pris en compte sur le territoire.	*Le choix d'un scénario parmi les différentes projections OMPHALE proposées influera sur les besoins en flux.*

ESTIMER LES BESOINS ACTUELS LIÉS AU MAL-LOGEMENT

Les besoins liés au mal-logement analysent les besoins actuels des ménages dans le parc public et le parc privé.
Des hypothèses et arbitrages de la méthode influent sur le résultat (quelques exemples sont indiqués).

Les besoins des ménages sans logement propre

Ménages sans logement
Ménages sans abri
Ménages en habitat de fortune

Ménages dans un logement qui n'est pas le leur
Ménages en hébergement social
Ménages en chambre d'hôtel
Ménages hébergés par un tiers
Hébergés intergénérationnels

+

Les besoins des ménages du parc privé

Ménages en inadéquation financière avec leur logement
Taux d'effort trop élevé,
Reste à vivre insuffisant ...
Quel taux d'effort maximum ?

Ménages dans des logements de mauvaise qualité
Sans bain ni douche ...
Quels critères de mauvaise qualité ?

Ménages en inadéquation physique avec leur logement
Sur-occupation ...
Quel seuil de sur-occupation ?

– *Retranchement des situations de cumul de besoins*

+

Les besoins des ménages du parc social

Ménages résidant dans le parc social (analyse des motifs de demande)

=

BESOINS ACTUELS À L'ANNÉE N
des solutions nécessaires pour résorber le mal-logement

ESTIMER LES BESOINS FUTURS

Les besoins futurs s'appuient sur un scénario d'évolution du nombre et de la taille des ménages sur le territoire, et intègrent les changements intervenant dans le parc de logement.
Des hypothèses démographiques doivent être spécifiées, ainsi que la prise en compte de politiques locales sur le parc existant (quelques exemples sont indiqués).

Des ménages supplémentaires

... liés aux migrations, à la fécondité, et à la mortalité,
OMPHALE 2017 : des scénarios qui permettent de projeter l'évolution des ménages (hypothèse basse, centrale, haute)
Quel scénario démographique, en fonction des politiques d'attractivité résidentielle et économique ?

... liés à la variation de la décohabitation,
Le nombre de ménages évolue également au rythme des séparations ou recompositions familiales

+ –

Un parc de logements qui évolue

... la mobilisation des logements vacants ou les politiques sur les résidences secondaires à prendre en compte,
Des perspectives de résultats de politiques sur le parc vacant ou sur les résidences secondaires à intégrer

... des besoins à corriger après restructuration ou disparition du parc.
Les fusions / divisions de logements et les changements de destination modifient l'offre du parc de logements

=

BESOINS FUTURS ANNUELS
des offres de logement nouvelles et adaptées pour satisfaire les besoins futurs

DÉFINIR UN HORIZON DE RÉSORPTION DU MAL-LOGEMENT

L'horizon de résorption des besoins liés au mal-logement influe sur le besoin annuel en logement.

Horizon court :
un besoin annuel élevé

Horizon long :
un besoin annuel lissé dans le temps

Besoins totaux MAL-LOGEMENT

Nombre d'années fixé pour résorber les situations de non et mal-logement

+

Besoins annuels FUTURS

=

BESOINS ANNUELS TERRITORIALISÉS EN LOGEMENT

des solutions annuelles de logements à trouver par une production nouvelle ou une intervention sur le parc existant

DES HYPOTHÈSES POUR ANALYSER ET EXPLORER LES BESOINS EN LOGEMENT

Au-delà de l'évaluation quantitative des besoins, les modalités de leur satisfaction reposent sur des hypothèses de politiques locales qui peuvent varier très fortement entre territoire : horizon temporel de la satisfaction des besoins, politiques de résorption de la vacance, celles d'amélioration des logements, la part des besoins fléchés vers le parc social, le taux d'effort supportable par les ménages… doivent être précisés localement en fonction d'une connaissance des contextes socioéconomiques locaux.

L'outil OTELO permet ces paramétrages. Il est, autant qu'un outil d'évaluation des besoins, un outil d'exploration des politiques à mettre en œuvre pour les satisfaire et de leurs conséquences sur les équilibres sociaux et territoriaux.

LES BESOINS EN LOGEMENT ESTIMÉS EN RÉGION PACA

Dans le cadre du CRHH, deux séances de travail avec les partenaires ont permis de définir un paramétrage d'OTELO, aboutissant à une estimation régionale des besoins totaux en logement entre 27 200 et 30 200 logements par an selon les scénarios retenus : 40 % de ces besoins serait générés par des situations de mal-logement.

Parmi ces logements à créer, une part significative devrait être des logements sociaux dont une proportion volontairement élevée pour tendre vers la résorption des situations de mal-logement.

POUR EN SAVOIR PLUS

Guide méthodologique
http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/territorialisation-de-la-production-de-logements-3516

Contact DREAL PACA
uph.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr

ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc locatif social public

Le parc de logements locatifs sociaux

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT SOCIAL ?

Pour le grand public, ce sont des HLM (habitations à loyer modéré), pour les spécialistes, des logements locatifs sociaux. Tous parlent en fait des mêmes logements : des logements construits avec des aides (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés), pour pouvoir loger des personnes aux revenus modestes.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

DÉFINITION

Source : ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Les logements sociaux *sont des logements construits avec des aides (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés), afin d'y loger des personnes aux revenus modestes. Depuis 1979, c'est la signature d'une convention entre le bailleur social (celui qui construit et gère le logement) et l'État qui donne son statut au logement social. On parle de convention APL (aide personnelle au logement). C'est elle qui ouvre des droits au locataire (APL) et les aides aux bailleurs. La convention fixe également le loyer maximum au m² en fonction de la nature du prêt octroyé par l'État (PLS, PLUS, PLAI). Plus les prêts et subventions sont élevés, plus les loyers seront faibles et adaptés à des personnes aux revenus modestes.*

LA COMPOSITION ET LES MODES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Le parc de logements

Le parc de logements locatifs sociaux est composé :

- des logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux, ayant bénéficié du concours financier de l'État, conventionnés ou non ;
- des logements conventionnés des autres personnes morales y compris les SEM (EPL) (Sociétés d'Économie Mixte – Entreprises Publiques Locales) ;
- des logements non conventionnés appartenant aux SEM ayant bénéficié du concours financier de l'État, y compris aux SEM (EPL) des DOM.

Loyers et attributions de logements sociaux sont soumis à des règles fixées par l'État

Les loyers et les attributions de logements sociaux sont ainsi strictement encadrés par l'État : le loyer au m² ne doit pas dépasser un certain plafond et le locataire est désigné par une commission d'attribution chargée de vérifier notamment la composition familiale et les ressources du demandeur.

PLUSIEURS CATÉGORIES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de la signature de la convention :

- **Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)** réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 euros/m² et 5,97 euros/m² selon les régions.

- **Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14 euros/m² et 6,70 euros/m² selon les zones. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources.

- **Le PLS (Prêt Locatif Social)** finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu, mais également de logements en structure collective destinés à des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants et des jeunes actifs. Les loyers sont compris entre 7,71 euros/m² et 13,07 euros/m².

Plafond de ressources annuelles applicables en PACA selon le type de financement du logement

Données : ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Catégorie de ménages	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 167	20 304	26 395
2 personnes sauf jeune ménage	16 270	27 114	35 248
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou couple de jeune ménage	19 565	32 607	42 389
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	21 769	39 364	51 173
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	25 470	46 308	60 200
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	28 704	52 189	67 845
Par personne supplémentaire	+ 3 202	+ 5 821	+ 7 567

Les ressources à prendre en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence

En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers. L'augmentation des ressources du ménage est concomitant avec la cherté du loyer.

LES CHIFFRES-CLÉS

Au 1er janvier 2016, le parc locatif social de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur compte 295 873 logements, en progression de 1,5 % sur 1 an, soit 3 377 logements supplémentaires.

En 2015, 3 596 constructions de logements ont été achevées, soit une progression de 5,5 % par rapport à 2014. Dans le même temps, 609 logements ont été démolis, 1 729 ont été vendus (dont 188 aux occupants) et 94 ont changé d'usage ou ont été restructurés, soit 2 432 disparitions.

Au 1er janvier 2016, la proportion de logements vacants est de 2,04 % (moins de 3 mois : 2 862 logements ; 3 mois et plus : 3 073 logements), en baisse par rapport à l'année dernière (2,35 %). La part de logements vides (non proposés à la location) s'élève à 1,6 %.

25 664 baux ont été signés en 2015, soit 9 % des logements occupés ou proposés à la location (hors logements pris en charge par des associations).

Mode d'occupation au 1er janvier 2016

Données : RPLS 2017

	Nombre
Loué avec contrat de location	276 997
Proposé à la location mais vacant	5 935
Vide (en cours ou en attente de gros travaux, de vente ou de démolition)	4 728
Logement pris en charge par une association	2 091
Logement occupé avec ou sans contrepartie financière (dont logement de gardien)	3 650
Logement sorti du patrimoine du bailleur	2 472
Total	**10 415**

LES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES QPV : une majorité de logements localisés dans les Bouches-du-Rhône

En PACA, 128 quartiers sont définis comme QPV, soit un QPV sur dix de France métropolitaine. 36,7 % des logements du parc social sont situés dans ces quartiers dans lesquels vivent plus de 500 000 habitants, soit un habitant de la région sur dix.

Ces logements sont inégalement répartis sur le territoire régional. La majorité des logements sont situés dans Bouches-du-Rhône, principalement à Marseille qui compte un quart des QPV de la région. 106 des 128 QPV sont localisés dans quatre unités urbaines (Aix-Marseille, Avignon, Nice, Toulon).

DÉFINITION

QPV :
les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville ont été définis sur la base d'une analyse de la concentration des revenus fiscaux les plus faibles.

LES DENSITÉS COMMUNALES DE LOGEMENTS SOCIAUX : une forte proportion de logements dans les Bouches-du-Rhône

Deux départements (Bouches-du-Rhône et Hautes-Alpes) affichent un taux moyen de logements sociaux entre 17 et 19 %.
79 communes dépassent le taux de 15 % et 19 dépassent le taux de 25 % (dont 10 communes des Bouches-du-Rhône).
Les communes de Miramas, Port-de-Bouc et Port-Saint-Louis-du-Rhône affichent des taux situés entre 40 % et 52 %.

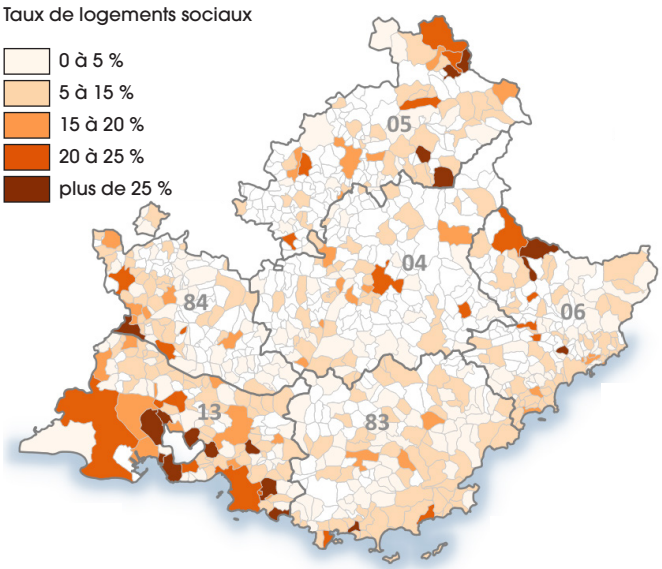
Taux de logements sociaux par département au 1er janvier 2016 parmi les résidences principales

Taux indicatif calculé à partir des données RPLS 2017. Ce calcul n'est pas équivalent à celui établi dans le cadre du suivi de la mise en oeuvre de la loi SRU.
Données : SOeS RPLS 2016 - INSEE RP 2012 - IGN GEOFLA

	Nombre LLS	Nombre Résidences Principales	Taux LLS / RP
Alpes-de-Haute-Provence	6 648	57 475	11,57 %
Hautes-Alpes	8 236	47 504	17,34 %
Alpes-Maritimes	51 319	465 003	11,04 %
Bouches-du-Rhône	151 734	815 758	18,60 %
Var	45 287	420 488	10,77 %
Vaucluse	32 649	206 602	15,80 %
Région PACA	**295 873**	**2 012 829**	**14,70 %**

Taux de logements sociaux par commune au 1er janvier 2016 parmi les résidences principales

Données : SOeS RPLS 2016 - INSEE RP 2012 - IGN GEOFLA



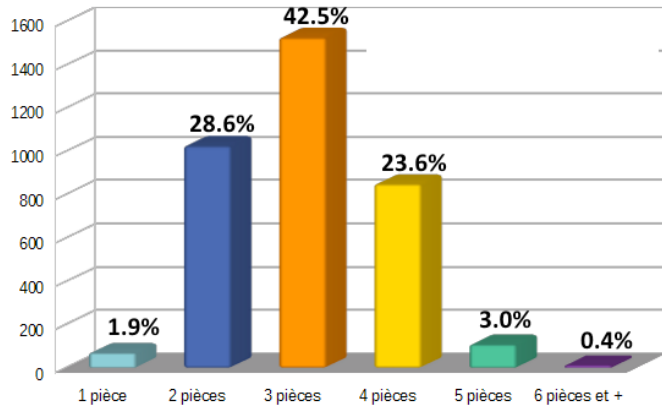
TYPOLOGIE ET TYPE DE CONSTRUCTIONS : une majorité de T3-T4 et de collectifs

Au 1er janvier 2016, l'essentiel du patrimoine locatif social de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est composé de logements de type 3 et 4 pièces (71,4 %). Les types 1 et 2 pièces sont présents dans une moindre mesure (20,7 %).
Le parc social est majoritairement constitué d'immeubles collectifs (93 %, en hausse de 0,3 points par rapport à 2015).

Le volume de constructions achevées en 2015 se concentre à 94,7 % sur les types 2 pièces, 3 pièces et 4 pièces.
La répartition des livraisons 2015 de type individuel ou collectif est légèrement supérieure à celle de l'ensemble du parc avec 94,6 % en bâtiments collectifs et 5,4 % en constructions individuelles.

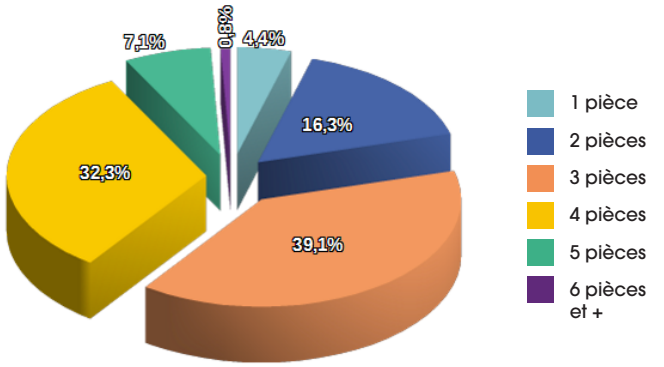
Constructions achevées en 2015

Données : RPLS 2016



Répartition du parc de logement social par typologie de logement

Données : RPLS 2016

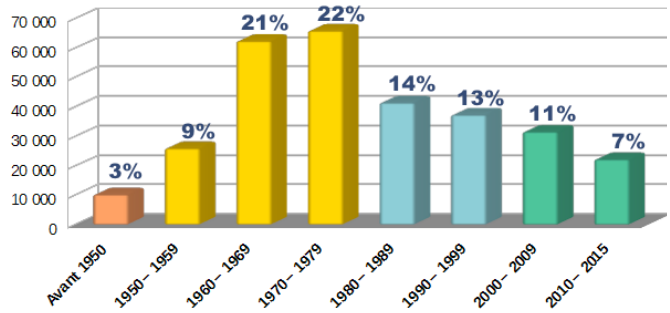


L'ÂGE DU PARC : des logements essentiellement construits avant 1980

À l'échelle régionale, les logements sociaux construits avant 1980 représentent plus de la moitié du parc des bailleurs (55 %). La part récente construite depuis 2000 s'élève à 18 %.
Les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse disposent majoritairement d'un parc ancien (63 %) dont la construction est antérieure à 1980.
A contrario, dans les Alpes-de-Haute-Provence, les logements sociaux livrés avant 1980 ne représentent que 30 % du parc des bailleurs.

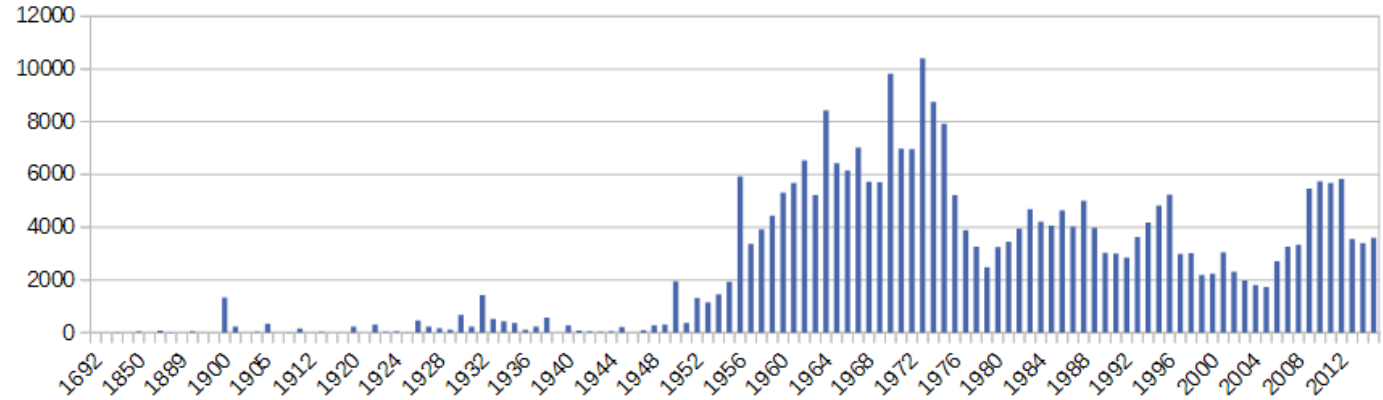
Répartition du parc par période de construction

Données : RPLS 2016



Répartition du parc par année de construction

Données : RPLS 2016



DÉFINITION

Le Répertoire des logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux (RPLS)
Le RPLS présente, au 1er janvier d'une année, le patrimoine des bailleurs propriétaires des logements locatifs sociaux (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement).
Le répertoire concerne :

- *les organismes d'HLM visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH),*
- *les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 du CCH,*
- *l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH*
- *les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues pour au moins 99 % par cette association,*
- *les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du CCH.*

ÉTIQUETTES ÉNERGIE ET GAZ À EFFET DE SERRE

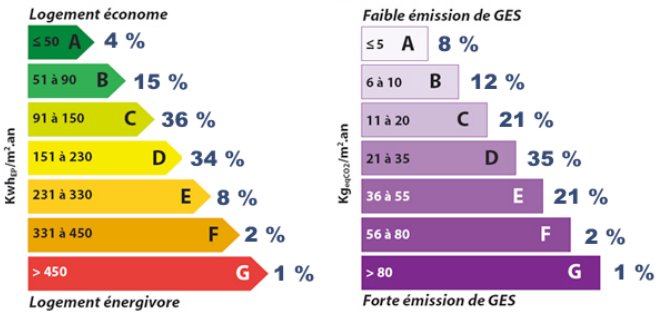
Au 1er janvier 2016, les étiquettes Énergie et Gaz à Effet de Serre (GES) des logements du parc des bailleurs sociaux sont renseignés à 65 % (diagnostics de performance énergétique (DPE) réalisés).

Concernant la quantité d'énergie consommée, 89 % des logements se situent de la classe D (consommation énergétique moyenne) à la classe A (consommation très basse).

La part de logements très peu émissifs en GES (classe A) à moyennement émissifs (classe D) s'élève à 65 % du parc.

Étiquettes énergie et gaz à effet de serre des logements sociaux en PACA

Données : RPLS 2016



ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc locatif social public
Les bailleurs sociaux

QUI SONT LES BAILLEURS SOCIAUX ET QUEL EST LEUR MODÈLE ÉCONOMIQUE ?

Les organismes de logement social (communément appelés bailleurs sociaux) sont des organismes agréés et investis d'une mission d'intérêt général. Ils sont principalement en charge de la construction et de la gestion de logements locatifs à loyers plafonnés, destinés à des publics modestes (conditions de ressources).

Afin de remplir leurs missions, les bailleurs sociaux bénéficient d'aides directes et indirectes, notamment : des subventions publiques (aides à la pierre), des prêts à taux réduit de la Caisse des Dépôts et Consignation et des aides ou exonérations fiscales.

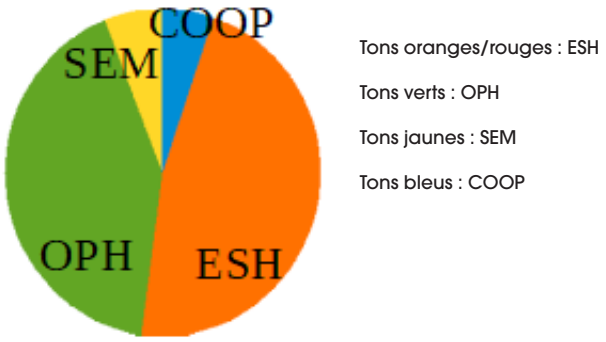
Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LES GRANDES FAMILLES DE BAILLEURS SOCIAUX

En PACA, 60 bailleurs sociaux se partagent un parc d'environ 300 000 logements locatifs sociaux. Parmi eux, on compte 22 entreprises sociales pour l'habitat (ESH), 21 sociétés d'économie mixte (SEM), 11 offices publics de l'habitat (OPH) et 6 autres structures, dont 4 coopératives.

Les ESH et les OPH se partagent la majeure partie du parc de logement social. Les ESH portent 47 % du parc de logement social en PACA, les OPH 42 %, les SEM 4 % et les coopératives 5 %.

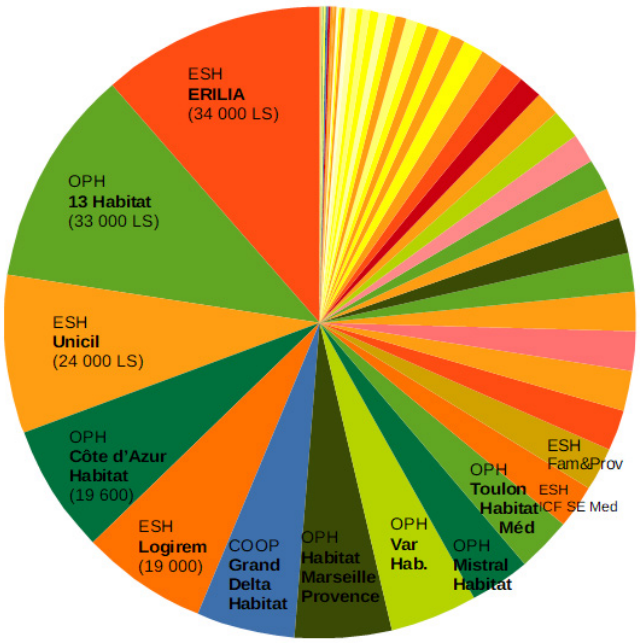
Répartition du parc de logement social de PACA par type d'organismes
Données : RPLS 2017



UN PARC QUI FAIT INTERVENIR UNE GRANDE DIVERSITÉ DE BAILLEURS SOCIAUX

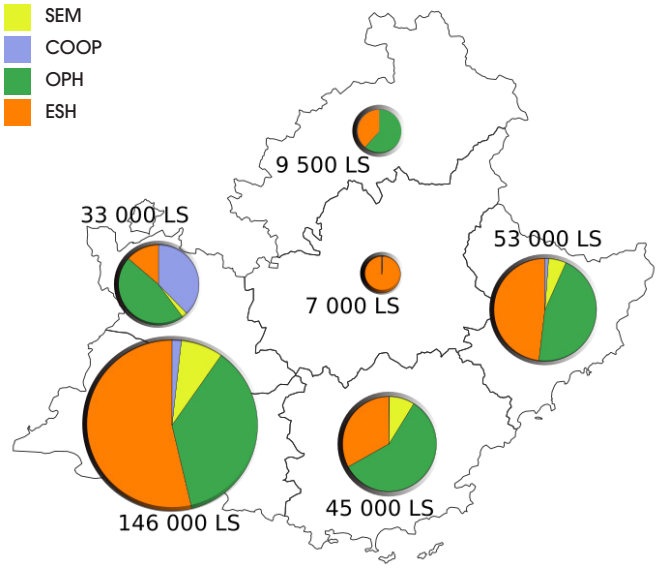
Il n'existe pas d'opérateur dominant à l'échelle de la région. La répartition du parc par organismes met néanmoins en avant quelques bailleurs importants : 8 organismes de plus de 10 000 logements locatifs sociaux (4 OPH, 3 ESH et une COOP) représentent à eux seuls 68 % du parc total.

À l'échelle des départements, les organismes sont souvent moins diversifiés. Dans la plupart des cas, entre 1 et 3 bailleurs sociaux détiennent plus de la moitié du parc. On voit cependant que la production ne reflète pas forcément la répartition entre bailleurs constatée sur le parc, et présente notamment une plus grande diversité d'organismes.



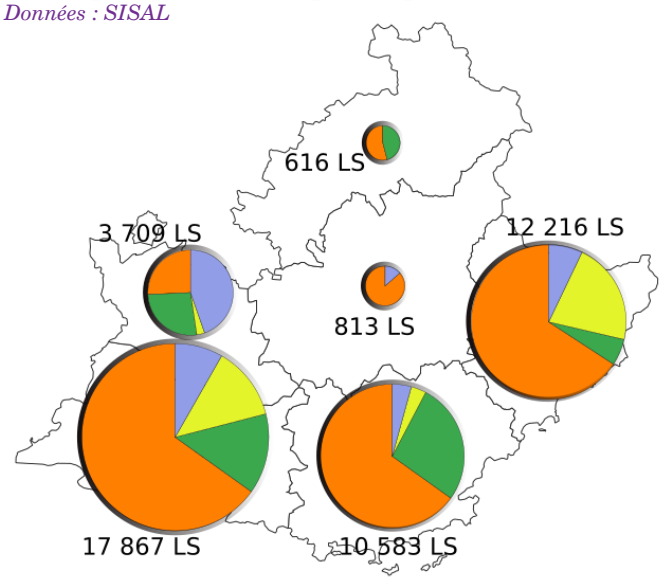
Répartition du parc locatif social par bailleur et par département

Données : RPLS 2017



Répartition de la production des 5 dernières années (logements sociaux financés 2013-2017) par bailleur et par département

Données : SISAL



LES GRANDS GROUPES DE BAILLEURS SOCIAUX

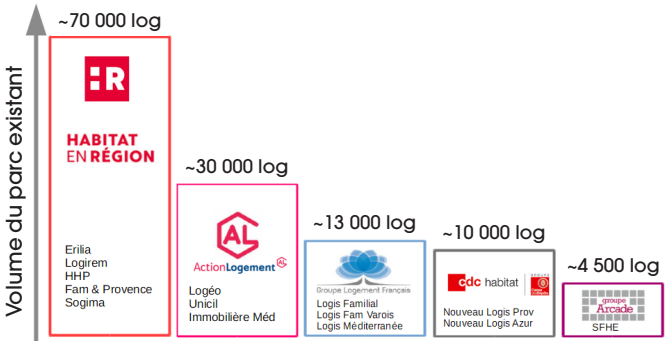
Les ESH qui ont leur siège en PACA sont quasiment tous adossés à des grands groupes, parmi lesquels : Habitat en Région, Action Logement, Groupe Logement Français (devenue en 2018 le groupe 1001 VIES), CDC Habitat, groupe Arcade.

