

Connaître les marchés locaux de l'habitat



Dans la même collection :

- Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées
- Maîtrise de l'énergie et précarité énergétique en opérations programmées
- Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées
- Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)
- Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat
- Ingénierie des opérations programmées

> Tous ces documents sont disponibles sur le site internet anah.fr,
rubrique "Les publications / Les guides méthodologiques"

Sommaire

Préambule	4		
1. Réaliser un diagnostic global de l'habitat	5	3. Connaître les principales sources mobilisables	61
1.1 Les échelles d'analyse pertinentes	5	3.1 Deux sources transversales	61
1.2 Le pré-diagnostic, une étape nécessaire	8	3.2 Indicateur Filocom pour le pré-repérage de l'habitat indigne : le parc privé potentiellement indigne (PPPI)	65
2. Approfondir le diagnostic : quelques exemples thématiques	18	3.3 Autres sources sur les caractéristiques socio-économiques des ménages	67
2.1 Comment apprécier les tensions sur les marchés ?	18	3.4 La production de logements : Sit@del2	70
2.2 Quelle est la place du parc privé ?	24	3.5 Le logement social	72
2.3 Comment évaluer les besoins en réhabilitation du parc privé ?	35	3.6 Les marchés immobiliers	75
2.4 Comment repérer les copropriétés en difficulté ?	44	3.7 Les politiques d'amélioration de l'habitat privé	79
2.5 Comment mieux appréhender les besoins d'adaptation du parc à la perte d'autonomie ?	53	4. Glossaire	80

Préambule

Dans un contexte de territorialisation des actions publiques, l'évolution des politiques locales de l'habitat renforce sans cesse l'enjeu de connaissance des marchés locaux. Socle indispensable à la définition des priorités puis au calibrage des politiques opérationnelles, cette connaissance contribue à la pertinence et à l'efficacité des aides publiques susceptibles d'apporter la réponse la plus adaptée aux besoins des populations.

C'est pourquoi l'Anah, dont l'intervention s'ancre dans les marchés locaux de l'habitat, s'attache à développer et à enrichir cette connaissance depuis de nombreuses années. Avec ce guide méthodologique, elle souhaite faciliter la réalisation ou le suivi de diagnostics globaux ou d'approfondissements de ses champs d'intervention prioritaires que sont la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, le redressement des copropriétés en difficulté,

ou encore l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Il s'adresse aux partenaires de l'Anah et plus largement aux acteurs de l'habitat intervenant dans la réalisation des études locales.

Ce guide propose un cadre méthodologique simple. Sans objectif d'exhaustivité, il fournit les principaux éléments de méthode pour une première analyse des marchés locaux de l'habitat. Afin de faciliter la compréhension des indicateurs mobilisés, des cas pratiques illustrent chacun des thèmes développés.

Articulé autour de trois grandes parties – le diagnostic global, les approfondissements thématiques, les principales sources mobilisables –, il est conçu comme un outil de travail à mobiliser en fonction des thématiques à traiter.

A large, white, stylized number '1' is positioned in the top left corner of the blue sidebar. Below it, a white horizontal line extends to the right, ending in a white triangle pointing downwards.

Réaliser un diagnostic global de l'habitat

1.1 Les échelles d'analyse pertinentes

1.1.1 Quel objectif ?

L'analyse à réaliser dépend avant tout de son objectif. Au préalable, il convient donc de se poser la question suivante : "Quelles sont les difficultés dont on veut vérifier la réalité et que l'on souhaite surmonter ?"

1.1.2 Quel type d'étude ?

On peut distinguer différents types d'études réalisées à des échelles géographiques plus ou moins précises (nationale, régionale, départementale, pays, zones d'emplois, cantons, communes, quartiers/IRIS, sections cadastrales, parcelles...). Elles relèvent soit d'une réflexion globale, soit d'une thématique spécifique :

- **Les études de cadrage.** Elles permettent de caractériser les principales spécificités d'un territoire au regard de la thématique étudiée. Ces études peuvent concerner

l'ensemble du champ de l'habitat et comporter également des zooms sur l'habitat privé. Exemple : diagnostic du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat.

- **Les études d'approfondissement.** Leur objectif est de vérifier et de qualifier les observations faites préalablement pour mieux cerner une problématique particulière et mieux cibler les actions à mener sur le territoire. Exemple : la réhabilitation du parc ancien.
- **Les études pré-opérationnelles.** Plus précises, elles ont vocation à déboucher sur une intervention publique concrète (OPAH, PIG...). Exemple : étude pré-opérationnelle d'OPAH.

1.1.3 Quel est le périmètre pertinent d'étude ?

Dans un premier temps, il importe de s'interroger sur le périmètre pertinent de la réflexion. Les marchés de l'habitat s'expriment à une échelle assez large, en général assimilée au bassin d'habitat. Cette échelle est proche de l'aire urbaine définie par l'Insee. En toute hypothèse, il est rare que le périmètre utile d'étude corresponde à celui de la maîtrise d'ouvrage (qui peut se limiter à une commune par exemple), y compris en milieu rural.

1.1.4 Quels indicateurs et territoires de référence ?

Les informations mobilisées pour réaliser l'analyse doivent pouvoir être qualifiées. Il ne s'agit pas de dire qu'un indicateur est bon ou mauvais, mais plutôt de situer et de discerner les problématiques rencontrées par le territoire. Pour cela, il est nécessaire de disposer

de points de comparaison sur d'autres territoires appelés "territoires de référence". Ils peuvent être de différents types :

- **Territoires globaux.** Il s'agit de territoires permettant de situer l'objet étudié par rapport à une moyenne et d'observer si l'objet de l'étude est plus prégnant ou non sur le territoire observé. Ce point de comparaison peut être considéré comme un minimum.
- **Territoires comparables.** L'appréciation de la valeur des indicateurs mobilisés n'est réellement pertinente que si le territoire étudié est rapproché d'un secteur comparable en structure.
- **Territoires complémentaires au sein d'un même système.** Les marchés de l'habitat sont souvent plus vastes que la zone étudiée et fonctionnent en interrelation. Par exemple, la politique de l'habitat selon qu'elle est menée ou non par le centre d'une agglomération aura un impact sur la pression de l'urbanisation de ses différentes couronnes périurbaines. Ces territoires sont alors interdépendants et complémentaires.

Cette nécessité de comparaison suppose l'accès à des données statistiques relatives à d'autres territoires que celui étudié (ex. : départements, voire autres régions...).

- L'analyse des écarts significatifs des indicateurs sur le territoire étudié avec les territoires de référence permettra de mener des réflexions complémentaires visant à les expliquer.
- Cette méthodologie présente surtout l'intérêt d'attirer l'attention sur une spécificité qu'il faut vérifier, qualifier, expliquer, analyser et donc étudier plus finement.

Territoires de référence en fonction du niveau de territoire étudié

Niveau géographique d'analyse	Territoires de référence		
	Globaux	Comparables	Complémentaires
National	- Europe géographique - Union européenne	Pays proches	
Régional	- National - Province - DOM	Régions aux caractéristiques voisines	
Départemental	- National - Régional	Départements aux caractéristiques voisines	Région
EPCI composé d'une ville-centre prédominante	- National - Régional - Départemental - Aire urbaine	EPCI aux caractéristiques voisines	- Ville-centre - Périurbain - Aire urbaine
EPCI composé de communes de taille homogène	- National - Régional - Départemental - Zone d'emploi - Aire urbaine	EPCI aux caractéristiques voisines	Principaux pôles
Commune	- National - Régional - Départemental - Zone d'emploi	Commune de taille et caractéristiques voisines (urbaines, périurbaines, rurales)	- EPCI - Aire urbaine
Infra-communal	- Commune	Territoires aux caractéristiques voisines	- Commune - Territoires limitrophes

1.2 Le pré-diagnostic, une étape nécessaire

La réalisation d'un diagnostic territorial en matière d'habitat suppose une démarche progressive débutant par un pré-diagnostic, phase méthodologique essentielle. L'objectif de cette phase est de permettre une première approche des principales caractéristiques et problématiques du territoire, mais aussi d'ajuster et de préciser le questionnaire afin de définir et cadrer les approfondissements utiles.

Cette phase implique d'investir des champs d'étude indirectement liés à la politique de l'habitat tels que l'évolution de la population, de l'emploi... Les sources d'informations étant de plus en plus nombreuses, il convient pour cet exercice de se limiter aux principales sources disponibles : recensement de la population, Filocom, Sit@del 2, Revenus fiscaux localisés, décompte SRU... (cf. partie 3, p. 61).

Pour réaliser un premier diagnostic synthétique, il convient de limiter

le nombre d'indicateurs mobilisés. L'analyse pourra être approfondie dans un second temps à la faveur d'un ou de plusieurs zooms, en fonction des problématiques identifiées lors du diagnostic initial.

Il convient "*a minima*" de répondre aux questions suivantes :

- "Comment a évolué la population ?"
- "Quelles sont les caractéristiques socio-économiques du territoire ?"
- "Quelle est la structure du parc de logements, son occupation et son évolution ?"

1.2.1 Quelle est l'évolution de la population ?

L'objet principal des politiques de l'habitat étant de mieux répondre aux besoins de la population, elles doivent donc prendre en compte les aspects démographiques du territoire étudié.

Indicateurs et sources	Intérêt
Taux d'évolution annuel de la population et de ses composantes¹ Source : RP (Insee)	La croissance démographique est l'un des facteurs fondamentaux qui déterminent les besoins en logements. De plus, la mesure des facteurs qui génèrent la croissance permet d'apprécier sa stabilité. En effet, le solde migratoire peut évoluer très vite, le solde naturel est plus inerte.
Évolution de la taille moyenne des ménages - Sources : RP (Insee) ou Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)	La baisse de la taille moyenne des ménages est un phénomène qui affecte la quasi-totalité des territoires (décohabitation, vieillissement...). À population constante, elle génère des besoins supplémentaires en logement.
Indice de jeunesse² Source : RP (Insee)	<ul style="list-style-type: none"> - Plus une population est jeune, plus elle a propension à demander des logements locatifs à bas loyers. - Plus la population est âgée, plus les besoins d'adaptation du parc sont importants.

1. Solde naturel = nombre de naissances - nombre de décès. Solde migratoire = nombre d'entrants - nombre de sortants.

2. Rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus.

1.2.2 Quelles sont les caractéristiques socio-économiques du territoire ?

L'évolution de l'emploi contribue à la pression du marché du logement et génère des besoins spécifiques. Quant à la structure de

l'emploi, aux caractéristiques de la population et à ses évolutions, elles informent sur la structure des besoins en logements.

Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Évolution de l'emploi et taux d'emploi³ Source : RP (Insee)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La progression de l'emploi génère des besoins en logements. - Le taux d'emploi permet de caractériser le rôle économique du territoire (secteur résidentiel / pôle d'emploi / mixte) et ses relations avec les territoires voisins.
<p>Évolution du nombre de demandeurs d'emplois en fin de mois (DEFM) Source : Pôle emploi (Insee)</p>	<p>L'évolution du chômage sur une longue période permet d'observer les caractéristiques sociales locales. Les chômeurs plus mobiles ont tendance à quitter certains territoires pour trouver un emploi ailleurs.</p>
<p>Revenus des ménages par décile et rapport inter-décile (9^e décile / 1^{er} décile) Source : Insee DGFIP</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le niveau de revenus des ménages influe sur le type de logements à développer sur le territoire. - Le rapport inter-décile informe sur l'homogénéité sociale de la population.
<p>Taux de ménages sous le seuil de pauvreté Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Le poids de ménages sous le seuil de pauvreté permet de confirmer et d'affiner les enseignements de l'indicateur précédent.</p>

3. Rapport entre le nombre d'emplois dans le territoire et celui des actifs occupés de ce même territoire.

1.2.3 Quelle est la structure du parc de logements ?

Il s'agit de qualifier l'offre de logements dans sa globalité et d'identifier d'éventuels spécificités ou dysfonctionnements.

Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Taux de logements vacants et évolution Sources : Insee RP, Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Un logement vacant étant un logement inoccupé à une date donnée, le taux de logements vacants n'est jamais nul. La mesure de la vacance et de ses évolutions contribue ainsi à cerner la situation du marché. De façon générale, plus le taux est faible, plus le marché est tendu.</p>
<p>Taux de résidences secondaires et évolution Sources : Insee RP, Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Le marché des résidences secondaires est d'un poids très variable. Il peut être dominant et exclure les actifs dans les secteurs très valorisés, ou bien constituer un substitut favorable à la vacance dans les secteurs en déprise.</p>
<p>Évolution de la construction neuve Sources : Sit@del, Insee RP, Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>La mesure de la construction neuve au regard de la population ou du parc de logements existants permet de mesurer l'intensité de l'effort d'urbanisation. Elle nécessite une analyse de sa structure en termes de cible et de forme urbaine : quels types de produits construits-on, sur quel segment de parc, de quelle taille, de quel type... ? Et où se localisent-ils sur le territoire ?</p>
<p>Ancienneté des logements Sources : RP (Insee), Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Plus la part de logements anciens est importante, plus le potentiel de rénovation peut être important.</p>
<p>Structure du parc de résidences principales (taille, statut d'occupation...) Sources : RP (Insee), Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>La structure du parc de résidences principales comparée à celle de la population permet d'identifier les difficultés de tel ou tel type de ménages : insuffisance du parc locatif, de grands logements...</p>

Le cas pratique

CA du Grand Avignon

13 communes, 176 646 habitants (Insee population municipale 2006)

Le territoire du Grand Avignon est situé aux confins de deux Régions : PACA et Languedoc-Roussillon. Il regroupe des communes du Gard (4) et du Vaucluse (9). En 2004, le Grand Avignon s'est doté d'un premier PLH. Un second PLH a été adopté en décembre 2011.

La commune d'Avignon concentre plus de la moitié de la population de l'EPCI. Une analyse utilisant la notion de territoires complémentaires – Avignon au regard de sa périphérie (CA hors Avignon), et du département (Vaucluse) – a été retenue.

Les données présentées sont issues du diagnostic du PLH réalisé en 2010.

□ Évolutions démographiques

Variation annuelle du nombre d'habitants entre 1999 et 2006

	1990 - 1999			1999 - 2006			en %
	due au solde migratoire	due au solde naturel	Taux de croissance annuel	due au solde migratoire	due au solde naturel	Taux de croissance annuel	
Avignon	- 0,66	0,53	- 0,13	0,49	0,56	1,05	
CA Grand Avignon	0,04	0,48	0,52	0,74	0,48	1,23	
CA hors Avignon	0,89	0,42	1,31	1,03	0,40	1,44	
Vaucluse	0,41	0,34	0,75	0,63	0,33	0,96	

□ Source : Insee RP 2006

- Comme l'ensemble de l'agglomération, la commune d'Avignon a connu un regain démographique, passant de - 0,13 % à 1,05 % de croissance annuelle entre les deux périodes d'observation (1990-1999 / 1999-2006). Ce phénomène résulte pour l'essentiel de l'amélioration des apports migratoires (- 0,66 % à + 0,49 % par an).

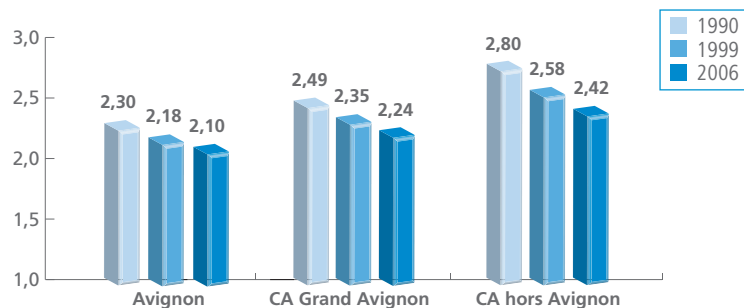
Structure d'âge de la population

	Avignon	CA Grand Avignon	CA hors Avignon	Vaucluse
Indice de jeunesse 1999	1,14	1,21	1,29	1,13
Indice de jeunesse 2006	1,19	1,16	1,12	1,09
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus	1,20 %	2,40 %	4,19 %	2,20 %

Source : Insee RP 2006

Taille moyenne des ménages

En nombre moyen de personnes par ménage



Source : Insee RP 2006 (exploitation principale)

- Ville-centre encore jeune et étudiante, Avignon a connu un rajeunissement de ses structures d'âge (augmentation de l'indice de jeunesse), ce qui a ralenti le mouvement de desserrement⁴ des ménages auparavant très rapide. Elle laisse toutefois à la périphérie les profils plus familiaux (taille moyenne des ménages élevée).

4. Desserrement : baisse de la taille moyenne des ménages liée aux évolutions sociales structurelles : vieillissement, augmentation des divorces, diminution des grandes familles, décohabitation.

Nombre de logements construits par an pour 1 000 habitants

	1990 - 1999	1999 - 2003
Avignon	3,8	4,5
CA Grand Avignon	5,8	6,3
CA hors Avignon	8,2	8,3
Vaucluse	5,7	6,1

□ Source : Insee RP 2006

- Si le rythme de production de logements s'est accéléré à Avignon, le niveau de production reste relativement faible par rapport à sa périphérie.

