

Aquitaine

atlas habitat



Un éclairage sur les besoins en logements

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir



Année 2010

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement en Aquitaine

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer

Un outil du dispositif régional d'observation du logement aquitain



Dominique SCHMITT
Préfet de la région Aquitaine
Préfet de la Gironde

Une part croissante de la population Aquitaine est aujourd'hui confrontée à l'insuffisance et la cherté de l'offre en logement, surtout sur les territoires à marchés tendus des grandes agglomérations et du littoral. De ce fait, l'accession à la propriété est rendue difficile, de même que l'accès au parc locatif public ou au parc privé dans des conditions satisfaisantes.

Dans ce contexte, cet atlas vise à identifier les territoires où les besoins en logement sont les plus vifs, en mettant concrètement en évidence les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger. Il doit contribuer à une meilleure prise de conscience des actions à mener à court et moyen termes dans un souci de développement durable qui mêle politique de l'habitat et planification. En cela, cet atlas s'adresse aux services déconcentrés de l'État, aux collectivités territoriales et à l'ensemble des acteurs publics et privés – organismes HLM, fédérations professionnelles, établissements financiers, associations... – qui œuvrent à l'amélioration des conditions de logements en Aquitaine et à la mise en application du droit au logement.

Il constitue un outil de connaissance des dynamiques immobilières et d'identification des besoins locaux en habitat dans le cadre du dispositif régional d'observation du logement en Aquitaine. Il mérite à ce titre d'être décliné localement pour une meilleure identification des enjeux des territoires.

Nous espérons que cet atlas, contribution de la DREAL, aux diagnostics locaux et à la programmation des politiques locales de l'habitat, vous sera utile pour la mise en œuvre et la réussite de nos projets communs.

Le Préfet de la région Aquitaine

Au sommaire...

A Une pression de la demande inégale mais globalement forte, des territoires parmi les plus tendus de France, partout des besoins en développement de l'offre

B Récemment, une montée des difficultés face au logement, une offre sociale en progression mais encore insuffisante pour peser sur les marchés, des efforts à poursuivre et à accélérer pour traiter l'habitat dégradé

C Conclusion et préconisations

Un éclairage sur les besoins territorialisés en logement.

Ce document est une contribution de la DREAL Aquitaine et de la mission territoriale de l'Anah à la compréhension des enjeux locaux en matière d'habitat.

Il vise à préciser les territoires où la pression de la demande est la plus vive et où les ménages sont en plus grande difficulté face au logement, en terme de

capacité d'accession à la propriété, d'accès au logement social, de taux d'effort et d'habitat indigne. Dans une logique d'évaluation et d'orientation de l'action publique, ce constat des difficultés sera confronté aux dynamiques actuelles en matière de développement et d'amélioration de l'offre.

Document de cadrage que nous souhaitons pédagogique, cet atlas s'adresse à l'ensemble des acteurs publics et privés qui contribuent au développement d'une offre équilibrée et adaptée, en tout premier aux élus et aux services des collectivités territoriales qui travaillent au quotidien à la mise en œuvre des politiques de l'habitat.



Directeur de la publication : Patrice Russac

Comité de pilotage et de rédaction
Frank Gnonlonfoun

Conception et rédaction générale
MEEDDM - CGDD - 50eS
Anah - Aquitaine-Poitou-Charente : Jean Tuffière
DREAL Aquitaine : Marion Lacaze, Philippe Neuilly, Roselyne Delphin, Graciete Rosa.

La DREAL Poitou-Charentes a participé aux réflexions sur le document et réalisé les cartes.
L'ouvrage a été travaillé en 2009 par la Mission régionale de l'Anah Aquitaine.

Cartographie - traitement : Marie-Neige Lebourg, Eric Vergeau (DREAL Poitou-Charente)

Conception graphique : DaniBarr (DREAL Aquitaine)

Impression : MOOLENAAR • 43 r Croix de Seguey 33000 Bordeaux
www.moolenaar.fr

DREAL Aquitaine - Service Aménagement Logement Durables
Rue Jules Ferry - BP 90
33 090 BORDEAUX CEDEX
Tel : 05 56 24 84 91 • Fax : 05 56 93 31 14
Courriel : sald.dreal-aquitaine@developpement-durable.gouv.fr

Photos : Comité régional du tourisme • MEEDDM
Couverture : Thierry Degen - MEEDDM
ISSN en cours
Dépôt légal à la date de parution
Édition mai 2010

Pression de la demande inégale mais globalement forte

Partout des besoins en développement de l'offre

La région Aquitaine se caractérise par des marchés de l'immobilier résidentiel globalement tendus, et pour certains très tendus.

Cette affirmation nécessite d'expliquer et d'illustrer la notion de tension des marchés, souvent utilisée quoique rarement définie. C'est l'objet de la carte ci-contre qui hiérarchise la tension selon le niveau des prix, mais également selon les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger ou assurer leur parcours résidentiel.