DYNAMISME DE PRODUCTION

L'analyse de la production des bailleurs sur les 5 dernières années mise en perspective avec l'ampleur de leur parc, montre différents dynamismes de production selon les bailleurs. Les ESH et les coopératives apparaissent comme celles qui se montrent les plus dynamiques. Exception faite de Var Habitat, les OPH de la région produisent relativement peu par rapport à la taille de leur parc, par comparaison aux autres bailleurs sociaux.

Répartition par groupe des ESH qui ont leur siège social en PACA (indication du poids en terme de parc régional de LS)

Données : RPLS 2017 (volume du parc)



DÉFINITIONS

Ces définitions sont extraites de l'encyclopédie en ligne Wikipédia.

ESH *: une Entreprise Sociale pour l'Habitat est un organisme privé de gestion de logement social. Les ESH étaient auparavant désignées sous le terme de Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SAHLM).*

SEM *: une Société d'Économie Mixte est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques (à savoir l'État, une collectivité territoriale, ou tout autre établissement public).*

OPH *: un Office Public de l'Habitat est un établissement public compétent en matière de logement social. Ce nouveau cadre institutionnel, en grande partie inspiré du statut des OPAC, permet aux offices d'HLM de s'adapter au contexte nouveau créé par le renforcement de compétences des collectivités territoriales dans le domaine de l'habitat, tout en prenant une part active à la mise en œuvre du plan de cohésion sociale.*

COOP *: une coopérative d'HLM est une société anonyme régie à la fois par le statut de la coopération et la législation HLM.*

ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc locatif social public

La production de logement social

PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX

La production de logement social est comptabilisée sur la base des logements sociaux agréés par l'État (ou par délégation). Certains types de logements sociaux bénéficient par ailleurs d'une aide à la pierre de l'État.
Depuis le 1er juillet 2016, le Fonds national des aides à la pierre est l'instance en charge de la programmation et de la répartition des aides à la pierre en faveur du logement social. Son conseil d'administration est composé de représentants de l'État, d'organismes de logement social, et de représentants du Parlement et des collectivités territoriales.
Chaque année, des objectifs de production sont déclinés par région et des enveloppes sont allouées pour pouvoir atteindre ces objectifs.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

COMMENT PRODUIT-ON DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR UNE COMMUNE ?

La production de logement social se développe principalement sur les communes concernées par la loi SRU et déficitaires en logement social, auxquelles on assigne des objectifs de production tous les 3 ans. Mais d'autres territoires, sans pour autant avoir d'obligations, développent également du logement social pour répondre aux besoins locaux.
Afin de mettre en place les conditions pour inciter à la production de logement social, les communes peuvent s'appuyer sur différents dispositifs : emplacements réservés ou secteurs de mixité sociale dans le PLU, mobilisation d'un foncier communal, négociation avec les opérateurs sur de futures opérations, subventions de la collectivité, ...

QUELLES SONT LES 3 CATÉGORIES DE LOGEMENT SOCIAL ?

Il existe trois sortes de logement social :

- le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) qui concerne les ménages les plus modestes, avec des loyers plafonds entre 4,56 €/m² et 4,92 €/m² dans la région ;
- le PLUS (Prêt locatif à usage social), avec des loyers plafonds entre 5,14 €/m² et 5,54 €/m² ;
- le PLS (Prêt Locatif Social), pour des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu. Les loyers sont compris entre 7,72 €/m² et 10,07 €/m².

LES ACTEURS ET LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Historiquement, ce sont les organismes de logements sociaux qui sont maîtres d'ouvrages des logements puis qui en assurent la gestion. Depuis quelques années, de plus en plus de logements sociaux sont construits par des promoteurs (dans le cadre d'une opération de mixité sociale par exemple), avant d'être revendus aux organismes de logement social.
Le financement d'un logement locatif social s'appuie généralement :

- sur une part de fonds propres de l'organisme (entre 8 et 15 % environ)
- sur une part de subventions de la part de collectivités, de l'État, d'Action Logement ou d'autres partenaires (autour de 10 %)
- sur un prêt (généralement auprès de la Caisse des Dépôts) pour le reste.

Les organismes de logement social déposent leurs demandes d'agrément auprès des services gestionnaires des aides à la pierre. En 2018, il y a 11 gestionnaires en PACA : 6 DDT(M) et 5 EPCI délégataires des aides à la pierre.

L'ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DEPUIS 2000

En PACA, le parc de logement social connaît une forte progression depuis ces dernières années, passant de 7 414 logements agréés en 2011 à 10 415 en 2017, avec un résultat historique en 2016 (12 602 logements agréés).

L'évolution de la production depuis 2000 par département

Données : DREAL PACA / SISAL

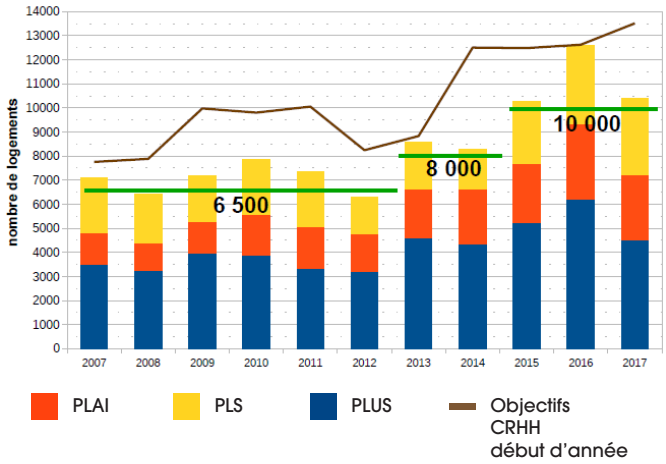
	Production en 2000	Production en 2006	Production en 2017
Alpes-de-Haute-Provence	209	304	214
Hautes-Alpes	84	221	220
Alpes-Maritimes	845	1 133	3 249
Bouches-du-Rhône	1 295	2 476	4 372
Var	506	883	1 532
Vaucluse	340	495	828
Total	3 279	5512	10 415

LE BILAN 2017 : la barre des 10 000 logements agréés atteinte pour la 3ème fois

En 2017, pour la 3ème année consécutive, la production de logement social a dépassé la barre des 10 000 logements financés, signe que la dynamique collective se poursuit en région PACA.

10 415 logements locatifs sociaux financés en 2017 - Le palier de 10 000 logements sociaux produits par an s'installe en PACA

Données : DREAL PACA / SISAL



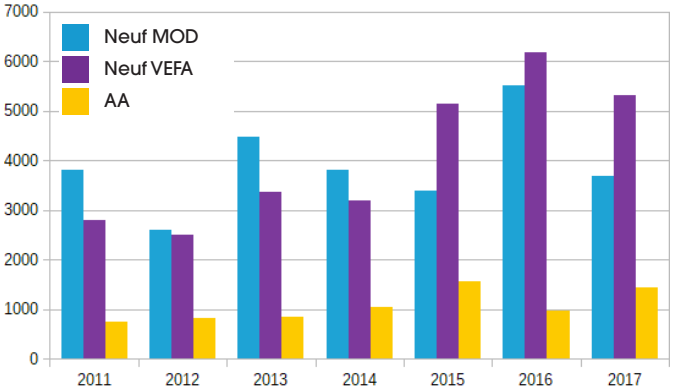
LES MODES DE PRODUCTION : entre la production neuve et l'acquisition-amélioration

L'offre nouvelle s'appuie sur la construction neuve, mais aussi sur la transformation d'un bâti existant en logement social (acquisition-amélioration). En 2017, 7,4 % des logements sociaux agréés, soit 773 logements (en PLAI/PLUS), ont été produits par les bailleurs sociaux par acquisition-amélioration. Cette part atteint les 14 % si on intègre les PLS.

Concernant la construction neuve, on constate que la part de la production en VEFA (construction par les promoteurs) augmente au fil des années. Elle dépasse aujourd'hui la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sur le neuf.

Répartition de la production : construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe (MOD), construction neuve en VEFA, acquisition-amélioration (AA)

Données : DREAL PACA / SISAL



LA DIVERSITÉ DE LA PRODUCTION : des logements familiaux et plus spécifiques

Les logements familiaux

En 2017, les logements familiaux représentent 83,5 % de la production, et concernent surtout des petites typologies.
On compte 43,5 % de T1/T2 et 37,5 % de T3 parmi la production 2017.

Les structures collectives

Les logements en structures collectives, qui s'adressent à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants,...) constituent 16,5 % de la production en 2017.

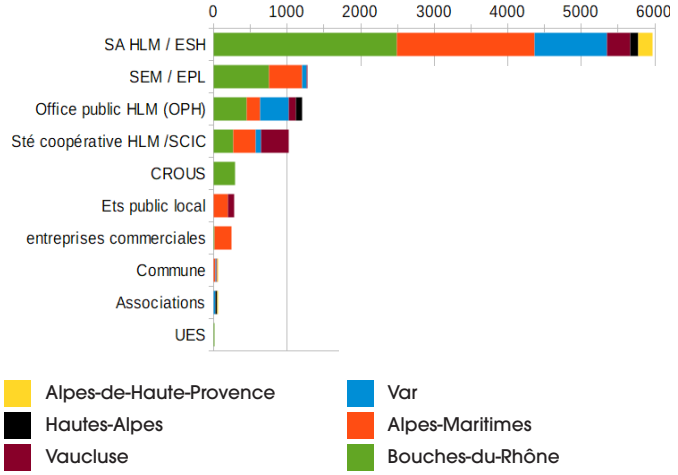
UNE PRODUCTION MAJORITAIREMENT PORTÉE PAR LES ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT (ESH)

Les ESH sont les plus dynamiques dans la production régionale. Celle portée par les sociétés d'économie mixte est grossièrement équivalente à celle des offices publics de l'habitat.

En 2017, 23,5 % de la production a été portée par trois organismes : Unicil (954 logements), Érilia (743) et Grand Delta Habitat (740).

Répartition de la production 2017 par typologie de bailleurs et par département

Données : DREAL PACA / SISAL



DÉFINITIONS

Un agrément :
acte administratif délivré par les gestionnaires d'aides à la pierre qui autorise la création d'un logement social.

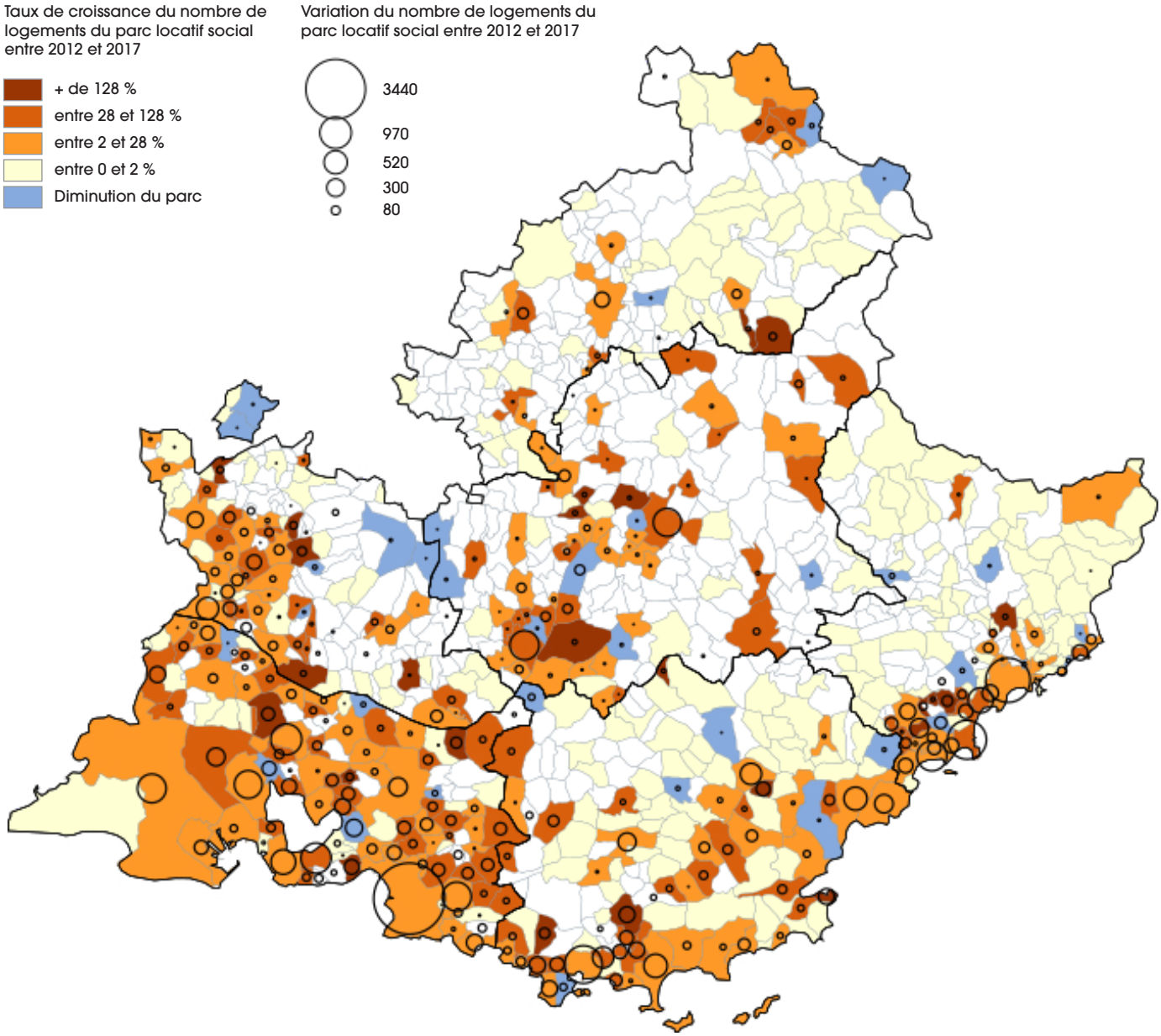
CRHH :
Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement est l'instance de concertation au niveau régional de l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement.

Structures collectives :
hébergements offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, à vocation sociale, pour personnes handicapées…).

Croissance du parc locatif social entre 2012 et 2017

(au sens du Répertoire du Parc Locatif Social)

Données : RPLS 2017



ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc locatif social public

L'application de la loi SRU

QU'EST-CE QUE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU) ?

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU) vise à répondre à la pénurie de logement social là où elle est repérée et à créer un équilibre social dans chaque territoire.
Certaines communes doivent donc répondre à leur obligation de disposer de 25 % de logement social dans leur parc de résidences principales en 2025. Les communes n'atteignant pas ces seuils s'engagent dans un plan de rattrapage comportant des objectifs intermédiaires triennaux. Ces objectifs sont calculés sur la base des logements sociaux manquants pour atteindre l'objectif SRU 2025 : ils font l'objet au bout de 3 ans d'une évaluation par l'État.
Ce premier exercice a commencé le 1er janvier 2002. 2017-2019 est donc la sixième période triennale. Le dernier bilan triennal concernait la période 2014-2016 et a été réalisé en 2017.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LE BILAN DE LA 5E PÉRIODE TRIENNALE 2014-2016 : 69 communes carencées malgré des progrès sur le nombre logements sociaux réalisés

Pour cette cinquième période triennale, la région PACA était concernée par un objectif de réalisation de 48 271 logements sociaux répartis sur 166 communes, dont au moins 30 % de PLAI (logements les plus sociaux).

Le bilan fait état d'une réalisation de 30 384 logements, soit 63 % de l'objectif dont 24 % environ ont été financés en PLAI. Par rapport au bilan 2011-2013, la région PACA a réalisé 10 000 logements supplémentaires.

Sur les 166 communes, 33 communes ont globalement atteint leurs objectifs de façon satisfaisante. Les 133 autres ont fait l'objet d'une procédure de carence, avec une analyse approfondie des efforts réalisés par la commune.

Au final, 69 communes font l'objet d'un arrêté de carence par les préfets de département. Parmi celles-ci, 65 communes ont leur prélèvement majoré dont 1 commune dans les Bouches-du-Rhône pour laquelle le prélèvement a été multiplié par 5.

QUELLE DIFFÉRENCE ENTRE COMMUNE DÉFICITAIRE ET COMMUNE CARENCÉE ?

Une commune est déficitaire lorsque son taux de logement social est inférieur à l'objectif fixé par la loi.

Une commune déficitaire qui ne remplit pas ses objectifs triennaux peut faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. La carence a plusieurs conséquences pour la commune : majoration possible des prélèvements SRU perçus annuellement, reprise du droit de préemption urbain par l'État, possibilité de reprise des autorisations d'urbanisme par l'État sur tout ou partie du territoire, transfert à l'État des droits de réservation de logements sociaux dont dispose la commune sur les logements sociaux.

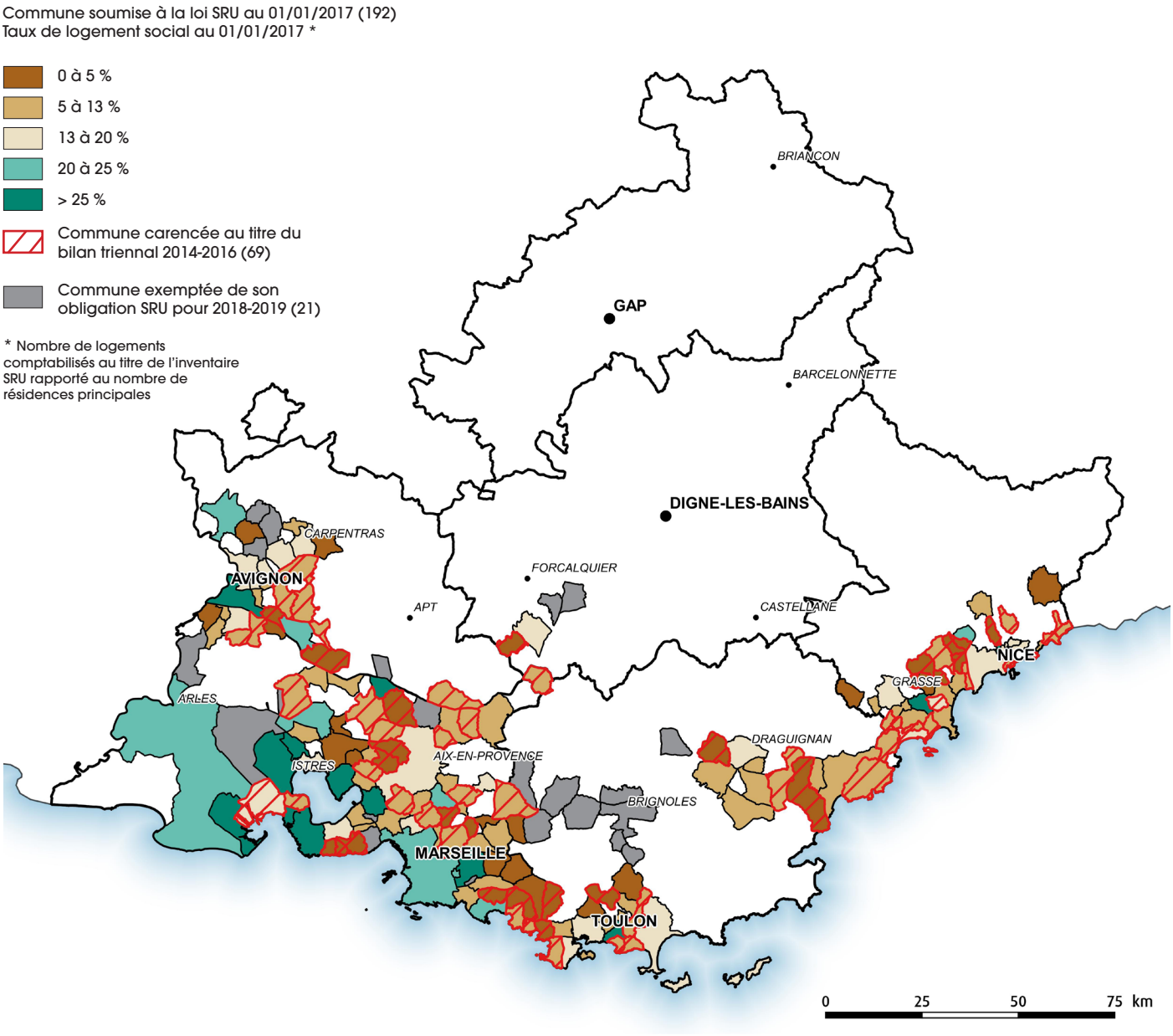
LA 6E PÉRIODE TRIENNALE 2017-2019 : un dispositif recentré

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a introduit de nouvelles dispositions pour exempter certaines communes de leurs obligations de logement social.
Sur la base d'une liste de communes proposées à l'exemption par les EPCI, et d'un avis local de l'État, la liste des communes exemptées pour la période 2018-2019 a été publiée par décret fin 2017 et concerne 21 communes en PACA.

Pour la période triennale 2017-2019, 192 communes sont concernées par le dispositif SRU en PACA.

Parmi elles, 13 ont un taux de logement social supérieur à 25 %, 21 sont exemptées. Des objectifs de production ont été notifiés à 159 communes déficitaires.

Communes soumises à la loi SRU au 1er janvier 2017
Données : DREAL PACA



ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc locatif social public

La demande de logement locatif social

L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL

Le parc de logements sociaux s'adresse à un public aux revenus modestes ou moyens. Les ménages les plus en difficultés peuvent être reconnus prioritaires par les préfets de département. La mixité sociale est un objectif essentiel : il s'agit de faire cohabiter dans une certaine zone géographique, des ménages de catégories socio-professionnelles, de niveaux de vie, d'âges, de cultures différents.

Les principales conditions pour pouvoir bénéficier de l'attribution d'un logement social tiennent aux ressources et à la nationalité (personne de nationalité française ou étranger justifiant d'un titre de séjour valable en France) des demandeurs.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

QUELLES SONT LES CONDITIONS DE RESSOURCES EN PACA ?

Les ressources doivent être inférieures à un plafond défini en fonction de la composition familiale et actualisé chaque année. La ressource prise en considération est la somme des revenus fiscaux de référence des personnes composant le ménage et déclarés au titre de l'année N-2 ou de l'année N-1 en cas de baisse significative des revenus (au moins – 10 %).

DÉFINITION

SNE :
le Système National d'Enregistrement (SNE), opérationnel depuis mars 2011, est le système national pour l'enregistrement des demandes de logement social. Il a pour objectifs de simplifier les démarches du demandeur de logement, d'améliorer la transparence du processus d'attribution et de mieux connaître quantitativement et qualitativement les caractéristiques de la demande locative sociale.

DES DEMANDES CONCENTRÉES SUR LES 3 DÉPARTEMENTS DU LITTORAL

Au 1er janvier 2017, le nombre de demandes actives (1re demande ou demande renouvelée) hors mutations internes (le demandeur n'est pas logé dans le parc social) enregistrées par le SNE s'élève à 120 050 pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Trois départements centralisent l'essentiel des demandes : les Bouches-du-Rhône (45 %), les Alpes-Maritimes (23 %) et le Var (21 %).

Trois communes concentrent 34,8 % des demandes :
Marseille : 24 700 demandes actives,
Nice : 11 750 demandes actives,
Toulon : 5 326 demandes actives.

Ressources des demandeurs pour l'accès au logement social en PACA au 1er janvier 2018
Données : Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif, arrêté du 28 décembre 2017 et site Service-Public.fr

	Personne seule	Personne seule 1 à 2 pàc*	Personne seule 3 pàc* ou +	2 cotitulaires ou +	2 cotitulaires ou + 1 à 2 pàc* ou +	2 cotitulaires ou + 3 pàc* ou +	Total
0 à 1 000 €	20,18 %	8,03 %	0,93 %	1,72 %	2,23 %	0,60 %	**33,69 %**
1 000 à 2 000 €	18,32 %	11,25 %	2,80 %	4,47 %	5,39 %	2,59 %	**44,81 %**
2 000 à 3 000 €	1,37 %	1,77 %	0,72 %	3,33 %	4,48 %	2,04 %	**13,72 %**
3 000 € et +	0,31 %	0,24 %	0,15 %	0,93 %	1,92 %	0,98 %	**4,53 %**
Total	**42,03 %**	**21,79 %**	**4,72 %**	**10,73 %**	**14,31 %**	**6,31 %**	**100,00 %**

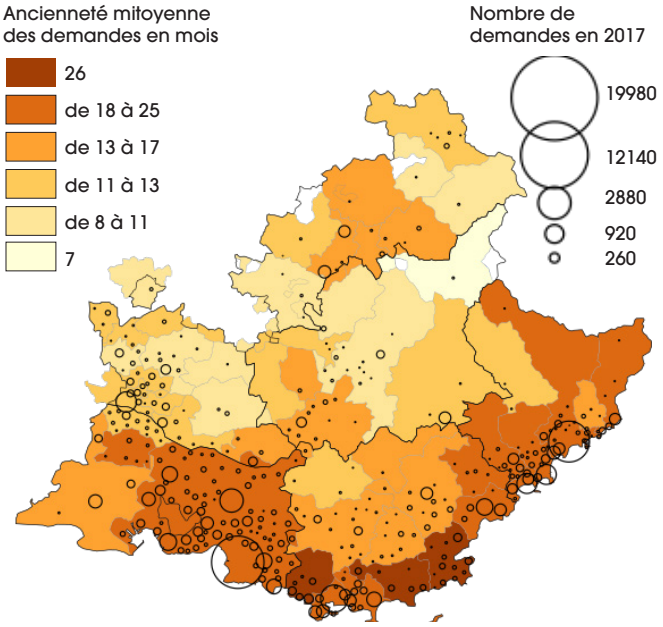
*pàc : personne à charge

La demande « hors mutation » en 2015 progresse de 7 000 dossiers par rapport à 2014.

Elle se poursuit en 2016 avec 9 000 demandes supplémentaires par rapport à 2015, soit un accroissement de 16 000 demandes en 3 ans.

Demandes 2017 hors mutations

Données : SNE 2018



Demande de LLS hors mutations par département de 2014 à 2017

Données : SNE 2018

	01/2014	01/2015	01/2016	01/2017
Alpes-de-Haute-Provence	2 000	1 953	1 951	2 386
Hautes-Alpes	1 720	1 708	1 643	1 680
Alpes-Maritimes	23 110	23 819	25 124	28 066
Bouches-du-Rhône	46 463	46 937	50 150	53 507
Var	21 776	22 382	23 427	25 032
Vaucluse	8 945	8 079	8 641	9 379
Région PACA	**104 014**	**104 878**	**110 936**	**120 050**
Taux d'évolution annuel	**-**	**+ 0,83 %**	**+ 5,78 %**	**+ 8,22 %**

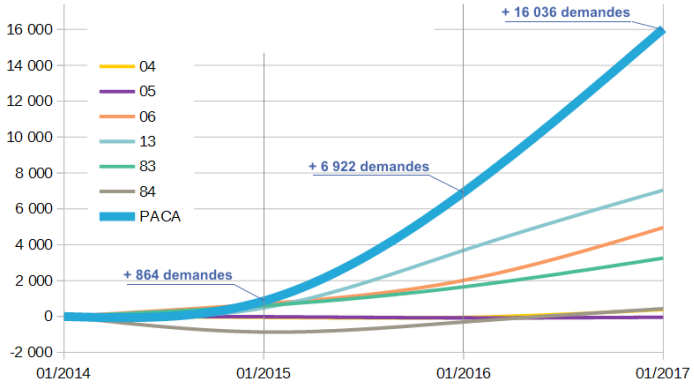
UNE FORTE DEMANDE DE T2-T3 ET UNE IMPORTANTE PART DE MÉNAGES AUX RESSOURCES MENSUELLES INFÉRIEURES À 1 000 EUROS

La demande exprimée se répartit à parts égales (49 %) sur les T1-T2 et les T3-T4. Le cœur de la demande concerne les logements de 2 et 3 pièces (67 %). Près de 65 % des ménages disposent de ressources inférieures au plafond PLAI (plus de 75 % pour les ménages demandant un T5 ou +).

