



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.

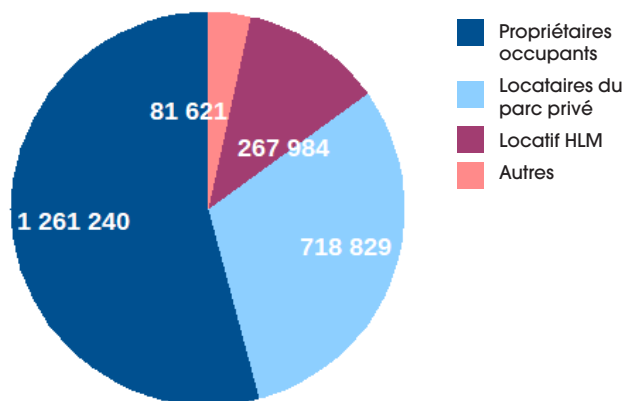
Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

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

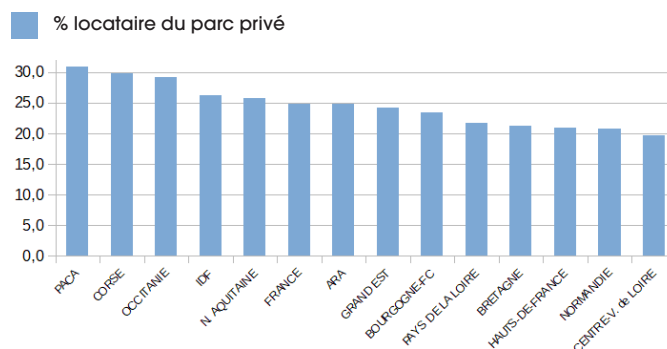


Avec 31 % d'occupants locataires du parc privé, la région PACA affiche une réelle sur-représentation de ce statut puisque la moyenne nationale est de 24,8 % et qu'un quart des régions affiche un taux de locataires dans le parc privé d'environ 20 %. Ce constat est inévitablement corrélé au fort déficit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

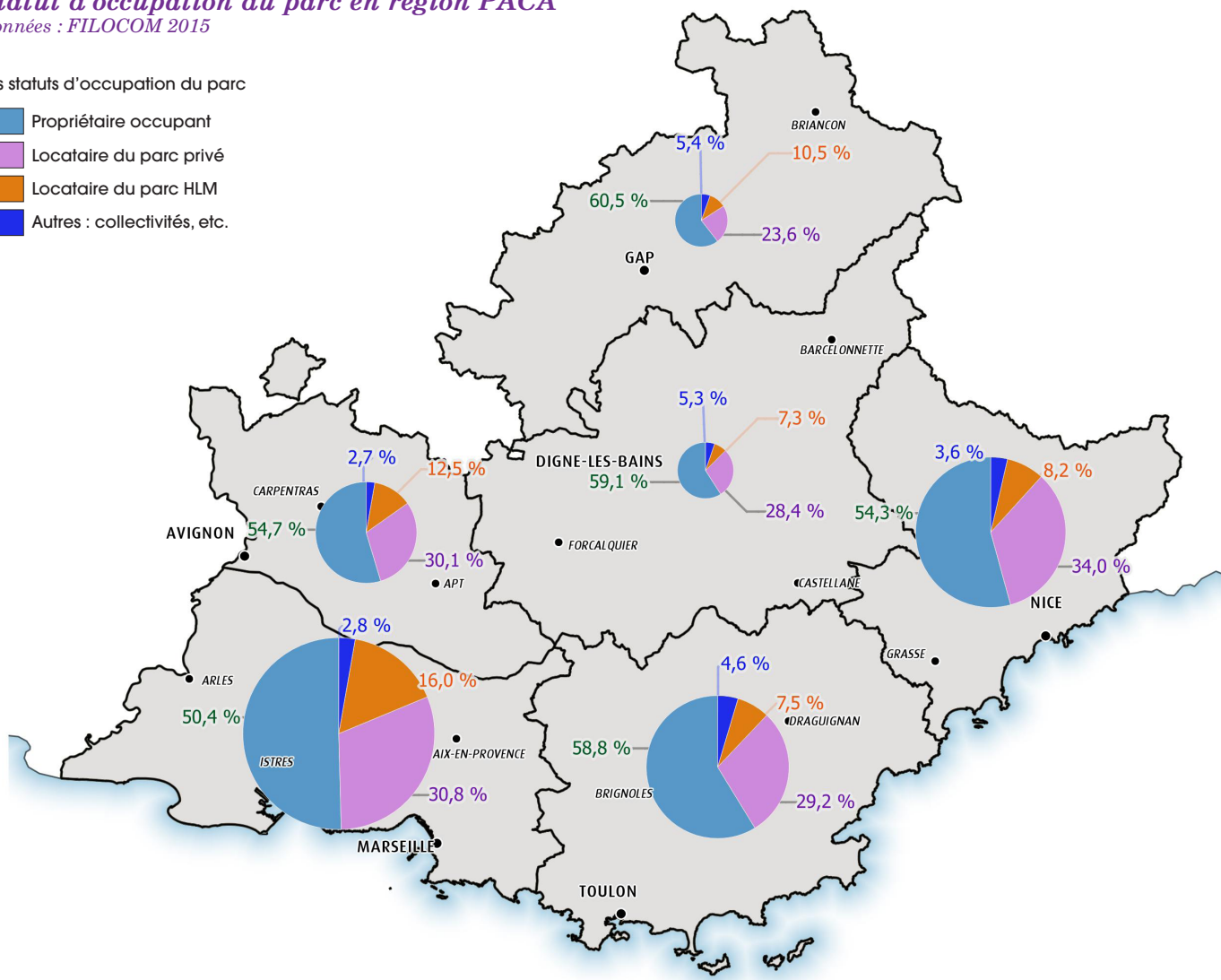
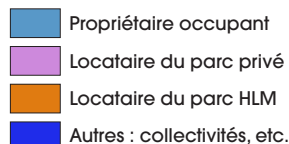
La région PACA se distingue par une forte proportion de ménages vivant sous le seuil de pauvreté. En effet, près de 20 % de la population vit sous le seuil de pauvreté (contre 14 % en Île-de-France et 17 % au niveau national) et les habitants du parc privé (propriétaires occupants et locataires du parc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