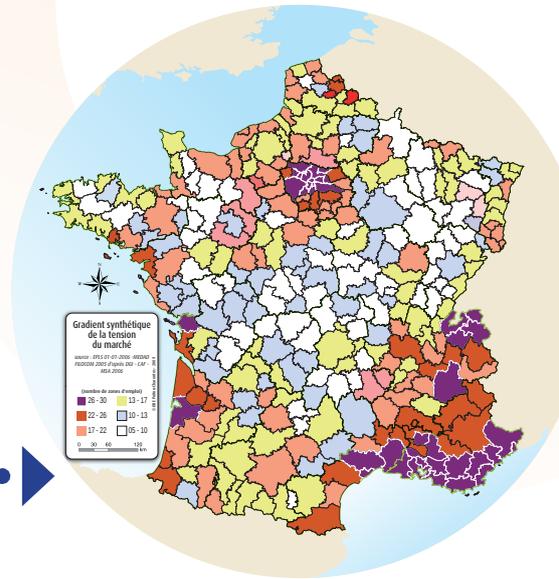
Plus précisément, est considéré comme tendu un territoire qui cumule :

- des prix élevés et en forte augmentation (sur la période 2002-2006),
- des taux d'effort^[1] élevés au sein du parc locatif privé,
- un fort pourcentage de sur-occupation
- et des ménages en difficultés plus grandes pour sortir du parc HLM et accéder à la propriété (faible taux de mobilité dans le parc HLM).

La carte nationale met donc clairement en évidence

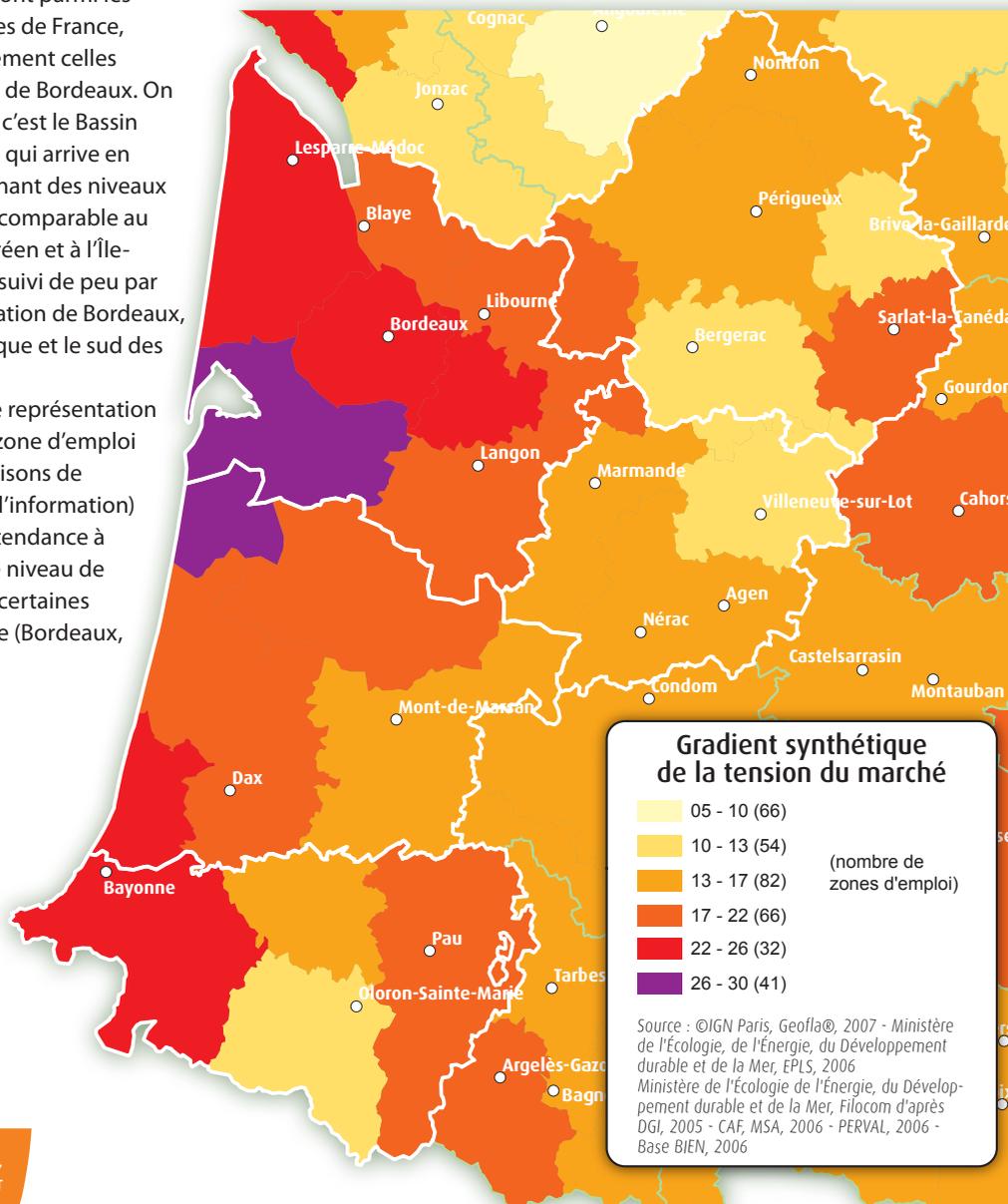
[1] – Part des revenus consacrés au paiement du logement, ici un loyer.