En effet, 34 % des ménages (dont 20 % de personnes seules) perçoivent moins de 1 000 € mensuels et 78,5 % (dont 34 % avec 1 ou plusieurs personnes à charges) perçoivent moins de 2 000 € mensuels.

Statistiques des demandes Évolution 2014 -2017

Données : Infocentre SNE - Données du 28/09/2017

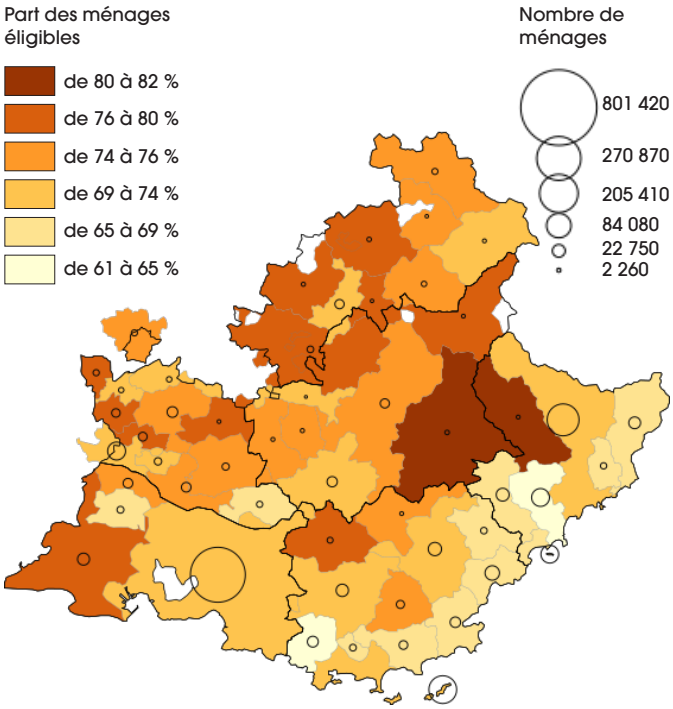


LES MÉNAGES ÉLIGIBLES À UN LOGEMENT SOCIAL

En PACA 1,6 million de ménages répondent aux critères d'éligibilité au logement social en raison de leurs revenus et de leur composition familiale. Ils représentent 70 % des ménages de la région.
40 % d'entre eux (643 000 ménages) ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM et sont donc théoriquement éligibles à un logement très social (PLAI), 16 % (364 000 ménages) sont éligibles à un logement intermédiaire (PLS).

Nombre total de ménages et part des ménages éligibles au logement social par EPCI en 2015

Données : FILOCOM 2015



DES MOTIFS ESSENTIELLEMENT LIÉS À L'URGENCE OU AUX DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

Plusieurs motifs peuvent conférer à la demande de logement son caractère urgent **(*)**. Chacun d'entre eux doit cependant pouvoir être justifié. Ainsi, pour les demandes à l'échelle régionale :

- l'urgence est invoquée à 44 %,
- les difficultés financières à 23 %,
- la taille inadaptée du logement à 16 %.

(*) Exemple de regroupement de motifs sous l'intitulé «Urgence» : Démolition - Divorce, séparation – En procédure d'expulsion – Logement insalubre – Logement repris ou mis en vente – Sans logement ou hébergé – Violences familiales. En raison de leurs revenus et de leur composition familiale, près de 1,6 million de ménages (70 % de l'ensemble des ménages) peuvent prétendre à un logement locatif social en PACA. La plus grande partie d'entre eux (40 %) sont même éligibles au logement locatif «très social» (PLAi) et 36 % au logement social «ordinaire» (PLUS).

DÉFINITIONS

PLAI, PLUS, PLS désignent des modes de financement des logements locatifs sociaux : à chacun correspond des plafond de ressources différents pour les ménages et des plafonds de loyer différents pour les logement.

PLAI = prêt locatif aidé d'insertion : ressources annuelles inférieures à 60 % des plafonds PLUS

PLUS = prêt locatif à usage social : ressources annuelles comprises entre 60 et 100 % des plafonds PLUS

PLS = prêt locatif social : entre ressources annuelles supérieures à 100 % et inférieurs à 130% des plafonds PLUS

Volume des demandes au 1er janvier 2017 (Plafond des ressources des demandeurs)

Données : Infocentre SNE

	PLAI	PLUS	PLS	Total yc non saisies	
1 pièce	12 204	3 174	397	18 048	**15 %**
2 pièces	24 167	9 731	1 936	40 846	**34 %**
3 pièces	26 028	6 963	1 725	39 841	**33 %**
4 pièces	13 449	2 777	463	19 013	**16 %**
5 pièces	1 648	227	40	2 205	**2 %**
6 pièces et +	74	8	1	97	**0 %**
Total	**77 570**	**22 880**	**4 562**	**120 050**	
Alpes-de-Haute-Provence	1 606	456	94	2 386	**2 %**
Hautes-Alpes	1 098	394	64	1 680	**1 %**
Alpes-Maritimes	17 308	5 804	1 307	28 066	**23 %**
Bouches-du-Rhône	34 902	9 598	1 908	53 507	**45 %**
Var	16 195	4 947	934	25 032	**21 %**
Vaucluse	6 461	1 681	255	9 379	**8 %**
Région PACA	**64,6 %**	**19,1 %**	**3,8 %**	non saisies 12,5 %	

Motif des demandes de logement

Données : SNE 2018

	Urgence	Coût	Taille	Santé	Autre	Total
Alpes-de-Haute-Provence	863	378	294	214	637	**2 386**
Hautes-Alpes	596	329	249	162	344	**1 680**
Alpes-Maritimes	11 751	7 179	4 847	1 599	2 690	**28 066**
Bouches-du-Rhône	24 665	10 819	8 492	3 302	6 229	**53 507**
Var	10 344	6 859	3 555	1 838	2 436	**25 032**
Vaucluse	4 645	1 517	1 332	653	1 232	**9 379**
Total	**52 864**	**27 081**	**18 769**	**7 768**	**13 568**	**120 050**

ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc locatif social public

La situation des ménages

L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION DES MÉNAGES : une paupérisation grandissante

Le parc public accueille des ménages répondant à des niveaux de ressources strictement encadrés. Depuis quarante ans, les locataires de ce parc sont de plus en plus pauvres. En effet, les ménages aux revenus les plus élevés arrivés dans les années 60-70 ont progressivement quitté le parc public, laissant place à des occupants de plus en plus précaires, expliquant ainsi l'accentuation du phénomène de paupérisation.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

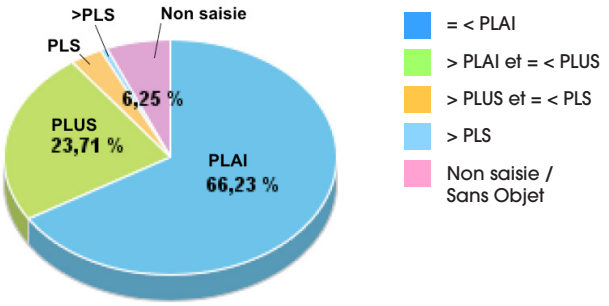
LE NIVEAU DE VIE DES LOCATAIRES : 44,3 % des ménages du parc public vivent sous le seuil de pauvreté

Île-de-France : 29,2 % - France métropolitaine 39,5 %

Dans le parc public, 44,3 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté en PACA contre 29,2 % en Île-de-France et 39,5 % à l'échelle de la France métropolitaine. Ces données sont à rapporter à celles caractérisant l'ensemble de la population en 2015 : 19,9 % des ménages vivaient en dessous du seuil de pauvreté (1 010 euros par mois et par unité de consommation). Parmi eux, 4,9 % de l'ensemble des ménages sont des propriétaires occupants, 9 % des locataires du parc privé et 5,1 % des locataires du parc public.
Au 1er janvier 2017 le parc locatif des bailleurs sociaux en PACA se compose de 299 400 logements dont 36,6 % sont situés en QPV. À l'échelle régionale, les attributions de logements sociaux de l'année 2017 ont bénéficié pour 66,2 % à des ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond HLM de ressources PLAI. À l'inverse, elles ont bénéficié pour 6,9 % seulement à des ménages dépassant le plafond PLS, et donc acquittant des surloyers.

Plafond HLM de ressources des demandeurs de logement social satisfaits en 2017

Données : Infocentre SNE



LES SITUATIONS PROFESSIONNELLES DES BÉNÉFICIAIRES D'UN LOGEMENT SOCIAL EN 2017 : une majorité d'ouvriers et d'employés

Les demandeurs employés en CDI occupent la part la plus importante avec 41,2 % des attributions d'un logement social en 2017. En les comptant avec les attributions en faveur des demandeurs retraités, près d'1 attribution sur 2 bénéficie aux demandeurs dont les revenus sont stables et garantis.
11,3 % des ménages sont en situation de chômage.

Demandes de logement social en cours selon le plafond de ressource en 2017

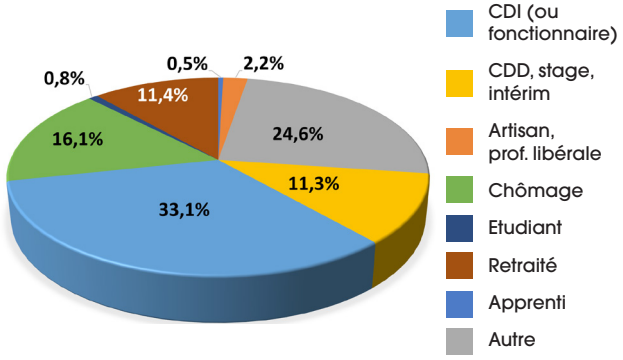
Données : Infocentre SNE

	= < PLAI	> PLAI et = < PLUS	> PLUS et = < PLS	> PLS	Non saisie / SO	Total
Alpes-de-Haute-Provence	582	197	16	10	9	**814**
Hautes-Alpes	557	187	18	5	24	**791**
Alpes-Maritimes	1 984	1 096	189	39	158	**3 466**
Bouches-du-Rhône	7 808	2 422	332	57	968	**11 587**
Var	3 015	1 272	169	34	201	**4 691**
Vaucluse	2 120	578	43	14	155	**1 515**
Total	**16 066**	**5 752**	**767**	**159**	**1 515**	**24 259**

LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DES MÉNAGES : une forte proportion de familles monoparentales et de personnes seules

Au 1er janvier 2015, le parc public compte 18,4 % de familles monoparentales. En outre, 32,6 % des ménages (soit près d'1/3) sont composés d'une personne seule. Les ménages dont la personne de référence à plus de 74 ans représentent 13,7 % des ménages.

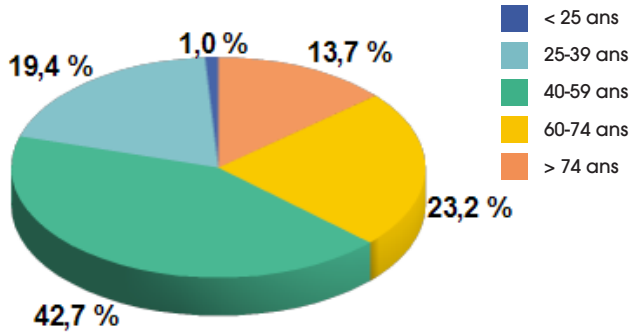
Demandeurs d'un logement social selon leur catégorie socio-professionnelle
Données : Infocentre SNE



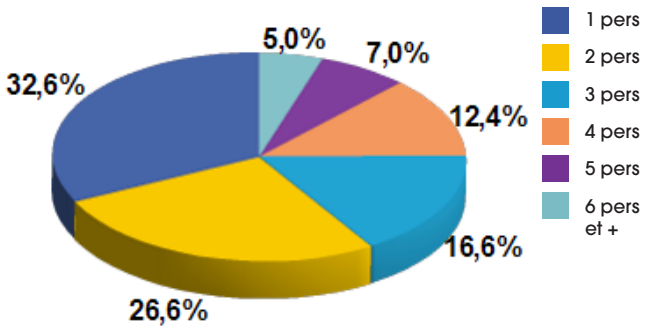
LES NIVEAUX DE LOYER : les loyers les plus chers après l'Île-de-France

À ce jour, les loyers des logements sociaux dépendent de la typologie, de la surface du logement mais également de leur mode et année de financement, de leur localisation géographique et des caractéristiques techniques des opérations (ascenseur, économie d'énergie,…). Ainsi, d'importants écarts peuvent être constatés entre les loyers.
Au 1er janvier 2015, le loyer moyen régional dans le parc locatif social s'élève à 5,75 €/m² de surface habitable. 23 % des logements ont un loyer inférieur à 4,80 €/m² de surface habitable, et 28 % ont un loyer dépassant les 6,50 €/m².

Demandeurs d'un logement social selon leur âge
Données : SNE



Demandeurs d'un logement social selon la taille du ménage
Données : SNE



L'HÉBERGEMENT SOCIAL, LE LOGEMENT ADAPTÉ ET L'INTERMÉDIATION LOCATIVE EN PACA : les difficultés d'accès et de maintien dans un logement

Les motifs de recours à l'hébergement (hébergement pérenne et nuitées hôtelières) et

L'offre de places d'hébergement social en région PACA
Données : Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale PACA, enquête AHI

	Nombre total de places ouvertes et financées en centres d'hébergement et de réinsertion sociale	Nombre de places ouvertes en foyers de jeunes travail-leurs	Nombre de places ouvertes en foyers de travailleurs migrants	Nombre de places en résidences sociales (hors pensions de famille)	Nombre de places en pensions de famille / mai-sons relais	Nombre total de places ouvertes et financées en intermédia-tion locative
Alpes-de-Haute-Provence	85	0	0	126	41	33
Hautes-Alpes	55	0	0	172	48	36
Alpes-Maritimes	780	657	2299	672	199	1052
Bouches-du-Rhône	2376	73	0	7194	458	1443
Var	565	104	467	1504	204	900
Vaucluse	274	0	0	720	162	191
Total	**4135**	**834**	**2766**	**10388**	**1112**	**3655**

aux logements adaptés (résidences sociales) sont multiples : rupture familiale, violences conjugales, difficultés économiques, sociales ou de santé, demandeurs d'asile,... Différents dispositifs existent et permettent de proposer un éventail de solutions pour répondre à la diversité et à la spécificité des publics.

HÉBERGEMENT, LOGEMENT, LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

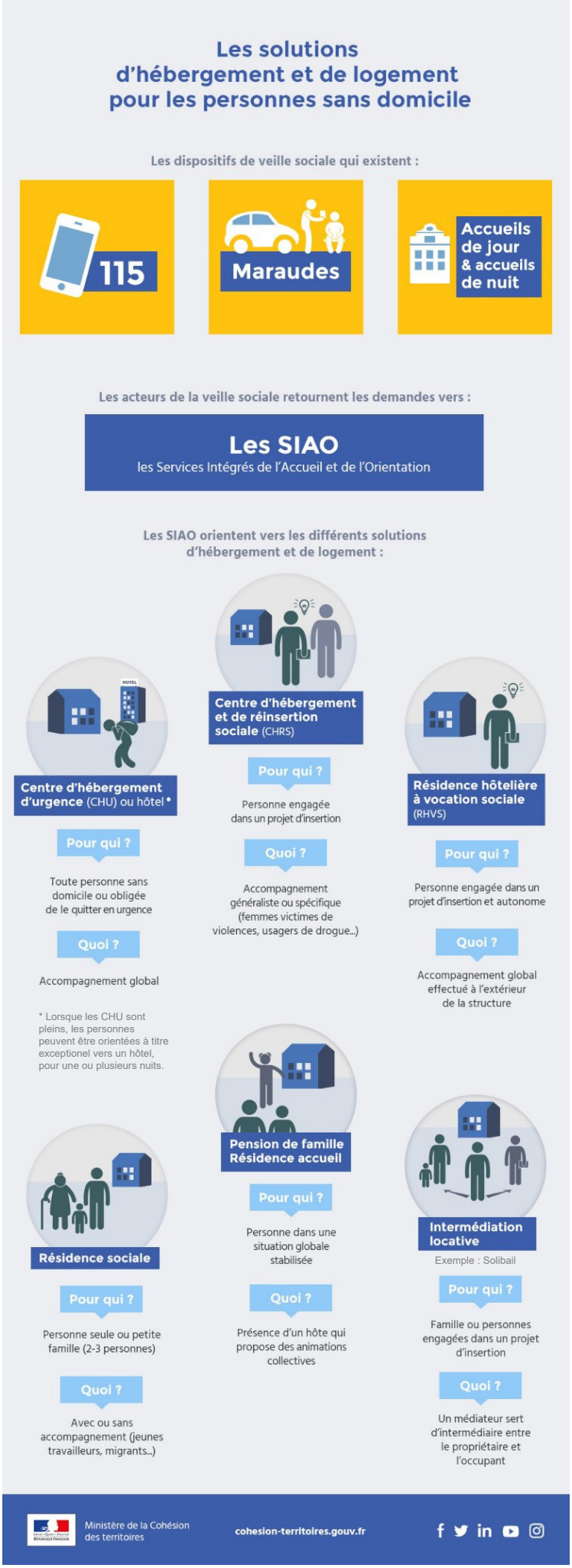
L'accueil en **hébergement** est destiné à répondre aux besoins immédiats des personnes privées de domicile et en situation de détresse sociale, médicale ou psychique. L'hébergement est provisoire, voire précaire, dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des personnes accueillies. L'hébergement comprend notamment : les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les nuitées d'hôtel…

Dans le **logement**, le locataire dispose d'un titre d'occupation (bail relevant de la loi du 6 juillet 1989 ou contrat de résidence) avec garantie de maintien dans les lieux. Que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé, le locataire s'acquitte d'un loyer ou d'une redevance et est éligible aux aides au logement et à d'autres aides comme celles du Fonds de Solidarité pour le Logement. Le logement est un repère permettant l'appropriation d'un « chez-soi ». Il est essentiel pour l'intégration.

Le **logement accompagné** (résidences sociales, pensions de famille, intermédiation locative...) regroupe un ensemble de formules et de services destinés à répondre aux besoins de ménages qui ne remplissent pas, temporairement ou durablement, les conditions pour accéder à du logement autonome. Ces réponses ne relèvent ni de l'hébergement, ni du logement ordinaire mais se situent au carrefour des deux.

L'ACCUEIL EN HÉBERGEMENT : un principe inconditionnel et inscrit dans la loi

L'accueil inconditionnel des personnes sans domicile est un principe inscrit dans le code de l'action sociale et des familles qui prévoit dans son article L 345-2-2 : « Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence (…) ».



L'APPLICATION DE LA LOI DALO EN PACA

Le bilan 2017 du DALO : des recours concentrés sur le littoral

- **Un nombre de ménages reconnus prioritaires et urgents (PU DALO) en augmentation**

13 021 dossiers ont été examinés en 2017 en PACA, soit 14,7 % des dossiers déposés en France. La région se situe bien après l'Île-de-France (60 %, 53 006 dossiers), mais bien au-dessus des autres régions (Auvergne-Rhône-Alpes : 6 %, Occitanie : 5 %, Nouvelle-Aquitaine : 3 %).

Après une baisse amorcée en 2013 jusqu'en 2015, le nombre de ménages reconnus PU DALO a de nouveau augmenté en 2017 (+ 30 % par rapport à 2016). 4 115 ménages ont été reconnus PU DALO en 2017 (3 140 en 2015, 3 484 en 2016). Cela représente 15,3 % du niveau national (12,3 % en 2015, 13,8 % en 2016). Le département des Bouches-du-Rhône représente 66 % des ménages reconnus PU DALO de la région PACA. Cela s'explique par un volume de dossiers examiné déjà très important et un taux de reconnaissance PU DALO beaucoup plus élevé que dans les autres départements. Par ailleurs, 82 % des ménages DALO sont éligibles au logement très social (PLAI).

- **Le relogement en 2017 et le nombre de ménages restant à reloger**

Environ 2 400 ménages DALO ont été relogés en 2017 dans le parc social. Dans un souci de mixité sociale, 52 % de ces relogements sont intervenus en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Dans les trois départements du littoral, les préfets disposent d'un délai de 180 jours (90 jours dans les Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes et le Vaucluse) pour reloger les ménages reconnus PU DALO. Sur les 5 266 ménages restant à reloger au 31 décembre 2017, 3 600 dépassent les délais réglementaires de relogements. Le dépassement des délais réglementaires est principalement dû à la tension sur le parc locatif et à un taux de mobilité extrêmement faible pour certaines typologies (T4, T5 et +). Par ailleurs, l'État a fait l'objet de 413 condamnations pour non-relogement (3,1 M€).

QU'EST-CE QUE LE DALO ?

Source : http://www.PACA.developpement-durable.gouv.fr/droit-au-logement-opposable-dalo-bilan-2017-retour-a11025.html

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 permet aux personnes mal logées, ou ayant attendu en vain un logement social pendant un délai anormalement long, de faire valoir leur droit à un logement décent si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens. Pour faire valoir son droit, le demandeur doit être dans l'une des situations suivantes :

- *sans aucun logement ;*
- *menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;*
- *hébergé dans une structure d'hébergement ou logé temporairement ;*
- *logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;*
- *logé dans un local manifestement sur-occupé ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être handicapé lui-même ;*
- *demandeur de logement locatif social depuis un délai anormalement long. Ce délai, qui varie d'un département à l'autre, est fixé par le préfet de chaque département.*

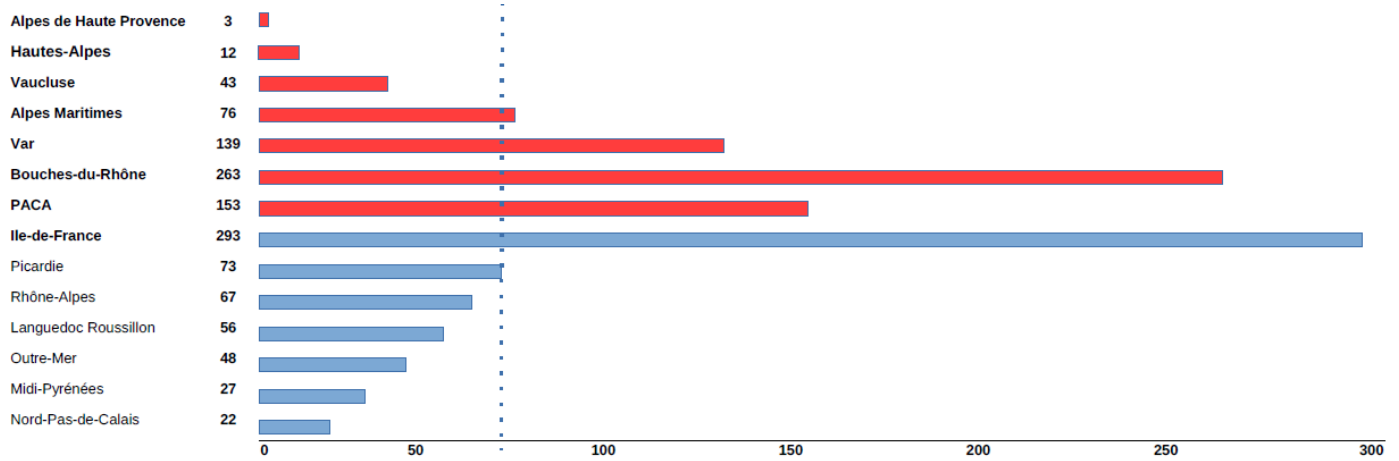
Cette loi couvre deux champs : le Droit À l'Hébergement Opposable (DAHO) et le Droit au Logement Opposable (DALO).

Le bilan 2017 du DAHO : un nombre de recours très réduit en PACA

En PACA, le nombre de recours est plus faible que dans la l'ensemble de la France. En effet, il représente 5,4 % des dossiers examinés (2,7 % en 2015 et 4,7 % en 2016), alors que cette proportion est de 10 % en France, et de 11 % en Île-de-France. En 2017, 742 dossiers ont été examinés. Après une hausse importante en 2016, cette augmentation est plus modérée en 2017 (348 dossiers déposés en 2015 et 621 en 2016).

Nombre de recours reconnus «prioritaires urgents» pour 100 000 habitants en 2016

Données : Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale PACA



ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc locatif social public

Les tensions du marché

UN PARC PUBLIC INÉGALEMENT RÉPARTI ET INSUFFISANT POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX RÉGIONAUX

En PACA le parc social peine à satisfaire une demande forte, très évolutive et marquée par une proportion de ménages sous le seuil de pauvreté plus importante qu'ailleurs.
La demande de logement social ne cesse de progresser à des rythmes plus importants que les mises en service de nouveau logements, les délais d'attente des attributions augmentent de 2 mois en 3 ans faisant de PACA la deuxième région dans laquelle les délais d'attribution d'un logement social sont les plus longs. En 2017, seuls 15 % des demandeurs ont ainsi pu être satisfaits (lorsque 40 % se situent sous le seuil de pauvreté).

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

UN FAIBLE NIVEAU DE SATISFACTION DE LA DEMANDE

En PACA les tensions sur le parc social sont nombreuses : la région se situe ainsi au dernier rang des anciennes régions françaises derrière l'Île-de-France pour le nombre de demandes de logements social rapporté au parc existant. Il y a ainsi une demande pour 1,8 logement social en PACA contre une demande pour 2,01 logements en Île-de-France, très loin de la moyenne de France métropolitaine où il existe 1 demande pour 3,3 logements existants.

De la même façon, les attributions de l'année 2017 ne représentent que 14,5 % du stock des demandeurs plaçant la région à l'avant-dernier rang (derrière l'Île-de-France avec 11,3 %) des régions de France métropolitaine pour la satisfaction des demandeurs, très en deçà du taux moyen métropolitain de 24,8 % ou des 30,2 % atteint dans l'ancienne région Rhône-Alpes ou des 20,6 % atteint en Languedoc-Roussillon.
Et de fait l'ancienneté des demandes satisfaites est la plus élevée de France métropolitaine (17 mois) derrière l'Île-de-France (30 mois).
Ces indications sont loin de compenser les enjeux de pauvreté déjà constatés (cf. fiche 2.14) ou ceux des niveaux de loyers du parc privé élevé (cf. fiche 2.18).

C'est dans les départements littoraux que la situation est la plus tendue. Il y a une demande pour 1,4 logements existants dans les Bouches-du-Rhône, une demande pour 1,8 logements dans les Alpes-Maritimes et le Var. C'est néanmoins dans les Alpes-Maritimes que les demandes de logements sont les plus difficilement satisfaites : les attributions de logements (hors mutation) ne représentent que 9 % du stock des demandeurs en 2017 quand ils sont de 15 % dans les Bouches-du-Rhône et le Var.