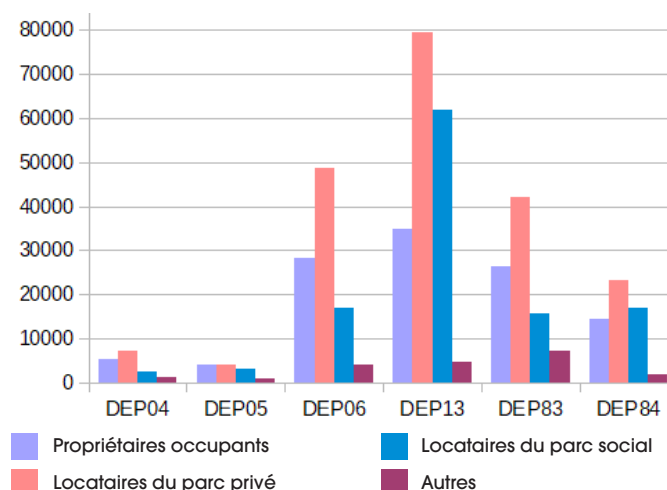
Les statuts d'occupation du parc



propriétaires occupants modestes (POM) et les propriétaires occupants très modestes (POTM) représentent 29 % de l'ensemble des résidences principales, soit 364 225. Mais les disparités départementales sont marquées : les Hautes-Alpes, les Alpes-de-Haute-Provence ainsi que le Var 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

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.

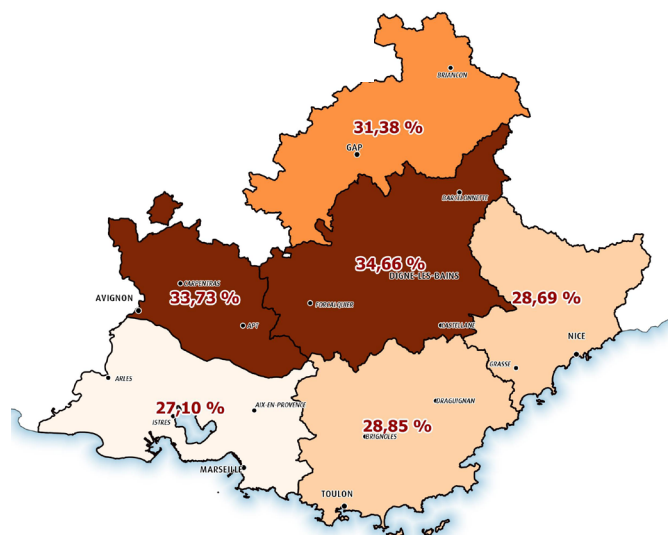
autres départements : les prix élevés du marché immobilier au sein de la métropole marseillaise tendent à orienter la population vers le marché locatif, qui concentre, privé ou public confondus, 47 % des statuts d'occupation des Bouches-du-Rhône contre 39 % au niveau régional (hors Bouches-du-Rhône).