Gradient synthétique de la tension du marché.
G. TAÏEB, P. GRUNENWALD (GTC)
F. GNONLONFOUN (Anah)

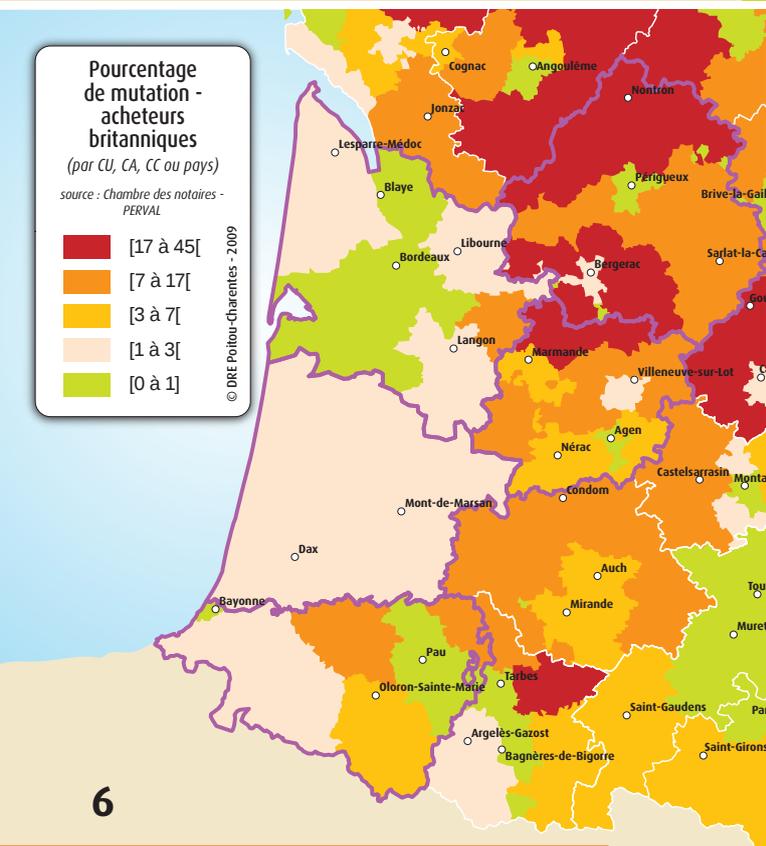
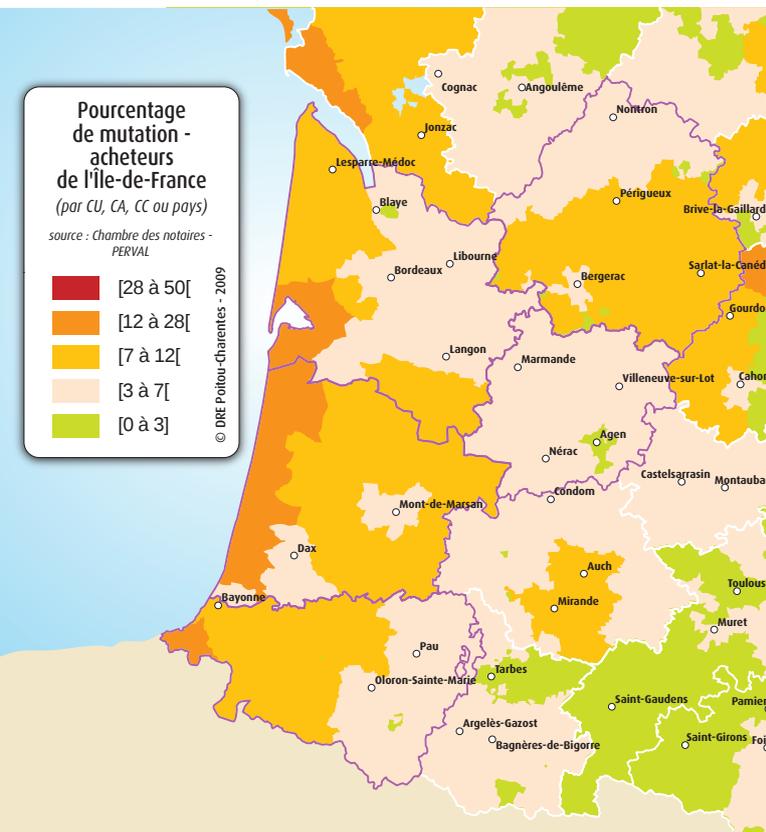


qu'à quelques exceptions près, les zones aquitaines d'emplois sont parmi les plus tendues de France, particulièrement celles littorales et de Bordeaux. On notera que c'est le Bassin d'Arcachon qui arrive en tête, atteignant des niveaux de tension comparable au littoral azuréen et à l'Île-de-France, suivi de peu par l'agglomération de Bordeaux, le Pays Basque et le sud des Landes.

L'échelle de représentation utilisée (la zone d'emploi pour des raisons de fiabilité de l'information) peut avoir tendance à diminuer le niveau de tension de certaines villes-centre (Bordeaux, Biarritz...)



Des marchés « dopés » par les achats de ménages non originaires de la région...



Climat, littoral, qualité du patrimoine culturel, paysager et bâti..., la région Aquitaine possède des atouts touristiques nombreux et connus.