Évolution du taux de mobilité par département 2015-2016
Données : SNE

	Demandes par logements sociaux existants	Attributions par demandes	Ancienneté moyenne des demandes en mois	Ancienneté moyenne des demandes attribuées en mois
Alpes-de-Haute-Provence	0,3	27 %	11	7
Hautes-Alpes	0,2	33 %	13	7
Alpes-Maritimes	0,6	9 %	22	20
Bouches-du-Rhône	0,7	15 %	19	17
Var	0,6	15 %	23	21
Vaucluse	0,3	21 %	12	9
PACA	**0,6**	**15 %**	**20**	**17**

Taux de satisfaction de la demande en 2017 (attributions / sur demandes) par plafond de ressources

Données : SNE

	<+PLAi	>PLAi et <=PLUS	> PLUS et =<PLS	> PLS
Alpes-de-Haute-Provence	28 %	33 %	12 %	13 %
Hautes-Alpes	9 %	14 %	11 %	5 %
Alpes-Maritimes	15 %	17 %	11 %	4 %
Bouches-du-Rhône	35 %	39 %	29 %	14 %
Var	15 %	20 %	13 %	6 %
Vaucluse	23 %	23 %	11 %	9 %
PACA	**15 %**	**18 %**	**12 %**	**5 %**
France	**27 %**	**28 %**	**15 %**	**7 %**

Observés à l'échelle des EPCI les tensions se caractérisent de façon encore plus franche. 2 EPCI enregistrent plus de demandes qu'il n'y a de logements sociaux (y compris déjà occupés) et on note de très fortes tensions à mesure que l'on se rapproche du littoral.

C'est globalement dans les EPCI des Alpes-Maritimes que le niveau de satisfaction de la demande a été le plus faible pour l'année 2017.
Les niveaux de satisfaction sont plus faibles qu'au niveau national pour la quasi-totalité des catégories de ménages.
Ainsi seules 15 % des demandes provenant de ménages sous le seuil de revenus du PLAI ont été satisfaites en 2017 (contre 27 % au niveau national), 18% pour les ménages situés au-dessus du plafond PLAI mais en dessous du plafond PLUS (contre 28 % au niveau national) et seulement 12 % pour les ménages situés entre le plafond PLUS et le plafond PLS.
C'est dans les Hautes-Alpes et les Alpes-de-Haute-Provence que ce niveau de satisfaction est le meilleur y compris pour les ménages éligibles au PLAI. C'est dans les Alpes-Maritimes qu'il est le plus faible et tout particulièrement pour les ménages éligibles au PLAI.

DES DÉLAIS D'ATTENTE PARTICULIÈREMENT ÉLEVÉS

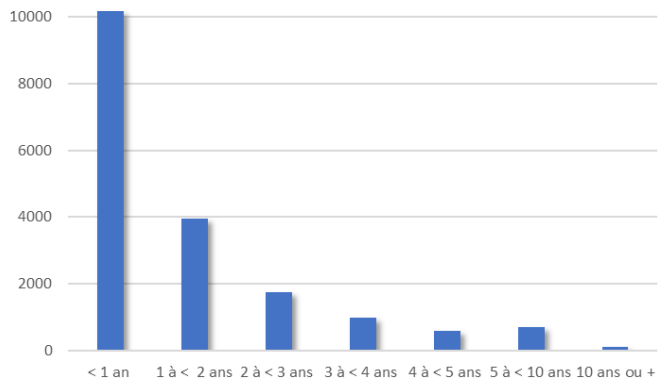
Les Alpes-Maritimes et le Var affichent ainsi la plus forte ancienneté moyenne de la demande en logement social mais également la plus forte ancienneté moyenne des demandes satisfaites.

Toutefois, à l'échelle de la région 56 % des demandes sont attribuées en moins d'un an. C'est dans le Var que ce taux est le plus faible avec moins d'une demande sur deux (47 %) satisfaite dans ce délai.

À l'inverse, 13 % des demandes sont attribuées en plus de 2 ans à l'échelle régionale avec 18 % au maximum pour les Alpes-Maritimes et le Var.

Ancienneté moyenne des demandes satisfaites

Données : SNE



UN PARC DE LOGEMENT SOCIAL QUI ÉVOLUE MOINS VITE QUE LA DEMANDE

Sur les trois dernières années (2015, 2016, 2017), la demande de logements sociaux en PACA a progressé de 4,3 % par an tandis qu'elle n'évoluait que de 2,7 % par an au niveau national.

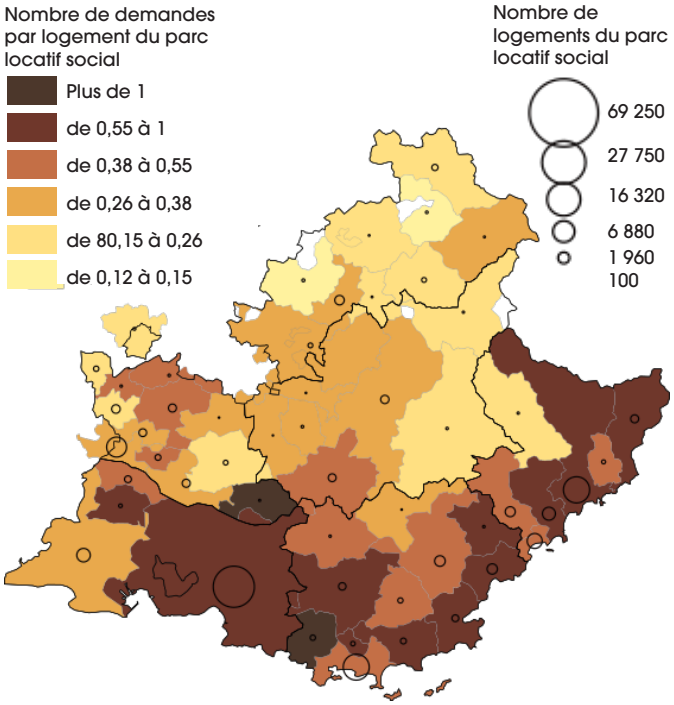
Le parc de logement social n'évoluait quant à lui, que de 1,3 % et les attributions de 2,8 % par an.
C'est dans les Alpes-Maritimes que la situation apparait la plus tendue. Le parc n'évolue que de 0,4 % par an mais c'est là que la demande progresse le plus (5,4 %) derrière les Alpes-de-Haute-Provence (5,7 %) et que le nombre attributions recule (- 4,3 %). Avec des écarts plus faibles, l'ensemble des autres départements de la région connait des tendances identiques : la demande progresse beaucoup plus vite que le parc.

L'ancienneté moyenne des demandes satisfaites augmente ainsi de deux mois en trois ans à l'échelle régionale : deux mois dans les Alpes-Maritimes et le Vaucluse, un mois dans le Var et les Bouches-du-Rhône. Elle reste stable dans les Alpes-de-Haute-Provence et le Var.

Ces différentes composantes des pressions sur le parc social ne sont par ailleurs pas compensées par des niveaux de mobilités plus importants.

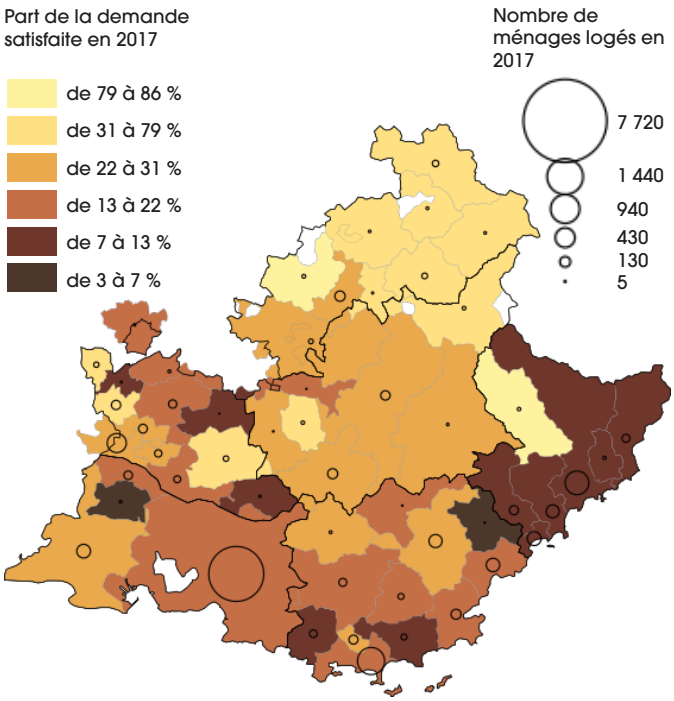
Offre et demande en logements du parc social

Données : SNE, RPLS



Satisfaction de la demande en logements du parc social

Données : SNE



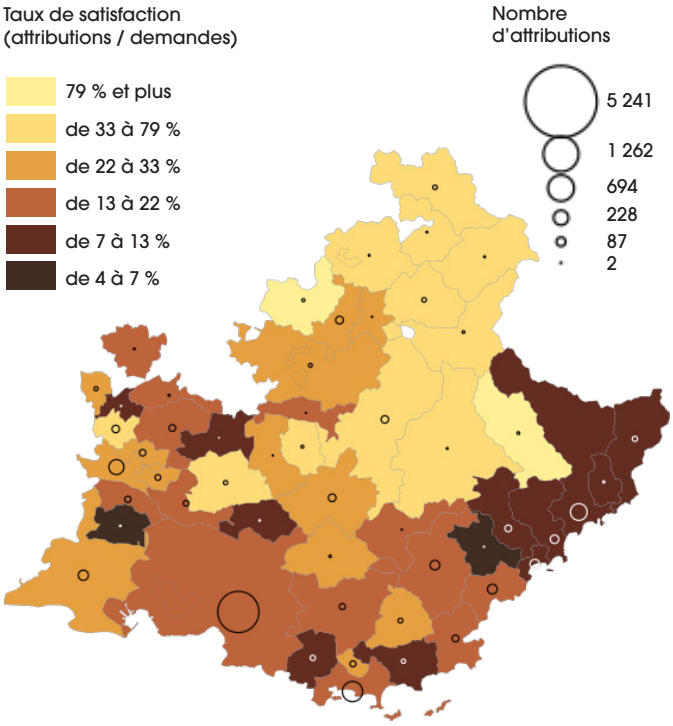
LA MOBILITÉ : une faible fluidité dans le parc social

Ainsi, le taux de mobilités annuel dans le parc de logement social s'établit en PACA à 7,9 % contre 9,9 % en France métropolitaine. C'est dans les départements des Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes qu'il est le plus élevé avec respectivement 14,2 et 10,8 % et dans les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône qu'il est le plus faible avec 6,8 % et 7,5 %.

Ce faible taux de mobilité est dû, notamment, à la tension des marchés qui renforce les difficultés des locataires à sortir du parc social pour accéder à la propriété ou à la location privée. Ce manque de mobilité accroît les difficultés d'attribution de logements sociaux.

Taux de satisfaction des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI

Données : SNE



UNE TENSION PARTICULIÈRE SUR LES PETITS LOGEMENTS

En PACA 50 % des demandes de logements sociaux portent sur des petits logements (chambre, T1 et T2). Ce taux atteint 56 % dans les Hautes-Alpes et 54 % dans les Alpes-Maritimes.

Cependant le nombre de T1 et T2 dans le parc social existant n'est que de 21 % et la part des petits logements parmi les logements attribués dans l'année 2017 atteint 31,5 %. Les plus gros écarts entre la structure du parc et la structure de la demande s'observent dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes (respectivement 25 % et 28 % d'écart). Il est le plus réduit dans les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône (13 % et 17 %).

ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc privé

Le parc de logements du secteur privé

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EN PACA

Au 1er janvier 2015, le parc privé régional selon les sources fiscales (source FILOCOM 2015) compte 2 806 792 logements, en progression moyenne annuelle de 1,08 % pour la période 2007-2015, soit près de 29 000 logements supplémentaires tous les ans.
Le parc privé est particulièrement marqué par la présence des résidences secondaires (471 936 soit 17 % du parc privé) et des logements vacants (273 166 soit 9,7 % du parc privé). Près de 27 % de ces logements ne sont donc pas occupés de façon pérenne.
Selon l'INSEE, le parc privé représente en PACA, 91 % de l'ensemble des logements (contre 80 % en Île-de-France et 95 % en Corse).

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LES CHIFFRES CLÉS DE LA RÉGION PACA AU 1ER JANVIER 2015

Le parc privé régional 2015 est composé de :
- 73 % de résidences principales (RP),
- 17 % de résidences secondaires (RS),
- 10 % de logements vacants (LV).

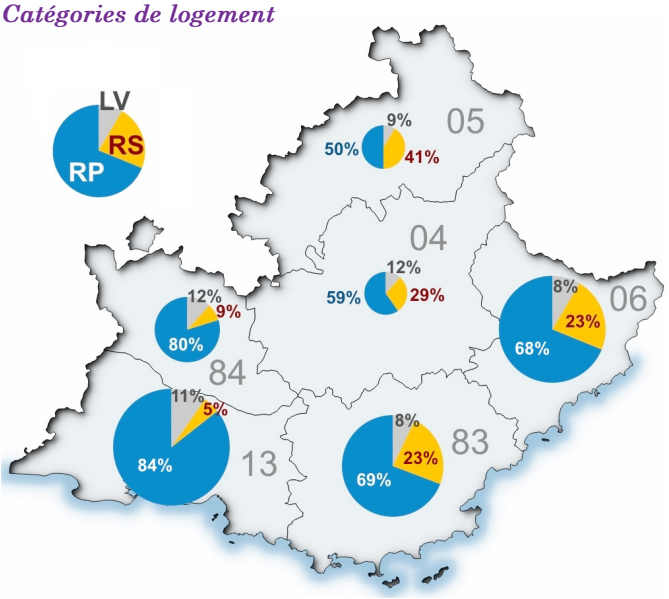
La répartition selon ces catégories est cependant très variable d'un département à un autre.
Ainsi, les départements des Bouches-du-Rhône et du Vaucluse arrivent au 1er rang pour le taux de résidence principale. Les départements des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes ont les taux de résidence principale les plus bas et, par conséquent, les taux de résidence secondaire les plus forts.

L'ensemble des logements du parc privé est composé de logements individuels (bâtiments ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière) et de logements collectifs (bâtiments de deux logements ou plus).

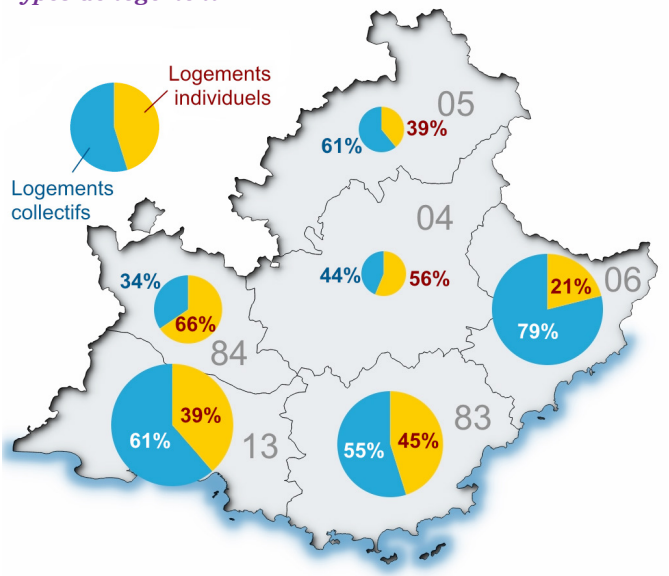
Au 1er janvier 2015, la région PACA compte en moyenne 61 % de logements collectifs et 39 % de logements individuels. Le Vaucluse et les Alpes-de-Haute-Provence se distinguent par un nombre de maisons individuelles supérieur au nombre de logements collectifs.

Le parc privé régional des résidences principales est composé par deux statuts principaux :
- 61 % de propriétaires occupants (PO),
- 35 % de locataires du privé (LP),
- 4 % de locataires de collectivités territoriales ou autres personnes morales.

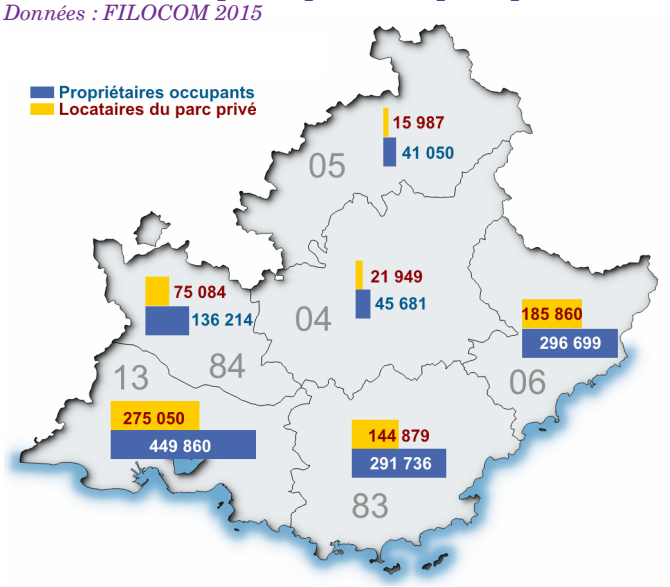
Volume et composition du parc privé
Données : FILOCOM 2015
Catégories de logement



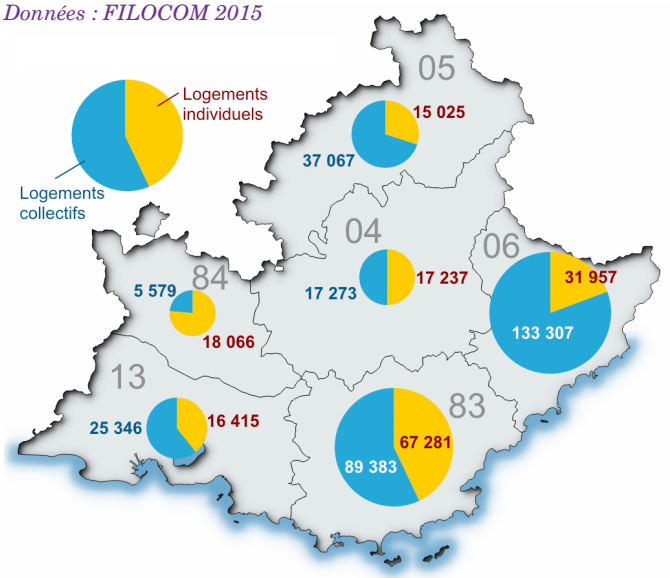
Types de logement



Les résidences principales du parc privé
Données : FILOCOM 2015



Les résidences secondaires
Données : FILOCOM 2015



Cette répartition est identique (à 2 ou 3 points d'écart) à l'échelle départementale hormis pour les Hautes-Alpes où le taux de propriétaires occupants s'élève à 68 % et le taux de locataires s'abaisse à 26 %.

Le parc régional de résidences secondaires compte 471 936 logements répartis en :
- 65 % de logements collectifs,
- 35 % de logements individuels.

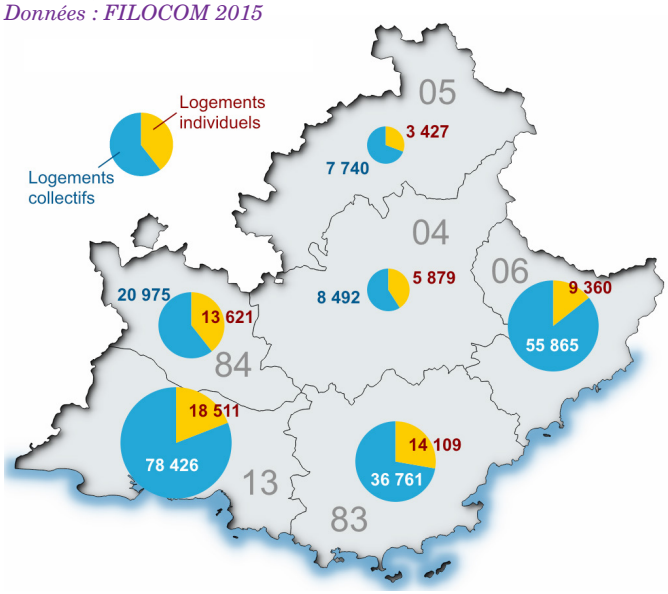
Il caractérise les zones touristiques, littorales et de montagne.

À l'échelle des départements, les volumes et la répartition sont très inégaux. Ainsi, le Var et les Alpes-Maritimes représentent 68 % des résidences secondaires et 73 % des bâtiments collectifs. À l'exception du Vaucluse et des Alpes-de-Hautes-Provence, la majorité des résidences secondaires sont des logements de collectifs d'habitation.

Au 1er janvier 2015, le parc privé régional comptabilise 273 166 logements vacants. Les Bouches-du-Rhône représentent plus de 1/3 de la vacance régionale, les 3 départements littoraux en concentrant 78 %.

À l'échelle de la région, les logements collectifs représentent un peu plus des 3/4 de la vacance totale. La vacance des logements collectifs des 3 départements littoraux représente 50 % de la vacance régionale des logements collectifs et individuels.

Les logements vacants
Données : FILOCOM 2015



LE PARC DE LOGEMENTS EN RÉSIDENCE PRINCIPALE

Au 1er janvier 2015, près des 2/3 du parc privé régional de résidences principales sont des logements de type 3 et 4.
Les locataires occupent majoritairement des petits logements :
- 19 % du parc loué est de type 1,
- 30 % du parc loué est de type 2.

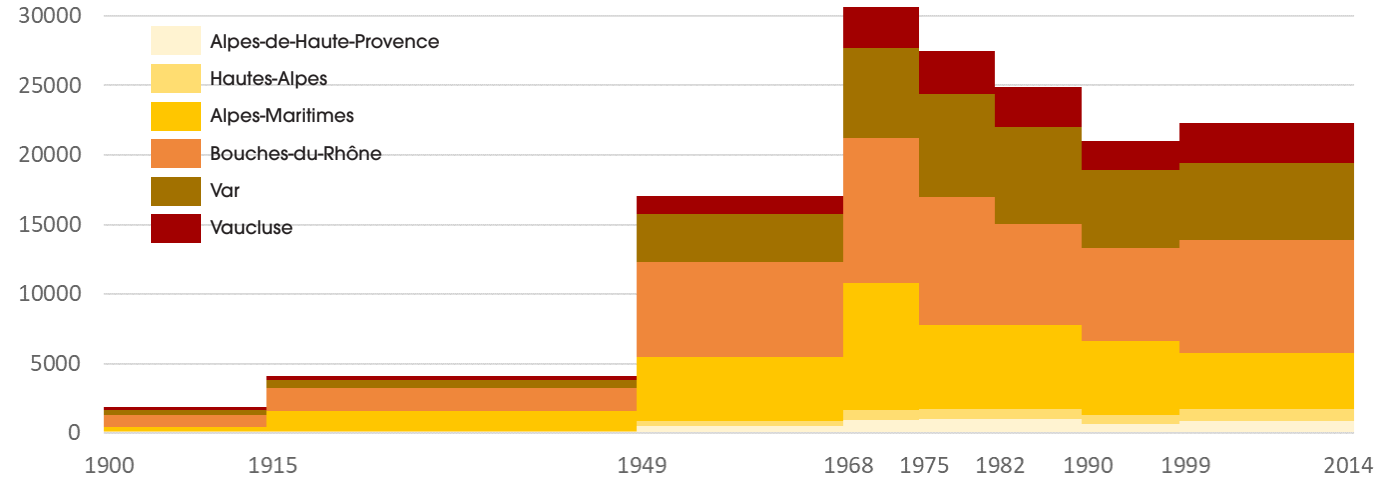
Les propriétaires occupent majoritairement des grands logements :
- 34 % pour le type 4,
- 23 % pour les types 5 et 6.

Plus de la moitié (53 %) du parc de résidences principales a été construit avant 1975.
Sa répartition par âge selon le statut d'occupation propriétaire occupant ou locataire du parc privé est identique hormis pour les constructions les plus anciennes (avant 1915) où les locataires (26 %) sont plus nombreux que les propriétaires (15 %).

En PACA plus d'une résidence principale sur trois (34 %) a été construite sur une période de 25 ans entre 1990 et 2015. C'est plus que les 25 années précédentes qui représentent 24 % des résidences principales régionales. Dans le Var, la proportion de résidences principales construites après 1990 dépasse 39 %. Cette proportion n'atteint pas 28 % dans les Alpes-Maritimes.

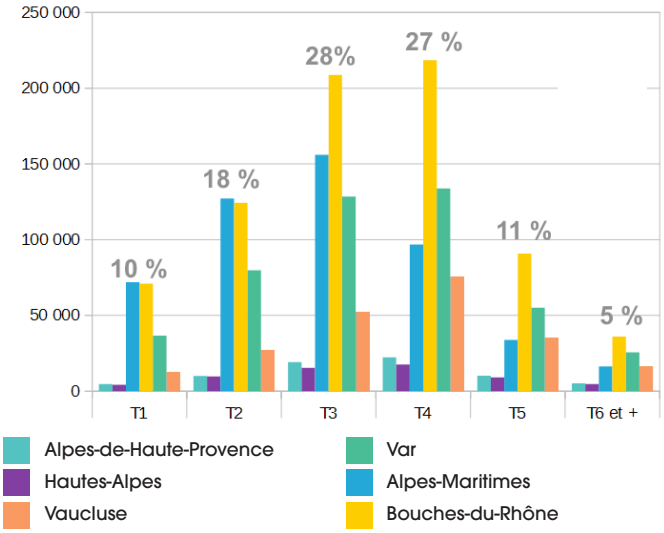
La part des résidences principales par époque de construction (données ramenées à la durée de la période)

Données : FILOCOM 2015



Répartition du parc régional de résidences principales

Données : FILOCOM 2015

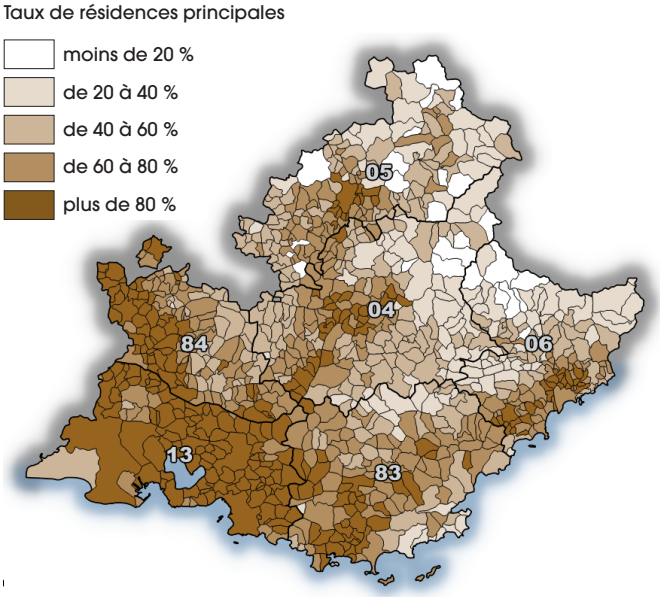


À l'exception des Alpes-de-Haute-Provence et du Vaucluse, la part des T3 et des T4 est supérieure à 50 % des résidences principales du parc privé. Elle reste cependant très proche avec respectivement 49,1 % et 49,9 %.

Les plus grandes différences entre départements concernent les petits logements et plus particulièrement les T1. Ils représentent 11 % du parc privé dans les Alpes-Maritimes contre 3 % dans les Alpes-de-Haute-Provence et 7 % dans les Bouches-du-Rhône. Les proportions importantes de très grands logements caractérisent les départements non littoraux (entre 13 et 16 % contre 5 à 9 % dans les départements littoraux).