□ Caractéristiques socio-économiques

Taux d'évolution annuel du nombre d'emplois et d'actifs occupés

	Nombre d'emplois 2006 (public + privé)	Taux d'emploi 2006	Taux d'emploi 1999	Évolution annuelle de l'emploi (99-06)		Évolution annuelle des actifs occupés (99-06)	
				En nombre	En %	En nombre	En %
Avignon	58 745	1,81	1,82	1 068	2,0	610	2,0
CA Grand Avignon	83 914	1,24	1,22	1 717	2,2	1 221	2,0
CA hors Avignon	25 168	0,72	0,67	648	2,9	611	1,9
Vaucluse	211 132	1,03	1,03	3 775	1,9	3 592	1,9

□ Source : Insee RP 2006

- Les dynamiques démographiques décrites précédemment se sont accompagnées d'une forte progression du nombre d'emplois et d'actifs occupés, Avignon jouant un rôle majeur de pôle d'emploi au sein de l'agglomération.
- Les questions à approfondir par la suite sur cette thématique :
 - Comment répondre aux besoins en logements liés à la croissance démographique et économique ?
 - Quel accompagnement de la production sur Avignon et sa périphérie ?

Niveau de revenu des ménages

	Avignon	CA Grand Avignon	Vaucluse
Revenu médian 2007 (€/UC/an)	13 545 €	16 239 €	15 715 €
Évolution par rapport à l'année 2002 en % par an ⁵	0,5 %	1,1 %	1,5 %
Rapport inter-décile (rapport entre le 9 ^e et le 1 ^{er} décile)	11,2	7,3	6,3

□ Sources : RFL, Insee

5. En euros constants – Les données CA hors Grand Avignon ne sont pas disponibles.

Ménages aux revenus sous le seuil de pauvreté⁶ en 2007

	% dans le parc de résidences principales	dans le parc social		dans le parc privé	
		Volume	% du parc	Volume	% du parc
Avignon	28,50	6 182	50,7	5 314	18,9
CA Grand Avignon	21,70	7 027	48,2	9 141	15,3
CA hors Avignon	13,70	845	35,1	3 827	12,1
Vaucluse	22,40	13 749	49,1	35 815	18,5

□ Sources : Filocom 2007, MEDDTL selon DGFIP

6. Le seuil de pauvreté correspond à la moitié de la médiane des revenus de la population. En 2007, il correspond à un revenu annuel de 7 243 € par unité de consommation.

- Avignon occupe une place à part dans l'agglomération. Les contrastes sociaux y sont particulièrement forts (rapport inter-décile élevé) avec une part significative de ménages à très faibles ressources. La part des ménages sous le seuil de pauvreté, dans le parc locatif social comme dans le parc privé, est relativement élevée pour le département.
- Les questions à approfondir par la suite :
 - Quel équilibre de l'offre d'habitat social par rapport à la population éligible à ce parc ?
 - Comment améliorer l'offre de logements en faveur des ménages les plus précaires ?

□ Structure du parc de logements et de son occupation

Typologie des logements

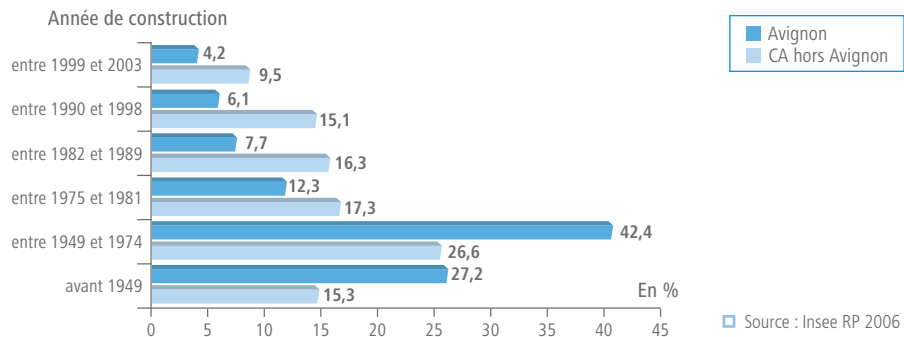
En %

	% de logements individuels	Résidences principales		
		% de 1-2 pièces	% de 3-4 pièces	% de 5 pièces et plus
Avignon	30,4	22,6	56,0	21,4
CA Grand Avignon	50,4	16,5	52,7	30,8
CA hors Avignon	77,0	8,8	48,5	42,7
Vaucluse	65,4	12,6	51,8	35,5

Sources : Insee RP 2006

Ancienneté du parc de logements en 2004

En %



Répartition du parc des résidences principales par statut d'occupation

	Nombre de résidences principales	% de propriétaires occupants	% de locataires du parc privé	% de locataires de logements HLM
Avignon	43 040	35,7	34,5	27,5
CA Grand Avignon	77 200	49,7	29,2	18,7
CA hors Avignon	34 160	67,3	22,4	7,5
Vaucluse	224 102	54,8	29,3	12,4

Source : Insee RP 2006

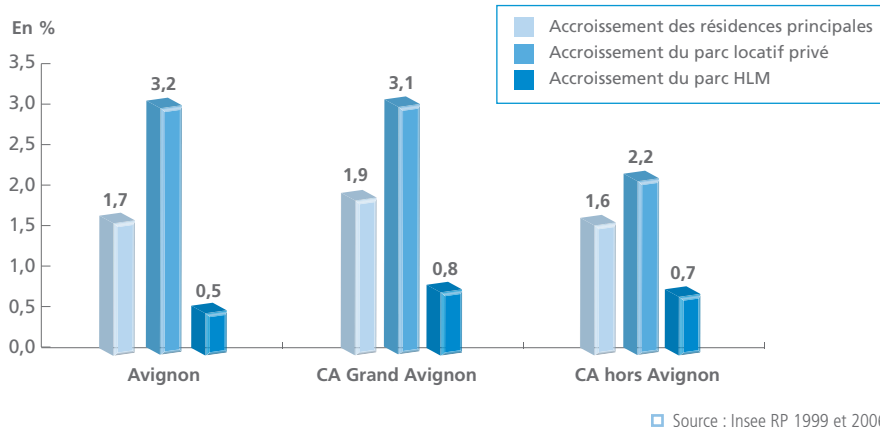
Évolution comparée du nombre de logements entre 1999 et 2006

	Nombre de logements 2006	Résidences principales		Résidences secondaires et occasionnelles		Logements vacants	
		Part / total logements	Taux évolution / an 99-06	Part / total logements	Taux évolution / an 99-06	Part / total logements	Taux évolution / an 99-06
Avignon	48 749	88,3 %	1,7 %	2,0 %	3,2 %	9,7 %	- 0,7 %
CA Grand Avignon	85 423	90,4 %	1,9 %	2,0 %	2,7 %	7,6 %	0,2 %
CA hors Avignon	36 674	93,1 %	2,3 %	2,1 %	2,1 %	4,8 %	2,7 %
Vaucluse	262 111	85,5 %	1,6 %	7,3 %	2,3 %	7,2 %	0,6 %

Source : Insee RP 2006

- Le parc de logements de la ville-centre se distingue par son ancienneté et un poids anormalement élevé de logements vacants selon l'Insee.
- Le parc se caractérise aussi par une prédominance des logements de taille moyenne.
- On constate par ailleurs l'importance du poids du parc locatif privé, dont l'accroissement relatif a été très rapide sur la période récente avec notamment une forte proportion de produits défiscalisés.

Accroissement relatif du nombre de logements des parcs locatifs



- Les questions à se poser :
 - Quelle est la réalité de la vacance ?
 - Quelles actions mener sur le parc ancien ?
 - Quelles sont les conséquences de la défiscalisation ?

2.

Approfondir le diagnostic : quelques exemples thématiques

2.1 Comment apprécier les tensions sur les marchés ?

Les tensions sur les marchés de l'habitat sont la conséquence d'un déséquilibre entre l'offre et la demande. Ce déséquilibre peut concerner la totalité des marchés de l'habitat ou certains segments même si, le plus souvent, la tension tend à se généraliser à l'ensemble du parc. Il peut être la conséquence de deux phénomènes :

- **La rareté de l'offre de logements** : faible production de logements au regard des besoins potentiels et/ou logiques de rétention immobilière (mise en vente tardive

des logements dans l'attente d'une augmentation des prix des marchés immobiliers et fonciers).

- **L'inadéquation structurelle entre l'offre proposée et la demande** : taille inadaptée des logements, prix prohibitifs...

Il importe cependant de ne pas confondre tension du marché et besoin en logements. La tension telle qu'elle est définie ci-dessus correspond à une tension instantanée entre l'offre et la demande de logements. Elle correspond à un déséquilibre immédiat.

Il est possible de distinguer certains signes de tension au

sein des territoires : le parcours résidentiel des ménages devient moins fluide, les niveaux de prix des marchés immobiliers ont tendance à augmenter... Cependant, la faible tension de certains

territoires peut être passagère, liée par exemple à une suroffre de produits inadaptés au marché (notamment produits défiscalisés) qui ont pour conséquence une détente temporaire.

2.1.1 Quels sont les principaux indicateurs des phénomènes de tension ?

Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Suroccupation selon Filocom¹ Sources : Filocom, MEDDTL d'après DGFiP</p>	<p>Il s'agit d'une information majeure traduisant la tension du marché et le mal-logement. Une forte suroccupation indique un besoin de logements nouveaux, soit pour mieux assurer l'adéquation entre la taille du ménage et la surface du logement qu'il occupe, soit pour permettre une décohabitation familiale. <i>Précaution</i> : cette donnée peut être sous-estimée compte tenu des habitants non déclarés.</p>
<p>Taux d'effort des ménages allocataires d'une aide au logement dans le parc privé² (propriétaires occupants et locataires du parc privé) Sources : CAF/MSA</p>	<p>Des taux d'effort importants dans le parc locatif privé sont le signe de loyers élevés et difficilement abordables pour les ménages modestes. Cette analyse concerne les allocataires des CAF et MSA. Il faut être attentif à ne pas surestimer l'importance du phénomène si le nombre d'allocataires est faible au regard de l'ensemble des ménages.</p>
<p>Taux de mobilité dans le parc social (nombre d'attributions / parc de logements sociaux mis en location) et taux de logements sociaux Source : EPLS</p>	<p>La faiblesse de l'offre et le niveau des prix du marché privé contribuent à une rigidification du parc locatif social. Les ménages le quittent ainsi moins facilement et le nombre des attributions régresse.</p>
<p>- Niveau et évolution de prix des maisons anciennes - Niveau et évolution des loyers Sources : PERVAL, Base Biens, CLAMEUR, Agences immobilières</p>	<p>- Le niveau de prix a augmenté régulièrement et très fortement entre 2002 et 2008 sur l'ensemble du territoire français, mais de manière plus ou moins importante selon les secteurs³. - Il convient de prendre en compte à la fois la hausse et le niveau des prix.</p>

1. Un logement est considéré comme suroccupé si les occupants bénéficient de moins de 16 m² pour la première personne et moins de 11 m² pour les suivantes. Au sein de cette suroccupation, on distingue une suroccupation plus lourde, calée en partie sur les règles de l'indécence (moins de 9 m² par personne). Pour information, il existe d'autres définitions de la suroccupation, notamment celle utilisée par la CNAF basée sur l'article article D542.14 du Code de la Sécurité sociale qui donne la superficie minimum ouvrant droit à une allocation logement : 9 m² pour 1 personne, 16 m² pour 2 personnes, puis 9 m² par personne en plus avec plafond de 70 m² à partir de la 8^e personne. En dessous de ces conditions, le logement est considéré comme suroccupé.
2. Part du revenu des allocataires consacrée au logement après aide au logement. Les étudiants et personnes âgées de plus de 65 ans sont exclus.
3. Afin de ne pas introduire de distorsion liée à la différence de valeur marchande entre un appartement et une maison, le marché de l'individuel (le plus représenté sur l'ensemble des territoires) est souvent pris comme référence d'observation. Toutefois, en fonction des types de territoires analysés, le choix peut être modifié.

2.1.2 La vacance peut-elle renseigner sur le niveau de tension du marché ?

De nombreux logements inoccupés sont à l'évidence la traduction d'une offre surabondante ou inadaptée. Toutefois, vu la diversité de ses raisons, la vacance est une variable à utiliser avec discernement. Un logement peut être vide pour plusieurs raisons, chacune renvoyant à un type de vacance. On distingue :

- **La vacance frictionnelle liée aux délais entre les mutations du parc** : vente ou location. Elle est d'autant plus élevée que la mobilité est forte (ex. : petits logements locatifs de centre-ville). Dans un marché détendu, cette vacance de courte durée est surreprésentée.
- **La vacance d'indisponibilité** correspond aux logements sortis de l'offre pour des raisons techniques (travaux...), juridiques (succession...) ou démographiques (départ en maison de retraite...). Relativement incompressible, elle est d'autant plus importante si le parc est ancien et si les propriétaires sont âgés.
- **La vacance d'obsolescence** se situe dans le parc trop vétuste pour être reloué, ou mal positionné par rapport à la demande.

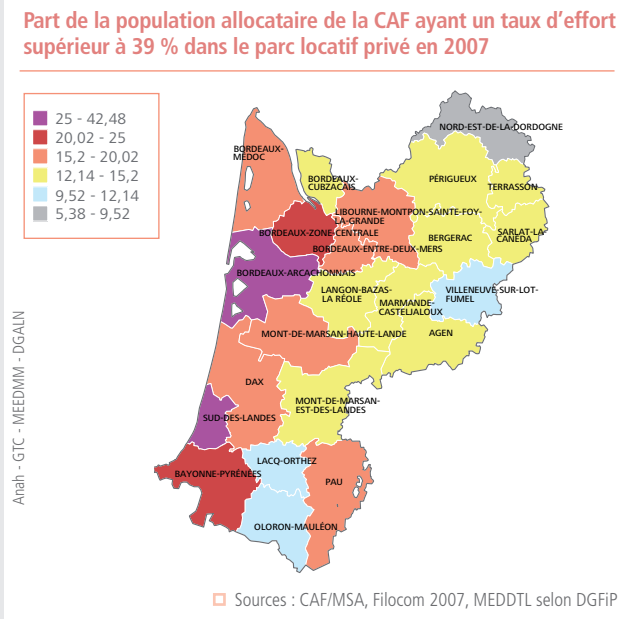
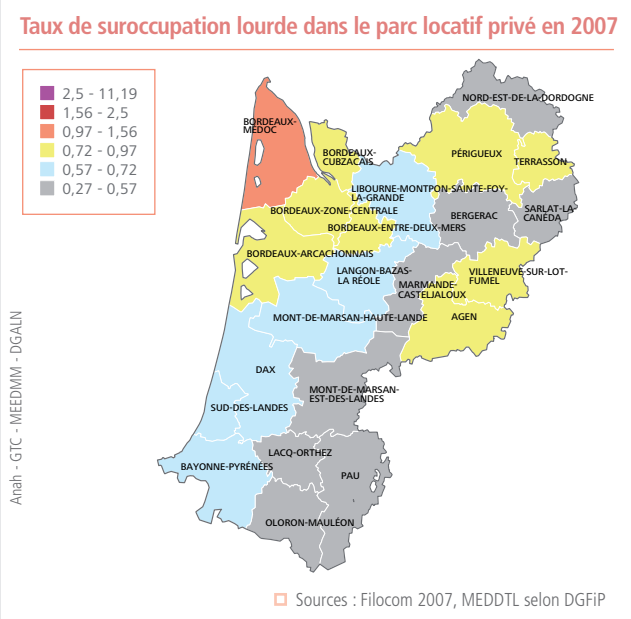
Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Taux de vacance Sources : RP (Insee) Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Cet indicateur est souvent mobilisé pour juger de la tension du marché. Mais attention, il agglomère tous les types de vacance. Ainsi, même en zone tendue, il peut être élevé comme dans les Alpes-Maritimes où il atteignait 7,6 % en 2007. En revanche, la structure de la vacance évoluant normalement lentement, une variation du taux sur une courte période sera significative de mutations du marché.</p>
<p>Caractéristiques structurelles du parc privé Sources : RP (Insee) Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Les parts des petits logements locatifs (forte vacance frictionnelle) et du parc ancien (fréquence de "l'obsolescence") impactent la part des logements vacants. L'analyse doit donc porter sur des territoires référents comparables.</p>
<p>Vacance selon la durée Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>La durée permet d'approcher les types de vacance : frictionnelle ou de marché, rétention, inadaptation ... Un accroissement de la vacance de courte durée est le signe d'une détente du marché.</p>

Le cas pratique

Région Aquitaine

24 zones d'emplois, 3 151 000 habitants (Insee population municipale 2007)

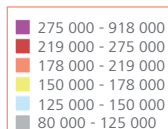
Cet exemple est issu du travail réalisé par l'Anah et le cabinet Guy Taieb Conseil pour le compte du ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer. Il s'agissait d'établir une hiérarchie des zones d'emplois au regard de la pression du marché du logement et de montrer l'importance des contrastes territoriaux. Les indicateurs sont présentés séparément afin d'identifier ceux permettant de cerner la tension instantanée des marchés du logement.