Ce potentiel touristique génère une forte attractivité résidentielle : ainsi, sur la période 2000-2008, 22,3 % des maisons anciennes ont été achetées par des ménages non originaires de la région.

Le graphique sur l'origine géographique des acquéreurs montre l'importance des franciliens (6,4 % des transactions entre 2000 et 2008) et des étrangers (4,6 %, dont 2,4 % de Britanniques) dans ces transactions de maisons anciennes (âgées de plus de cinq ans). Les cartes mettent en évidence que le choix des franciliens porte d'abord sur le littoral alors que les Britanniques préfèrent l'intérieur des terres, notamment les territoires ruraux de Dordogne et du Lot-et-Garonne (Périgord...)

Cette demande exogène contribue au dynamisme économique du territoire : elle permet la venue de capitaux et développe l'économie et l'emploi (cf. carte «Taux de variation de l'emploi total» page 13) en dynamisant les commerces et les services, notamment l'artisanat du bâtiment. Néanmoins, elle accentue la pression de la demande

et contribue fortement à l'augmentation des prix, d'autant qu'elle émane de ménages au pouvoir d'achat très supérieur à celui des ménages locaux.

La source Perval (cf. graphique), confirmant les dires des professionnels de l'immobilier, montre que la demande britannique est en diminution sur la période récente : cela devrait contribuer à détendre les marchés dans les territoires concernés cités plus haut, mais pose également la question de l'avenir de certains territoires dont le développement démographique comme économique repose en grande partie sur les apports migratoires comme on le verra plus loin.

La carte sur les soldes migratoires^[1] confirme l'intensité de l'attractivité résidentielle, générale dans la région (rares sont les territoires en déficit migratoire), et intense sur le littoral (notamment dans le bassin d'Arcachon). Elle confirme par ailleurs que la majeure partie des ménages non originaires de la région

[1] - évolution de la population due au solde migratoire = population venue s'installer - population ayant quitté le territoire.

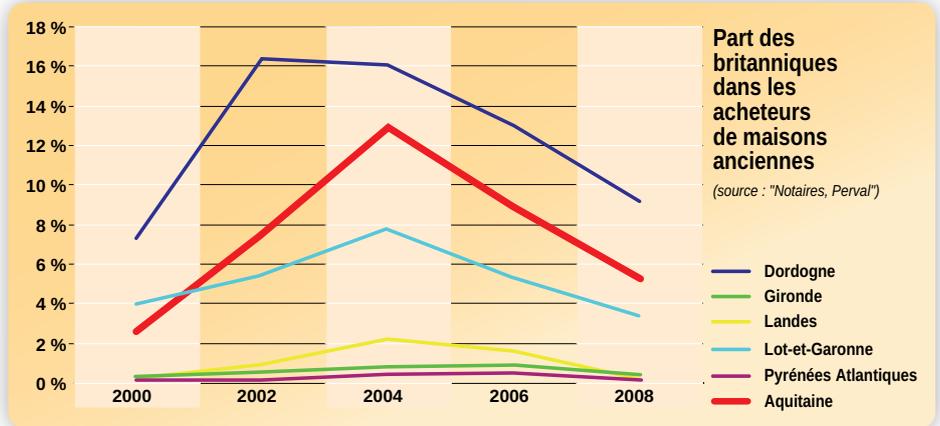
Questions /réponses

« L'Aquitaine est-elle une région attractive ? »

L'Aquitaine, troisième région métropolitaine la plus attractive, a bénéficié selon les chiffres de l'INSEE Aquitaine entre 2000 et 2005 d'un apport migratoire annuel de 17 000 personnes en provenance des autres régions de France métropolitaine. Parmi elles, 7 500 personnes sont des actifs et 3 600 sont des retraités. L'attractivité d'un territoire, c'est son accessibilité, son offre de logements, et sanitaire, son réseau scolaire, mais aussi sa politique culturelle, et son identité.

achètent une résidence principale (c'est-à-dire habitent le territoire), non une résidence secondaire.