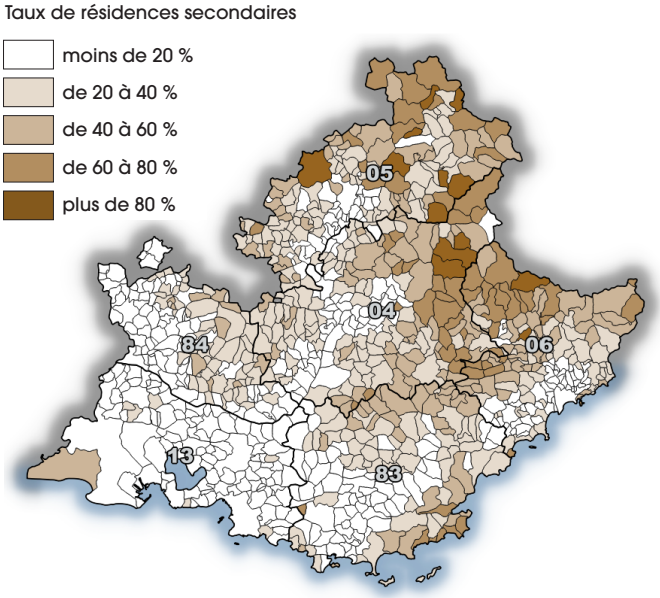
Densité communales de résidences principales

Données : FILOCOM 2015



Densité communales de résidences secondaires

Données : FILOCOM 2015



ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc privé

Les propriétaires

LES PROPRIÉTAIRES : UNE GRANDE DISPARITÉ DES SITUATIONS

Plus d'un ménage sur deux (54 %) est propriétaire de son logement. Globalement, les propriétaires sont plus âgés et ont des revenus nettement plus élevés que l'ensemble des ménages, ils occupent des logements plus grands parmi lesquels le nombre de maisons individuelles est plus important. Cependant les disparités sont fortes, notamment du point de vue des revenus, et près de 8 % des propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté. Ces propriétaires pauvres vivent même avec des revenus médians inférieurs à ceux de l'ensemble des ménages pauvres.
En PACA le taux de propriétaires est relativement faible et il a baissé entre 2010 et 2015 quand il augmentait au niveau national.
L'accès à la propriété demeure donc un enjeu et les accédants (les propriétaires emménagés récents) se distinguent du portrait général. S'ils sont normalement plus jeunes que l'ensemble des propriétaires, ils occupent des logements plus récents parmi lesquels la part des maisons individuelles et des grands logements est plus faibles.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LES FORMES DE LOGEMENT DES PROPRIÉTAIRES

En PACA, 1,2 millions de logements sont occupés par leur propriétaire. Ils représentent 41 % des logements et 54 % des résidences principales. C'est avec l'Île-de-France (respectivement 43 % et 47 %), la région comptant la part la plus faible de propriétaires.

Une large majorité (67 %) de ces propriétaires occupent une maison individuelle. C'est là encore le taux le plus faible au niveau national derrière l'Île-de-France (51 %) en raison du caractère très urbain de l'habitat en PACA et en Île-de-France.

Si la majorité des propriétaires (67 %) occupent des maisons individuelles, 80 % des maisons individuelles (en résidences principales) de la région sont occupées par leur propriétaire. Ce taux relativement faible est à rapprocher des 82 % observés à l'échelle nationale ou encore des 88 % en Île-de-France.

Ils sont par ailleurs 65 % (contre 79 % pour la France métropolitaine et 63 % en Île-de-France) à habiter un logement de quatre pièces ou plus.

En PACA, 62 % des personnes de références des ménages propriétaires sont âgées de 55 ans ou plus. Ils ne sont que 57 % à l'échelle de la France métropolitaine dans cette classe d'âge. PACA est avec la Corse (64 %) la région de France métropolitaine où ce taux est le plus élevé, loin devant l'Île-de-France (51 %).

Les ménages propriétaires du logement qu'ils occupent sont composés majoritairement (69 %) de 1 ou 2 personnes. Ces proportions sont sensiblement équivalentes dans toutes les régions à l'exception de l'Île-de-France (61 %) et des Hauts-de-France (62 %). PACA se situe cependant au deuxième rang des régions métropolitaines pour la part des petits ménages propriétaires derrière la Nouvelle-Aquitaine.

65 % des propriétaires des logements qu'ils occupent y sont installés depuis plus de 10 ans, soit des proportions très comparables à celles des autres régions métropolitaines.

DES PROPRIÉTAIRES PLUS « RICHES » QUE LA MOYENNE MAIS DES PROPRIÉTAIRES « PAUVRES », PLUS PAUVRES QUE LA MOYENNE

Les ménages propriétaires ont des revenus disponibles (y.c. les revenus de redistribution) plus élevés. Le revenu médian des propriétaires s'établit ainsi à 23 187 € annuels (soit près de 2 000 €/mois). Cela place la région PACA au second rang des régions métropolitaines pour le niveau de revenu des propriétaires (derrière l'Île-de-France).

Revenus des propriétaires et situation des propriétaires sous le seuil de pauvreté
Données : INSEE FILOSOFI 2015

	Revenus médians (ensemble des ménages)	Revenus médians des propriétaires	Rapport (Propriétaires / ensemble)	Taux de pauvreté (ensemble des ménages au seuil de 60%)	Taux de pauvreté des propriétaires (au seuil de 60%)	Revenu médian des propriétaires pauvres
Alpes-de-Haute-Provence	19 498 €	22 045 €	1,13	16,8	9,4	9 738 €
Hautes-Alpes	19 726 €	22 003 €	1,12	14,2	8,2	9 790 €
Alpes-Maritimes	20 988 €	24 736 €	1,18	15,8	8,1	9 603 €
Bouches-du-Rhône	20 287 €	24 751 €	1,22	18,6	6,8	9 747 €
Var	20 507 €	23 642 €	1,15	15,7	7,8	9 728 €
Vaucluse	18 887 €	22 185 €	1,17	20,2	9,5	9 831 €
PACA	**20 265 €**	**23 987 €**	**1,18**	**17,4**	**7,8**	**9 723 €**
France métropolitaine	**20 566 €**	**23 344 €**	**1,14**	**14,9**	**6,7**	**10 001 €**

Rappelons qu'elle se place 7ème pour les revenus de l'ensemble de la population. Par comparaison le revenu médian des locataires est de 15 885 € annuels (1 323 € mensuels). C'est également la deuxième région de France métropolitaine pour l'écart de revenu entre propriétaires et locataires.

Cependant le taux de pauvreté (au seuil de 60 % du revenu médian) des propriétaires est de 7,8 %, ce qui fait de PACA la quatrième région de France pour le taux de pauvreté des propriétaires derrière la Corse (11,6 %), l'Occitanie (9,8 %) et les Hauts-de-France (8 %).

Le revenu médian de ces propriétaires sous le seuil de pauvreté est ainsi 2,5 fois inférieurs à celui de l'ensemble des propriétaires. Il est même légèrement inférieur à celui de l'ensemble des ménages pauvres. Ce rapport n'est que de 2,1 pour l'ensemble des ménages, témoignant d'écarts de situation particulièrement importants entre les propriétaires.

LA PART DES PROPRIÉTAIRES EN PACA A DIMINUÉ ENTRE 2010 ET 2015

Le nombre de propriétaires augmente partout dans la région. Mais entre 2010 et 2015 leur poids relatif à diminué (- 0,12 %) en PACA (tout comme en Île-de-France, dans les Hauts-de-France, en Bretagne, en Nouvelle-Aquitaine, en Occitanie et en Corse). Ce poids augmente cependant au niveau national (+ 0,14 %).

En PACA il n'augmente que dans les Alpes-de-Haute-Provence et reste parfaitement stable dans les Bouches-du-Rhône. Il baisse partout ailleurs et de façon plus importante dans les Hautes-Alpes (- 1,4 %) et dans le Var (- 0,5 %).

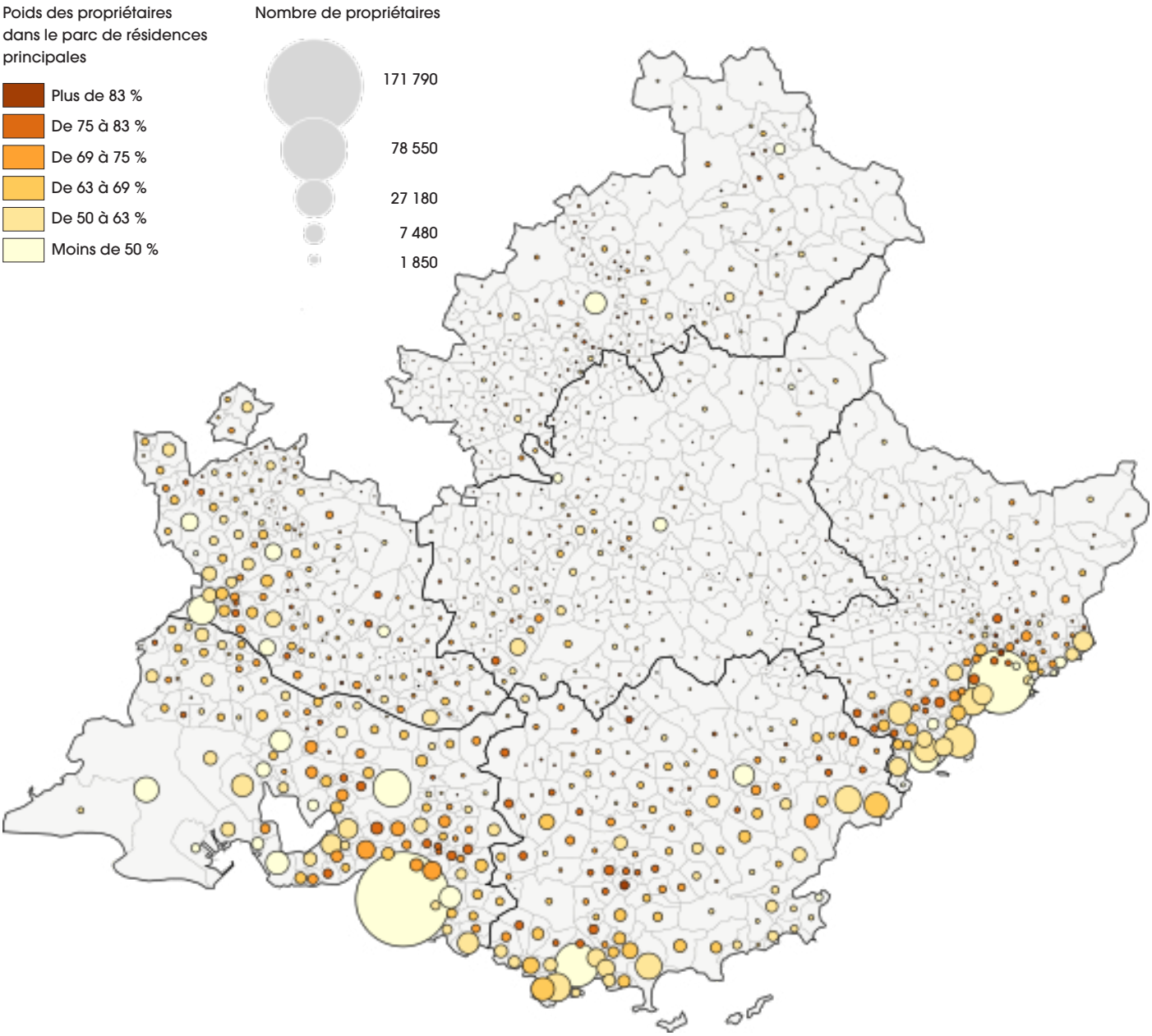
DÉFINITIONS

Distribution des revenus : *les revenus sont connus au travers de la déclaration d'impôts des ménages résidant sur les territoires. Les données diffusées par l'INSEE permettent d'étudier les revenus selon leur distribution.*

Déciles : *chaque décile de revenu correspond au revenu maximum de 10 % des unités de consommation. Ainsi, le premier décile de revenus correspond au revenu maximum des 10 % d'unité de consommation ayant les plus faibles ressources. Le 5e décile (ou médiane) correspond au revenu de la moitié des unités de consommation. 50 % d'entre elles ont des revenus inférieurs, 50 % ont des revenus supérieurs.*

Taux de pauvreté : *le taux de pauvreté correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine.*

Nombre et taux de propriétaires par commune en 2015
Données : INSEE RP 2015



LES PROPRIÉTAIRES EN PACA CARACTÉRISENT LES PREMIÈRES COURONNES PÉRIURBAINES

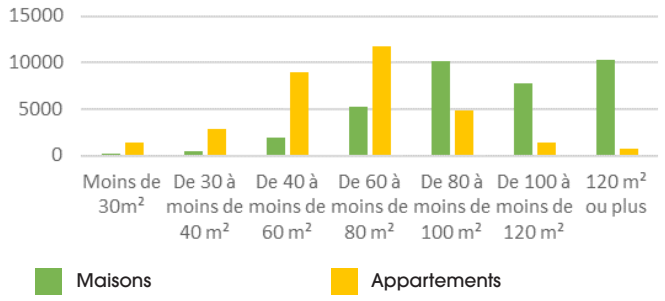
La quasi-totalité des centres urbains de la région présentent des taux de propriétaires inférieurs à 50 %. À l'inverse les plus fortes concentrations en nombre et en taux caractérisent pour l'essentiel les espaces périurbains des grandes agglomérations. Les métropoles d'Aix-Marseille-Provence et de Nice-Côte d'Azur, Toulon-Avignon, montrent toutes des volumes et des proportions importantes de propriétaires dans leur périphérie.

PROPRIÉTAIRES EMMÉNAGÉS RÉCEMMENT (MOINS DE 2 ANS) : une image du marché de l'accession à la propriété

En 2015, parmi les 1,2 millions de ménages propriétaires de la région, 68 252 (5,6 %) occupaient un autre logement deux an auparavant. Ces ménages propriétaires représentent 23 % des mobilités résidentielles régionales sur deux ans.

Surface des logements des ménages propriétaires emménagés récents

Données : INSEE RP 2015



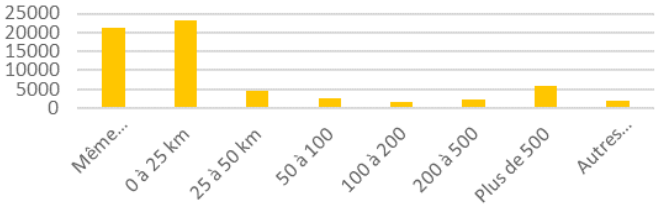
Ils emménagent en faible majorité (52 %) dans des maisons individuelles et dans la même proportion, dans des logements de 5 pièces ou plus.
La surface la plus représentée (37 %) pour les appartements se situe entre 60 et 80 m². Pour les maisons celle-ci se répartit de façon à peu près égale entre des surfaces comprises entre 80 et 100 m² et des surfaces supérieures à 100 m².

Les « nouveaux » propriétaires privilégient les logements récents : ils sont ainsi 23 % à avoir emménagé dans un logement construit après 2005 quand ce parc ne représente que moins de 10 % du parc de résidences principales.

À l'inverse, les autres périodes de construction sont toutes mieux représentées dans le parc de résidences principales, que dans les choix effectifs des nouveaux propriétaires.

Distance (par route) des mobilités résidentielles des ménages propriétaires en 2015

Données : Urbalterre - INSEE RP 2015



Les mobilités résidentielles des propriétaires s'effectuent sur des périmètres très restreints : 70 % des mobilités s'effectuent à moins de 25 km du domicile précédent et 77 % à moins de 50 km.

PORTRAIT DES « NOUVEAUX » PROPRIÉTAIRES

Ces mobilités résidentielles des propriétaires s'effectuent majoritairement (65 %) entre 25 et 54 ans. La classe d'âge 25-39 ans représente à elle seule 36 % de ces mobilités. La mobilité résidentielle des propriétaires de 25 à 39 ans reste cependant inférieure à celle de l'ensemble des ménages mobiles de cette classe d'âge.

Les classes d'âges supérieures (plus de 55 ans) de ménages mobiles, bien que moins nombreuses, sont composées d'une part beaucoup plus importante de propriétaires.

LES PETITS MÉNAGES CONSTITUENT L'ESSENTIEL DES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

Couples et personnes seules représentent 66 % des mobilités résidentielles des propriétaires. Ils représentent cependant 69 % de l'ensemble des personnes de référence des ménages et restent donc légèrement « sous représentés ».
Les ménages de 3 et 4 personnes, sont beaucoup moins nombreux mais sont représentés dans des proportions supérieures à celle de l'ensemble des ménages (32 contre 25 %).

UN « MARCHÉ » DOMINÉ PAR LES ACTIFS AYANT UN EMPLOI EN CDI

Les actifs ayant un emploi représentent 69 % des accédants quand ils ne représentent que 51 % de l'ensemble des personnes de références des ménages. Les retraités et préretraités représentent l'autre groupe important d'accédants : ils pèsent 23 % parmi les accédants mais représentent 36 % des chefs de ménage.

La moitié (51 %) des nouveaux propriétaires occupent un emploi salarié en CDI ou un emploi de la fonction publique. Cette dernière catégorie ne représente pourtant que 35 % des ménages (personnes de références). Les non-salariés sont également mieux représentés parmi les accédants que dans l'ensemble des ménages (respectivement 13 et 9 %).

UN FAIBLE TAUX D'ALLOCATAIRES

En 2015, le nombre de ménages accédant à la propriété et bénéficiant d'une allocation (allocation logement à caractère familial et social et allocation personnalisée au logement) représente 6 % des allocataires des Caisses d'allocations familiales (CAF) en PACA. Ce taux est semblable quels que soient les départements. En revanche, le nombre de propriétaires allocataires varie selon le type d'aide versée. Ainsi 14 % des ménages propriétaires sont destinataires de l'allocation logement à caractère familial. Elle concerne les familles avec enfant ou personne à charge et les couples sans enfant non éligibles au plafond de l'aide personnalisée au logement (APL).

ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc privé

Les locataires

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ EN PACA

La région PACA compte 2 265 659 résidences principales en 2015 ce qui la place au 5e rang au niveau national en termes de nombre de logements.
Elle se caractérise par des niveaux de loyers particulièrement hétérogènes.
Une partie de la zone littorale concentre des logements aux loyers très élevés. Le coût du logement est devenu un poste de dépense de plus en plus important pour les ménages.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

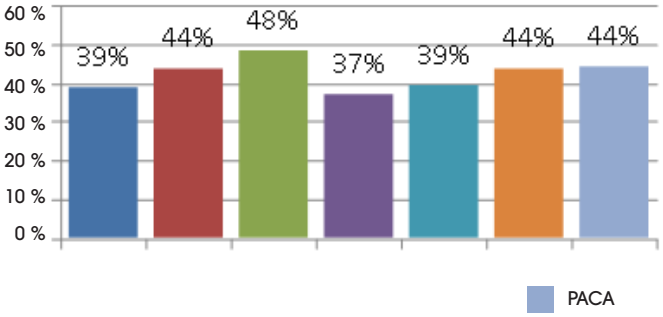
PRÈS D'UN MÉNAGE SUR DEUX EST LOCATAIRE DE SON LOGEMENT

Le parc du logement en région PACA est marqué par la prépondérance des Bouches-du-Rhône et de façon plus générale des départements de la façade littorale avec une concentration de 85 % des logements.

Sur l'ensemble des logements de la région PACA, 44 % des résidences principales (1 004 419 logements) sont des logements locatifs. Les Bouches-du-Rhône est le département le plus marqué avec 48 % du parc occupé par les locataires. A contrario, les départements alpins offrent moins de logements locatifs (37 % et 39 %).

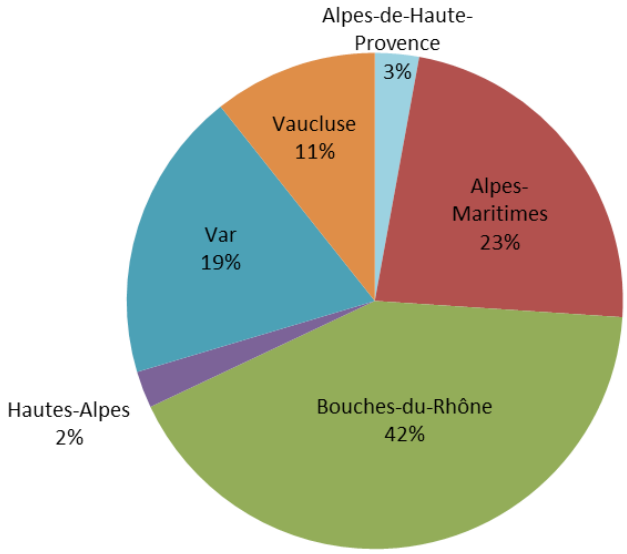
Part des logements locatifs dans les résidences principales

Données : FILOCOM 2015



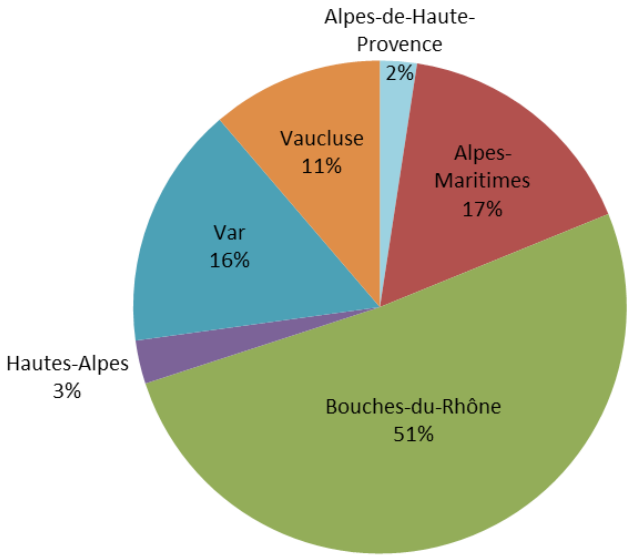
Répartition de l'ensemble du parc de logement en PACA

Données : FILOCOM 2015



Répartition du parc de logement privé en PACA

Données : FILOCOM 2015

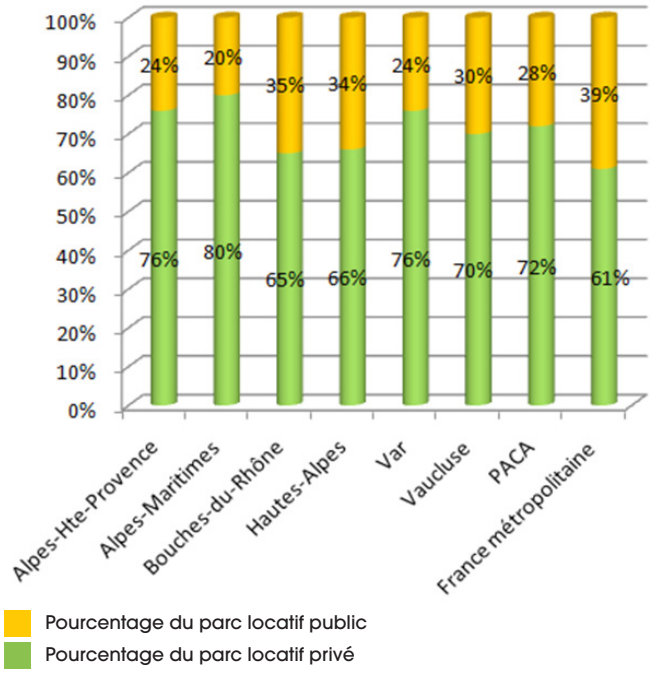


Un parc privé qui accueille 72 % des locataires

Comparé au niveau national, la région PACA abrite moins de ménages dans le parc locatif social.
Le parc privé accueille plus des deux tiers des locataires quels que soient les départements et atteint même 4/5 de l'offre dans les Alpes-maritimes.
La prédominance du parc privé dans l'offre de logement a des répercussions sur le niveau des loyers.

Répartition du parc locatif privé et public

Données : FILOCOM 2015



LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ : une connaissance des niveaux de loyers en progression en PACA

Le dispositif d'observation en PACA

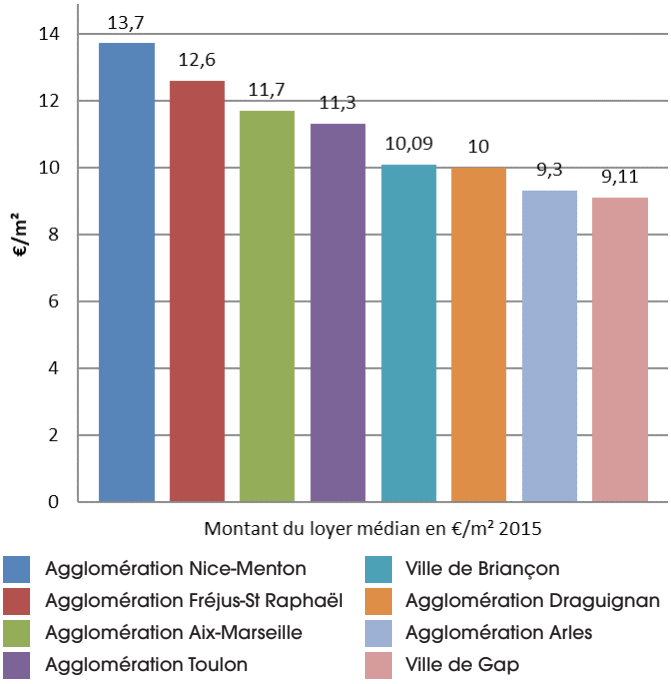
En région PACA, trois observatoires locaux des loyers ont intégré le réseau national d'observatoires des loyers crée en 2013. Les Alpes-Maritimes, les Bouches-du-Rhône et le Var, portés par les Agences Départementales pour l'Information et le Logement (ADIL), travaillent à l'amélioration de la connaissance du logement envers les locataires et les professionnels de l'immobilier.
Le département des Hautes-Alpes est également doté d'un observatoire porté par l'Adil 05 mais non-membre du réseau national. Ses résultats apportent un éclairage précis sur les loyers pratiqués dans le département. D'ailleurs, la constitution d'une ADIL inter-départementale aux Hautes-Alpes et aux Alpes-de-Haute-Provence sur la politique du logement a eu lieu en 2017 à travers l'ADIL 05.

Une tension du marché immobilier particulièrement concentrée sur le littoral de la région PACA

En effet, on observe un écart des niveaux de loyers de 28 % entre les agglomérations du littoral et celles de l'intérieur des terres.
Cet écart trouve une explication par le poids de la densité démographique (83 % de la population) et économique (83 % des effectifs d'emploi) que représentent les agglomérations du littoral.

Montant du loyer médian en €/m² en 2015

Données : ADIL 04/05/06/13/83



En effectuant un focus sur les agglomérations du littoral, trois cas de figures se dessinent dans le rapport entre les niveaux des loyers du centre-ville et de la périphérie.
Dans le Var, Toulon présente des prix médians de loyers plus élevés en centre-ville qu'en périphérie grâce à un parc locatif diversifié.
La ville de Nice offre des prix médians de loyer de même niveau qu'en périphérie. Cette homogénéité peut s'expliquer par la présence de secteurs périphériques très recherchés avec des villes comme Saint-Laurent-du-Var à l'ouest et Saint-Jean Cap-Ferrat à l'est.
Seule Marseille présente des prix en centre-ville inférieurs à ceux de la périphérie. Le parc de logements en centre-ville est constitué majoritairement de logements construits avant 1970 qui offrent des prestations moindres (pas ou peu d'extérieur, pas de parking, mauvaise isolation) et sont moins attractifs pour les locataires.