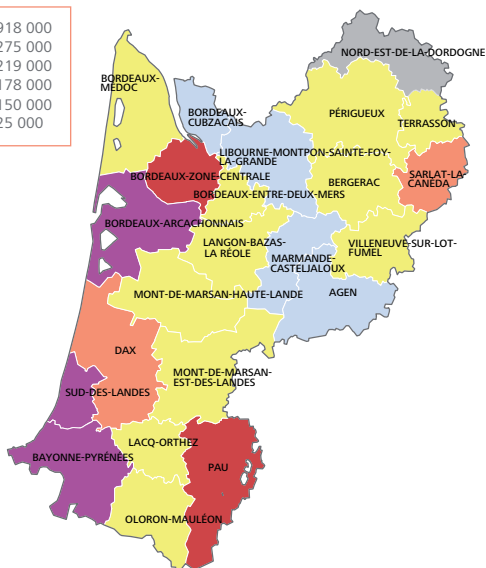
- À l'échelle de la région Aquitaine, la tension s'exprime peu à travers la suroccupation lourde à l'exception de la zone d'emploi de Bordeaux Médoc. Cependant, on constate des taux importants d'allocataires dans le parc locatif privé subissant un taux d'effort nettement excessif dans les secteurs touristiques et sur l'agglomération de Bordeaux (cf. cartes page 21).

Niveaux moyens des prix des maisons anciennes en 2008

en €



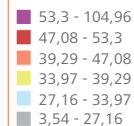
Anah - GTC - MEEDMM - DGALN



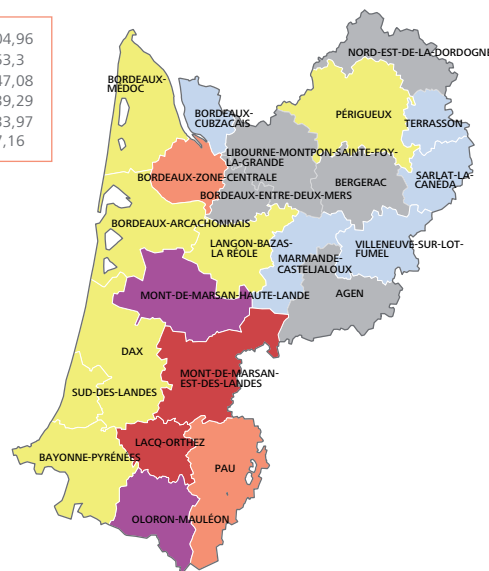
Sources : PERVAL 2008 et Base Bien 2008

Évolution du prix moyen des maisons anciennes entre 2004 et 2008

en %



Anah - GTC - MEEDMM - DGALN



Sources : PERVAL 2008 et Base Bien 2008

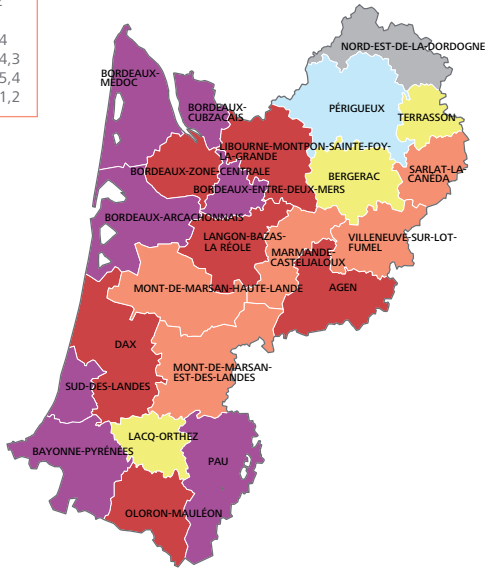
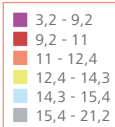
- On constate des écarts importants de niveaux de prix du nord de la Dordogne au littoral et une tendance au rattrapage des secteurs situés au contact des espaces littoraux tendus.

- À l'exception de certains espaces moins soumis à la pression des marchés (Bergerac, Périgueux et Lacq-Orthez), le taux de mobilité est globalement faible dans tous les secteurs littoraux et urbains. La fluidification des parcours dans le parc social constitue un enjeu important pour ces territoires.

Avertissement : les indicateurs présentés permettent de mesurer l'équilibre entre l'offre et la demande mais ne constituent pas à eux seuls une appréciation des besoins en logements. Il convient d'analyser ces cartographies au regard des politiques de l'habitat qui ont été menées par chaque territoire.

Taux de mobilité dans le parc social en 2007

en %



Source : EPLS 2007

2.2 Quelle est la place du parc privé ?

L'habitat privé, à savoir les logements occupés par leurs propriétaires ou les logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, constitue la majeure partie du parc de logements en France. Il représentait plus de 80 % des résidences principales en 2008⁴.

L'analyse du rôle et des dynamiques du parc privé au sein de l'ensemble du parc des résidences principales, au travers notamment de ses caractéristiques et de son occupation, permet de révéler

d'éventuels dysfonctionnements. Ces investigations peuvent aider à cibler les actions à mettre en œuvre dans le champ de l'habitat privé.

2.2.1 Quelle est l'importance du parc de logements privés par rapport au parc public ?

La structure des différents segments du parc de résidences principales est le résultat de la demande et des politiques menées en matière d'habitat sur un territoire.

4. Sources : Compte du logement, MEDDTL, CGDD, SOeS.

Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Répartition des résidences principales par statut d'occupation (taux) Sources : RP (Insee) / Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>La comparaison des différents segments du parc sur le territoire étudié et sur des territoires similaires permet la mise en valeur du rôle, parfois social, d'un parc locatif privé venant pallier les capacités parfois insuffisantes du parc HLM.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les villes-centres et/ou en proche périphérie, le poids du parc de logements sociaux est historiquement important. - A contrario, le parc privé est plus présent dans les territoires ruraux ou en centre-ville.
<p>Évolution des résidences principales par statut d'occupation Sources : RP (Insee) Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Les tendances récentes, comparaison des années 1999 et 2007, indiquent les dynamiques des différents statuts d'occupation.</p>
<p>Évolution de l'occupation du parc de logements entre "année n-2" et "année n" Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Le statut d'occupation d'un logement peut changer entre deux dates d'observation (une résidence secondaire peut devenir une résidence principale, un logement locatif privé peut entrer dans le parc des propriétaires occupants, etc.). Ce suivi détaillé des logements par statut d'occupation permet notamment de préciser les transformations qu'a connues le parc de logements existants et d'observer la répartition des logements neufs par segment (propriétaires occupants, HLM SEM, locataires privés...).</p>

2.2.2 Quelles sont les conditions de logement dans le parc privé ?

La qualification de l'offre de logements privés permet de discerner les manques ou les dysfonctionnements du marché.

Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Ancienneté des résidences principales par statut d'occupation Sources : RP (Insee) / Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Le parc privé étant généralement plus ancien que le parc public, son ancienneté détermine les besoins en réhabilitation. Toutefois, les opérations d'amélioration du parc privé déjà réalisées sur le territoire doivent être prises en compte.</p>
<p>Taille des résidences principales par statut d'occupation Sources : RP (Insee) / Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'influence du marché étudiant peut, par exemple, expliquer une part différente de petits et grands logements entre le territoire étudié et les territoires de référence. - Si on est en présence d'une forte suroccupation des logements, une forte proportion de petits logements peut être problématique. C'est alors le signe d'une non-adéquation de l'offre à la demande.
<p>Classement en catégories cadastrales des résidences principales par statut d'occupation Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Un niveau de "standing" bas (catégories 6, 7 ou 8) des logements privés peut être révélateur d'un parc dégradé. Cependant, sur certains territoires, les retards d'actualisation des classements cadastraux nécessitent de croiser ces informations avec des données d'occupation en termes de revenus pour évaluer les réels besoins d'amélioration de ces logements. Ainsi, la méthode de repérage du "Parc Privé Potentiellement Indigné" (PPPI) repose sur l'hypothèse suivante : un logement a plus de risques de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes (cf. définition du PPPI page 80).</p>

2.2.3 Quelles sont les caractéristiques des populations accueillies dans le parc privé ?

Les données d'occupation du parc de logements privés informent plus particulièrement sur le rôle de ce parc dans l'accueil des ménages modestes sur le territoire.

Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM par statut d'occupation Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>La répartition des ménages selon les plafonds HLM (plafonds prenant en compte les revenus, la composition familiale et la tension du marché) permet d'évaluer la part des ménages modestes accueillie par les différents types de parc. <i>Précaution</i> : cette répartition ne peut toutefois être étudiée entre deux dates d'observation. En effet, l'évolution des plafonds HLM est erratique et ne tient pas compte de l'évolution des revenus des ménages.</p>
<p>Part des allocataires du parc privé bénéficiaires d'une aide au logement⁵ (CAF/MSA) avec un taux d'effort supérieur à 39 % Sources : CNAF et MSA</p>	<p>L'effort financier des populations modestes (allocataires CAF et MSA) consacré au logement est un indicateur de synthèse pertinent des tensions du marché.</p>
<p>Part des propriétaires occupants modestes et très modestes Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Il s'agit de distinguer les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, à savoir les ménages aux revenus faibles et occupant un logement ancien de plus de 15 ans minimum.</p>

5. La population considérée est hors étudiants et personnes de plus de 65 ans.

2.2.4 Quel est le profil des ménages mobiles ?

Dans le territoire étudié, l'analyse des ménages mobiles ou ayant emménagé récemment permet de prendre en compte la fonction d'accueil jouée par chacun des parcs, et de mesurer leur contribution à la mobilité.

Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Part des "emménagés récents"⁶ par statut d'occupation Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Il s'agit des ménages mobiles qui se sont installés récemment dans un logement sur le territoire (décohabitation, changement de logement, nouvelle arrivée). L'observation de ce taux permet de mesurer la rotation dans chaque parc. Une rotation forte peut être le signe d'un parcours résidentiel fluide (ex. : prendre un logement plus grand lorsque la famille s'agrandit).</p>
<p>Caractéristiques des revenus des "emménagés récents" par statut d'occupation Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Le profil socio-économique des "emménagés récents" est un indicateur de l'évolution récente des caractéristiques de l'ensemble des ménages. Les "emménagés récents" ont en général des revenus inférieurs. Toutefois, il est impossible de distinguer ceux qui proviennent d'autres territoires de ceux qui ont déménagé au sein du territoire observé.</p>

6. La source Filocom suit les nouveaux ménages à partir des changements de chef de ménage. Une surestimation de la mobilité en découle par rapport à celle calculée par l'Insee. En effet, un changement de chef de ménage lors d'une séparation sans déménagement de tout ou partie du ménage comptabilise cet ancien ménage restructuré comme un nouveau ménage. Pour la France métropolitaine, les taux de mobilité sur une même période sont de 41 % pour Filocom contre 33 % pour l'Insee. En volume de ménages, la différence est de 23 %.

Le cas pratique

Laval Agglomération

20 communes, 94 000 habitants (Insee population municipale 2008)

Le territoire de Laval Agglomération correspond à un espace suffisamment vaste pour pouvoir répondre aux demandes diversifiées d'un parcours résidentiel. La politique de l'habitat "volontaire" menée ces dernières années (premier PLH en 1997), et notamment la prise de la délégation de compétence des aides à la pierre⁷ en 2006, en font un sujet d'étude pertinent, comparé avec l'ensemble des communautés d'agglomérations (CA) de la région Pays de la Loire (CA Angers Loire Métropole, CA de la presqu'île de Guérande - Atlantique (CAP Atlantique), CA du Choletais, CA Laval Agglomération, CA Région nazairienne et de l'Estuaire (la CARENE), et CA Saumur Loire Développement).

□ Structure du parc de résidences principales par statut d'occupation⁸

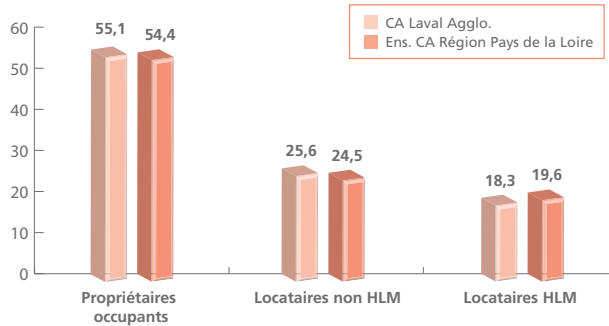
- Dans l'agglomération de Laval, les parcs privés et publics se positionnent comme dans la moyenne des Communautés d'agglomérations de la région. Toutefois, le poids du parc privé est un peu plus important dans la CA de Laval : 80,7 % du total des résidences principales, soit près de 2 points de plus que la moyenne des CA régionales (78,9 %).
- Sur la période 1999-2007, le territoire a connu une dynamique de production de logements supérieure à la moyenne des territoires similaires grâce au parc des propriétaires occupants (+2,4 % contre +1,8 % par an). Et ce sans que cette évolution ne se fasse au détriment du parc des locataires non HLM : + 1 % par an (accroissement équivalent à la moyenne des CA).
- Sur la CA de Laval, entre 2005 et 2007, la construction neuve a davantage contribué à la création d'une offre nouvelle dans le parc privé (propriétaires occupants et locataires) que dans les autres territoires de référence.

7. Article 61 de la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004.

8. Les "logements gratuits" ne sont pas étudiés, même s'ils font partie des résidences principales servant à calculer les taux.

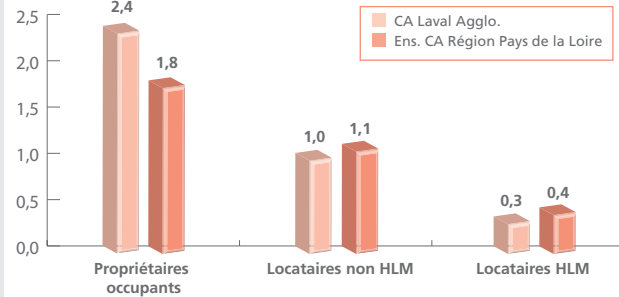
Statuts d'occupation 2007

en % des résidences principales



Variations annuelles des résidences principales par statut d'occupation (1999 - 2007)

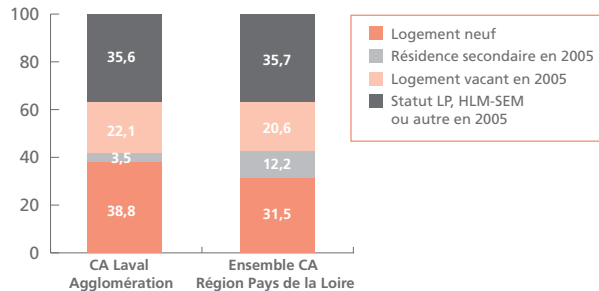
en %



Source : Insee, RP 2007

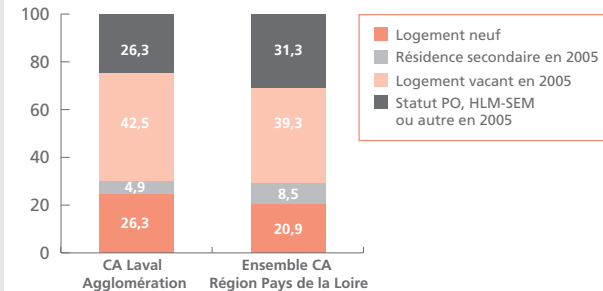
Nature des résidences principales de propriétaires occupants créées entre 2005 et 2007

en %



Nature des résidences principales de locataires privés créées entre 2005 et 2007

en %

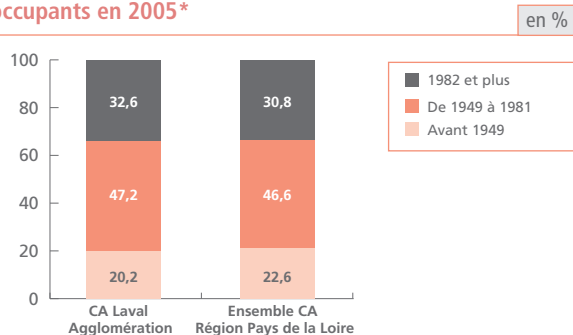


Sources : Filocom 2007, MEEDDM d'après DGFiP ; CD-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN

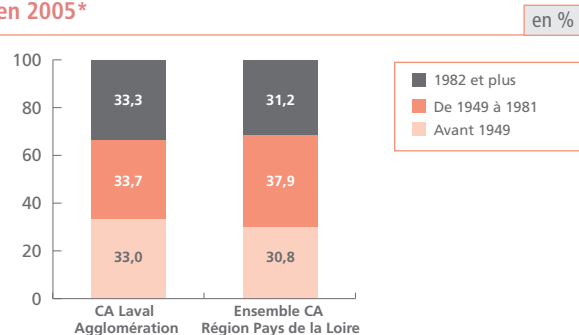
- Sur l'ensemble des résidences principales de propriétaires occupants en 2007 dans la CA de Laval Agglomération, 22,1 % étaient vacantes en 2005.