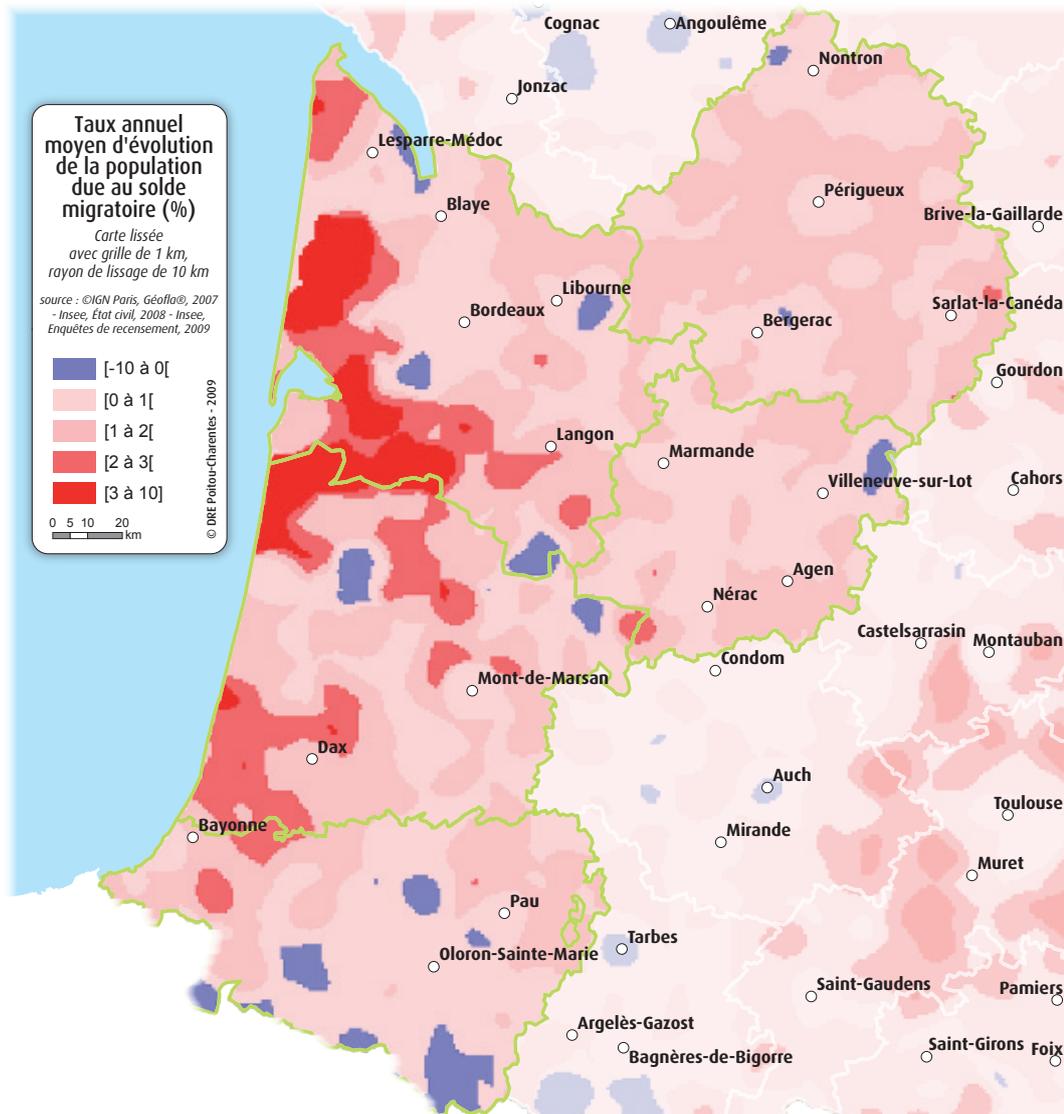
Néanmoins, la compétition reste très forte sur ce territoire entre le marché des résidences principales et celui des résidences secondaires. Ces dernières représentent déjà 12,2 % du parc total de logement (selon le recensement de 2006). Or, alors qu'en France métropolitaine 7 % des logements construits le sont à des fins de résidences secondaires selon la source fiscale, ce taux atteint 50 % environ dans les cantons de Saint-Vivien du Médoc et de Saint-Jean Pied-de-Port,



35 % dans ceux de Soustons ou d'Arcachon et plus de 30 % dans ceux du Bugue, de Villefranche-du-Périgord ou d'Hendaye par exemple. Cette concurrence accentue

d'autant les besoins en construction : en Aquitaine (comme dans certaines autres régions touristiques comme PACA ou Languedoc-Roussillon), compte tenu de

la demande en résidences secondaires, il faut construire plus qu'ailleurs pour développer l'offre en résidence principale.



Un développement démographique essentiellement par apport migratoire Sauf en Gironde, où ces apports se cumulent avec un solde naturel positif

Avec un taux de croissance annuel moyen de 1,01 % entre 1999 et 2006 contre 0,7 % en France métropolitaine, la population aquitaine (3 119 778 habitants en 2006) croît relativement rapidement.

La carte page 9 montre que l'essentiel de la croissance est générée par les excédents migratoires (+ 196 521 personnes, soit 93 % de la croissance régionale), le solde naturel (nombre de naissances – nombre de décès) étant déficitaire dans tous les départements sauf la Gironde.

On rappellera qu'au sein de la région, les apports migratoires « exogènes » – en provenance d'autres régions ou de l'étranger – peuvent localement être accentués par les migrations

infra régionales, notamment avec les phénomènes de périurbanisation – cas notamment de Bordeaux, Dax, Bayonne, Mont-de-Marsan et dans une moindre

mesure de Périgueux – ou d'installation d'Aquitains dans les grandes zones touristiques (notamment littorales) au moment de la retraite.

Les territoires qui voient leur population croître par excédent naturel sont généralement urbains

(bassins d'emploi de Bordeaux, de Pau, d'Agen, de Mont-de-Marsan...) ou périurbains (sous influence de Périgueux, Bergerac, Dax, Bayonne...): cela contribue localement aux besoins en logements familiaux.