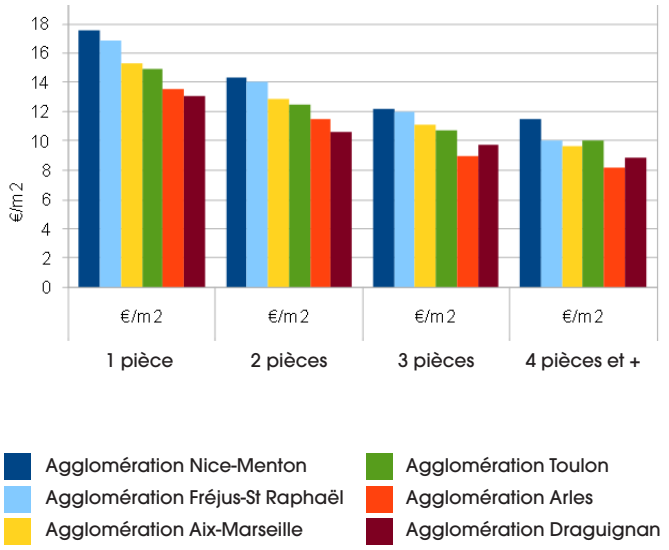
Des prix de loyers au mètre carré qui évoluent selon la typologie des logements

Les petites surfaces présentent un prix plus élevé que les grands logements. Il faut en effet compter entre 13 €/m² et 17,5 €/m² pour un T1 contre 8,2 à 11,5 €/m² pour un T4 et +. Les petits logements

sont des produits très demandés (décohabitation, séparation, logements temporaires) et représentent une part plus faible dans l'ensemble du parc locatif privé.

Montant du loyer médian en €/m² en 2015 par type de logement

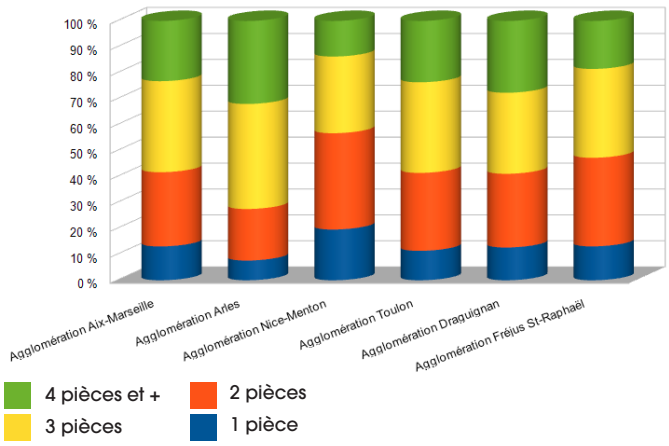
Données : ADIL 06/13/83



En effet, sur le littoral de la région, l'offre de T1 oscille entre 8 % (pour Arles) et 13 % pour les autres agglomérations. Seule l'agglomération d'Aix-Marseille se démarque avec 20 % de T1.
Les logements T2 et T3 représentent à eux seuls plus de 60 % du parc du logement et ce, quel que soit le département.

Répartition du parc par typologie d'appartements

Données : INSEE, RP 2015



TAUX D'EFFORT ET SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

Le taux d'effort des ménages est de 18,4 % dans la région PACA au même niveau que la France métropolitaine. Ce taux est plus important pour les ménages appartenant au premier quartile (c'est-à-dire les 25 % de ménages aux revenus les plus faibles) qui fournissent un taux d'effort plus important que ceux des autres quartiles. En effet, les dépenses liées au logement ont augmenté plus fortement que leurs revenus. Le taux d'effort recouvre des situations très différentes selon que le ménage vive dans un logement public ou privé. En effet, une personne seule a un poste de dépense de 23 % consacré au logement dans le parc social, et qui peut monter jusqu'à 30 % dans le privé.

DÉFINITION

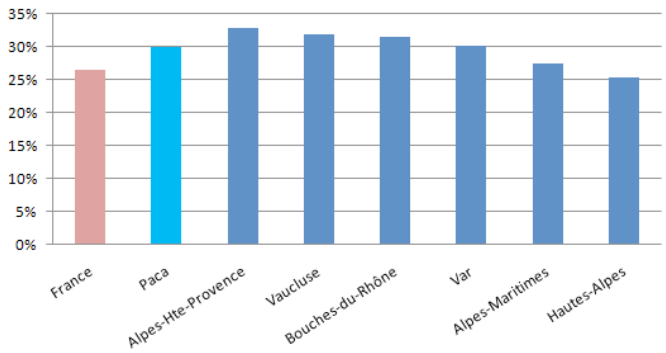
Le taux d'effort *est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages.*
Il est mesuré avant le paiement des impôts et n'inclut pas les aides au logement.
Le taux d'effort est dit « net » si l'aide au logement perçue par le ménage est retranchée de la dépense de logement et « brut » dans le cas contraire.
Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages.

1/3 des locataires du parc privé en dessous du seuil de pauvreté en PACA

Le taux de pauvreté de 17,3 % par ménage fiscal en PACA est le troisième taux le plus élevé de France derrière la Corse (20,2 %) et les Hauts-de-France (18,2 %).
Les personnes les plus touchées sont les jeunes de moins de 30 ans qui atteignent 1/4 des ménages pauvres.
Les situations diffèrent selon les départements. Le Vaucluse et les Bouches-du-Rhône concentrent des taux de pauvreté importants (respectivement 20,2 % et 18,4 %) contre 14,1 % dans les Hautes-Alpes. De même, la notion de niveau de vie médian des personnes sous le seuil de pauvreté diverge selon les départements. Une corrélation s'effectue entre le taux de pauvreté et le niveau de vie médian puisque les ménages habitant dans le Vaucluse et les Bouches-du-Rhône ont un niveau de vie médian de 780 € et 778 € tandis que ceux des Hautes-Alpes touchent 811 €.

Pourcentage de locataires du parc privé vivant en-dessous du seuil de pauvreté

Données : FILOCOM 2015



ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc privé

L'habitat indigne

DÉFINITION DE L'HABITAT INDIGNE

Un habitat est indigne s'il présente un risque avéré pour la santé ou la sécurité.

« Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé » (loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE

Les chiffres (données statistiques 2013)

Au niveau national, on estime entre 400 000 et 700 000 (2 à 3 % des résidences principales) le nombre de logements potentiellement indignes ou très dégradés. Le littoral méditerranéen est particulièrement concerné par l'habitat indigne.

En PACA, le nombre de logements potentiellement indignes est l'un des plus élevé de France (133 484 logements). Cette forte dégradation est présente partout dans la région, mais plus particulièrement sur les départements côtiers : Bouches-du-Rhône, Var et Alpes-Maritimes représentent respectivement 46 %, 18 % et 14 % du total régional de logements dégradés et indignes.

La méthode de repérage du PPPI

La méthode de repérage du PPPI repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970 et d'avoir un classement initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Les données du PPPI sont construites à partir du fichier FILOCOM (fichier des logements par communes) seule source d'information identifiée qualifiant l'état de dégradation global des logements français et selon une méthode de repérage des situations d'insalubrité dans l'habitat pilotée par le ministère en charge du logement.

Les indicateurs de qualification de PPPI sont notamment l'âge et la catégorie du parc et les caractéristiques des ménages. Les catégories cadastrales ont été mises en place en 1970 par la Direction Générale des Impôts notamment pour établir la valeur locative des logements, base de calcul des impôts locaux. La DGI a classé en 1970 les logements selon 8 catégories, du grand luxe (catégorie 1) à la plus grande vétusté (catégorie 8). Les logements classés de 1 à 5 (du plus luxueux au logement standard) sont en principe sans problème technique majeur. Ce sont parmi les trois catégories les plus hautes (6, 7 et 8) que se localisent a priori les logements médiocres voire dégradés. La catégorie 6 correspond à du logement ordinaire (elle représente 34 % des logements en 2013). Les catégories 7 et 8 recouvrent les logements médiocres à délabrés.

Sont considérés comme « potentiellement indignes » les logements des catégories cadastrales 6,7 et 8 dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

Points de vigilance

Le PPPI est un indicateur et non une valeur absolue à utiliser telle quelle.
L'utilisation des données PPPI appellent quelques précautions.
Le PPPI présente des limites inhérentes au classement cadastral qui peut être différent d'un département à l'autre, à la mise à jour de ce classement puisque les propriétaires ne sont pas soumis à l'obligation de déclaration des travaux d'amélioration de leur logement.
Par ailleurs, l'indicateur PPPI ne porte que sur les résidences principales privées occupées ; les logements vacants sont donc par définition exclus du PPPI.

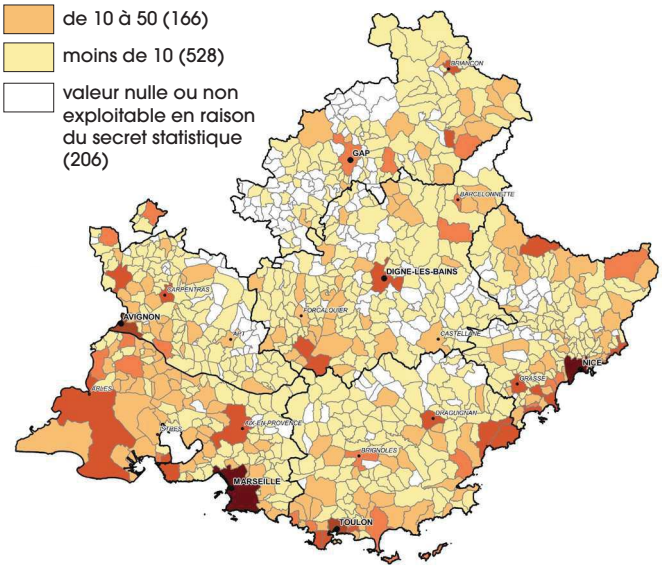
Parc privé potentiellement indigne (PPPI) catégorie B - région PACA - édition 2015

Données : PPPI 2015 - FILOCOM 2013

Nombre de résidences principales privées potentiellement indignes *

- au-dessus de 1000 (2)
- de 500 à 1000 (2)
- de 100 à 500 (24)
- de 50 à 100 (25)
- de 10 à 50 (166)
- moins de 10 (528)
- valeur nulle ou non exploitable en raison du secret statistique (206)

* : RPP catégorie 6 occupées par un ménage au rvenu < ou = à 70 % du seuil de pauvreté FILOCOM + RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 150 % du seuil de pauvreté FILOCOM



PPPI

(Parc privé potentiellement indigne)

=

PPPI de catégories 6

résidences principales privées de catégories cadastrales 6 occupées par des ménages au revenu fiscal de référence < 70 % du seuil de pauvreté

+

PPPI de catégories 7 & 8

résidences principales privées de catégories cadastrales 7 et 8 occupées par des ménages au revenu fiscal de référence < 150 % du seuil de pauvreté

Un parc de qualité « courante » mais occupé par des ménages à très faibles ressources

Un parc de qualité médiocre à délabré mais occupé par des ménages aux revenus plus élevés

LA SUR-OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Dans la région PACA, 12,9 % des logements sont sur-occupés. Des disparités s'affichent entre les départements puisque les territoires très urbanisés et denses comme les métropoles présentent des logements deux fois plus souvent en situation de sur-occupation que dans le reste de la région (avec au 1er rang les Alpes-Maritimes 19,8 % suivis des Bouches-du-Rhône 12,8 % et du Var 10,5 % contre 6,1 % à 7,2 % dans les Hautes-Alpes, les Alpes-de-Haute-Provence et le Vaucluse).

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Les indicateurs statistiques du PPPI répondent à un objectif d'amélioration de la connaissance des situations potentielles d'habitat indigne, en proposant des données de cadrage et des indicateurs d'alerte qui permettent le repérage de territoires à risque. Ils constituent un outil de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité à l'échelle d'un département, d'un EPCI, d'une commune voire d'une section cadastrale en cas de tissu urbain relativement dense.

La lutte contre l'habitat indigne passe par une bonne articulation entre l'action incitative et les actions coercitives de l'État et des collectivités territoriales (polices administratives d'insalubrité). Les données statistiques PPPI doivent être confrontées aux enquêtes de terrain réalisées notamment lors des études pré-opérationnelles de l'ANAH pour appréhender plus finement les territoires à risques et caractériser les actions à mener à l'échelle d'un immeuble ou d'un ilôt : actions de restructuration d'îlots dégradés soit en RHI (résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux) soit en THIRORI (traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière) avec des aides financières de l'ANAH à la collectivité pour compenser le déficit foncier.

ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc privé

Le rôle social du parc privé

LE PARC PRIVÉ : UN RÔLE SOCIAL INDÉNIABLE

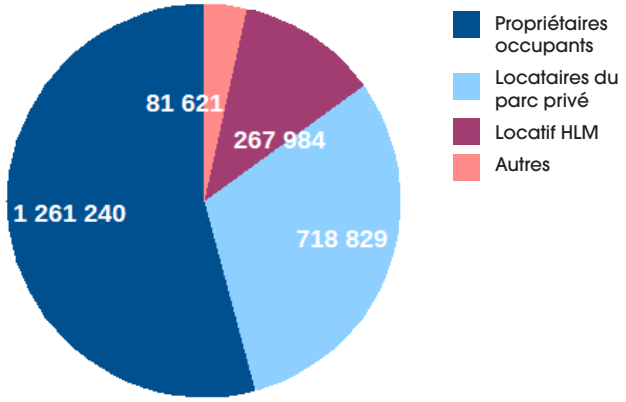
Dans un contexte d'engorgement du parc public et de paupérisation des ménages, le parc privé joue un rôle social significatif. Les difficultés socio-économiques des ménages se répercutent sur le parc privé où les locataires et propriétaires occupants sont contraints dans leur choix résidentiel.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LES STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN PACA : une part importante de locataires du parc privé

Au 1er janvier 2015, le parc privé compte 1 980 069 logements, soit 85 % des résidences principales de PACA (hors parc privé vacant). 54 % du total des résidences principales sont occupées par des propriétaires occupants et 31 % par des locataires du parc privé. Le reste du parc est occupé par des locataires du parc social (11,5 %) ou des logements appartenant aux collectivités territoriales.

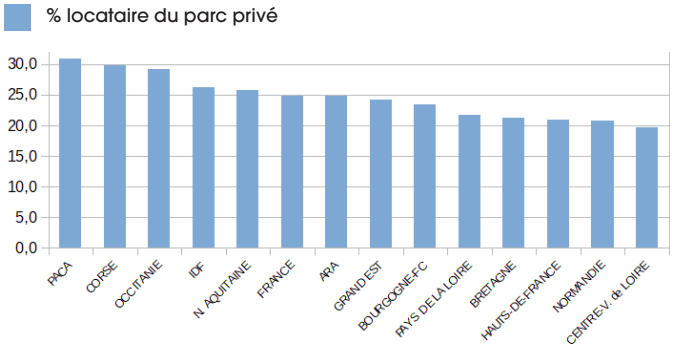
Répartition des statuts d'occupation en PACA : 2 329 674 résidences principales
Données : INSEE, RP 2015



Avec 31 % d'occupants locataires du parc privé, la région PACA affiche une réelle sur-représentation de ce statut puisque la moyenne nationale est de 24,8 % et qu'un quart des régions affiche un taux de locataires dans le parc privé d'environ 20 %. Ce constat est inévitablement corrélé au fort déficit en logements sociaux de la région.

En effet, faute d'offre suffisante de logements à loyer « accessible », la population éligible au logement social se voit contrainte de choisir l'offre locative privée.

Comparaison inter-régionale de la représentation du statut de locataire du parc privé
Données : INSEE, RP 2015



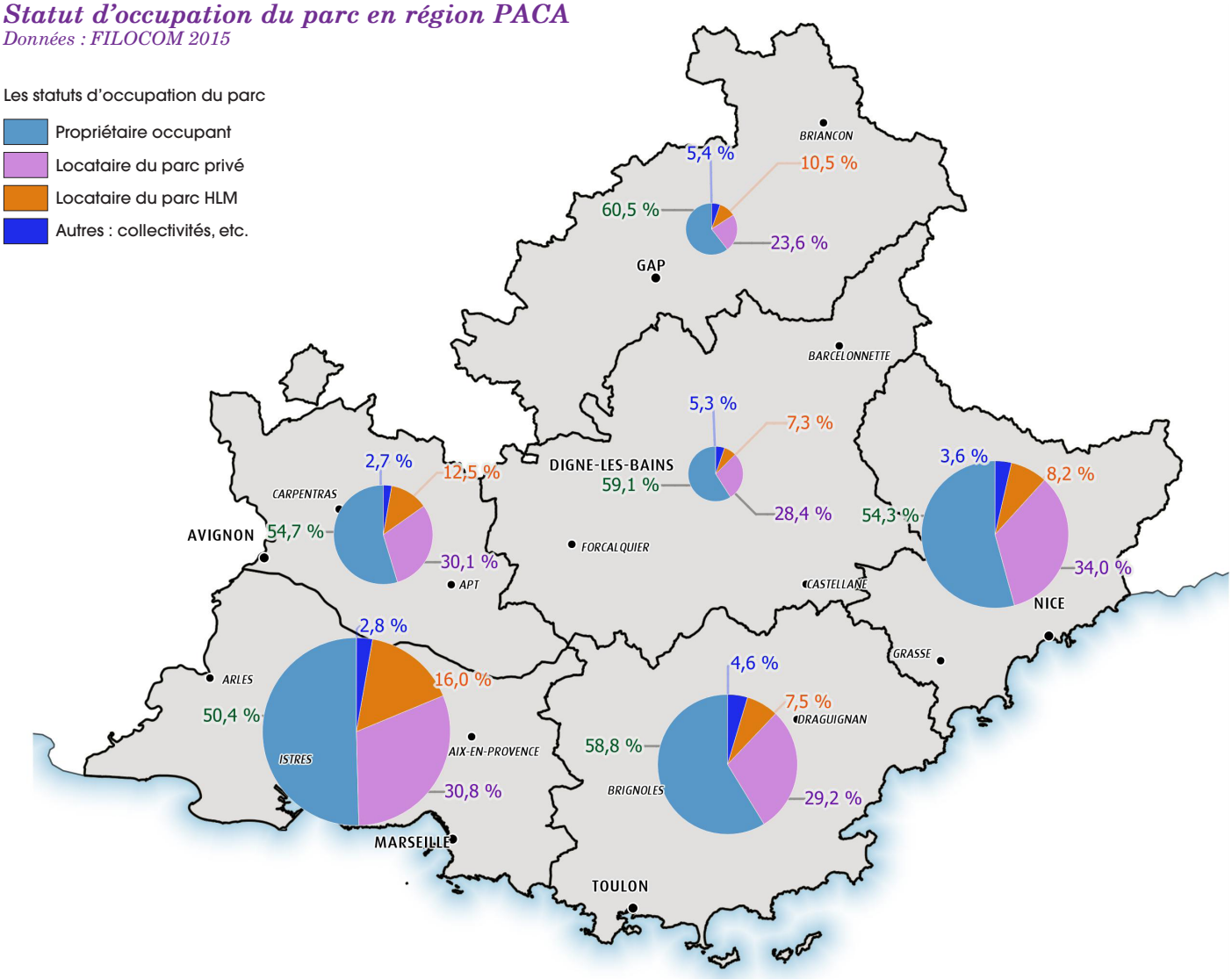
LE PARC SOCIAL DE FAIT : une part importante de ménages modestes dans le parc privé

La région PACA se distingue par une forte proportion de ménages vivant sous le seuil de pauvreté. En effet, près de 20 % de la population vit sous le seuil de pauvreté (contre 14 % en Île-de-France et 17 % au niveau national) et les habitants du parc privé (propriétaires occupants et locataires du parc privé) représentent 70 % de cette tranche de la population en grande précarité.

Au sein du parc privé, les résidences principales occupées par des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH (dans FILOCOM, le plafond utilisé pour déterminer les locataires modestes et très modestes est le plafond PLUS), à savoir les

Statut d'occupation du parc en région PACA

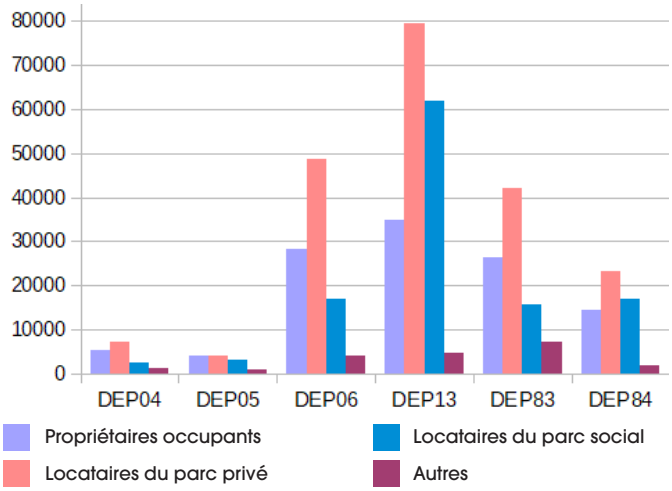
Données : FILOCOM 2015



propriétaires occupants modestes (POM) et les propriétaires occupants très modestes (POTM) représentent 29 % de l'ensemble des résidences principales, soient 364 225. Mais les disparités départementales sont marquées : les Hautes-Alpes, les Alpes-de-Haute-Provence ainsi que le Vaucluse disposent de forts taux de propriétaires occupants impécunieux (34 % et 33 %) tandis que les Bouches-du-Rhône affichent un pourcentage inférieur à la moyenne régionale (27 %). Ce phénomène s'explique notamment par le fait que le taux de propriétaire occupant est bien plus faible dans les Bouches-du-Rhône que dans les autres départements : les prix élevés du marché immobilier au sein de la métropole marseillaise tendent à orienter la population vers le marché locatif, qui concentre, privé ou public confondus, 47 % des statuts d'occupation des Bouches-du-Rhône contre 39 % au niveau régional (hors Bouches-du-Rhône).

Population sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation

Données : FILOCOM 2015



PRÉCISION

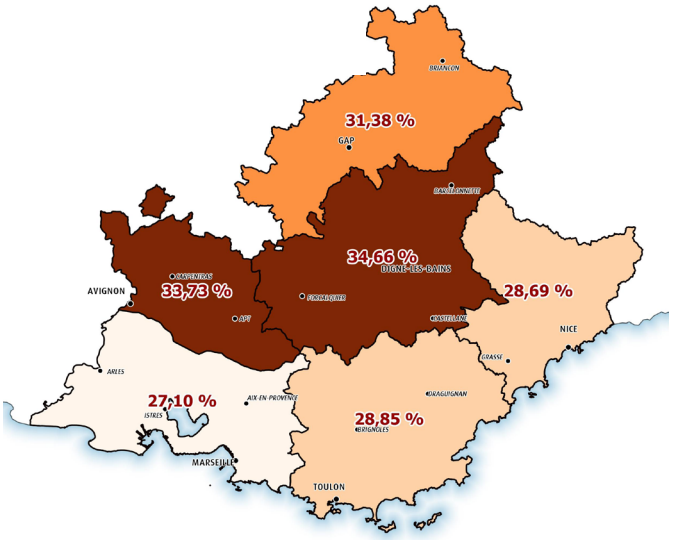
Le seuil de pauvreté FILOCOM correspond à 50 % de la médiane des revenus nets par unité de consommation en France métropolitaine soit environ 8 000 euros par an (666 euros par mois). Le revenu net de FILOCOM ne contient pas les aides sociales, c'est pourquoi le seuil de pauvreté FILOCOM n'est pas comparable avec celui de CAF ou de l'INSEE.

Enfin, concernant les ménages locataires du parc privé, 30 % entrent dans les plafonds de ressources du parc social ordinaire (PLUS) et 40 % disposent de revenus inférieurs aux plafonds du parc très social (PLAI). Au total, 70 % des ménages résidant aujourd'hui dans le parc locatif privé pourraient prétendre à un logement social (PLUS et PLAI), soient un peu moins de 500 000 ménages en région PACA.

Ces chiffres, situés dans la moyenne nationale, manifestent de grande disparité territoriale : la métropole marseillaise (hors Marseille) ainsi que la frange littorale affichent des taux moins élevés que certaines petites communes rurales des territoires alpins dans lesquelles les ressources des locataires du parc privé sont particulièrement faibles (jusqu'à 100 % des locataires du parc privé éligibles à un logement social).

Propriétaires occupants « modestes et très modestes » - ANAH

Données : FILOCOM 2015

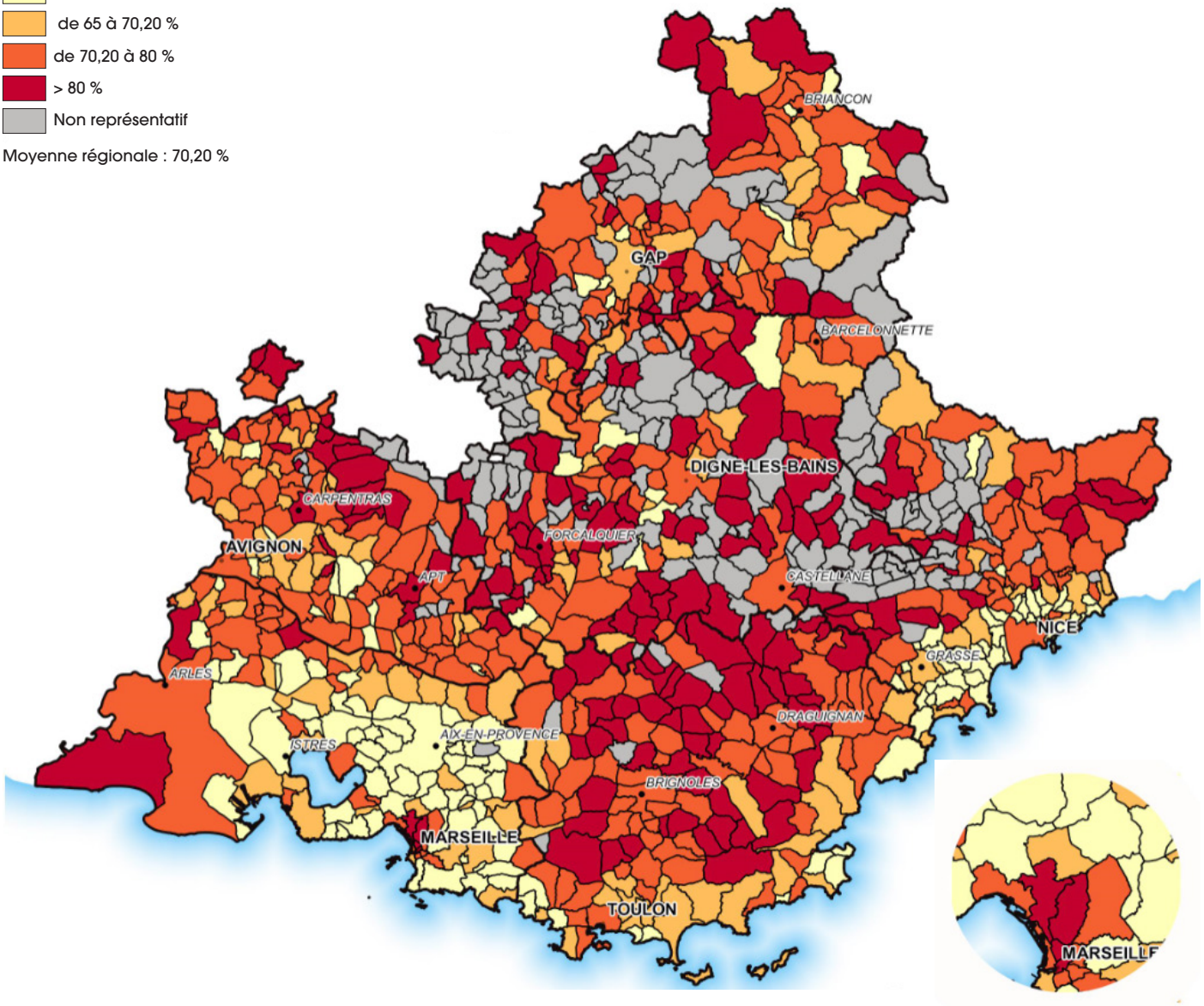


Part des locataires du parc privé éligibles à un logement social

Données : FILOCOM 2015

- < 65 %
- de 65 à 70,20 %
- de 70,20 à 80 %
- > 80 %
- Non représentatif

Moyenne régionale : 70,20 %



LA VULNÉRABILITÉ ÉNERGÉTIQUE : un ménage sur 8 concerné

D'après une enquête coordonnée par l'INSEE, le ministère de la cohésion sociale et l'ANAH publiée en 2015, 12 % des ménages de PACA serait en situation de vulnérabilité énergétique, soient 256 000 ménages (118 000 pour les dépenses liées au logement, 165 000 pour les dépenses liées au carburant). Si cette proportion est largement plus faible que la moyenne nationale (22 %), les disparités territoriales sont très marquées : compte tenu des conditions climatiques favorables, la part des ménages vulnérables est faible dans les départements littoraux (moins de 10 %) alors que ces ménages sont représentés à plus de 35 % dans les départements alpins (42 % dans les Hautes-Alpes). Il conviendra de noter que 65 % de la population vit dans les départements littoraux.