□ Caractéristiques des résidences principales par statut d'occupation

Ancienneté du parc des propriétaires occupants en 2005*

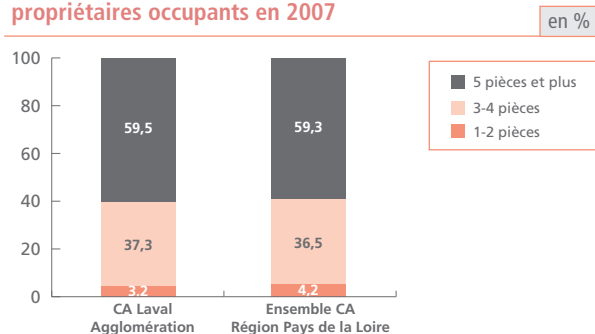


Ancienneté du parc locatif privé en 2005*

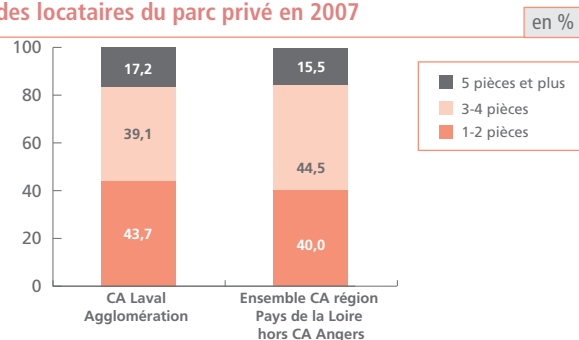


- Ces dernières années, le dynamisme de la production de logements de la CA de Laval se traduit dans l'âge du parc privé. La part de logements récents y est plus élevée que dans les CA de la région Pays de la Loire.

Taille des résidences principales des propriétaires occupants en 2007



Taille des résidences principales des locataires du parc privé en 2007

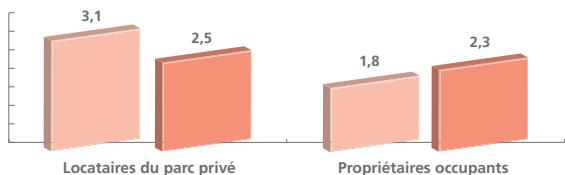


* Du fait de l'étalement de la collecte sur cinq ans, les observations portant sur les logements achevés au cours des dernières années sont partielles. En conséquence, les tableaux faisant intervenir ce critère ne portent que sur les logements achevés avant 2005.

- La taille des logements des propriétaires occupants est conforme à celle des territoires de référence. A contrario, la part des "petits" et des "grands" logements est plus importante pour les locataires du parc privé (comparaison hors CA d'Angers, dont la structure du parc est fortement influencée par le marché étudiant). Ce marché locatif privé à destination des familles est sans doute plus réduit sur la CA de Laval, car l'accès à la propriété pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel y est relativement aisée.

Part des logements de catégories cadastrales 7 ou 8 en 2007

en %



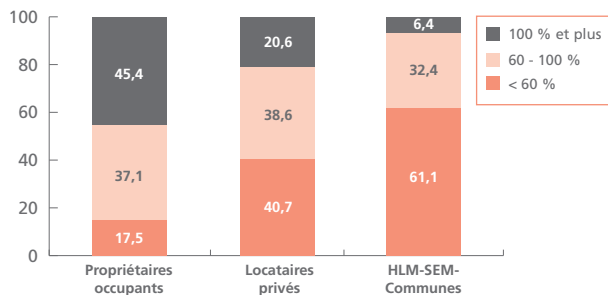
Sources : Filocom 2007, MEEDDM d'après DGFiP ; CD-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN

- Dans la CA de Laval, on constate une part de logements de "qualité médiocre" supérieure à la moyenne (catégories cadastrales 7 ou 8), chez les locataires du parc privé. Un phénomène à surveiller.

Caractéristiques de l'occupation des résidences principales par statut d'occupation

Revenus par statut exprimés par rapport aux plafonds HLM 2007 - CA Laval Agglomération*

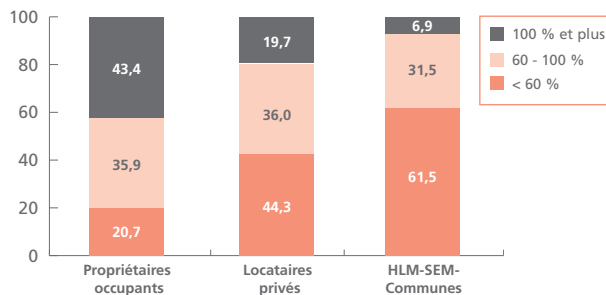
en % de ménages



* 17,5 % des propriétaires occupants de la CA Laval Agglomération ont un revenu inférieur à 60 % des plafonds HLM.

Revenus par statut exprimés par rapport aux plafonds HLM 2007 - Ensemble CA Région Pays de la Loire

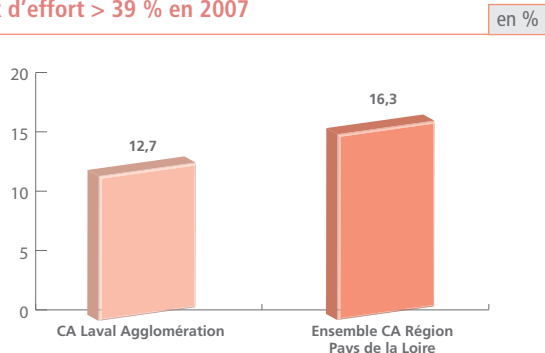
en % de ménages



Sources : Filocom 2007, MEEDDM d'après DGFiP ; CD-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN

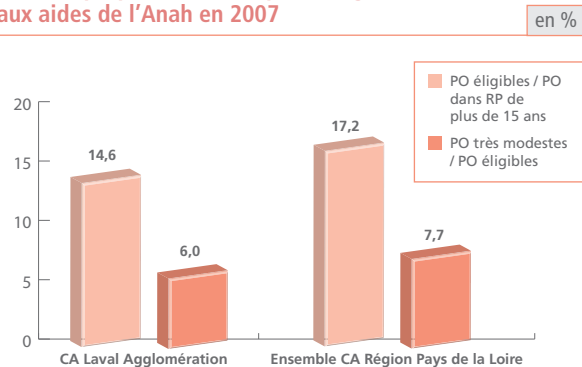
- Selon les graphiques de la page précédente, les ménages de la CA de Laval ont un profil socio-économique sensiblement plus favorisé que celui de l'ensemble des CA de la région. Pour tous les statuts, le taux de ménages aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM y est plus faible que dans les CA de la région.

Part des allocataires du parc locatif privé bénéficiant d'une aide au logement avec un taux d'effort > 39 % en 2007



Sources : CNAF-MSA 2007; CD-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN

Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en 2007



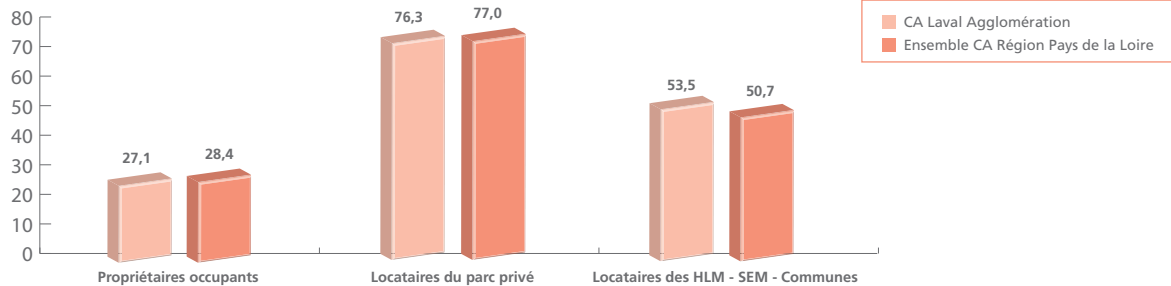
Sources : Filocom 2007, MEEEDM d'après DGFiP; CD-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN

- Parmi les allocataires CAF/MSA du parc locatif privé, la part des ménages dont le taux d'effort est supérieur à 39 % est bien au-dessous de la moyenne des CA régionales. C'est une conséquence directe de la détente récente du marché locatif lavallois. De nombreuses livraisons de logements locatifs privés neufs ont eu lieu, principalement dans la ville-centre.
- Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sont relativement moins nombreux dans la CA de Laval. La part des propriétaires occupants très modestes éligibles aux aides de l'Anah y est aussi plus faible.

□ Caractéristiques des ménages mobiles par statut d'occupation

Part des ménages emménagés entre 2003 et 2007 par statut d'occupation en 2007

en %

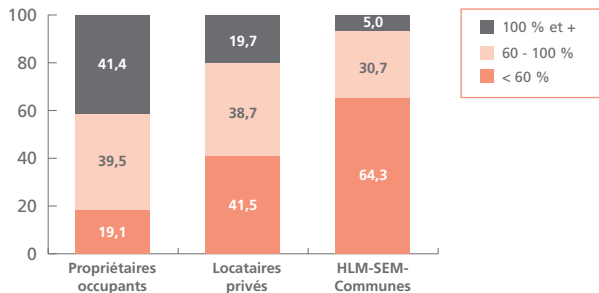


□ Sources : Filocom 2007, MEEDDM d'après DGFIP ; CD-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN

- Les taux de mobilité (part des ménages mobiles dans l'ensemble des ménages) sur quatre ans par statut d'occupation montrent que les parcours résidentiels sont aussi fluides dans la CA de Laval que dans l'ensemble des CA régionales. On note même que l'accueil de nouveaux ménages dans le parc HLM/SEM est sensiblement plus facile, en raison de la fluidité du marché locatif social lavallois.

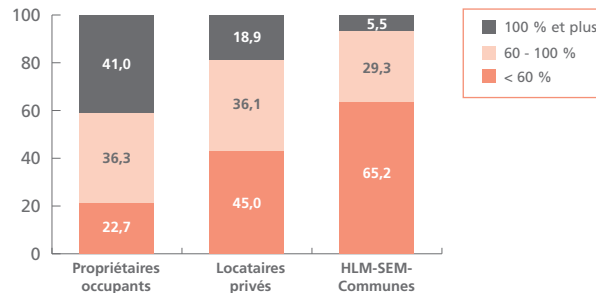
Revenus par statut des emménagés entre 2003 et 2007 selon les plafonds HLM 2007 - CA Laval Agglomération

en % de ménages



Revenus par statut des emménagés entre 2003 et 2007 selon les plafonds HLM 2007 - Ensemble CA Région Pays de la Loire

en % de ménages



Sources : Filocom 2007, MEEDDM d'après DGFIP ; CD-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN

- En 2007, dans la CA de Laval comme dans l'ensemble des CA régionales, la répartition des ménages mobiles selon leurs revenus présente inévitablement une part de ménages modestes plus importante que l'ensemble des ménages. En effet, les ménages mobiles sont en majorité des ménages plus jeunes en début de parcours résidentiel. Mais à nouveau, la structure des revenus est plus favorable sur la CA de Laval que dans l'ensemble des CA.

2.3 Comment évaluer les besoins en réhabilitation du parc privé ?

Plus de 80 % des ménages vivent dans le parc privé⁹. Au regard de ce chiffre, il est nécessaire de s'interroger sur l'état de ce parc et ses besoins d'amélioration, tant sur le plan des normes d'habitabilité et de confort que sur le plan énergétique.

2.3.1 Quel est l'état du parc de logements ?

Pour évaluer les besoins en réhabilitation du parc privé, il convient d'estimer l'état du parc de logements et de préciser les types d'interventions à mener.

Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Ancienneté du parc de logements Sources : RP (Insee) ou Filocom (MEDDTL d'après DGFiP)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plus la part de logements anciens est importante, plus les besoins éventuels de rénovation peuvent être conséquents. Les interventions sur le parc de logements, notamment en matière énergétique, évoluent en fonction de l'âge du parc (réglementation thermique). - Aujourd'hui, la seule approche possible de la performance énergétique consiste à croiser l'ancienneté du parc et le type d'habitat collectif ou individuel.
<p>Confort des logements Source : RP (Insee)</p>	<p>En 2007, est estimé inconfortable un logement qui ne possède ni douche ni baignoire¹⁰. Si ce niveau d'analyse ne suffit pas à décrire la notion plus "globale" de confort, elle permet néanmoins d'estimer, <i>a minima</i>, un besoin d'amélioration en équipements de base.</p>

9. Sources : Compte du logement, MEDDTL, CGDD, SoeS.

10. La notion de confort diffère dans les départements d'outre-mer.

2.3.2 Y a-t-il nécessité de mener une action spécifique contre la vacance ?

En application des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la remise sur le marché des logements vacants reste une priorité dans certains territoires, notamment pour limiter les extensions urbaines.

La compréhension des causes de la vacance est nécessaire pour mobiliser les bons outils pour limiter ce phénomène.

Indicateurs et sources	Intérêt
Taux de logements vacants et caractéristiques de la vacance (durée, ancienneté, qualité) Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)	Le croisement entre la durée de la vacance, l'ancienneté du parc et la qualité des logements permet de mieux cerner les objectifs d'une action de résorption. La vacance est un phénomène que l'on rencontre plutôt dans le parc ancien et/ou de qualité médiocre.
Âge et commune de résidence du propriétaire bailleur Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)	Des propriétaires bailleurs âgés seront plus difficiles à mobiliser dans des projets de réhabilitation. L'intérêt pour leur patrimoine locatif est généralement proportionnel à la proximité géographique de leur résidence.

2.3.3 Quelles sont les caractéristiques des ménages ?

Le croisement entre les caractéristiques socio-économiques des habitants et l'état du parc des résidences principales privées permet

de s'interroger sur la qualité des logements, notamment sur la précarité énergétique, et de mieux identifier les ménages à aider.

Indicateurs et sources	Intérêt
Parc privé potentiellement indigne (PPPI) (croisement entre le revenu des ménages¹¹ et les catégories cadastrales des logements) Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)	Cet indicateur a pour principal intérêt de comparer et prioriser les secteurs d'intervention à l'échelle départementale ou infra-départementale (du département à la section cadastrale). Le nombre des logements concernés est en général surévalué. L'analyse du PPPI à une échelle géographique fine (en milieu urbain : à la section cadastrale ; en milieu rural : à la commune ou au canton) permet de repérer les secteurs sur lesquels la problématique existe.
Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (propriétaires occupants modestes et très modestes) Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)	Leur part relative pose la question de la nécessité d'une intervention sur ce segment. Compte tenu des modifications des plafonds d'éligibilité aux aides de l'Anah et de la progression du parc de logements privés de plus de 15 ans, il convient de ne pas tirer de conclusion hâtive quant à l'évolution du nombre de propriétaires occupants concernés.

11. Source : Revenus calculés à partir du seuil de pauvreté. Les seuils de pauvreté Filocom sont calculés par grandes zones de marché (3 zones A, B, C).

2.3.4 Quel bilan tirer des actions publiques menées pour améliorer le parc privé ?

À partir des outils de suivi fournis par l'Anah, il est possible d'identifier les aides attribuées aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs (Infocentre). Ces aides peuvent être attribuées dans le cadre d'actions publiques d'amélioration de l'habitat privé, comme par

exemple les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou les Programmes d'intérêts généraux (PIG) ou directement à des propriétaires qui sollicitent les aides de l'Anah.

Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Nombre et typologie des aides attribuées aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs</p> <p>Montant moyen engagé par logement Source : Infocentre Anah</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Étudier l'évolution de l'attribution des aides de l'Anah permet d'évaluer la mise en œuvre des objectifs que la collectivité s'est fixés. Cette analyse quantitative doit s'accompagner d'une analyse qualitative auprès des acteurs. - Il faudra s'assurer que les cibles visées par ces interventions ont été atteintes et identifier les difficultés rencontrées. Notons enfin que la question de la réhabilitation du parc privé ne peut s'affranchir d'une enquête de terrain fine et pré-opérationnelle.

Le cas pratique

Communauté de communes du Bassin de Pompey

13 communes, 40 494 habitants (Insee population municipale 2006)

- Le territoire de la communauté de communes du Bassin de Pompey est situé en périphérie de l'aire urbaine de Nancy, le long de la Moselle. Secteur aujourd'hui à dominante résidentielle, il a connu, comme l'ensemble du bassin sidérurgique lorrain, de profondes mutations économiques. L'EPCI regroupe des communes urbaines de taille moyenne (10 communes de 1 000 à 7 000 habitants) et rurales (3 communes de moins de 1 000 habitants).
- La communauté de communes a rapidement mis en place une politique de l'habitat. Elle vient d'élaborer son quatrième Programme local de l'habitat (PLH). Elle mène actuellement une OPAH pour la période 2007-2012 et a signé un programme Habiter Mieux avec l'Agence nationale de l'habitat en 2011.

□ L'état du parc

- En moyenne, l'ensemble de la communauté de communes comporte moins de logements anciens que l'ensemble du département. Néanmoins, les communes de Pompey, Millery et Marbache se distinguent par un poids plus important d'anciens logements et donc un besoin potentiel de réhabilitation.
- Dans la communauté de communes, on observe que le pourcentage de logements inconfortables est supérieur à celui de l'ensemble du département, particulièrement dans la commune de Pompey. Les communes de Marbache, Frouard et Saizerais enregistrent, quant à elles, une augmentation du nombre de logements sans baignoire ni douche qu'il conviendra de vérifier par une étude de terrain.