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).

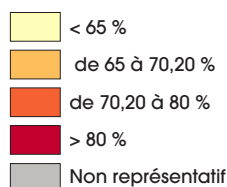
Propriétaires occupants « modestes et très modestes » - ANAH

Données : FILOCOM 2015

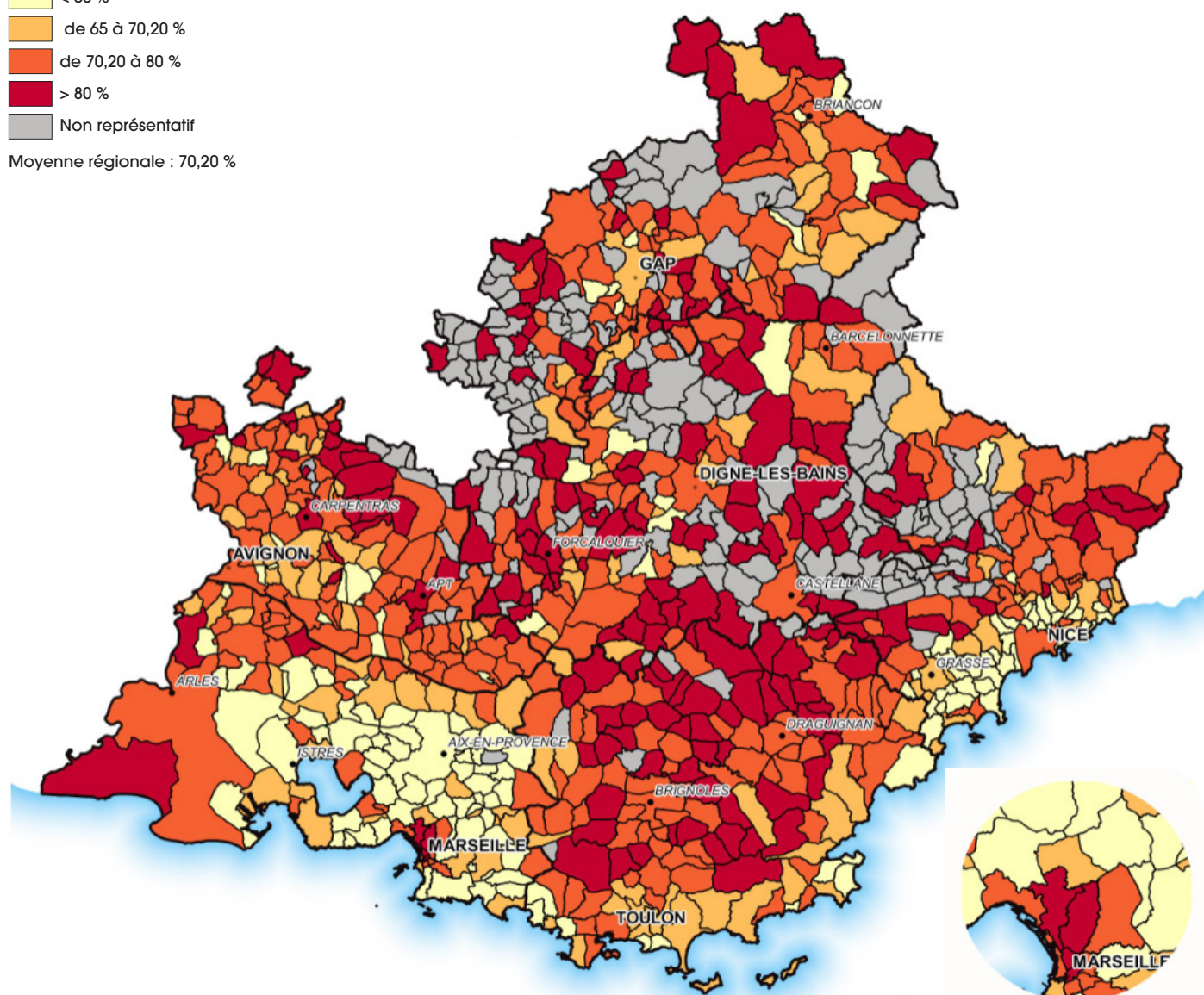


Part des locataires du parc privé éligibles à un logement social

Données : FILOCOM 2015



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 %	-