Outre le climat, le combustible utilisé et la taille du logement sont des facteurs importants de vulnérabilité énergétique : le fioul et les grands logements tendent en effet à accroître le montant des factures.

Enfin, parmi les 118 000 ménages vulnérables face aux dépenses de chauffage du logement, 25 % sont propriétaires d'une maison individuelle et disposent de faibles revenus. Les ménages locataires d'appartements chauffés à l'électricité sont également exposés au risque de précarité énergétique : ils représentent un tiers des ménages vulnérables de la région. Enfin, les ménages vivant dans des logements sociaux sont relativement épargnés : ils ne représentent que 4 % des ménages vulnérables.

MÉTHODE

Un ménage est vulnérable pour le logement, si ses dépenses conventionnelles de chauffage et d'eau chaude sanitaire représentent plus de 8 % de ses ressources. Il est vulnérable pour le carburant, si ses dépenses de carburant liées aux déplacements contraints représentent plus de 4,5 % de ses ressources. Les dépenses en énergie de cette étude comprennent les dépenses liées au chauffage du logement et de l'eau, et les dépenses de carburant liées aux déplacements contraints (domicile-travail, achats, soins et démarches administratives).

Taux de vulnérabilité logement ou carburant
Données : INSEE

Nombre et taux de ménages en situation de vulnérabilité énergétique (logement ou carburant)			
	Nombre	Taux	Poids de la population régionale
Alpes-de-Haute-Provence	25 000	36 %	10 %
Hautes-Alpes	25 000	42 %	10 %
Alpes-Maritimes	35 000	7 %	14 %
Bouches-du-Rhône	87 000	10 %	34 %
Var	45 000	10 %	18 %
Vaucluse	39 000	17 %	15 %
PACA	**256 000**	**12 %**	**100 %**
France métropolitaine	**5 900 000**	**22 %**	**-**

ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc privé

Les copropriétés

LES COPROPRIÉTÉS EN PACA

La région PACA compte 129 219 copropriétés soit 18 % des copropriétés françaises. À titre de comparaison, l'Île-de-France en compte 19,7 % pour une population 2 fois supérieure (FILOCOM 2013 –MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH). En excluant les copropriétés horizontales composées uniquement de logements individuels (ex : pavillons avec voie privée en copropriété), la région PACA avec 112 622 copropriétés dites « copropriétés de logements collectifs ou mixtes » totalise encore 17,5 % des copropriétés françaises (19,2 % pour l'Île-de-France).

Son parc de copropriétés est donc très important mais également très diversifié. On retrouve de très nombreuses petites copropriétés de centres anciens et de grands ensembles issus de la reconstruction (ex : centres portuaires de Toulon ou Marseille) ou des constructions des années 60 qui ont notamment permis d'accueillir les rapatriés venus des anciennes colonies françaises. Ainsi, plus des 3/4 des copropriétés sont constituées de moins de 12 logements et moins de 2 % de plus de 100 logements.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LES CHIFFRES CLÉS DES COPROPRIÉTÉS EN RÉGION PACA AU 1ER JANVIER 2013

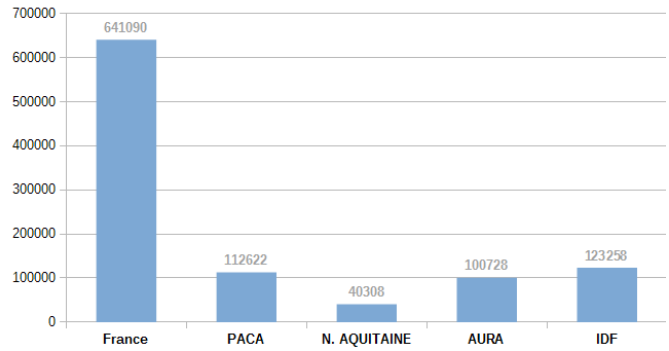
Au 1er janvier 2013, les copropriétés de logements collectifs ou mixtes (CLCM) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur sont au nombre de 112 622 copropriétés.

La région PACA est la deuxième région de France en nombre de copropriétés derrière l'Île-de-France et concentre plus de 17 % des copropriétés.

À titre de comparaison, la région Nouvelle-Aquitaine dont le nombre d'habitants est comparable à celui de PACA ne compte que 40 308 copropriétés (6 %).

Nombre de copropriétés CLCM en France et quelques régions

Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH

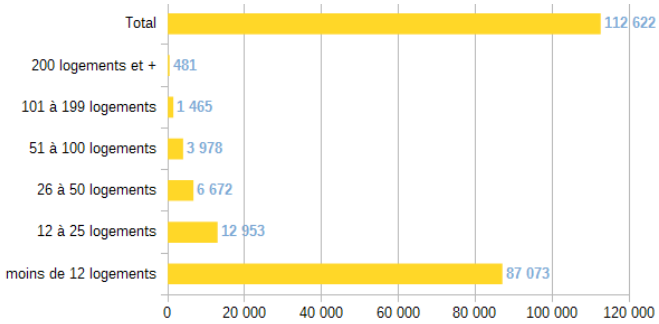


DÉFINITION

La copropriété *se définit comme « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes » (article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).*

Nombre de copropriétés (CLCM) en PACA

Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH

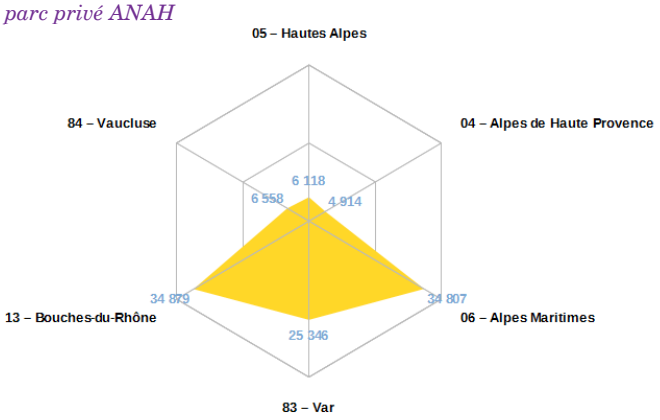


Le parc des copropriétés de PACA est majoritairement composé de petites copropriétés de moins de 12 logements (77 %) tandis que les très grandes copropriétés de plus de 200 logements sont au nombre de 481 (0,40 %).

L'arc littoral méditerranéen, plus urbanisé et plus peuplé, concentre plus de 80 % des copropriétés de la région avec une égalité presque parfaite entre les départements des Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes.

Nombre de copropriétés (CLCM) par département

Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH

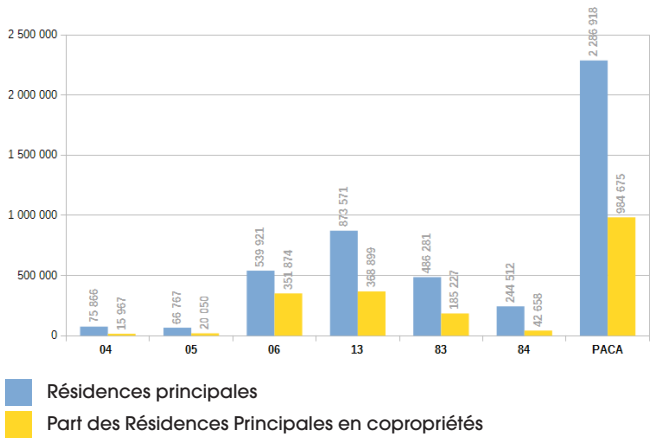


LE PARC DE LOGEMENTS EN RÉSIDENCE PRINCIPALE EN COPROPRIÉTÉS

Au 1er janvier 2013, 1 394 397 logements relèvent du régime de la copropriété (CLCM) et 984 675 sont occupés à titre de résidences principales.
La part des résidences principales en copropriété varie de 17 % dans le Vaucluse à 65 % dans les Alpes-Maritimes pour une moyenne de 43 % à l'échelle régionale.
La part des résidences secondaires en copropriété est encore plus importante (60 % pour PACA) notamment dans les départements alpins et particulièrement dans les Alpes-Maritimes (77 %).
Plus de 60 % du parc a été construit avant la première réglementation thermique (1975).

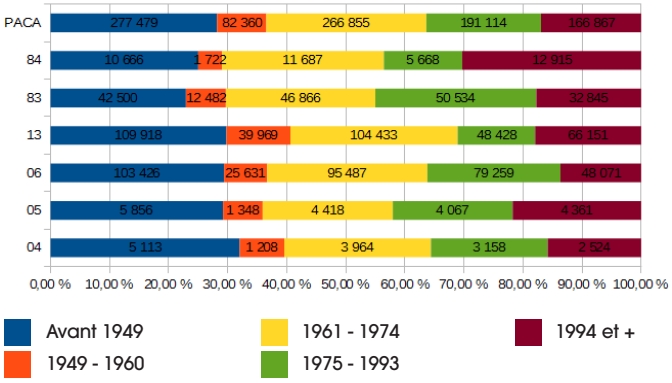
Part des résidences principales en copropriété

Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH



Année de construction des résidences principales en copropriété en PACA

Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH

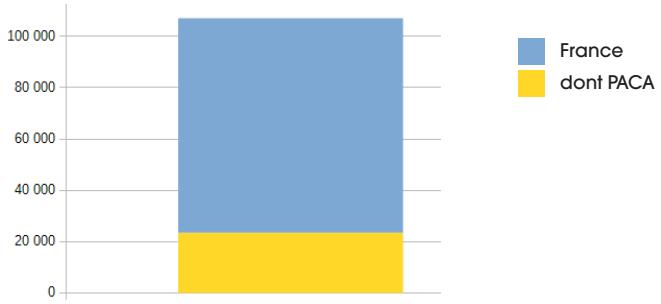


DES COPROPRIÉTÉS SOUVENT FRAGILES

Les copropriétés de PACA sont marquées par une fragilité socio-économique forte puisqu'au 1er janvier 2013 selon l'ANAH, 23 540 copropriétés représentant 207 131 logements sont identifiées comme très fragiles, contre 23 534 pour 413 359 logements en Île-de-France.
La région PACA représente 22 % des copropriétés les plus fragiles identifiées en France et 17,3 % des logements.
Les copropriétés construites avant 1949 sont surreprésentées puisqu'elles représentent plus des 2/3 de ces copropriétés les plus fragiles.

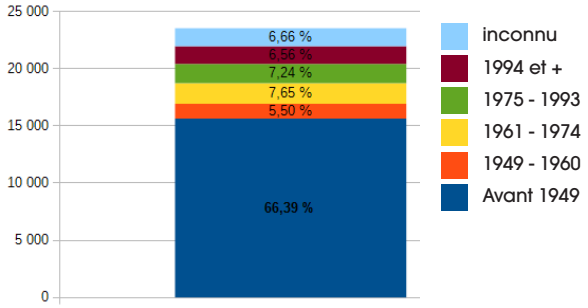
Nombre de copropriété en classe D

Données : FILOCOM 2013 - MCT d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH / DGALN



Période de constuction des copropriétés les plus fragiles de PACA

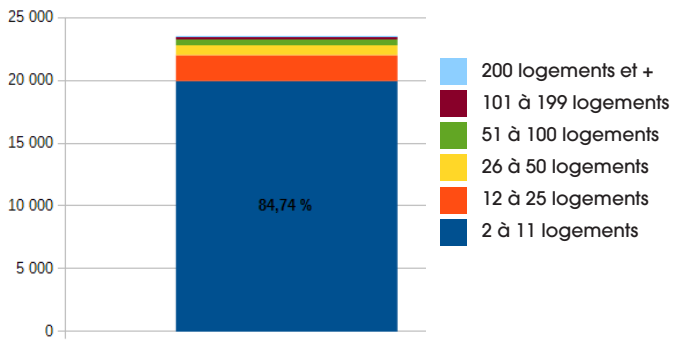
Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH



Les petites copropriétés de moins de 12 logements sont les plus fragiles. Moins de 16 % de ces copropriétés sont constituées de copropriétés de plus de 11 logements et seulement 0,38 % sont constituées de 200 logements et plus.

Taille des copropriétés les plus fragiles de PACA

Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH

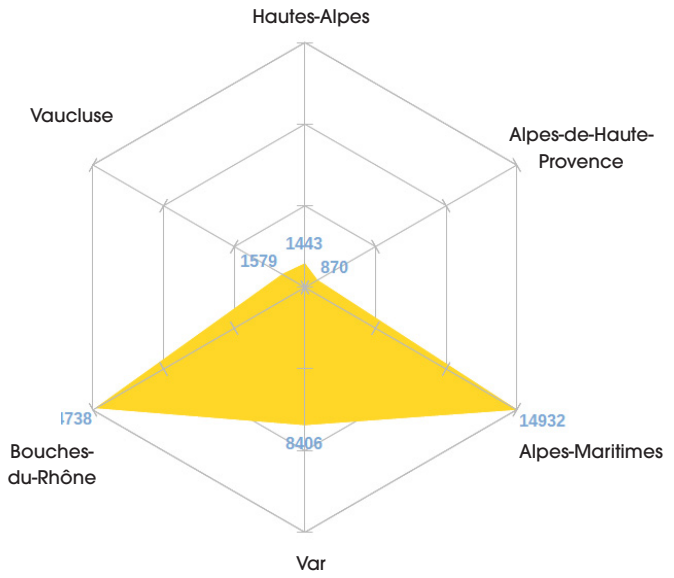


L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

Depuis la loi ALUR, les syndics ont l'obligation d'immatriculer les copropriétés au registre national des copropriétés. À début décembre 2018, 41 968 copropriétés de PACA représentant 1 266 061 logements sont immatriculées. À terme toutes les copropriétés (y compris les copropriétés horizontales) devront être immatriculées et actualiser annuellement leurs données.

Nombre de copropriétés immatriculées en PACA - Septembre 2018

Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH



REGISTRE NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS

Instauré par la loi ALUR, le registre des copropriétés vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat afin d'améliorer la connaissance de ce parc, de permettre aux pouvoirs publics de mieux comprendre les processus de fragilisation des copropriétés et de mettre à disposition des syndics ou futurs copropriétaires des éléments comparatifs (charges, impayés, étiquettes énergétique…). Il est tenu par l'ANAH.

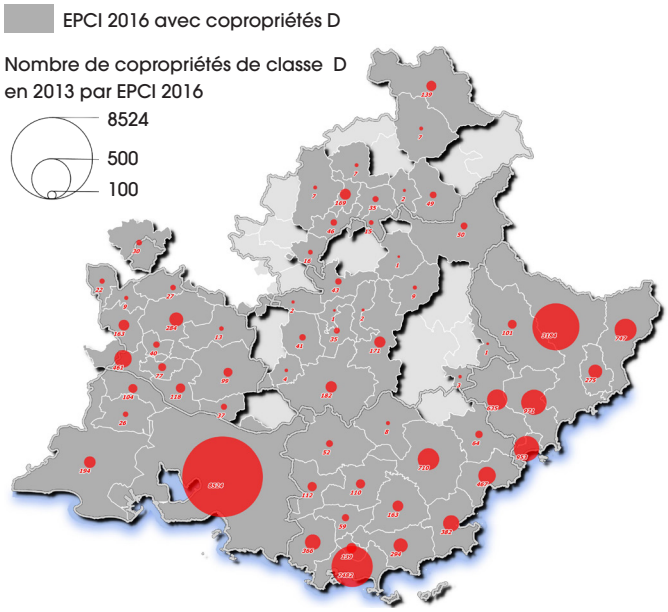
Délais de déclaration des immeubles au registre d'immatriculation des copropriétés

Taille de la copropriété	***Date limite d'immatriculation***
> 200 lots de copropriété	*31 décembre 2016*
> de 50 lots et jusqu'à 200 lots de copropriété	*31 décembre 2017*
Jusqu'à 50 lots de copropriété	*31 décembre 2018*

Les données du registre : données concernant le représentant légal du syndicat (syndic professionnel et administrateur provisoire : raison sociale, numéro SIRET, code APE, commune ou syndic bénévole et syndicat coopératif : civilité, nom et prénom) ; données relatives à la durée du mandat ou la date de fin du dernier mandat et données de la copropriété (identification, procédures administratives et judiciaires, données techniques, données financières).
Ces données géolocalisées sont complémentaires de celles pouvant être obtenues par d'autres sources (ex : Fichier Majiic, Fichier locaux vacants, etc.) et ont l'avantage de permettre un accès facile aux informations de gestion ainsi qu'aux informations de base indispensables au repérage des copropriétés.

Nombre de copropriétés classées D en PACA en 2016

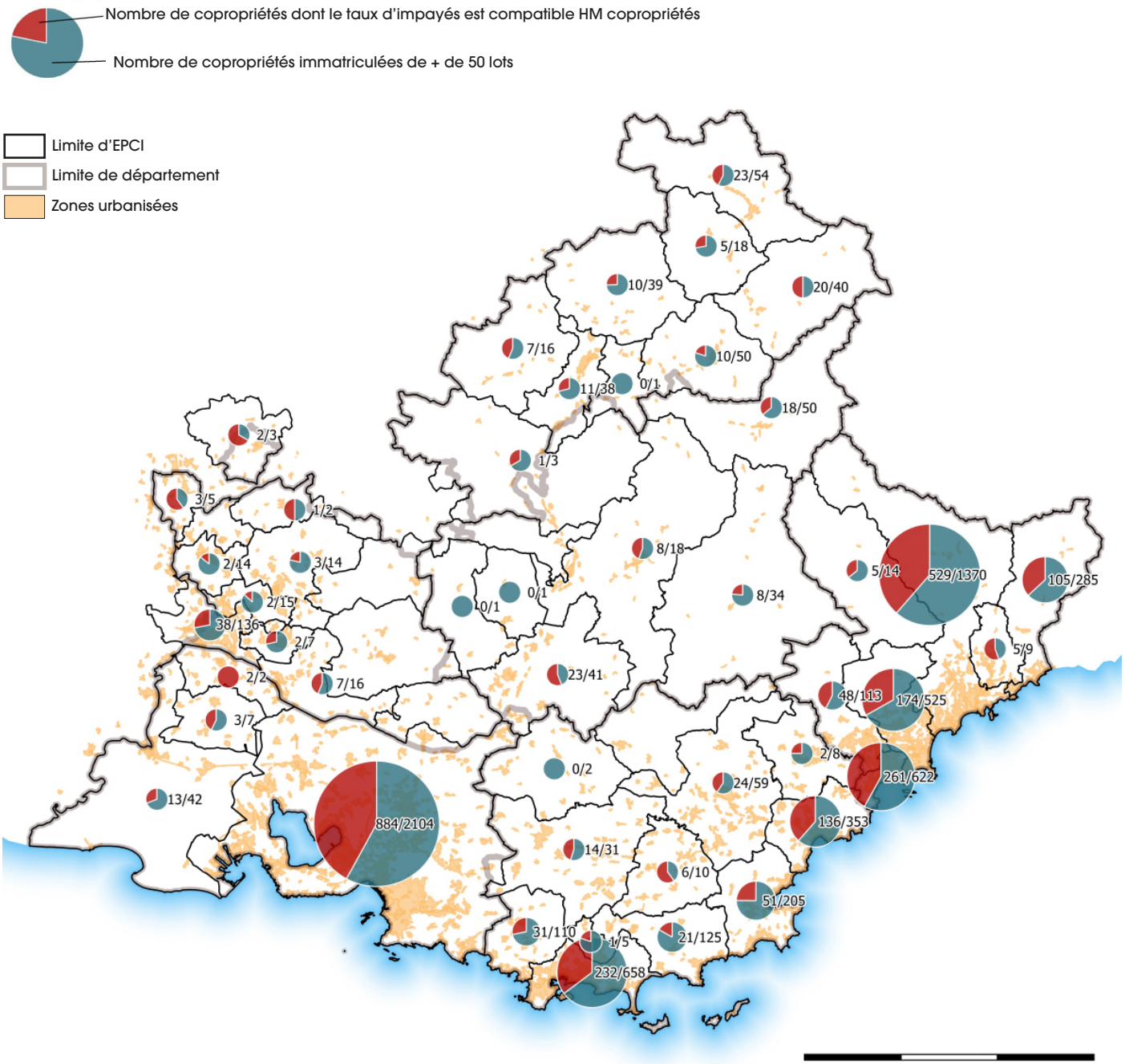
Données : FILOCOM 2013 - MCT d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH / DGALN



Taux de copropriétés dont les impayés sont compatibles avec le nouveau régime d'aide de l'ANAH

Données : registre national des copropriétés - 01/01/2019

Part d'impayés dans les copropriétés de plus de 50 lots par EPCI



ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN PACA

Le parc privé
Les tensions

DES MARCHÉS IMMOBILIERS MARQUÉS PAR DE TRÈS FORTES DISPARITÉS GÉOGRAPHIQUES

Pour autant qu'une approche statistique puisse en rendre compte, les marchés immobiliers locaux présentent des réalités très différentes, entre les différentes parties du territoire, les différents statuts d'occupation, les différentes catégories de ménages.
S'il est habituel de penser que la région PACA est avec l'Île-de-France, une des régions où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, cette réalité est loin d'être homogène sur l'ensemble du territoire. Des périmètres de très fortes tensions (mesurés au travers des prix) parfois faiblement étendus, coexistent en très grandes proximité avec des zones moins valorisées où il est possible de se loger avec des revenus « moyens ». Cette coexistence de marchés très différenciés existe vraisemblablement (même si l'approche régionale ne peut en rendre compte) au sein même des villes et des agglomérations et dessinent à l'échelle locale des mosaïques d'offre dont la statistique rend faiblement compte mais qui permet de répondre partiellement à une diversité de besoins au détriment des déplacements et peut être de satisfaction des habitants.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

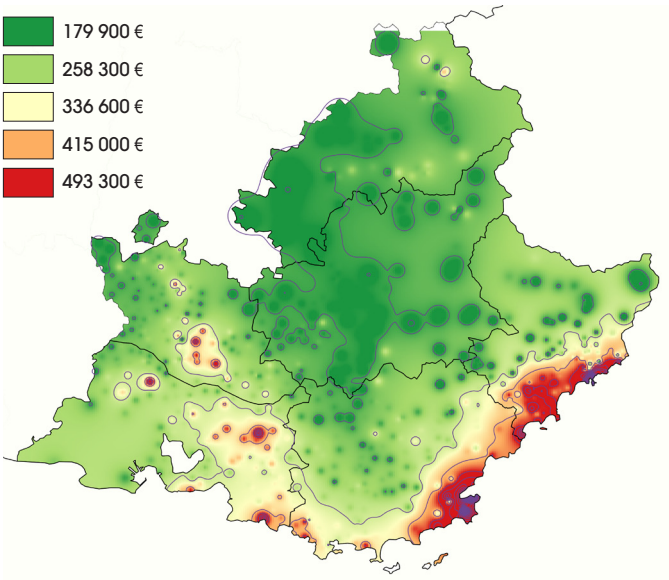
DES MARCHÉS DE L'ACCESSION LOCALEMENT INACCESSIBLES À UNE MAJORITÉ DES HABITANTS

En PACA, les différences de prix d'acquisition d'un logement varient très fortement d'une commune à l'autre et au sein d'une même commune. Ainsi, le prix médian d'une maison mesuré à l'échelle de la région s'établit à 277 000 €.

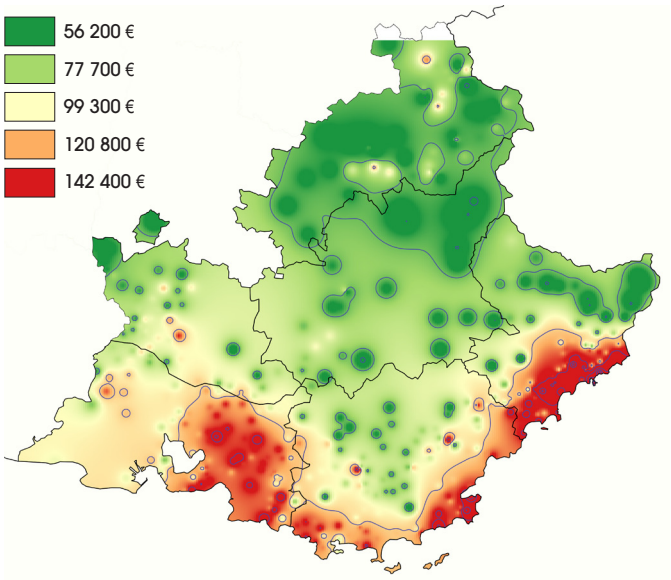
Mais ce prix varie de 54 500 € à Barrême (Alpes-de-Haute-Provence) sur 12 transactions enregistrées, à 4 500 000 € à Saint-Jean-Cap-Ferrat (Alpes-Maritimes) sur 57 transactions enregistrées, soit un rapport de 1 à 82,6.

De la même façon, à l'échelle régionale, les 5 % des transactions les plus basses sont plus de 10 fois inférieures au 5 % des transactions les plus élevées.

Prix médians des maisons à l'échelle communale - Transactions enregistrées entre 2011 et 2015
Données : DGFiP DVF 2015/3 - CEREMA Méd–BL pour le compte Région PACA 01/16



Prix médians des appartements à l'échelle communale - Transactions enregistrées entre 2011 et 2015
Données : DGFiP DVF 2015/3 - CEREMA Méd–BL pour le compte Région PACA 01/16



Pour les appartements, l'offre semble plus resserrée, mais la gamme de prix médian s'établit néanmoins dans un rapport de 1 à 15 entre les communes de la région et de 1 à 4,3 entre les 5 % de transactions les moins élevées et les 5 % les plus élevées.

Les revenus disponibles médians varient quant à eux de 977 € mensuels à Marseille 3ème (Bouches-du-Rhône) à 2 937 € mensuels à Saint-Marc-Jaumegarde (Bouches-du-Rhône), soit un rapport de 1 à 3 (sur l'ensemble des communes de France, ce rapport est de 4,5).

Les marchés immobiliers locaux peuvent donc être extrêmement sélectifs, être à leurs deux extrêmes totalement déconnectés des réalités des salaires et des revenus locaux : Il faudrait 750 ans à une personne au SMIC pour rembourser une maison à prix médian (hors frais, hors coût d'emprunt etc…) à Saint-Jean-Cap-Ferrat et moins de 10 ans pour une maison à prix médian (hors frais, hors coût d'emprunt) à Barrême.