Ancienneté du parc de logements et niveau de confort

	Nombre de logements en 2007	% de logements construits avant 1949	% de résidences principales sans confort ¹¹	Taux d'évolution de résidences principales sans confort ¹² entre 1999 et 2007 (en %)
Bouxières-aux-Dames	1 683	17,1	1,4	- 7,7
Champigneulles	3 129	26,4	3,1	-4,5
Custines	1 248	15,1	1,8	- 4,4
Faulx	423	34,3	2,2	- 9,2
Frouard	2 986	31,0	5,5	1,8
Lay-Saint-Christophe	1 000	29,2	2,8	- 3,6
Liverdun	2 318	23,0	2,1	- 2,0
Malleloy	367	23,6	1,8	- 6,1
Marbache	723	43,8	4,4	3,9
Millery	235	48,2	2,4	- 10,8
Montenoy	152	21,7	1,4	- 4,8
Pompey	2 181	39,9	6,6	- 2,6
Saizerais	544	26,3	4,0	1,9
CC du Bassin de Pompey	16 754	28,4	3,6	- 2,1
Meurthe-et-Moselle	343 596	36,3	3,4	- 2,6
France métropolitaine	31 448 707	32,0	3,5	- 2,2

Source : Insee RP 2007

12. Sans salle de bains

□ Les logements vacants

Selon Filocom, il y a peu de logements vacants sur le Bassin de Pompey : environ 7 % contre 9 % en Meurthe-et-Moselle.

Le potentiel de récupération de logements vacants y apparaît donc faible. L'observation met en avant deux principales caractéristiques :

- Les logements concernés sont à 40 % très anciens (part supérieure à 60 % dans un bon nombre de communes).
- La vacance de longue durée est plus importante sur le Bassin de Pompey qu'en Meurthe-et-Moselle.

Caractéristiques de la vacance

	Nombre de logements vacants de plus de 3 ans	% de vacance de longue durée	Nombre de logements vacants construits avant 1915	% de logements vacants très anciens
Bouxières-aux-Dames	36	33	58	53
Champigneulles	76	25	93	31
Custines	13	24	15	27
Faulx	13	48	23	85
Frouard	53	24	86	38
Lay-Saint-Christophe	21	34	41	66
Liverdun	95	49	46	24
Malleloy	s*	s*	s*	s*
Marbache	17	39	23	52
Millery	11	s*	20	83
Montenoy	s*	s*	s*	s*
Pompey	86	45	86	45
Saizerais	14	39	21	58
CC du Bassin de Pompey	432	34	509	40
Meurthe-et-Moselle	10 451	32	14 293	43
France métropolitaine	824 427	31	1 184 670	44

□ Sources : Filocom MEDDTL d'après DGFIP - CD-Rom de l'habitat privé Anah

* s = secret statistique, données comprises entre 1 et 10 unités.

□ Les caractéristiques des ménages

L'analyse du taux et du nombre de logements privés potentiellement indignes souligne l'importance de cet indicateur dans la commune de Pompey et dans celles de Frouard, Faulx et Champigneulle. La problématique des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah permet de s'interroger sur une nouvelle commune : celle de Custine.

Parc privé potentiellement indigne (PPPI) et propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah

	Nombre de PPPI	% de PPPI au sein du parc privé	Nombre de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah	% de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah au sein des propriétaires occupants	dont % de propriétaires occupants très modestes
Bouxières-aux-Dames	23	1,5	147	12,3	47,6
Champigneulle	74	3,6	174	14,3	44,3
Custines	18	1,9	146	21,0	41,1
Faulx	12	3,0	49	17,5	51,0
Frouard	74	3,3	248	18,6	43,5
Lay-Saint-Christophe	16	1,7	73	11,6	56,2
Liverdun	32	1,6	223	14,7	50,2
Marbache	25	3,6	100	20,8	41,0
Millery	s*	s*	32	23,2	s*
Pompey	107	6,4	250	25,0	47,2
Saizerais	s*	s*	68	20,9	47,1
CC du Bassin de Pompey	394	2,9	1 542	17,1	46,0
Meurthe-et-Moselle	8 547	3,4	28 040	21,9	49,2

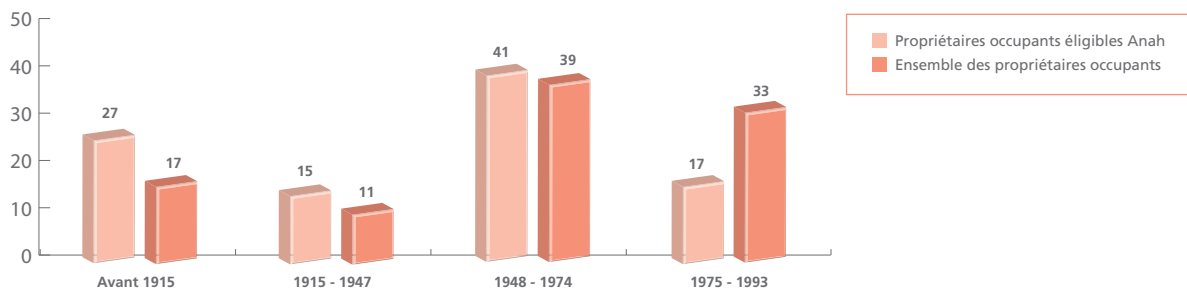
□ Sources : Filocom MEDDTL d'après DGFIP - traitement CD-Rom PPPI et CD-Rom de l'habitat privé Anah

* s = secret statistique, données comprises entre 1 et 10 unités.

- L'étude de ces indicateurs met en évidence des besoins potentiels de réhabilitation du parc dans le Bassin de Pompey et pose la question du soutien des ménages concernés, particulièrement dans le parc des propriétaires occupants.
- Les études pré-opérationnelles menées dans le cadre de l'OPAH ont permis à la communauté de communes de préciser les phénomènes géographiquement :
 - les centres anciens sont plus particulièrement concernés,
 - quelques propriétaires bailleurs indécis ont également été repérés.

Ancienneté du parc des propriétaires occupants en maison individuelle dans le Bassin de Pompey

en %



- En proportion, les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah habitent plus largement dans le parc le plus ancien. Ce parc de maisons individuelles, sujet à des déperditions énergétiques importantes, devra être ciblé prioritairement dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique.

□ Bilan de la politique publique

Bilan de l'OPAH à mi-parcours*

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	dont logements intermédiaires	dont logements conventionnés
Objectifs 2007 - 2012 (en nombre)	180	270	42	138
Réalisation 2007 - 2010 (en nombre)	95	56	0	51**
Taux de réalisation en %	53	21	0	37

□ Source : Communauté de communes du Bassin de Pompey

* Alimenté par l'Infocentre de l'Anah, ce type de bilan peut aussi être détaillé par type d'intervention (lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique...), par montant (subventions, travaux...), etc.

** dont 5 très sociaux

- Au cours du troisième PLH, le Bassin de Pompey a lancé une OPAH (2007-2012). Cette opération a pour objectif d'améliorer ou de remettre sur le marché :
 - 270 logements locatifs (dont 42 logements intermédiaires et 138 logements conventionnés),
 - 180 logements occupés par leurs propriétaires.
- En 2010, on peut estimer que 53 % de l'objectif relatif aux propriétaires occupants a été atteint, contre seulement 21 % pour les propriétaires bailleurs.

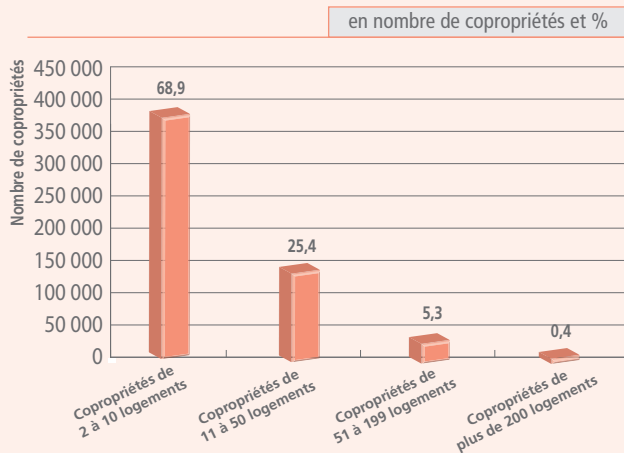
2.4 Comment repérer les copropriétés en difficulté ?

Une copropriété peut se définir comme une propriété partagée des parties communes. Chaque copropriétaire a l'usage exclusif de son logement (lot) et possède également une "quote-part" de parties communes (propriété indivise). Il est à ce titre membre de droit du syndicat des copropriétaires. Les copropriétés se distinguent par un statut juridique spécifique et constituent un segment particulier du parc de logements privés.

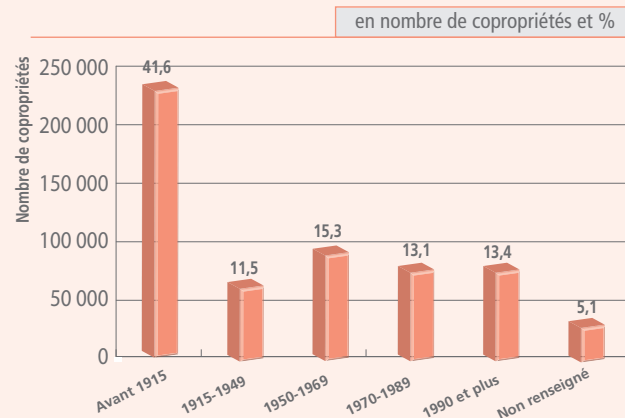
Une copropriété existe dès lors qu'il y a deux propriétaires différents. Elle peut être verticale (constituée de logements collectifs) ou horizontale (constituée de logements individuels) et elle concerne des bâtis de tout âge.

Les copropriétés en France métropolitaine

Répartition des copropriétés selon leur taille



Répartition des copropriétés selon l'époque de construction

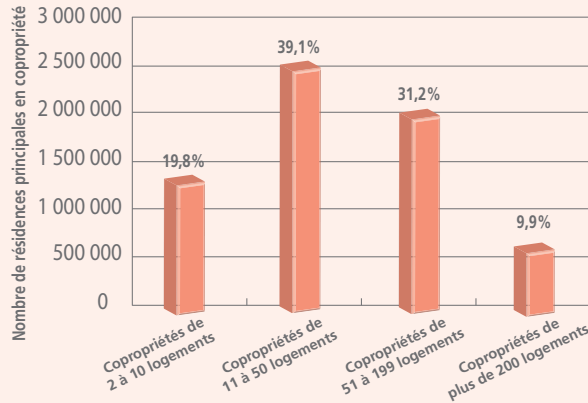


Source : Filocom 2007 MEDDTL d'après DGFIP • Champ : logements collectifs en copropriété.

Les résidences principales en copropriété

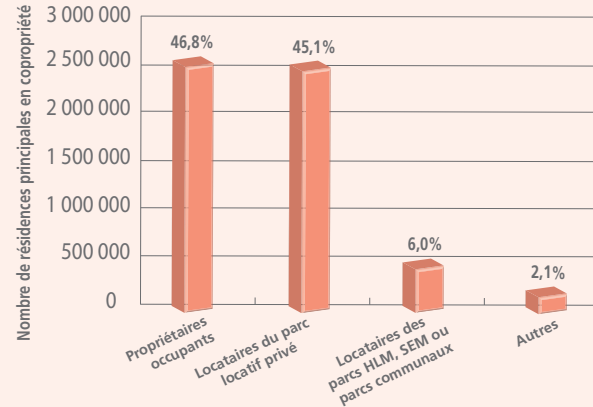
Répartition des résidences principales selon la taille de la copropriété

en nombre de logements et %



Répartition des résidences principales en copropriété selon les statuts d'occupation

en nombre de résidences principales en copropriété et %



Source : Filocom 2007 MEDDTL d'après DGFIP • Champ : logements collectifs en copropriété.

La question du repérage des copropriétés rencontrant potentiellement des difficultés (financières, techniques ou juridiques) amène à s'interroger sur l'échelle géographique d'analyse. En effet, il convient d'approcher le plus finement possible le phénomène.

Il n'existe pas à ce jour d'indicateurs statistiques permettant de cibler les copropriétés en difficultés. Aussi, la fragilité potentielle des

copropriétés est abordée par le biais d'une combinaison d'indicateurs. Les indicateurs cités ci-dessous permettent ainsi d'attirer l'attention de l'observateur sur des difficultés potentielles et constituent un cadre de pré-repérage statistique préalable à la réalisation d'une étude de terrain.

2.4.1 Comment repérer et caractériser le parc de logements en copropriété ?

Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Localisation des copropriétés Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFiP)</p>	<p>Pour intervenir sur les copropriétés, il convient de les localiser. Une première approche permet d'identifier le nombre de logements en copropriété à la section cadastrale. Elle doit nécessairement être affinée par une enquête de terrain auprès des syndicats de copropriétés.</p>
<p>Nombre de logements en copropriété et % au sein du parc total de logements Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFiP)</p>	<p>Cet indicateur permet d'estimer le poids relatif des logements en copropriété par rapport à l'ensemble du parc de logements.</p>
<p>Répartition des copropriétés selon leur taille Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFiP)</p>	<p>Il existe des copropriétés de 2 à plus de 200 logements. Les difficultés de coordination entre propriétaires (notamment pour la prise de décision pour la réalisation de travaux) sont différentes. Quant aux modes d'intervention, ils varieront en fonction des caractéristiques de la copropriété.</p>
<p>Répartition des copropriétés selon l'époque de construction Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFiP)</p>	<p>Les caractéristiques techniques des copropriétés varient en fonction de leur époque de construction, et les difficultés potentielles liées à ces caractéristiques diffèrent.</p>

2.4.2 Quels indicateurs d'alerte mobiliser ?

La vacance, les mutations, les statuts d'occupations et les caractéristiques socio-économiques des habitants constituent les éléments-clés de l'observation des copropriétés.

Cette analyse doit nécessairement être complétée par une enquête de terrain auprès des gestionnaires des copropriétés (syndicats de copropriété par exemple) ainsi que par la mobilisation des communes.

Indicateurs et sources	Intérêt
Taux de logements vacants Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)	La vacance de longue durée (supérieure à 3 ans) peut être un signe de difficulté de la copropriété. Une faible attractivité peut refléter une dégradation du logement.
Nombre de transactions et niveaux de prix de vente Source : PERVAL, Base Bien, DHA (déclaration d'intention d'aliéner)	L'objectif est d'identifier les ensembles en voie de dévalorisation : augmentation des mutations, baisse des prix, situation sociale des acheteurs.
Taux de mutation dans le parc locatif privé Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)	Une augmentation des mutations peut être le signe d'une dévalorisation. Des mutations rapides peuvent cacher un besoin d'amélioration du logement ou une dégradation physique et sociale de la copropriété.
Taux de locataires du parc privé Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)	La présence d'une majorité de propriétaires occupants habitant une copropriété est un facteur de stabilité, tant dans la gestion que dans le fonctionnement de celle-ci. En revanche, une majorité de locataires (logements appartenant à des propriétaires bailleurs) peut constituer un risque de fragilité.
Taux de ménages sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation au sein de la copropriété et évolution Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)	<ul style="list-style-type: none"> - Les charges de copropriété peuvent constituer une dépense importante pour les ménages propriétaires (occupants ou bailleurs). - Un taux important de propriétaires occupants précaires (notamment ceux éligibles aux aides de l'Anah) peut donc entraîner des difficultés quant à la réalisation des travaux nécessaires au bon entretien de la copropriété.

Le cas pratique

Grand Avignon

13 communes, 176 646 habitants (Insee population municipale 2006)

Le territoire du Grand Avignon est situé aux confins de deux régions (PACA et Languedoc-Roussillon) et regroupe quatre communes du Gard et neuf communes du Vaucluse. Le Grand Avignon s'est doté en 2004 d'un premier PLH. Le 2^e PLH a été adopté en décembre 2011.

Le parc de logements se compose à 27 % de logements en copropriété. S'il existe déjà une intervention sur certaines copropriétés en difficulté, ni les communes, ni l'agglomération n'ont mis en place d'outils d'observation permettant de repérer les situations de fragilité dans les copropriétés. Un premier travail de repérage a été réalisé à partir du cadastre et des fichiers de la DGFiP. La création d'un repérage actualisé est une priorité du nouveau PLH (2011-2017).

Les résultats présentés sont issus du diagnostic du 2^e PLH réalisé en 2010.

□ Les logements en copropriété

- Selon Filocom, 27 % des logements du Grand Avignon sont en copropriété, contre seulement 15 % dans le département du Vaucluse. Les communes d'Avignon, des Angles, du Pontet et de Villeneuve-lès-Avignon se démarquent par un poids plus important de logements en copropriété.
- Le Grand Avignon a engagé un premier travail de repérage à partir de la matrice cadastrale* complétée par un repérage de terrain. Il en ressort que les logements se répartissent en 2 355 copropriétés aux caractéristiques suivantes :
 - la moitié de ce parc a été construit avant 1985 ;
 - 92 % sont des appartements ;
 - 58 % se situent dans un ensemble de 20 logements ou plus.

* Document administratif indiquant la propriété de chaque parcelle de terrain de la commune. Elle est disponible au service des cadastres en mairie.