	Population 2006 (Insee, RP)	Solde migratoire évalué 1999-2006	Solde naturel 1999-2006	Évolution annuelle moyenne population 1999-2006	Nombre de résidences principales (RP) 2006	Évolution annuelle moyenne des résidences principales 1999-2006
France	63 186 117	708 000	1 858 100	0,62 %	26 696 844	1,16 %
Aquitaine	3 119 778	196 521	14 304	1,01 %	1 364 028	1,148 %
Dordogne	404 052	25 185	- 9 518	0,57 %	178 375	1,07 %
Gironde	1 393 758	78 923	27 303	1,14 %	612 012	1,57 %
Landes	362 827	36 830	- 1 446	1,48 %	155 554	1,98 %
Lot-&-Garonne	322 292	18 709	- 1 813	0,77 %	140 235	1,20 %
Pyrénées Atlantiques	636 849	36 874	- 222	0,85 %	277 853	1,43 %

Source Insee, recensement de la population entre 1999 et 2006

Questions /réponses

Quel est le nombre de logements vacants estimés ?

Le taux de la vacance est le rapport entre le nombre de logements vacants au 1^{er} janvier de l'année et le nombre de logements recensés à la même date. En Aquitaine, il est dénombré 99 643 logements vacants en 2006 contre 99 782 en 1999.

Partout des besoins en développement de l'offre en logements

Les besoins liés à la croissance démographique sont accélérés, ici comme partout, par la baisse de la taille moyenne des ménages, phénomène appelé « desserrement ».

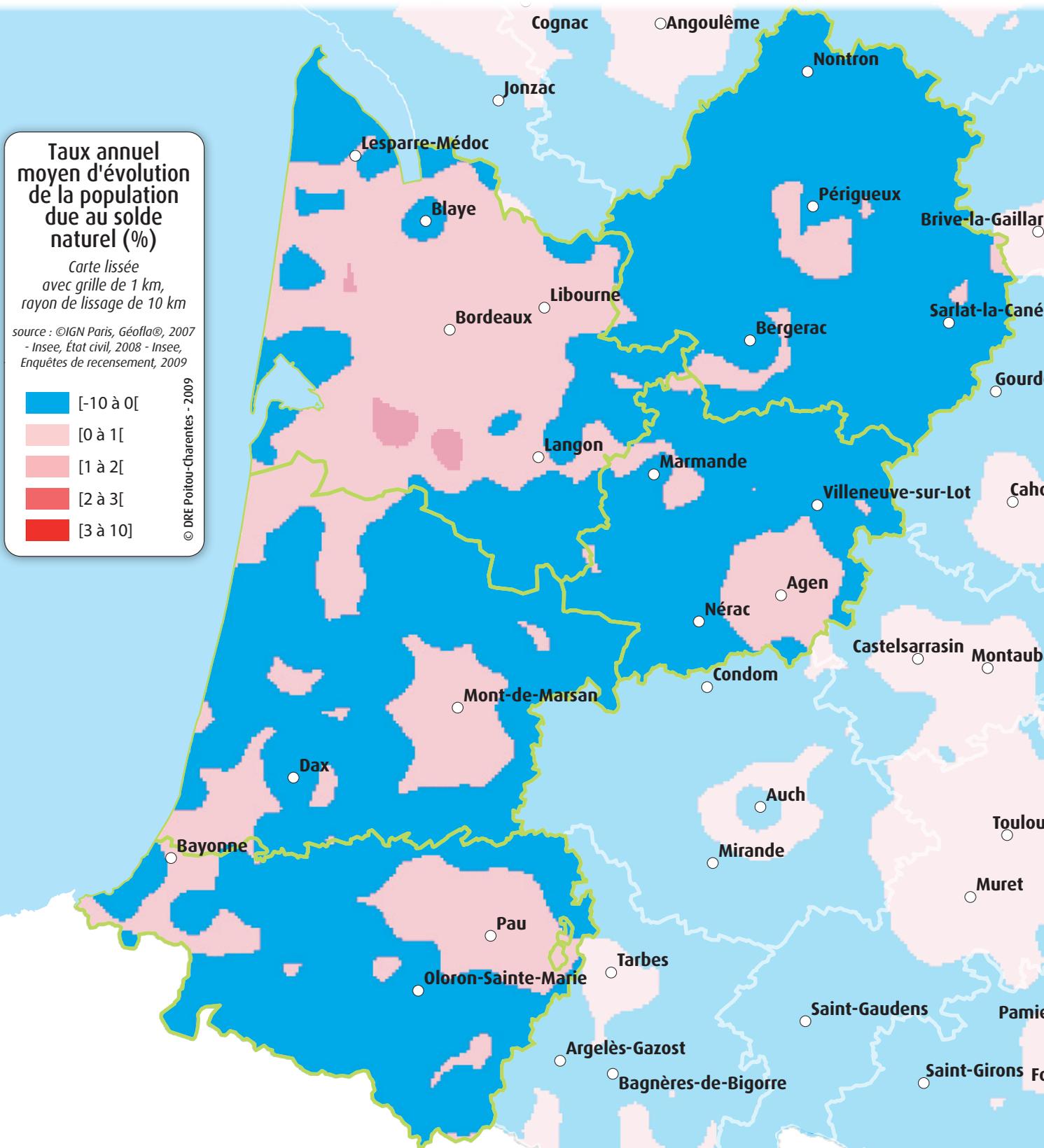
Ce phénomène est le premier facteur des besoins en logements en France comme dans tous les pays occidentaux. Il s'explique en tout premier lieu par l'allongement de la durée

de la vie mais également par la hausse des situations de séparation (divorces, familles monoparentales...) et l'allongement de la durée de la vie seul en célibataire. Ainsi, les deux cartes pages 10 et 11 montrent que le nombre de ménages – et donc le besoin en résidences

principales – augmentent beaucoup plus vite que la population. À ce titre, même les cantons aquitains en décroissance démographique ont besoin de développer leur offre en résidences principales, à une exception près, celle du canton de Tardets

Sorholus dans les Pyrénées-Atlantiques. Ce développement peut se faire par construction ou par récupération du parc vacant quand celui-ci existe et peut être amélioré ou restructuré à un coût économique et social viable.