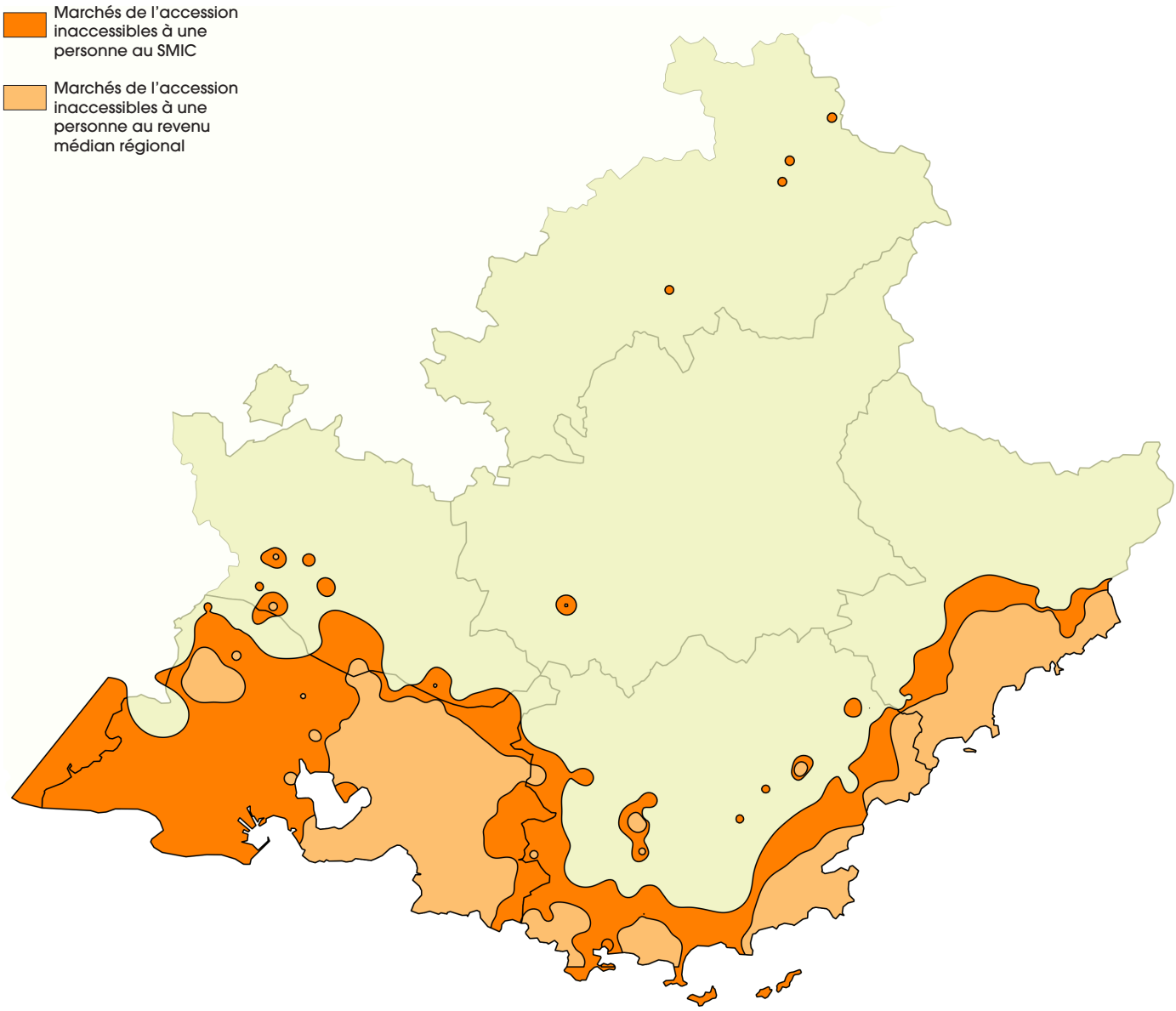
ACCESSIBILITÉ DES MARCHÉS DE L'ACCESSION

Une personne avec un revenu équivalent au SMIC (plein temps, soit 1 498 € nets mensuels) peut prétendre à une capacité de remboursement d'emprunt de 499 € à 33 % de charge. Dans les conditions actuelles du marché (taux de 1,5 % sur 20 ans avec un apport personnel couvrant les frais d'agence et les frais de notaire), elle peut emprunter 102 400 €.

Une personne avec un revenu équivalent au revenu disponible médian régional (1 714 €) peut prétendre à emprunter 117 300 €.
Les territoires qui offrent au moins 25 % des transactions d'appartement en dessous de ces prix sont considérés comme accessibles.

Une personne au SMIC n'a donc accès qu'à environ 11,4 % des transaction régionales d'appartements opérées entre 2011 et 2015.

Accessibilité des marchés de l'accession pour un revenu SMIC et un revenu médian régional
Données : DGFiP DVF 2015/3 - CEREMA Méd–BL pour le compte Région PACA 01/16



Une personne ayant un revenu équivalent au revenu médian régional aurait quant à elle accès à 13,6 % des transactions d'appartements opérées dans la région entre 2011 et 2015.

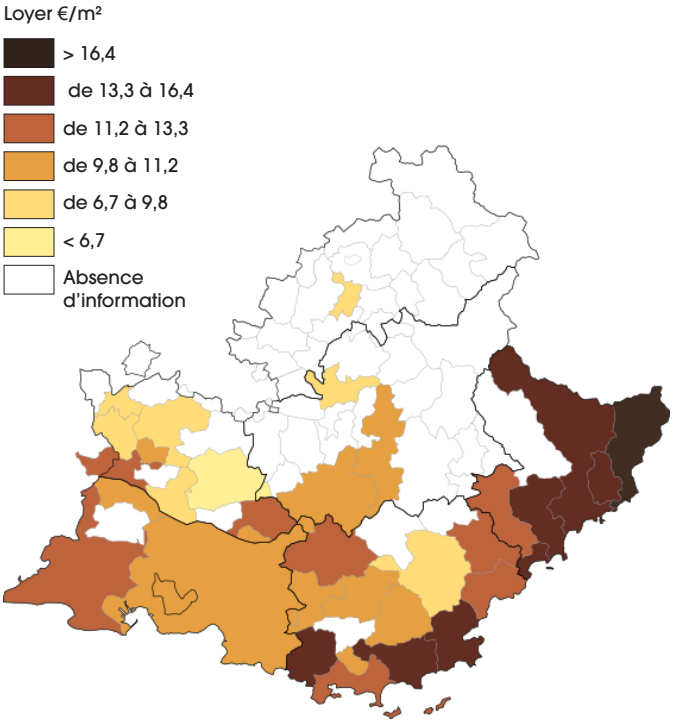
Cependant de fortes disparités existent entre les revenus des différents types de ménages.
Ainsi, pour l'acquisition d'un T3 de 67 m² (124 821 € équivalent au premier quartile régional de prix pour les appartements T3) dans les mêmes conditions que précédemment, les ménages de moins de 30 ans, les personnes seules et les familles monoparentales sont ceux qui sont majoritairement exclus des marchés immobiliers régionaux.

Ces données doivent être relativisées compte tenu des très fortes disparités géographiques des prix et des volumes d'offre.

MARCHÉS LOCATIFS : un marché locatif élevé mais très disparate

À l'échelle régionale, la connaissance des marchés locatifs est plus embryonnaire et ne permet pas d'établir de façon aussi précise une vision d'ensemble. Toutefois, selon l'observatoire CLAMEUR, les loyers moyens au m² s'établissent dans un rapport de 1 à 2,4 entre les EPCI de la région : 16,4 €/m² pour la Communauté d'Agglomération Riviera Française (Alpes-Maritimes), 6,7 €/m² pour la Communauté de Communes Pays d'Apt-Luberon. Ces valeurs moyennes masquent vraisemblablement des disparités beaucoup plus importantes, difficilement évaluables à l'échelle régionale.

Niveau moyen des loyers par EPCI
Données : Clameur 2018



4 EPCI (dont la Métropole Nice-Côte d'Azur) représentant 944 000 habitants (19 % de la population régionale) et 19 100 logements locatifs privés (20 % des logements locatifs privés) présentent ainsi un niveau moyen de loyer supérieur à 15 €/m². Ils nécessitent au minimum 1,5 SMIC (2 250 € nets mensuels) pour louer un appartement de 50 m² avec un taux de charge maximal de 33 %. Une personne au revenu médian régional (1 714 €) ne pourrait prétendre au maximum qu'à 38 m².

Entre 12 et 15 €/m² se trouvent 7 autres EPCI (dont Aix-Marseille-Provence) totalisant 45 % de la population régionale et 47 % des logements locatifs. Ils nécessitent au minimum 1,2 SMIC (1 798 € nets mensuels) pour louer un appartement de 50 m² au prix moyen avec un taux de charge maximal de 33 %. Une personne au revenu médian régional (1 714 €) ne peut prétendre qu'à 49 m².

Pour autant, en PACA, en 2014, près de 550 000 personnes habitaient un autre logement un an auparavant. Cela représente 11 % de la population, très proche de la moyenne de France métropolitaine (11,3 %). Ces taux sont relativement homogènes d'une région à l'autre. Ils varient de 10,2 % (Île-de-France) à 12,6 % (Occitanie).

Parmi ces mobilités résidentielles, 90 % (498 000) ont été réalisées en direction d'un logement du parc privé (au sens de l'Insee), dont 28 % de propriétaires, 47 % de locataires.

Les niveaux de prix observés ne semblent donc pas bouleverser les comportements résidentiels des ménages. L'observation des mobilités résidentielles ne montre pas de variations significatives entre communes ou entre départements et en tous cas pas en proportion de celles observées en matière de prix.

L'éloignement des lieux de services, d'emplois, d'accès aux ressources urbaines, et l'éloignement des zones tendues sont vraisemblablement la première variable d'ajustement à la tension des marchés.

ATLAS REGIONAL DE L'HABITAT 2018

Sources des illustrations et des statistiques

PARTIE 1
Population et territoires

FICHE 1.1
Les dynamiques démographiques

Sources des illustrations

- ***Répartition des actifs par catégorie***
  Données : INSEE RP 2015
- ***Évolution de la population par commune entre 2010 et 2015***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE RP 2015
- ***Taux de variation annuel de la population par département***
  Données : INSEE RP 2015
- ***Pyramides des âges de la région PACA en 2013 et 2050 selon le scénario central***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE RP 2013, INSEE Omphale 2017
- ***Évolution de la taille des ménages depuis 1968***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE RP 2015
- ***Nombre moyen de personnes par ménage en 2015***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE RP 2015
- ***Estimation de population en 2030 et taux de croissance 2013-2030 par EPCI ou regroupement d'EPCI (scénario central)***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE, Omphale 2017, scénario central
- ***Densité de population par commune***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE RP 2015
- ***Distance des migrations résidentielles***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE RP 2014, Urbalterre
- ***Trafic moyen journalier annuel***
  Réalisation : DREAL PACA - JH - 2017
  Données : ISIDOR (CEREMA) / DIRMED données 2014
- ***Réseau des infrastructures en PACA***
  Réalisation : DREAL PACA - CM - 2018
  Données : DREAL/ORT données janvier 2018
- ***Part modale des déplacements domicile - travail en 2014***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : INSEE RP 2014
- ***Déplacements domicile-travail en 2014 - Nombre de personnes concernées et distance moyenne***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : INSEE RP 2014, Urbalterre 2018

Sources des statistiques

- INSEE RP 2015
- INSEE RP 2014

FICHE 1.2
L'économie et les niveaux de vie

Sources des illustrations

- ***Établissements actifs par secteur au 31/12/2015***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : INSEE RP 2015
- ***Établissements dans le secteur tertiaire au 31/12/2015***
  Données : INSEE, RP 2015, exploitation complémentaire
- ***Part des emplois de services (dans l'ensemble des emplois au lieu de travail)***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE RP 2015
- ***Les retombées d'Airbnb en PACA en 1 an***
  Données : Dataville by Airbnb
- ***Nombre et part des emplois de cadre des fonctions métropolitaines en 2015***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE, Analyse Fonctionnelle des emplois, RP 2015
- ***Évolution de l'emploi intérimaire***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE, Estimations d'emploi salarié par secteur d'activité 2018
- ***Taux de chômage par zone d'emploi au 2e trimestre 2018***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE, Taux de chômage trimestriel par zone d'emploi en France métropolitaine
- ***Évolution du taux de chômage***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE, Taux de chômage trimestriel par zone d'emploi en France métropolitaine
- ***Revenu disponible des ménages fiscaux en PACA en 2014***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : INSEE, FILOSOFI 2014
- ***Revenu disponible médian en 2015 (en euros par zone d'emploi)***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE, FILOSOFI 2015
- ***Rapport interdécile en 2015 (par zone d'emploi)***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE, FILOSOFI 2015
- ***Retraités du régime général bénéficiaires du minimum vieillesse***
  Réalisation : DROS (Les Cahiers du DROS N°19-Décembre 2017)
  Source : Observatoire des Fragilités, Carsat Sud-Est
- ***Taux de bas revenus et de familles monoparentales à bas revenus en 2016***
  Source : Les Cahiers du DROS N°19-Décembre 2017
  Données : CAF PACA, INSEE, Pôle emploi, Direccte PACA/

Sese, Carsat Sud Est, DRSM PACA Corse, SOeS - Traitement DROS

- ***Répartition des aides sociales aux personnes handicapées au 31 décembre 2016***
  Source : DREES, Enquête Aide sociale 2016

Sources des statistiques

- INSEE RP 2014, Clap
- Pôle emploi
- DARES
- Ministère en charge de l'agriculture, SSP, statistique agricole annuelle
- INSEE Dossier Provence-Alpes-Côte d'Azur n°8 – L'économie du tourisme en Provence-Alpes-Côte d'Azur – Juin 2018
- Région : http://tourismePACA.fr/pros/chiffres/ et ZAP 2016
- INSEE 2017 – INSEE Conjoncture Provence-Alpes-Côte d'Azur N°15 paru le : 23/05/2017 et Flash N° 38 paru le 29/11/2017
- Document de façade
- Plan Bleu https://planbleu.org/sites/default/files/publications/cahier17_tourisme_fr_web.pdf
- Dataville by Airbnb
- INSEE - Dros – Cnaf – Cnav – CCMSA – Drees – FILOSOFI

PARTIE 2
État des lieux de l'habitat en PACA

FICHE 2.3
Les caractéristiques du parc de logements

Sources des illustrations

- ***Logements selon la catégorie en 2015 : comparaisons départementales***
  Données : INSEE, RP 2015
- ***La structure du parc de résidences principales par département***
  Données : INSEE, RP 2015
- ***Taux de vacance des logements selon la période de construction de l'immeuble***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE, RP 2015
- ***Évolution du nombre des logements vacants entre 2010 et 2015***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : INSEE, RP 2015

Sources des statistiques

- INSEE Références édition 2017 – Dossier - Être locataire, une situation plus durable, …
- INSEE Dossier Atlas régional – Provence-Alpes-Côte d'Azur parmi les nouvelles régions françaises – N° 4 - Juin 2016
- INSEE Définitions

FICHE 2.4
Les besoins en logement

Sources

- DREAL PACA

Le parc locatif social public

FICHE 2.5
Le parc de logements locatifs sociaux

Sources des illustrations

- ***Plafond de ressources annuelles applicables en PACA selon le type de financement du logement***
  Données : ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales
- ***Mode d'occupation au 1er janvier 2016***
  Données : RPLS 2016
- ***Taux de logements sociaux par département au 1er janvier 2016 parmi les résidences principales***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : SOeS RPLS 2016 - INSEE RP 2012 - IGN GEOFLA
- ***Taux de logements sociaux par commune au 1er janvier 2016 parmi les résidences principales***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : SOeS RPLS 2016 - INSEE RP 2012 - IGN GEOFLA
- ***Constructions achevées en 2015***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : RPLS 2016
- ***Répartition du parc de logement social par typologie de logement***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : RPLS 2016
- ***Répartition du parc par période de construction***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : RPLS 2016
- ***Répartition du parc par année de construction***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : RPLS 2016
- ***Étiquettes énergie et gaz à effet de serre des logements sociaux en PACA***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : RPLS 2016

Sources des statistiques

- Commissariat général à l'égalité des territoires : Région Provence-Alpes-Côte d'Azur – Atlas des quartiers prioritaires de la ville – Outil d'analyse et de comparaison des quartiers prioritaires et de leur environnement – Septembre 2017
- INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur – n° 31 – mai 2016
- Site du service de la donnée et des études statistiques
- Répertoire des logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux (RPLS)

FICHE 2.6
Les bailleurs sociaux

Sources des illustrations

- ***Répartition du parc de logement social de PACA par type d'organismes***
  Réalisation : DREAL PACA
  Source : RPLS 2017
- ***Répartition du parc locatif social par bailleur et par département***
  Réalisation : DREAL PACA
  Source : RPLS 2017
- ***Répartition de la production des 5 dernières années (logements sociaux financés 2013-2017) par bailleur et par département***

Réalisation : DREAL PACA
Source : SISAL

- ***Répartition par groupe des ESH qui ont leur siège social en PACA (indication du poids en terme de parc régional de LS)***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : RPLS 2017 (Volume du parc)

Sources des statistiques

- Article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation
- RPLS, SISAL
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur

FICHE 2.7
La production de logement social

Sources des illustrations

- ***L'évolution de la production depuis 2000 par département***
  Réalisation : DREAL PACA
  Source : DREAL PACA/SISAL
- ***10 415 logements locatifs sociaux financés en 2017 - Le palier de 10 000 logements sociaux produits par an s'installe en PACA***
  Réalisation : DREAL PACA
  Source : DREAL PACA/SISAL
- ***Répartition de la production : construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe (MOD), construction neuve en VEFA, acquisition-amélioration (AA)***
  Réalisation : DREAL PACA
  Source : DREAL PACA/SISAL
- ***Répartition de la production 2017 par typologie de bailleurs et par département***
  Réalisation : DREAL PACA
  Source : DREAL PACA/SISAL
- ***Croissance du parc locatif social entre 2012 et 2017***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : RPLS 2017

Sources des statistiques

- DREAL PACA/SISAL

FICHE 2.8
L'application de la loi SRU

Sources des illustrations

- ***Communes soumises à la loi SRU au 1er janvier 2017***
  Réalisation : DREAL PACA
  Source : DREAL PACA

Sources des statistiques

- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Décret n° 2017-1810 du 28 décembre 2017 pris pour l'application du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

FICHE 2.9
La demande de logement locatif social

Sources des illustrations

- ***Ressources des demandeurs pour l'accès au logement social en PACA au 1er janvier 2018***
  Réalisation : DREAL PACA
  Source : Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de L'État en secteur locatif, arrêté du 28 décembre 2017 et site Service-Public.fr

- ***Demandes 2017 hors mutations***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Source : SNE 2018
- ***Demandes de LLS hors mutations par département de 2014 à 2017***
  Réalisation : DREAL PACA
  Source : SNE 2018
- ***Statistiques des demandes - Évolution 2014 - 2017***
  Réalisation : DREAL PACA
  Source : Infocentre SNE - Données du 28/09/2017
- ***Nombre total de ménages et part des ménages éligibles au logement social par EPCI en 2015***
  Réalisation : Urblaterre 2018
  Données : FILOCOM 2015
- ***Volume des demandes au 1er janvier 2017 (Plafond des ressources des demandeurs)***
  Réalisation : DREAL PACA
  Source : Infocentre SNE
- ***Motifs des demandes de logement***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : SNE 2018

Sources des statistiques

- Système National d'Enregistrement (SNE)

FICHE 2.10
La situation des ménages

Sources des illustrations

- ***Plafond HLM de ressources des demandeurs de logement social satisfaits en 2017***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : Infocentre SNE
- ***Demandes de logement social en cours selon le plafond de ressource en 2017***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : Infocentre SNE
- ***Demandeurs d'un logement social selon leur catégorie socio-professionnelle***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : Infocentre SNE
- ***Demandeurs d'un logement social selon leur âge***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : SNE
- ***Demandeurs d'un logement social selon la taille du ménage***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : SNE
- ***L'offre de places d'hébergement social en région PACA***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale PACA, enquête AHI

- ***Nombre de recours reconnus «prioritaires urgents» pour 100 000 habitants en 2016***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale PACA

Sources des statistiques
- Direction régionale de l'Environnement, Aménagement et du Logement Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale Provence-Alpes-Côte d'Azur
- InfoDALO

FICHE 2.11
Les tensions sur le parc social

Sources des illustrations
- ***Évolution du taux de mobilité par département 2015-2016***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : SNE
- ***Taux de satisfaction de la demande en 2017 (attributions / sur demandes) par plafond de ressources***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : SNE
- ***Ancienneté moyenne des demandes satisfaites***
  Réalisation : Urbalterre 2018
  Données : SNE
- ***Offre et demande en logements du parc social***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : SNE, RPLS
- ***Satisfaction de la demande en logements du parc social***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : SNE
- ***Taux de satisfaction des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : SNE

Sources des statistiques
- SNE

Le parc privé

FICHE 2.12
Le parc de logements du secteur privé

Sources des illustrations
- ***Volume et composition du parc privé***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015
- ***Les résidences principales du parc privé***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015
- ***Les résidences secondaires***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015
- ***Les logements vacants***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015

SNE

Le Système National d'Enregistrement (SNE) dit "Numéro UNIQUE" : en France, plus d'1,8 million de demandes de logement social sont enregistrées par le SNE, mis en place depuis 2011 dans tous les départements et dans la région Île-de-France. Les demandes enregistrées font l'objet de statistiques consultables sur le site internet dédié : www.demande-logement-social.gouv.fr

- ***La part des résidences principales par époque de construction***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : FILOCOM 2015
- ***Répartition du parc régional de résidences principales***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015
- ***Densité communales de résidences principales***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015
- ***Densité communales de résidences secondaires***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015

Sources des statistiques
- FILOCOM

FICHE 2.13
Les propriétaires

Sources des illustrations
- ***Revenus des propriétaires et situation des propriétaires sous le seuil de pauvreté***
  Données : INSEE FILOSOFI 2015
- ***Nombre et taux de propriétaires par EPCI en 2015***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : INSEE RP 2015
- ***Surface des logements des ménages propriétaires emménagés récents***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : INSEE RP 2015
- ***Distance (par route) des mobilités résidentielles des ménages propriétaires en 2015***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : Urbalterre - INSEE RP 2015

Sources des statistiques
- INSEE FILOSOFI 2015
- INSEE RP 2015
- CAF 2015

FICHE 2.14
Les locataires

Sources des illustrations
- ***Répartition de l'ensemble du parc de logement en PACA***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015

- ***Répartition du parc de logement privé en PACA***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015
- ***Part des logements locatifs dans les résidences principales***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015
- ***Répartition du parc locatif privé et public***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015
- ***Montant du loyer médian en €/m² en 2015***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : ADIL 04/05/06/13/83
- ***Montant du loyer médian en €/m² en 2015 par type de logement***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : ADIL 06/13/83
- ***Répartition du parc par typologie d'appartements***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : INSEE, RP 2015
- ***Pourcentage de locataires du parc privé vivant en-dessous du seuil de pauvreté***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015

Sources des statistiques

- INSEE, DRESS, CAF, FILOCOM

FICHE 2.15
L'habitat indigne

Sources des illustrations

- ***Parc privé potentiellement indigne (PPPI) catégorie B - région PACA - édition 2015***
  Réalisation : DREAL PACA/SCADE/UIC - (19/06/2017)
  Données : PPPI 2015 - FILOCOM 2013

Sources des statistiques

- FILOCOM

FICHE 2.16
Le rôle social du parc privé

Sources des illustrations

- ***Répartition des statuts d'occupation en PACA : 2 329 674 résidences principales***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : INSEE, RP 2015
- ***Comparaison inter-régionale de la représentation du statut de locataire du parc privé***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : INSEE, RP 2015
- ***Statut d'occupation du parc en région PACA***
  Réalisation : DREAL PACA / SEL - 2018
  Données : FILOCOM 2015
- ***Population sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2015
- ***Propriétaires occupants modestes et très modestes***
  Réalisation : DREAL PACA / SEL - 2018
  Données : FILOCOM 2015

FILOCOM

Le Fichier des Logements par Communes *est un fichier constitué par la Direction Générale des finances publiques pour les besoins du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation auquel sont rapprochés le fichier foncier des propriétés bâties, le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques.*
Le fichier est arrêté au 1er janvier de chaque année impaire et couvre exclusivement la France métropolitaine. Chaque millésime du fichier décrit la situation du logement au 1er janvier N avec les revenus de N-1.

- ***Part des locataires du parc privé éligibles à un logement social***
  Réalisation : DREAL PACA SCADE UIC - 2018
  Données : FILOCOM 2015
- ***Taux de vulnérabilité logement ou carburant***
  Données : INSEE

Sources des statistiques

- FILOCOM 2015 (à noter que les données portent sur l'ensemble des résidences principales, y compris le parc social, ce qui explique certaines différences avec les taux affichés dans la fiche « le parc du logement du secteur privé » qui ne traite que des données relatives au parc privé (hors parc social et parc des collectivités).
- L'Enquête INSEE, Soes, ANAH

FICHE 2.17
Les copropriétés

Sources des illustrations

- ***Nombre de copropriétés CLCM en France et quelques régions***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH
- ***Nombre de copropriétés (CLCM) en PACA***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH
- ***Nombre de copropriétés (CLCM) par département***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH
- ***Part des résidences principales en copropriété***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH
- ***Année de construction des résidences principales en copropriété en PACA***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH
- ***Nombre de copropriété en classe D***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2013 - MCT d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH/DGALN
- ***Période de constuction des copropriétés les plus fragiles de PACA***

Réalisation : DREAL PACA
Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH

- ***Taille des copropriétés les plus fragiles de PACA***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH
- ***Nombre de copropriétés immatriculées en PACA - Septembre 2018***
  Réalisation : DREAL PACA
  Données : FILOCOM 2013 – MCT d'après DGFiP, fiche de synthèse parc privé ANAH
- ***Nombre de copropriétés classées D en PACA en 2016***
  Réalisation : DREAL PACA / SCADE UIC
  Données : ANAH, fichiers infracommunaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH / DGALN
- ***Taux de copropriétés dont les impayés sont compatibles avec le nouveau régime d'aide de l'ANAH***
  Réalisation : DREAL PACA / SCADE UIC
  Données : registre national des copropriétés - 01/2019

Sources des statistiques

Les données issues de la fiche de synthèse parc privé ANAH et des fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH/DGALN proviennent du fichier FILOCOM.

- FILOCOM 2013 - MCT d'après DGFiP, Fiche de synthèse parc privé ANAH
- FILOCOM 2013, MCT d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH/DGALN

FICHE 2.18
Les tensions sur le parc privé

Sources des illustrations

- ***Prix médians des maisons à l'échelle communale - Transactions enregistrées entre 2011 et 2015***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : DGFiP DVF 2015/3 - CEREMA Méd–BL pour le compte Région PACA 01/16
- ***Prix médians des appartements à l'échelle communale - Transactions enregistrées entre 2011 et 2015***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : DGFiP DVF 2015/3 - CEREMA Méd–BL pour le compte Région PACA 01/16
- ***Accessibilité des marchés de l'accession pour un revenu SMIG et un revenu médian régional***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : DGFiP DVF 2015/3 - CEREMA Méd–BL pour le compte Région PACA 01/16
- ***Niveau moyen des loyers par EPCI***
  Réalisation : Urbalterre
  Données : CLAMEUR 2018

Sources des statistiques

- INSEE RP 2018

FICHIERS INFRA-COMMUNAUX
d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH/DGALN

À fin d'aider au repérage local des copropriétés fragiles, la DGALN et l'ANAH ont confié en 2009, au CEREMA (direction territoriale Nord-Picardie) une étude sur l'estimation et la localisation à fine échelle des copropriétés présentant un potentiel de fragilité en France métropolitaine. L'objectif de cette étude est de permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie.

C'est à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés du champ de l'étude ont été évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.