

Sommaire

1. Les interactions entre logement et environnement
3. Les objectifs environnementaux de la politique du logement
3. La stratégie régionale en matière de politique du logement

LOGEMENT ET HABITAT

→ POINTS CLÉS

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur fait partie des territoires qui connaissent la situation la plus critique en matière de réponse, aussi bien quantitative que qualitative, aux besoins en logements des ménages. La région est ainsi soumise à une **très forte tension du marché du logement**, la deuxième plus importante juste après l'Île-de-France.

Cette tension soulève des **enjeux économiques et sociaux** : inégalités d'accès à un logement et à un environnement de qualité, ségrégation spatiale, freins à la mobilité résidentielle à laquelle aspire une partie de la population, pression sur le budget des ménages (coûts d'acquisition ou de location du logement, consommations d'énergie pour le chauffage, dépendance à la voiture...), investissements publics toujours plus importants pour réaliser et gérer des réseaux peu rentables mais indispensables à la vie des habitants...

Elle a également des **incidences sur l'environnement** : étalement urbain et consommation d'espace par l'habitat et les réseaux, banalisation des paysages par un urbanisme diffus de qualité médiocre, augmentation des besoins en déplacements et en chauffage, donc de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre...

Dans ce contexte régional, l'État s'emploie à dynamiser la production de logements accessibles à tous pour répondre aux besoins, en promouvant un habitat moins dépendant du véhicule individuel, moins énergivore, moins consommateur de foncier, préservant les espaces naturels et prenant en compte la présence de zones à risques.

→ CHIFFRES CLÉS

Entre **30 600 et 36 400 logements** devraient être produits chaque année dans la région, alors que **seulement 20 000 logements** ont été mis en chantier en 2013

70 % de la population de PACA est éligible au logement social, mais celui-ci ne représente que 12% du parc de logements

33 500 logements locatifs sociaux (13% du parc locatif social) sont en classes E, F ou G du diagnostic de performance énergétique (DPE)

213 000 propriétaires occupants modestes sont potentiellement en précarité énergétique

Distance domicile-travail moyenne de **17,5 km en 2006**

1. Les interactions entre logement et environnement

1.1. Un parc de logement insuffisant et un secteur tendu

Les difficultés de la région PACA en matière de logement sont connues des acteurs locaux et nationaux. La **crise du logement** n'a fait qu'accroître le décalage entre une offre non adaptée (quantitativement et qualitativement) et une demande de plus en plus sociale.

Le niveau de prix atteint sur les marchés foncier et immobilier s'est déconnecté du revenu des habitants de la région. Cette distorsion des prix est d'autant plus marquante que les 3/4 des ménages sont éligibles au logement social, alors que la part du logement social représente à peine 12 % du parc. La région est de surcroît fortement concernée par la précarité : 5 des 6 départements de Provence-Alpes-Côte d'Azur figurent dans les 15 plus pauvres de France.

Pour les plus démunis, la conséquence directe est l'absence d'accès à un logement décent, voire un maintien inadéquat en structures d'hébergement.

Les **effets sur l'attractivité économique de la région** sont de plus en plus reconnus : conséquences sur l'implantation des entreprises, difficultés de recrutement, exode des jeunes actifs, etc.

1.2. Les incidences de l'habitat sur l'environnement

La dispersion urbaine, sous forme d'un habitat diffus ou de lotissements à faible densité, pose un **problème réel d'aménagement durable du territoire**. La sous-production de logement et l'étalement urbain excessif tiennent en partie au manque d'ambition de la première génération des documents de planification et à la très faible réalisation d'opérations d'ensemble, dans un cadre impulsé par la puissance publique. Parmi les impacts sur l'environnement, on peut citer la consommation d'espaces naturels et agricoles par une urbanisation diffuse et de médiocre qualité, la banalisation des paysages et du patrimoine, l'augmentation des déplacements automobiles entraînant des émissions de gaz à effets de serre, de polluants atmosphériques et du bruit, etc.

L'augmentation de la **consommation d'énergie** est une autre incidence du logement sur l'environnement, aussi bien lors de la construction que tout au long de la vie des immeubles. Cette déperdition énergétique est d'autant plus importante qu'une grande part du parc est constituée de logements anciens et/ou mal entretenus, qui du fait d'une mauvaise isolation et/ou de systèmes de chauffage inadaptés ou périmés, sont énergivores sans offrir un niveau de confort minimal. À cela s'ajoutent, dans le contexte régional, les consommations d'énergie induites par les systèmes de rafraîchissement de l'air (climatisation) qui ont tendance à s'accroître chaque été.