Évolution de la population due au solde naturel entre 1999 et 2006



Taux annuel moyen d'évolution de la population due au solde naturel (%)

Carte lissée avec grille de 1 km, rayon de lissage de 10 km

source : ©IGN Paris, Géofla®, 2007 - Insee, État civil, 2008 - Insee, Enquêtes de recensement, 2009

- [-10 à 0[
- [0 à 1[
- [1 à 2[
- [2 à 3[
- [3 à 10]

© DRE Poitou-Charentes - 2009

Évolution de la population entre 1999 et 2006 en Aquitaine

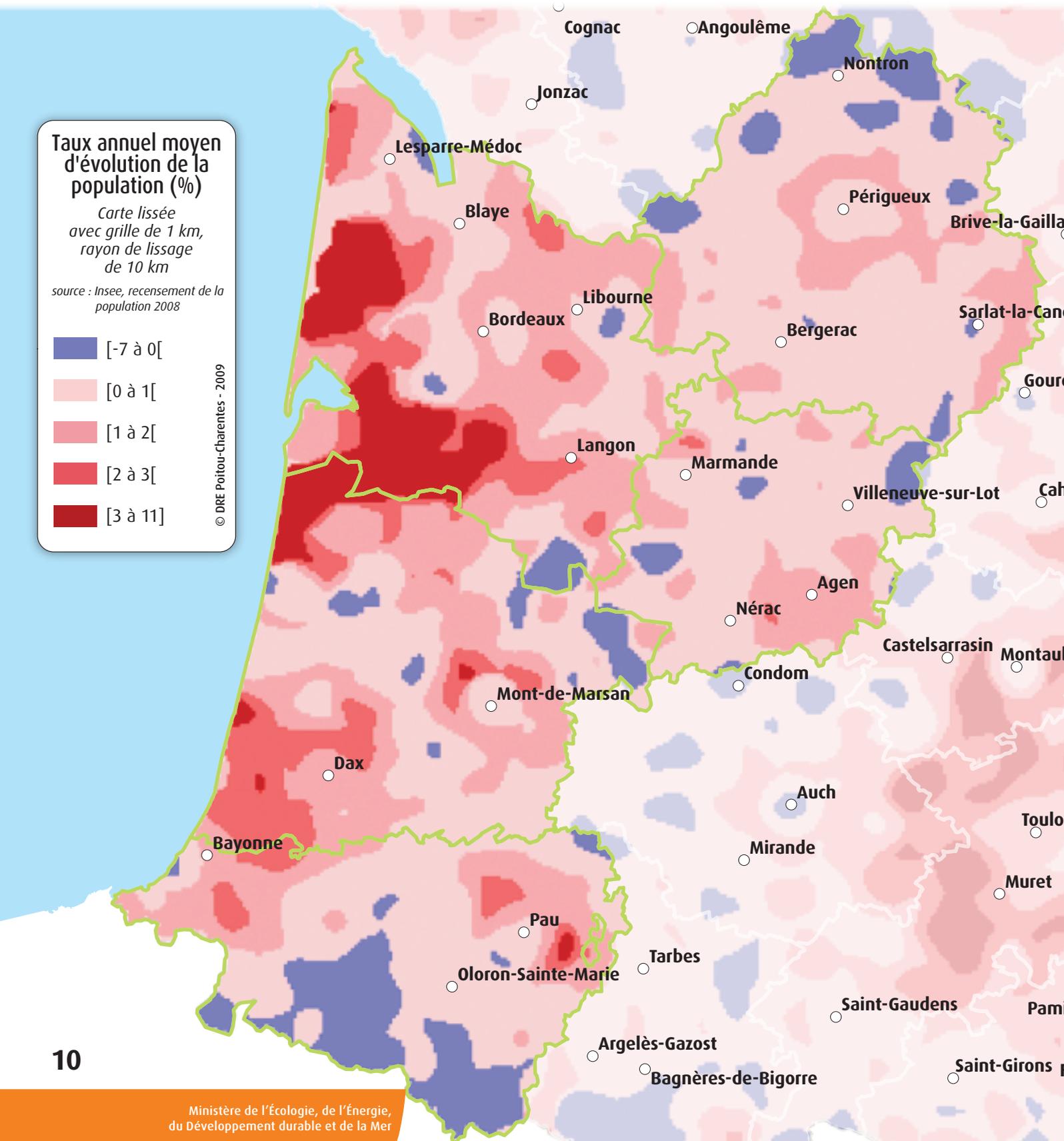
Taux annuel moyen d'évolution de la population (%)