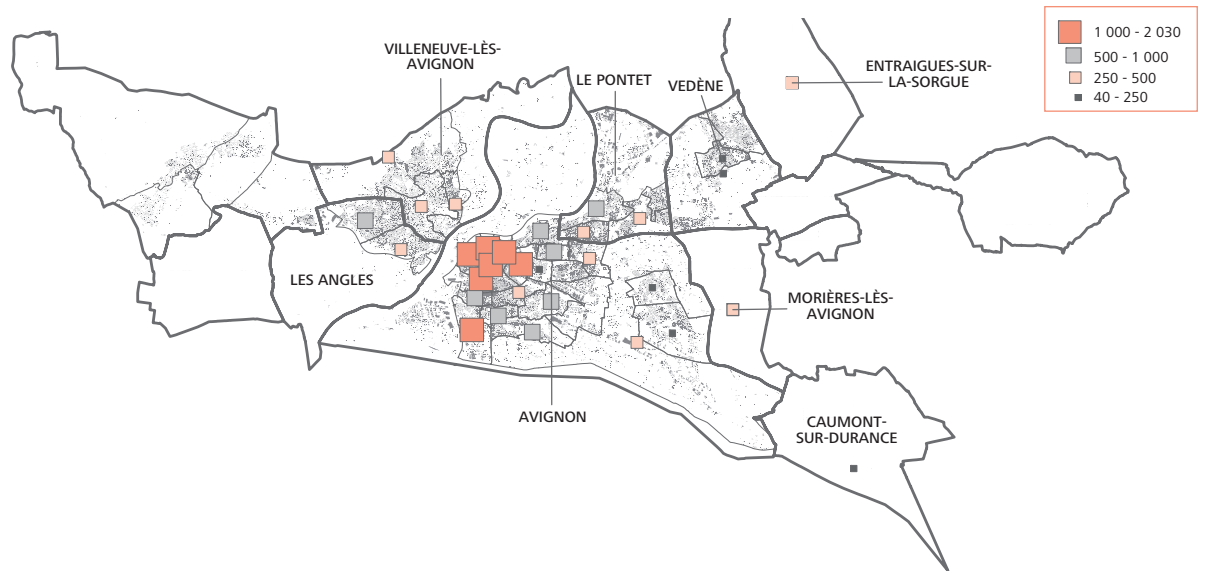
Les logements collectifs en copropriété en 2007

	Nombre de logements collectifs en copropriété en 2007	% de logements en copropriété au sein de l'ensemble du parc de logements
Les Angles	1 181	27
Rochefort-du-Gard	64	2
Saze	s*	s*
Villeneuve-lès-Avignon	1 198	19
Avignon	18 735	37
Caumont-sur-Durance	110	6
Entraigues-sur-la-Sorgue	300	9
Jonquerettes	s*	s*
Morières-lès-Avignon	311	9
Le Pontet	1 649	23
Saint-Saturnin-lès-Avignon	180	9
Vedène	148	4
Velleron	31	2
CA Grand Avignon	23 915	27
CA hors Avignon	5 180	14
Bouches-du-Rhône	380 248	41
Gard	79 439	20
Vaucluse	42 273	15
Languedoc-Roussillon	434 952	27
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 242 001	44

Source : Filocom 2007, MEDDTL d'après DGFIP

* s = donnée secrétisée, comprise entre 1 et 10 unités.

Les copropriétés en 2007



Source : Filocom 2007, MEDDTL d'après DGFIP

□ Typologie des logements en copropriété et de leur occupation

Les logements collectifs en copropriété en 2007

en %

	Logements en copropriété	Logements vacants en copropriété	Locatif privé en copropriété	Propriétaires occupants en copropriété	Ménages occupants sous seuil pauvreté ¹³	Taux de mobilité locatif privé 2007
Avignon	37	16	42	29	17	35
CA hors Avignon	14	13	51	29	16	35
CA Grand Avignon	27	15	44	29	17	35
Bouches-du-Rhône	41	10	37	43	17	28
Gard	20	13	33	25	16	32
Vaucluse	15	15	45	27	20	33
Languedoc-Roussillon	27	11	31	22	14	34
Provence-Alpes-Côte d'Azur	44	9	30	36	13	27

□ Source : Filocom 2007, MEDDTL d'après DGFIP

13. Le seuil de pauvreté correspond à la moitié de la médiane des revenus de la population. En 2007, il correspond à un revenu annuel de 7 243 € par unité de consommation hors aides sociales.

- On observe dans le parc de logements en copropriété de la CA du Grand Avignon une part importante de bailleurs (44 % du parc est en locatif privé) et une vacance significative (15 % du parc). C'est à Avignon que l'on observe le plus fort taux de vacance : 16 %.

Extrait des secteurs potentiellement vulnérables dans le Grand Avignon

	en %			
	Locatif privé en copropriété	Ménages occupants sous le seuil de pauvreté ¹⁴	Taux de mobilité locatif privé 2007	Logements vacants en copropriété
Avignon Ouest (Sud) / Durance - Monclar Sud - Eisenhower - St-Roch - Durance	52	34	28	11
Avignon Rocade (Nord) / Croix des oiseaux - Fontcouverte	45	23	30	15
Avignon Centre (Est) / Carmes - Infirmières - Thiers	37	15	36	21
Avignon Couronne Faubourg (Sud) / Montclar Nord - La Pionne	42	16	34	13
Les Angles Nord	59	13	36	11
Villeneuve-lès-Avignon Montagne des chèvres	37	13	44	15
Morières-lès-Avignon	71	12	42	10
Le Pontet Fargues / centre-ville	59	28	26	13
Avignon Centre (Nord) / Palais des papes	34	15	40	22
Avignon Couronne Faubourg (Est) / St-Jean - St-Geniès-St-Véran	51	12	45	19
Le Pontet Saint-Louis	62	17	54	7
Caumont-sur-Durance	47	24	37	12
Avignon Centre (Sud) / Zone piétonne	47	15	44	23
Avignon Est / Route de Morières - Réalpanier	58	17	39	26

Source : CCBP

14. Le seuil de pauvreté correspond à la moitié de la médiane des revenus de la population. En 2007, il correspond à un revenu annuel de 7 243 € par unité de consommation hors aides sociales.

- L'étude des indicateurs d'alerte disponibles a permis d'établir une liste des secteurs potentiellement "vulnérables" sur le Grand Avignon. Ces secteurs concentrent une part importante de propriétaires bailleurs, de ménages sous le seuil de pauvreté et connaissent des mutations en plus grand nombre.

2.5 Comment mieux appréhender les besoins d'adaptation du parc à la perte d'autonomie

Le vieillissement de la population est un phénomène observé tout au long de ces vingt dernières années. Cette tendance ne devrait pas s'inverser dans les années à venir selon l'Insee¹⁵ : le rapport de 1 habitant sur 3 âgé de 60 ans et plus pourrait être atteint en 2050, contre 1 sur 5 en 2005.

Tous les territoires sont touchés, urbains comme ruraux, avec des intensités différentes. Aussi est-il nécessaire d'anticiper l'accroissement des situations de dépendance des personnes âgées et de prévoir les besoins spécifiques qui en découlent, notamment en termes de logement. Face à la perte d'autonomie, plusieurs réponses sont envisageables, du maintien à domicile au placement en structure d'hébergement, selon les choix et les possibilités des populations concernées.

Le maintien à domicile des personnes âgées peut nécessiter une adaptation de l'habitat afin de pouvoir, entre autres, le rendre compatible avec leurs difficultés et éventuels besoins en soins.

Aujourd'hui, il n'existe pas de source de données nationale permettant de quantifier les besoins en adaptation du parc de logements d'un territoire. L'approche de cette notion s'effectue par défaut et peut être complétée ou affinée localement à partir de sources de données d'activités diverses : bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), prestation de compensation du handicap (PCH), aides individuelles à l'amélioration de l'habitat versées par la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), sorties d'hôpital, etc.

2.5.1 Quel est le poids des personnes âgées de 60 à 74 ans et de 75 ans ou plus dans le parc privé ?

L'appréciation des besoins d'adaptation des logements des personnes âgées commence par l'étude de la structure par âge de la population.

Elle permet d'évaluer le vieillissement plus ou moins avéré de la population du territoire.

15. Projections de population 2005-2050 pour la France métropolitaine, Insee, d'Isabelle Robert-Bobée, juillet 2006.

Indicateurs et sources	Intérêt
Part des personnes âgées de 60 ou plus, et évolution Source : RP (Insee)	L'évaluation du volume et du poids des populations âgées dans la population totale ainsi que les récentes tendances d'évolution permettent d'évaluer la problématique d'un vieillissement plus ou moins prégnant.
Part des personnes âgées de 60 à 74 ans, 75 à 85 ans et 85 ans et plus selon les statuts d'occupation (propriétaires occupants - locataires du parc privé) Source : RP (Insee)	La structure par âge de la population croisée avec les statuts d'occupation précise la problématique de vieillissement dans le parc privé et permet d'approcher l'ampleur des adaptations à réaliser, le niveau de perte d'autonomie étant généralement plus fort chez les plus de 85 ans.

2.5.2 Quelle est la qualité du parc occupé par les personnes âgées ?

Le parc inconfortable est souvent corrélé à l'âge élevé de ses occupants (en particulier chez les propriétaires occupants).

Les habitudes de vie et/ou la précarité économique sont en effet des freins à d'éventuels travaux de mise aux normes.

Indicateurs et sources	Intérêt
Parc sans salle de bains chez les propriétaires occupants âgés de 65 ans et plus Source : RP (Insee)	L'absence de salle de bains ou de douche est l'un des moyens pour identifier le parc inconfortable ¹⁶ . Il s'agit de cibler ici les besoins de réhabilitation des logements de personnes âgées en y intégrant des travaux d'adaptation par anticipation.
PPPI occupé par une personne de référence de 60 ans et plus Sources : Filocom MEDDTL d'après DGFIP - traitement CD-Rom PPPI Anah	Il s'agit de cibler, dans le "parc privé potentiellement indigne", le public âgé qui, comme pour le parc inconfortable de l'Insee, est susceptible d'être prioritaire lors de travaux d'adaptation.

16. Dans le recensement rénové, l'approche de l'inconfort peut se faire à l'aide des classifications des installations sanitaires de logement (présence d'une salle de bains avec douche ou baignoire). La notion de confort diffère dans les départements d'outre-mer.

2.5.3 Quel est le volume de propriétaires occupants âgés éligibles aux aides de l'Anah ?

Les territoires où l'on observe de fortes proportions de personnes âgées aux ressources modestes ne pouvant pas effectuer des travaux

d'adaptation sont à considérer comme prioritaires dans une politique d'aide à l'adaptation.

Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah avec personne âgée de 60 à 74 ans et 75 ans et plus Source : Filocom (MEDDTL d'après DGFIP)</p>	<p>Parmi les propriétaires occupants éligibles, la part des chefs de ménage âgés permet un repérage des territoires où les besoins sont les plus importants.</p>

2.5.4 Quelles sont les politiques menées sur cette thématique ?

Au vu de l'évolution des structures par âge de la population, l'inter-vention des politiques publiques dans le domaine de l'aide aux personnes âgées en perte d'autonomie est croissante.

Indicateurs et sources	Intérêt
<p>Logements subventionnés en adaptation par l'Anah Source : Anah Infocentre</p>	<p>Le volume de logements aidés est représentatif de la demande dans ce domaine ainsi que des actions menées. Il faut cependant tenir compte du fait que cet indicateur comprend aussi l'adaptation des logements au handicap, sans spécificité d'âge.</p>
<p>Part des aides Allocation personnalisée d'autonomie à domicile (APA) / population des ménages de 85 ans et plus et évolution Sources : Conseil général / RP (Insee) et CNAV</p>	<p>Le ratio des aides versées par le Conseil général aux populations susceptibles d'être concernées par la perte d'autonomie permet d'évaluer la part de cette population aidée. Ce même ratio pourrait être calculé à partir des aides individuelles à l'amélioration de l'habitat distribuées par la CNAV.</p>

Le cas pratique

Département de l'Oise

799 725 habitants (Insee population municipale 2008)

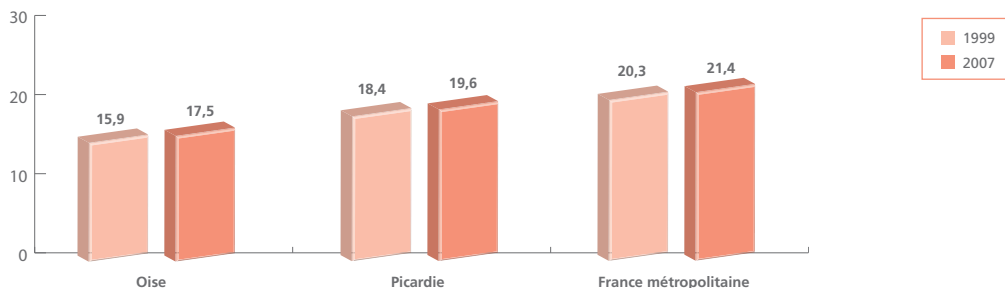
Entre 1999 et 2008, le dynamisme démographique de l'Oise – département placé, sous l'influence de l'Île-de-France – a eu un effet d'entraînement positif sur la démographie picarde (croissances annuelles de + 0,47 % pour l'Oise, + 0,29 % pour la région et de + 0,69 % pour l'ensemble de la France métropolitaine). L'Oise est un département diversifié où se côtoient :

- plusieurs polarités urbaines : Compiègne, Noyon, Clermont, Creil et Senlis ;
- une large majorité des communes du sud du territoire qui font partie de l'aire urbaine de Paris ;
- les communes du nord ainsi qu'une infime partie de l'est, qui étaient considérées en 1999 comme "territoire rural".

□ La population âgée et son parc de logements

Évolution de la part des 60 ans et plus

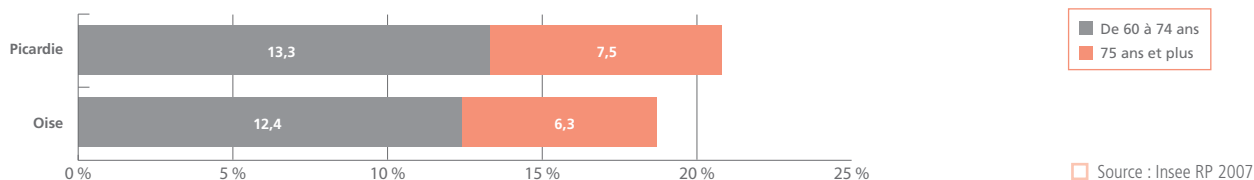
en %



□ Source : Insee RP 1999 - 2007

Structure des 60 ans et plus dans le parc privé en 2007

en %



- En 2007, le département de l'Oise se caractérise par une population plus jeune que celle de la région picarde et de la France métropolitaine. La part des 60 ans et plus dans ce département est inférieure de près de 4 points à la moyenne nationale en 2007.
- L'Oise n'échappe pourtant pas au phénomène de vieillissement de la population, la part des 60 ans et plus gagnant 1,6 point entre 1999 et 2007 (+ 1,2 pour la Picardie et + 1,1 pour la France métropolitaine).
- En 2007 dans l'Oise, la part des 60 ans et plus représentait 18,7 % de la population logée dans le parc privé (contre 20,8 % en Picardie), soit 113 750 personnes.

Qualité du parc occupé par les personnes âgées

Caractéristiques du PPPI occupé par une personne de référence de 60 ans ou plus en 2007 dans l'Oise

	PPPI	PPPI catégorie cadastrale 6	PPPI catégories cadastrales 7 et 8	PPPI noyau dur ¹⁷
Personne de référence de 60 ans ou plus	3 375	1 264	2 111	462
En % du total du PPPI	41,2 %	30,3 %	52,3 %	42,9 %

Source : Filocom 2007, MEDDTL d'après DGFIP - traitement CD-Rom PPPI Anah

17. Le "noyau dur" est la part la plus précaire du PPPI de catégories 7 et 8 (les revenus des occupants étant inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté Filocom).

- Une grande partie du parc privé potentiellement indigne est occupée par des personnes de 60 ans ou plus (41,2 %). Cette proportion atteint 52,3 % dans le parc considéré le plus à risques (logements en catégories cadastrales 7 et 8).

Niveau de confort des logements des propriétaires occupants âgés de 65 ans et plus



- En 2007, on observe que c'est principalement dans les cantons ruraux du nord du département que se situe le parc inconfortable où vivent des personnes âgées.

□ Parc éligible aux aides de l'Anah et politiques menées

Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah dont la personne de référence est âgée de 60 ans et plus en 2007

	Part de 60-74 ans	Part de 75 ans et plus	TOTAL 60 ans et plus	Part de propriétaires occupants "très modestes" dans les 60 ans et plus
Oise	23,1	30,8	53,9	47,5
Picardie	23,6	33,0	56,6	49,6
France métropolitaine	25,4	36,6	62,0	53,1

en %

□ Sources : Filocom 2007, MEEDDM d'après DGFIP ; CD-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/ DGALN

- Le département de l'Oise n'a pas, comparé à la région picarde, une situation problématique. Il est même plutôt mieux positionné.
- Dans le département de l'Oise, les propriétaires occupants éligibles sont en proportion moins âgés et ont un revenu moins modeste que dans l'ensemble de la Picardie.

Logements subventionnés par l'Anah de 2005 à 2009

(total 755 logements subventionnés au titre de l'adaptation au handicap)

	% Oise	% Picardie
Part dans les logements d'avant 1990 de propriétaires occupants dont la personne de référence est âgée de 80 ans ou plus	5,8	8,3

□ Sources : Filocom 2007, MEEDDM d'après DGFIP ; CD-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/ DGALN ; Insee RP 2006

Allocations Personnalisées d'Autonomie à domicile (2010)

en %

	Part des aides APA domicile 2010 / population des ménages âgés de 80 ans et plus
Oise	19,8
Picardie	28,4

□ Sources : enquête trimestrielle de la Drees auprès des Conseils généraux, données brutes non redressées, et Insee RP 2007

- La part des logements subventionnés par l'Anah dans l'Oise au titre de l'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap ne montre pas de besoins plus importants que dans le reste de la région.
- Au regard des aides APA accordées par le Conseil général, 20 % de la population de 80 ans ou plus vivant à domicile est aidée, contre 28 % en Picardie. Ces chiffres sont à nuancer au regard de la position "plus urbaine" que tient l'Oise au sein de la région picarde.