2. Les objectifs environnementaux de la politique du logement

La protection de l'environnement et notamment la lutte contre le changement climatique, doit être intégrée dans toutes les politiques de l'habitat et dans la production de logements.

Pour ce faire, l'État souhaite favoriser :

- le développement de l'habitat à proximité des emplois et desservi par les transports en commun,
- la réalisation de projets d'ÉcoQuartier et d'ÉcoCité,
- la non urbanisation des espaces naturels protégés,
- la rénovation thermique des logements,
- la limitation du recours à la climatisation tout en assurant un bon niveau de confort l'été,
- la limitation de nouvelles constructions dans les zones soumises aux risques naturels.

La gestion de l'espace et la prise en compte des contraintes environnementales doivent être intégrées à tout les niveaux, depuis les documents de planification jusqu'à l'acte de la construction des bâtiments, et ensuite dans les modalités de leur gestion tout au long de leur durée de vie.

L'ensemble du parc nouvellement construits doit répondre à des normes de qualité thermique minimales telles que définies par la réglementation thermique dite « RT 2012 ».

Concernant la réhabilitation du parc ancien, sa masse et sa moindre qualité thermique et environnementale, constituent un potentiel très important d'économies d'énergie et un enjeu réel, aussi bien pour l'environnement que pour les ménages qui y habitent.

• Pour le parc locatif social

Les objectifs cumulés des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) visent à l'amélioration thermique de 14 000 Logements Locatifs Sociaux (LLS) d'ici 2017, sur un parc total régional de 264 000 logements, 33 500 de ceux-ci étant classés en E, F ou G du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Sur les années 2011 et 2012, ce sont 13 224 LLS qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration thermique (dont 35 % étaient classés en E, F ou G du DPE) :

Un programme de réhabilitation des logements sociaux a été initié par la région Provence-Alpes-Côte d'Azur visant à la réhabilitation de 35 000 logements, plus particulièrement dans les catégories E F et G.

Performance énergétique des logements AVANT travaux



Performance énergétique des logements APRES travaux



Source : enquête menée auprès des bailleurs sociaux et correspondant aux réponses de 18 bailleurs représentant 61% du parc sur 2011 et 2012

• Pour le parc privé subventionné par l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

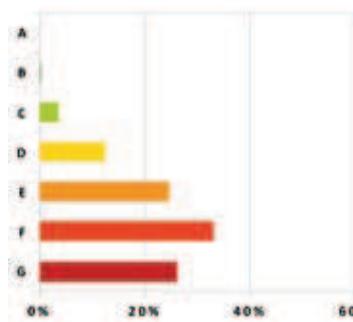
Le programme Habiter mieux de l'Anah cherche à **inciter financièrement les propriétaires privés à engager des travaux de réhabilitation thermique** de leurs logements, qu'ils en soient propriétaires-occupants (sous condition de ressources) ou bailleurs (mise en location).

Pour les **logements locatifs privés** subventionnés, l'objectif est d'atteindre au minimum la classe énergétique E après travaux. En 2011 et 2012, environ 1 400 logements locatifs privés ont fait l'objet d'une réhabilitation thermique subventionnée. Sur un échantillon de la moitié d'entre eux, on constate que :

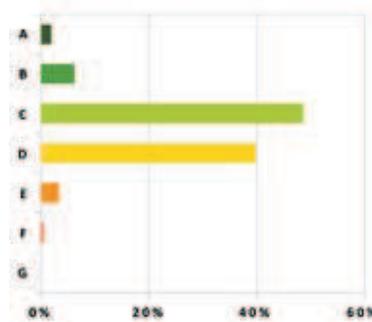
- la moitié d'entre eux ont vu leur qualité thermique s'améliorer d'au moins 50 %,
- plus de 9 logements sur 10 ont atteint les classes énergétiques A, B, C ou D.

Pour les **logements des propriétaires occupants**, l'objectif régional est le traitement de 10 228 logements d'ici fin 2017, sur un potentiel de près de 213 000 propriétaires éligibles au programme « Habiter Mieux » (soit 11% de l'ensemble des logements des propriétaires occupants de Provence-Alpes-Côte d'Azur). 300 logements en ont bénéficié en 2011 et 2012, loin des objectifs.

Performance énergétique des logements AVANT travaux



Performance énergétique des logements APRES travaux



→ LES INDICATEURS THÉMATIQUES

- Nombre de logements locatifs sociaux (LLS) réhabilités par rapport aux objectifs fixés par les conventions d'utilité sociale
- Nombre de logements de propriétaires occupants privés réhabilités dans le cadre du programme « Habiter Mieux » par rapport aux objectifs régionaux de ce programme