3.

Connaître les principales sources mobilisables

La diversification des sources de données mobilisables amorcée ces dernières années constitue un enrichissement de la connaissance des marchés locaux de l'habitat.

La présentation faite dans ce guide n'est pas exhaustive mais elle tend à faciliter la mobilisation des sources de données en fonction des thématiques abordées¹.

3.1 Deux sources transversales

3.1.1 Le recensement de la population (Insee)

Source	Organisme fournisseur	Echelle	Périodicité
Recensement de la population	Insee	France métropolitaine, région, département, aire urbaine, zone d'emploi, EPCI, canton, commune, ZUS, grands quartiers, Iris...	Annuelle depuis le recensement en date du 1 ^{er} janvier 2006

1. Les informations citées dans les descriptions des sources de données proviennent principalement des documentations diffusées par les organismes fournisseurs à la date d'impression de ce document. Elles sont susceptibles d'être modifiées ou complétées par ces organismes (sites sources mentionnés). Ces informations sont mentionnées en italique.

Description

“ Le recensement de la population permet de connaître la population de la France, dans sa diversité et son évolution. Il fournit des statistiques sur le nombre d’habitants et sur leurs caractéristiques : répartition par sexe et âge, professions exercées, conditions de logement, modes de transport, déplacements domicile-travail ou domicile-études, etc. [...]”

Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d’une commune sur cinq chaque année.

Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d’un échantillon de logements représentant 8 % de leur population.

Ainsi, chaque année, l’enquête annuelle constitue un échantillon de 14 % des personnes vivant en France.

À partir de 2008 l’ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le nouveau recensement, ce qui permet d’élaborer puis de diffuser les résultats complets du recensement.

Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d’assurer l’égalité de traitements entre elles et d’obtenir une bonne fiabilité des données.

Dans les communes de 10 000 habitants ou plus, on s’appuie sur un répertoire d’immeubles localisés (RIL) exhaustif donnant le nombre de logements à l’adresse.

Dans les communes de moins de 10 000 habitants, on utilise les décomptes de logements tirés des fichiers de la taxe d’habitation (TH).”

www.insee.fr/fr/methodes

Intérêts

- Le recensement de la population est disponible pour l’ensemble du territoire français (métropole et outre-mer) de l’échelon infra-communal à supra-communal. Il est depuis 2006 actualisé tous les ans et n’est pas soumis au secret statistique.
- Il concerne un très large champ dépassant celui de l’habitat et aborde les questions de l’économie, de la formation, de la démographie, etc.

Principales limites

- La méthode de sondage en vigueur ne permet pas d’obtenir des données exhaustives à une date, mais des extrapolations et interpolations de données recensées à différentes dates.
- La principale limite du recensement est due au mode de collecte des données et à l’auto-administration du questionnaire pouvant entraîner des biais dans l’évaluation du parc locatif social, l’ancienneté du logement, etc.
- La notion de “ confort ”, uniquement basée sur le confort sanitaire, constitue elle aussi une limite importante.
- L’absence d’informations quant aux revenus des ménages constitue une lacune importante pour les études habitat. Et ce même si d’autres indicateurs (chômage, emplois précaires, CSP...) permettent d’apprécier la fragilité sociale des ménages

- D'une façon générale, lors de l'étude d'évolutions, il faut tenir compte des modifications des variables présentées (âge révolu ou détaillé, meilleure prise en compte des actifs ayant un emploi depuis

2004, abandon des données à l'immeuble, etc.). Il est nécessaire de se référer aux documentations fournies avec les bases de données.

3.1.2 Le fichier du logement communal (Filocom)

Source	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Filocom (Fichier du logement communal)	MEDDTL d'après DGFIP	Supra-communale, communale et infra-communale (section cadastrale)	Tous les 2 ans à partir de 1995

Description

“Le système d'observation statistique des logements, dénommé Filocom, correspond à un traitement automatisé de données issues des fichiers fiscaux et fonciers. Ses principales finalités sont l'aide à la définition et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, l'aide à la programmation du logement social, à l'observation et à l'évaluation des politiques publiques.

Le fichier Filocom (Fichier des LOGements par COMMunes) est un fichier construit par la Direction générale des impôts (DGI) pour les besoins du ministère de l'Équipement (actuel ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable, des Transports et du Logement ou MEDDTL). Il ne concerne que la France métropolitaine (à l'exclusion des DOM).

Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).

La DGI fournit une nouvelle version mise à jour tous les deux ans, la première étant celle de l'année 1995. Du fait de l'enrichissement progressif du fichier par de nouvelles variables ou de nouvelles modalités, des différences existent entre les versions successives. Ces différences sont indiquées dans les documents téléchargeables.”

www.observ-urbain.cer.u-equipement.gouv.fr

Intérêts

- Filocom est la seule source exhaustive permettant de croiser :
 - la structure familiale,
 - les revenus,
 - les statuts d'occupation et d'ancienneté des logements,
 - les surfaces de logements.
- On peut donc en extraire des indicateurs stratégiques portant sur :
 - la durée de la vacance,
 - l'éligibilité des ménages aux logements sous conditions de ressources (logements sociaux, accession sociale, aides de l'Anah),
 - la suroccupation lourde dans le parc locatif,
 - la fragilité de certaines sections cadastrales, en particulier celles occupées par des copropriétés.

Principales limites

- Le secret statistique porte sur les valeurs de 1 à 10 unités comprises. En dessous de ce seuil, la donnée est masquée et l'on ne peut pas la déduire à partir d'autres données. Ce peut être une limite contraignante pour les petites communes et pour les sections cadastrales peu peuplées, notamment lorsque l'on souhaite croiser finement les critères.

- Filocom distingue les ménages fiscaux des résidences principales. Seuls les ménages fiscaux étant décomptés, le nombre de résidences principales n'équivaut donc pas exactement au nombre de ménages. Les ménages qui entrent dans le décompte sont essentiellement les étudiants rattachés fiscalement à leurs parents et occupant un logement indépendant. Il existe donc dans Filocom des résidences principales avec "0" occupant (cas des étudiants principalement). Les conséquences sur le volume de population et sur la taille moyenne des ménages peuvent être significatives dans les villes où la présence étudiante est forte.
- Les statuts d'occupation sont quelquefois incertains, notamment dans la distinction entre le locatif privé et le locatif social. Filocom se réfère en effet à la classification du propriétaire et non au statut du logement. Ainsi, des logements sociaux appartenant à des bailleurs privés comme Icade peuvent être comptabilisés comme du parc locatif privé.
- Compte tenu des retards de mise à jour des bases cadastrales, l'inconfort, l'indignité et/ou l'insalubrité ne sont pas mesurables par Filocom.
- La vacance est en général surestimée pour des raisons de mise à jour des fichiers qui contiennent des logements promis à la destruction (ruines destinées à la destruction et rayées des listes lorsqu'elles sont détruites), mais également en raison de l'exonération à la taxe d'habitation si le logement n'est pas occupé au 1^{er} janvier de l'année.

3.2 Indicateur Filocom pour le pré-repérage de l'habitat indigne : le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Sources	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Filocom, traitement PNLHI, DGALN, CGDD, Anah	Anah	Département et échelle infra-départementale jusqu'à la section cadastrale	Tous les 2 ans

Description

“Afin d'aider les territoires infra-départementaux à identifier leurs secteurs à risques en matière d'habitat indigne, le ministère du Logement a cherché dans les années 2000, à développer un indicateur de pré-repérage. Un travail d'identification des sources statistiques mobilisables et de construction d'indicateurs pertinents a été commandé au bureau d'études Square en 2001. Après une phase de tests sur un échantillon de territoires pilotes, ce travail a abouti à la création des indicateurs relatifs au parc privé potentiellement indigne (PPPI), construits à partir du fichier Filocom.

Le ministère et le pôle de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) ont dès lors confié le soin à l'Anah de produire des CD-Rom, supports de diffusion de ces indicateurs, auprès des DDT et des DREAL. La fréquence de publication des données Filocom étant de 2 ans, plusieurs séries de CD-Rom ont ainsi été élaborées et diffusées depuis 2002.

Des extractions de données à destination des collectivités ou bureaux d'études peuvent être réalisées par les services de l'État sous certaines conditions.

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

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

Depuis 2008, le PPPI est le nombre de résidences principales privées :

- de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal inférieur à 70 % du seuil de pauvreté²,
- de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal inférieur à 150 % du seuil de pauvreté².

www.habitatindigne.logement.gouv.fr

Intérêts

- Les indicateurs statistiques du PPPI constituent un instrument de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité à l'échelle d'un département, de communautés de communes, d'agglomérations, de cantons, de communes, ou encore de sections cadastrales en cas de tissu urbain relativement dense.
- Le volume et la densité de PPPI permettent en effet de hiérarchiser les besoins et les priorités des territoires infra-départementaux, avant d'approfondir le travail de repérage par des études statistiques plus poussées (notamment basées sur un traitement d'informations locales) et le repérage physique de terrain, incontournable.

2. Les seuils de pauvreté Filocom sont calculés sur 3 grandes zones de marché (zones A, B, C).

Principales limites

- Les comparaisons entre territoires sont possibles mais de préférence au sein d'un même département. En effet, l'hétérogénéité des modes d'évaluation limite les possibilités de comparaisons inter-territoires.
- Les services départementaux des impôts ayant assuré une certaine cohérence de leurs données, la comparaison de territoires infra-départementaux reste, quant à elle, crédible. Toutefois il apparaît peu prudent de comparer des départements, des régions, ou d'utiliser des référents régionaux ou nationaux pour construire des diagnostics locaux, sauf le cas échéant pour les effets de structure (comparaison des répartitions entre territoires).
- Le PPPI ne permet pas de dénombrer les logements indignes ou les logements insalubres. Il ne s'agit que d'un indicateur permettant, par comparaison, de hiérarchiser des territoires.

3.3 Autres sources sur les caractéristiques socio-économiques des ménages

3.3.1 Les demandeurs d'emploi en fin de mois (Insee)

Source	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Demandedeurs d'emploi en fin de mois (DEFM)	Pôle emploi / Insee	Communes, ZUS	Trimestrielle

Description

“Les données sont issues de l'exploitation des fichiers de Pôle emploi. Les données sont recueillies, contrôlées et documentées par Pôle emploi, l'Insee traite les fichiers statistiques bruts et en assure l'archivage.

Les statistiques trimestrielles sont construites à partir du fichier des personnes inscrites à Pôle emploi au dernier jour de chaque trimestre. Elles sont disponibles dans les derniers jours du trimestre suivant et ne concernent que les Zones Urbaines Sensibles et les communes. [...]

Demandedeurs d'emploi en fin de mois

Les demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM) sont les personnes inscrites à Pôle emploi et ayant une demande en cours au dernier jour du mois.

Les demandeurs d'emploi sont classés par catégorie selon la nature de l'emploi qu'ils recherchent et leur disponibilité. Ces catégories déterminent leurs droits et obligations. Elles sont définies par arrêté ministériel.”

www.Insee.fr

Intérêt

- L'information est actualisée tous les trimestres et permet d'estimer l'évolution récente de la situation économique du territoire étudié.

Principale limite

- L'évolution des définitions peut entraîner des difficultés d'observation dans le temps.

3.3.2 Les revenus fiscaux localisés (Insee)

Source	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Revenus fiscaux localisés (RFL)	Insee	Communale, supra-communale et infra-communale	Annuelle

Description

“Statistiques locales sur les revenus fiscaux localisés des ménages à l'échelle communale, supra-communale et infra-communale produit :

- à l'aide d'indicateurs usuels d'analyse de la distribution des revenus (nombres, quartiles, déciles, moyenne, médiane, etc.),
- et d'indicateurs de structure de ces revenus (part des salaires, pensions, retraites, rentes dans le revenu fiscal, etc.). [...]

Les statistiques fournies sont déclinées selon trois niveaux d'observation :

- l'unité de consommation,
- le ménage,
- la personne.

Entre l'année de référence des revenus (année où ils sont perçus) et leur diffusion s'écoulent environ deux ans.”

www.insee.fr/fr/methodes

Intérêt

- Une connaissance détaillée des revenus des ménages en fonction du nombre de personnes, de l'âge et des statuts d'occupation.

Principale limite

- Un seuil de 2 000 ménages par territoire étudié est nécessaire pour obtenir des données croisées.

3.3.3 L'allocation personnalisée d'autonomie (APA)

Source	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Données APA	Conseils généraux - DREES	Commune et/ou département	Trimestrielle

Description

“L'allocation personnalisée d'autonomie (APA) est une allocation destinée aux personnes âgées. Elle est ouverte aux personnes hébergées à domicile ou dans un établissement. Le demandeur doit remplir un certain nombre de conditions pour pouvoir en bénéficier. Une fois l'aide attribuée, la personne âgée doit respecter certaines obligations envers le conseil général.

Conditions

L'ensemble des conditions ci-dessous doit être rempli :

- être âgé de 60 ans ou plus,
- être en manque ou en perte d'autonomie en raison de son état physique ou mental,
- avoir besoin d'une aide pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie ou être dans un état nécessitant une surveillance régulière (groupes 1 à 4 de la grille AGGIR),
- résider de façon stable et régulière en France,
- et, pour les étrangers, être en séjour légal en France.

À savoir : l'attribution de l'APA n'est pas soumise à conditions de ressources. Toutefois, une somme (le “ticket modérateur”) reste à la charge du bénéficiaire, sauf si ses revenus sont inférieurs à 710,31 € par mois.”

www.service-public.fr, rubrique “vos droits”

Intérêt

- Une connaissance du volume des aides à l'autonomie, à domicile ou en établissement.

Principales limites

- Les données à l'échelle départementale sont disponibles via la DREES (Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques). Les données plus fines peuvent être disponibles auprès des Conseils généraux qui les diffusent de manière plus ou moins homogène sur le territoire.

3.3.4 Les données de la CAF et de la MSA

Sources	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Données CAF / MSA	CAF et MSA	Région, département, arrondissement, ville, quartier, voisinage d'une adresse	Annuelle

Description

La CAF (Caisse d'allocations familiales) et la MSA (Mutualité sociale agricole) ont en charge les aides au logement. Elles disposent donc de données sur les caractéristiques des occupants, leurs revenus, les loyers ou les remboursements d'emprunt pour les accédants à la propriété ainsi que le niveau des aides au logement.

Intérêts

- Les données de la CAF et de la MSA sont les seules qui offrent la possibilité de suivre localement et régulièrement l'évolution du taux d'effort des ménages en matière de logement.

- Le calcul du taux d'effort réalisé par la CAF et la MSA prend en compte l'impact des revenus de transfert et des aides au logement. Par contre, il délaisse l'impact des charges de logement (consommations d'eau et d'énergie, charges locatives, assurances, impôts...).

Principales limites

- La base statistique de la CAF et de la MSA ne concerne que leurs allocataires, qui constituent la fraction des ménages la plus modeste. Les propriétaires sont peu représentés dans ces bases.
- Ces taux ne prennent pas en compte les ménages d'étudiants ou de personnes âgées de plus de 65 ans, leurs revenus étant difficiles à évaluer.

3.4 La production de logements : Sit@del2

Source	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Sit@del2	MEDDTL SOeS	Communale	Mensuelle

Description

“Sit@del2 est la continuité de Sitadel, prenant en compte les nouvelles variables des formulaires mis en place lors de la réforme du droit des sols en octobre 2007.

La source

Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire.

Les informations de nature statistique présentes dans le formulaire et nécessaires à l'élaboration des séries publiées sont transmises aux services statistiques centraux et régionaux du MEDDTL. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modifications, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Les variables présentes dans Sit@del2 concernent :

- la localisation des travaux (département, commune),
- la catégorie du maître d'ouvrage (particulier, personne morale),
- la nature du projet (construction neuve, construction sur bâtiment existant),
- les superficies (SHON) créées ou transformées selon la destination du projet (habitation, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, artisanat, bâtiments industriels, entrepôts, exploitation agricole et forestière, services publics ou d'intérêt collectif),
- des variables spécifiques à tous les projets d'habitation :
 - le nombre de logements répartis selon leur type (logement individuel pur, logement individuel groupé, logement collectif, logement en résidence),

- la répartition des logements selon le nombre de pièces,
- la répartition des logements selon leur mode de financement,
- le mode d'occupation et la destination des logements (occupation personnelle, location, vente, résidence principale, résidence secondaire).“

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Intérêt

- Les études trimestrielles permettent une connaissance continue de la production de logements et de sa typologie.

Principales limites

- On observe une sous-estimation générale, bien que variable d'un territoire à l'autre, des statistiques de construction neuve. Celle-ci est due aux retards d'enregistrement des actes de permis de construire et à la qualité très inégale de la tenue du fichier selon les administrations responsables (collectivités chargées des autorisations de construire).
- Bien que Sit@del2 soit une évolution de Sitadel, on observe que ses statistiques ne mesurent pas exactement les mêmes phénomènes. Ainsi, les comparaisons dans le temps ont été recalculées sur 10 ans. Il semble néanmoins que les contradictions entre les sources se soient fortement réduites avec la mise en place de Sit@del2.

3.5 Le logement social

3.5.1 ECOLO

Source	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Base de données ECOLO	DDT	Communale ou infra-communale	Continue

Description

“E.CO.LO Exploitation des Conventions Logement APL et suivi des loyers”

Le logiciel ECOLO, développé en 1998 par la division SEG du Cete Normandie-Centre, est un outil d'aide à la gestion et au suivi des conventions APL destiné prioritairement aux services de l'État en charge du conventionnement.

À ce jour, cette application constitue le seul outil permettant de connaître l'ensemble du parc social public ou privé dans les départements.

L'application ECOLO est un outil très élaboré de production de statistiques, qui permet notamment :

- l'aide à l'élaboration de l'inventaire du parc social dans les zones ZRU,
- le suivi statistique des opérations ANRU,
- le suivi statistique de la réhabilitation du parc ancien,
- l'édition des statistiques nationales destinées à la DGUHC,
- la production rapide de statistiques à usage local et de fichiers utilisables pour la production de cartes de localisation communale ou infra-communale,

- la génération automatique de mailing et le suivi des courriers émis ou reçus,
- le suivi de la production de logements (mises en chantier et mises en location en dates prévisionnelles et en dates réelles),
- le suivi des ventes et des démolitions.

Le logiciel est adapté en permanence à la réglementation en vigueur.”

www.cete-normandie-centre.developpement-durable.gouv.fr

Intérêts

- ECOLO permet une connaissance exhaustive de l'ensemble du parc conventionné, ainsi que de ses projets.
- Capacité de géolocalisation.

Principales limites

- Les études ne couvrent pas l'ensemble du territoire, car seulement 70 DDT sont dotées de cet outil.
- L'identification des bailleurs n'est pas homogène selon les départements.
- Les avenants modifiant les conventions ne sont pas toujours intégrés.

3.5.2 Inventaire SRU

Source	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Inventaire logements sociaux SRU (solidarité et renouvellement urbains)	DDT	Communale ou infra-communale	Annuelle

Description

“Inventaire annuel des logements locatifs sociaux”

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

La mesure du nombre de résidences principales est réalisée par la Direction Général des Impôts (DGI) à partir des données utilisées pour calculer la taxe d'habitation.

L'article 11 de la loi du 5 mars 2007, instituant le droit au logement opposable, étend à compter du 1^{er} janvier 2008 les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux (prévues aux articles L. 302-5 et suivants de CCH) aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en IDF), appartenant à un EPCI de plus de

50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Ces communes disposent d'un délai de 6 ans avant d'être soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales, si elles ne disposent pas de 20 % de logements locatifs sociaux. Le premier prélèvement interviendra en 2014.

Sont exemptées de ce dispositif :

- les communes situées dans une agglomération en décroissance démographique, si elles sont membres d'un EPCI qui a adopté un PLH ;
- les communes soumises à une constructibilité limitée (zone de bruit) et aux zones de risques SEVESO (article L. 302-5 du CCH).

Les communes ayant moins de 20 % de logements locatifs sociaux sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destinées à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements.

“Un inventaire contradictoire est effectué tous les ans entre l’État et chaque commune concernée pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux existant au 1^{er} janvier de l’année précédant le prélèvement. Le prélèvement correspond à 20 % du potentiel fiscal par habitant, par logement manquant.

Sont exonérées de prélèvement les communes ayant plus de 15 % de logements sociaux et bénéficiant de la DSU (dotation de solidarité urbaine). Elles sont néanmoins dans l’obligation de construire. Une évaluation de ce dispositif est prévue à l’issue de la période triennale.”

www.developpementdurable.gouv.fr

3.5.3 L’enquête sur le parc locatif social (EPLS)

Source	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Enquête sur le parc locatif social (EPLS)	MEDDTL, DREAL	Commune	Annuelle

Description

“L’enquête sur le parc locatif social (EPLS) a pour objectif de décrire le parc de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier de chaque année et les modifications intervenues au cours de l’année écoulée (ventes, démolitions, changements d’usage, restructurations).

- Elle s’intéresse notamment au taux d’occupation, à la mobilité, à la taille des logements, au montant des loyers, au financement et au conventionnement. Elle est réalisée localement par les cellules statistiques des directions régionales de l’équipement.

Intérêt

- Cet inventaire permet une connaissance exhaustive de l’ensemble du parc conventionné public, privé et des structures d’hébergement.

Principale limite

- Dans la plupart des départements, seules les communes soumises à l’article 55 relatif à la solidarité et au renouvellement urbains (ou susceptibles de l’être) bénéficient d’un inventaire de leur parc conventionné.

- L’enquête ne couvre pas les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées, etc.”

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Intérêt

- Elle permet de recueillir des données de fonctionnement du marché locatif social.

Principale limite

- Cette enquête n’offre pas une qualité homogène sur l’ensemble du territoire national.

3.6 Les marchés immobiliers

3.6.1 La base Perval ou Base Bien

Sources	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Base des références immobilières du notariat	- PERVAL pour la province, - Base Bien pour la région IDF	Région, département, arrondissement, ville, quartier, voisinage d'une adresse	Mensuelle

Description

“Unique en France, forte de plus de 9 millions de références, la Base des références immobilières du notariat, gérée par la S.A. PERVAL, a été créée en 1990 afin de permettre la pratique de l'évaluation de biens immobiliers par comparaison, seule méthode reconnue par les tribunaux.

Elle recense, grâce au volontariat des notaires, les ventes de biens immobiliers de tous types (immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, biens agricoles et viticoles, garages) et indique le prix réel des transactions.

Ces données permettent depuis plus de 15 ans aux notaires de France de produire les statistiques de prix ainsi que leurs évolutions. Les premiers indices de prix de l'immobilier ont été calculés en partenariat avec l'Insee dès 1996.

Champ couvert par les statistiques

Le champ d'observation recouvre les appartements neufs et anciens, les maisons anciennes ainsi que les terrains à bâtir, ce qui représente plus de 85 % des ventes de biens immobiliers.

Les tendances pour les maisons neuves ne peuvent être étudiées car ce marché n'est pas traité par les notaires en tant que tel : il est en effet constitué, pour sa grande majorité, de contrats de construction. Par voie de conséquence, seules les maisons vendues dans les cinq années suivant leur achèvement sont enregistrées dans la base PERVAL.

Les transactions prises en compte dans le calcul des statistiques concernent des biens :

- *libres d'occupation au moment de la vente (ou occupés par le vendeur),*
- *acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré,*
- *destinés à un usage strict d'habitation.*

Les ventes en viager, les transactions de biens atypiques tels que les chambres de bonne, les lofts, les ateliers, les grandes demeures ou les châteaux ainsi que les acquisitions faites par des professionnels de l'immobilier sont exclues. Le champ d'observation recouvre les appartements neufs et anciens, les maisons anciennes ainsi que les terrains à bâtir, ce qui représente plus de 85 % des ventes de biens immobiliers.

Les niveaux géographiques disponibles

Pour un type de biens donné, plusieurs niveaux géographiques peuvent être observés : région, département, arrondissement, ville, quartier, voisinage d'une adresse.

La donnée statistique n'est calculée que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL pour la période étudiée est supérieur ou égal à 20."

www.immoprix.com
www.basebien.com

Intérêt

- Cette base de références permet une connaissance du nombre de transactions et des niveaux de prix des appartements (neuf ou ancien), des maisons et terrains à bâtir.

Principales limites

- Bien qu'elle tende à s'améliorer, la couverture est inégale dans le temps et selon les territoires.
- L'utilisation des données en volume (en nombre) nécessite de connaître au préalable le taux de couverture pour les années et les territoires exploités.
- L'utilisation des données en structure (en %) n'est exploitable que lorsque les volumes sont assez importants (nombre de transactions significatif).

3.6.2 La base Clameur

Sources	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Base de données Clameur	Divers (cf. ci-après)	France métropolitaine, région, département, EPCL, commune.	Annuelle

Description

“CLAMEUR : un outil de mobilisation des références locatives du marché privé.

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux : tel est l'objectif du partenariat qui a conduit [l'Anah...], l'ApagI, Ataraxia (Crédit Mutuel), Bouygues Immobilier, Century 21, Foncia, la Foncière Logement, Gecina, Gérer, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIREs), Icade, Groupe ICF, le Mouvement PACT, Nexity, SeLoger.com, Groupe SNI, le SNPI, Sogeprom, Square Habitat (Crédit Agricole), TAGE-RIM, l'UNIS, l'UNPI et le Réseau Urbana à consolider leurs observatoires. Fort actuellement de 225 000 nouvelles références de marché chaque année, cet outil unique permet maintenant de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans 1 339 villes, regroupements de communes et pays.”

www.clameur.fr

Intérêt

- Clameur permet une connaissance des niveaux de loyers de marché par m² et par type de logement, ainsi que leur variation dans l'année.

Principales limites

- Il s'agit uniquement des loyers de relocation ou de location nouvelle.
- Une grande partie de l'espace rural échappe à l'observation car le seuil minimum de l'espace géographique considéré est de 10 000 habitants.
- La représentativité n'est pas homogène sur le territoire national, même si elle ne cesse de s'améliorer.
- Les données Clameur doivent être vérifiées par des enquêtes de terrain et avec l'appui d'experts.

3.6.3 L'Olap

Sources	Organismes fournisseurs	Échelle	Périodicité
Enquêtes auprès des bailleurs, des locataires et des gestionnaires	Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP)	Quartiers, arrondissements parisiens, villes ou agglomérations (cf. ci-après)	Annuelle

Description

“Agréé depuis 1993 par le ministère chargé du logement, l’Observatoire des Loyers permet de connaître le montant des loyers des logements du parc privé régis par la loi du 6 juillet 1989. Sur Paris et 114 communes de son agglomération, il actualise une base de références de loyers dits “de voisinage”, consultée par les particuliers et les professionnels. L’Observatoire des Loyers exploite ces données et celles de bases similaires constituées dans 11 villes ou agglomérations de province, pour réaliser des études et notamment contribuer aux rapports annuels sur l’évolution et le niveau des loyers remis par le gouvernement au Parlement. Plus généralement, l’Observatoire des Loyers concourt à l’amélioration de la connaissance du marché immobilier. [...]”

Les 11 villes et agglomérations suivies par l’OLAP : Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse. [...] Dès son origine en 1987, l’OLAP a constitué une base de données sur les loyers du parc privé d’habitation de l’agglomération parisienne. La finalité de cette base est double. Elle sert à :

- la fourniture de références de loyer dit “de voisinage”, conformément à la loi du 6 juillet 1989 ;

- la détermination de l’évolution et du niveau des loyers par des traitements statistiques appropriés.

Cette base est représentative du parc locatif libre, tant en ce qui concerne les caractéristiques des logements (nombre de pièces, surface, étage...) et des immeubles (époque de construction, localisation...) que les types de propriété (personne morale ou particulier) et de gestion (directe ou déléguée). Toutes les durées d’occupation des logements sont représentées, la base n’est donc pas limitée aux seuls loyers de marché (loyer des locataires ayant moins d’un an de présence dans leur logement).

Elle regroupe 32 000 logements dont le loyer est actualisé régulièrement (tous les ans ou tous les deux ans) par le biais de 25 000 enquêtes annuelles auprès des bailleurs, des locataires et des gestionnaires.”

www.observatoire-des-loyers.fr

Intérêt

- Ces enquêtes permettent une connaissance détaillée des niveaux de loyers des nouvelles locations et de ceux des ménages déjà installés.

Principales limites

- Elles concernent essentiellement l'agglomération parisienne, soit 114 villes sur un ensemble de 396. En province sont étudiées 11 villes et quelques agglomérations.

3.7 Les politiques d'amélioration de l'habitat privé

Infocentre

Source	Organisme fournisseur	Échelle	Périodicité
Infocentre Anah	Anah	Communes	Continue

Description

L'outil Infocentre de l'Anah met, en temps réel et à la disposition des utilisateurs, un ensemble de données extraites d'Op@P.

Ces données sont "épurées", synthétisées, consolidées et transformées en "informations" présentées de manière cohérente et ergonomique sous forme de tableaux.

www.anah.fr

Intérêt

- L'outil dresse un bilan des politiques d'amélioration de l'habitat menées par l'Agence en fonction des types d'aide, des types de bénéficiaires, en nombre et en montant de subvention.

Principale limite

- Il s'agit de données d'activités de l'Agence qui fluctuent en fonction des priorités des aides de l'Anah.

3. Seulement depuis 2006. Avant, la gestion des subventions était gérée par une autre application appelée Opera. L'infocentre est donc composé des données Opera et Op@I, applications centrales de gestion des subventions.

4.

Glossaire

Indicateurs	Définitions	Thématique
Ancienneté du parc de logements	Âge du parc des logements.	Diagnostic de l'habitat, parc privé, réhabilitation
Taux d'emploi	Rapport entre le nombre d'emplois et celui des actifs occupés.	Diagnostic de l'habitat
Taille moyenne des ménages	Rapport entre la population des ménages et le nombre de résidences principales.	Diagnostic de l'habitat
Indice de jeunesse	Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.	Diagnostic de l'habitat
Confort des logements (équipements sanitaires)	Parc avec salle de bains ou salle d'eau.	Réhabilitation, adaptation à la perte d'autonomie
Taux d'effort des ménages allocataires d'une aide au logement dans le parc privé (propriétaires occupants et locataires privés)	Part du revenu des allocataires CAF/MSA consacré au logement après aide au logement (hors étudiants et plus de 65 ans).	Tension du marché
Taux de ménages sous le seuil de pauvreté	Le seuil de pauvreté Filocom correspond à la moitié de la médiane des revenus de la population. En 2007, il correspond à un revenu annuel de 7 243 € par unité de consommation.	Diagnostic de l'habitat, copropriétés

- Production : Anah - SEPE (Service des Études, de l'évaluation et de la prospective) avec  et  .
- Conception et réalisation : Direction de la communication de l'Anah - samoa.fr

L'Anah remercie l'ensemble des collectivités
qui ont participé à l'élaboration et à l'enrichissement de ce document.

Indicateurs	Définitions	Thématique
Taux de mobilité dans le parc social	Rapport entre le nombre d'attributions et le parc de logements sociaux mis en location.	Tension du marché
Solde naturel	(Nombre de naissances) - (nombre de décès) sur une période donnée	Diagnostic de l'habitat
Solde migratoire	(Nombre d'entrants) - (nombre de sortants) sur une période donnée	Diagnostic de l'habitat

Indicateurs	Définitions	Thématique
Parc privé potentiellement indigne (PPPI)	Croisement du revenu des ménages (seuils de pauvreté) et des catégories cadastrales des logements. Les seuils de pauvreté Filocom sont calculés par grandes zones de marché (3 zones : A, B, C).	Réhabilitation, adaptation à la perte d'autonomie
Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah	Propriétaire occupant un logement de 15 ans ou plus et dont les revenus respectent les plafonds d'éligibilité aux aides de l'Agence. Ces plafonds sont fonction de la localisation du ménage (IDF ou autres régions) et de sa composition (nombre de personnes du ménage). Il existe 3 catégories de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah : - les propriétaires très modestes - les propriétaires modestes - les propriétaires modestes à plafond majoré À titre d'exemple, au 1 ^{er} janvier 2009 le plafond de revenus pour un propriétaire occupant modeste (1 personne) en IDF était fixé à 16 193 €/an. Le revenu fiscal de référence n-2 est pris en compte.	Parc privé, réhabilitation, personnes âgées
Classement cadastral	Classification des logements en 8 catégories établie par la DGFIP en 1970 constituant un indicateur de la qualité globale du logement : 1 à 4 = grand luxe à confortable, 5 = assez confortable, 6 = ordinaire, 7 = médiocre, 8 = très médiocre.	Parc privé
Taux de logements vacants	Rapport entre le nombre de logements vacants et le nombre total des logements.	Diagnostic de l'habitat, tension du marché, copropriétés
Taux de résidences secondaires	Rapport entre le nombre de résidences secondaires et le nombre total des logements.	Diagnostic de l'habitat
Suroccupation des logements (définition Filocom)	Un logement est considéré comme suroccupé si les occupants bénéficient de moins de 16 m ² pour la première personne et moins de 11 m ² pour les suivantes. Au sein de cette suroccupation, on distingue une suroccupation plus lourde, calée sur les règles de "l'indécence" (moins de 9 m ² par personne).	Tension du marché
Statuts d'occupation d'une résidence principale	Type d'occupation : propriétaire occupant, locataire privé, locataire HLM ou autre.	Parc privé

Indicateurs	Définitions	Thématique
Taux de mobilité dans le parc social	Rapport entre le nombre d'attributions et le parc de logements sociaux mis en location.	Tension du marché
Solde naturel	(Nombre de naissances) - (nombre de décès) sur une période donnée	Diagnostic de l'habitat
Solde migratoire	(Nombre d'entrants) - (nombre de sortants) sur une période donnée	Diagnostic de l'habitat



www.anah.fr
0820 15 15 15 (0,15 €/min)



Édition février 2012