Carte lissée avec grille de 1 km, rayon de lissage de 10 km

source : Insee, recensement de la population 2008

- [-7 à 0[
- [0 à 1[
- [1 à 2[
- [2 à 3[
- [3 à 11]

© DRE Poitou-Charentes - 2009



Évolution des
résidences
principales
entre 1999
et 2007

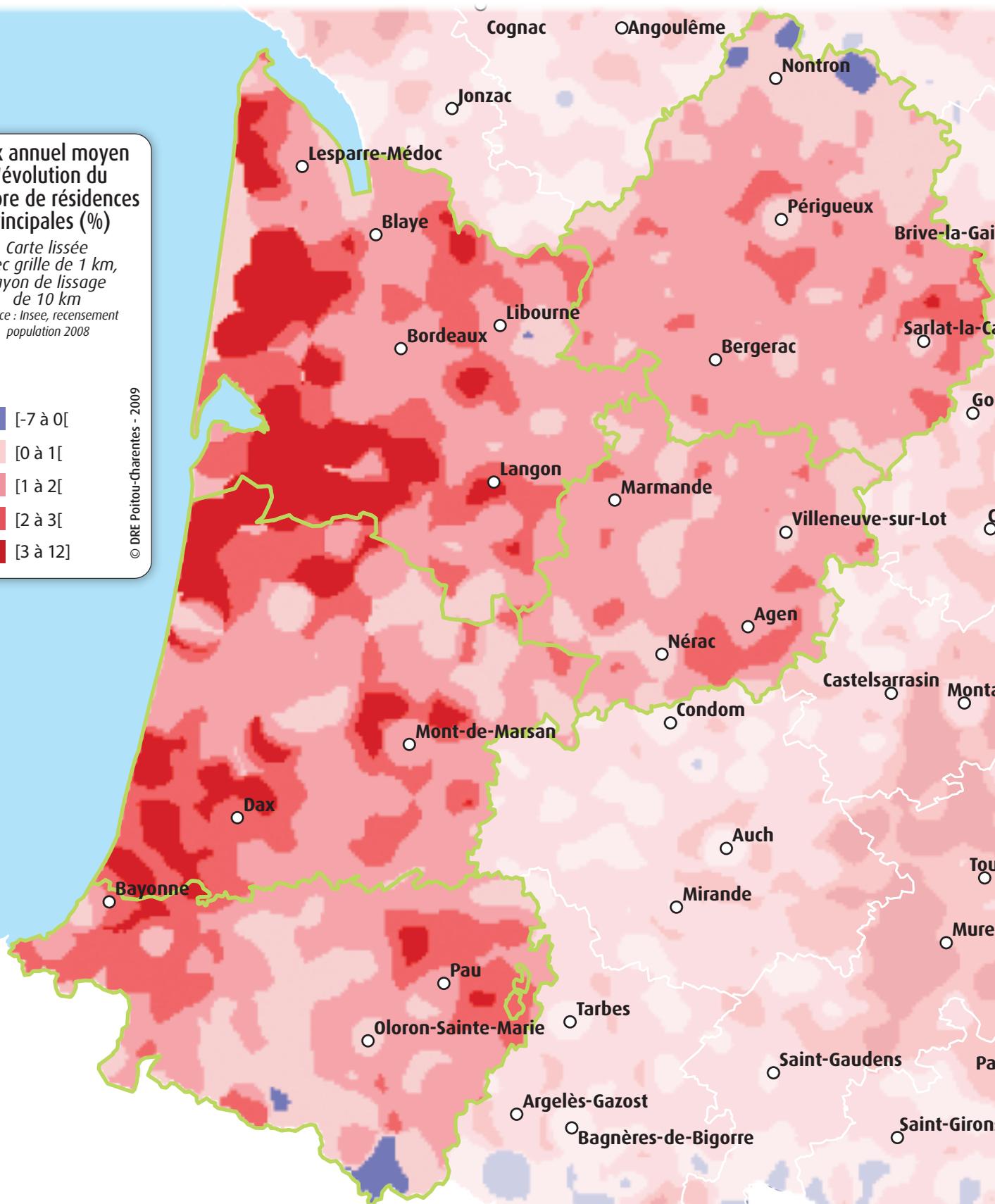


Taux annuel moyen
d'évolution du
nombre de résidences
principales (%)

Carte lissée
avec grille de 1 km,
rayon de lissage
de 10 km
source : Insee, recensement
population 2008



© DRE Poitou-Charentes - 2009



Une région relativement dynamique sur le plan de l'emploi...

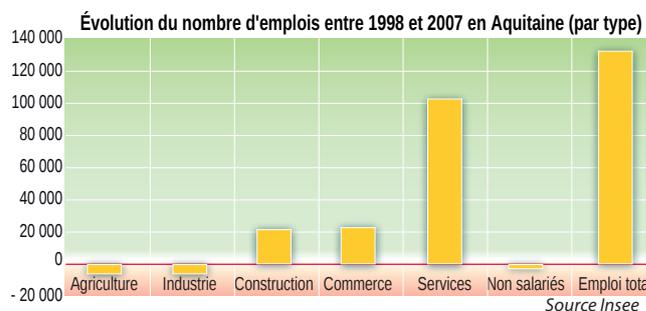
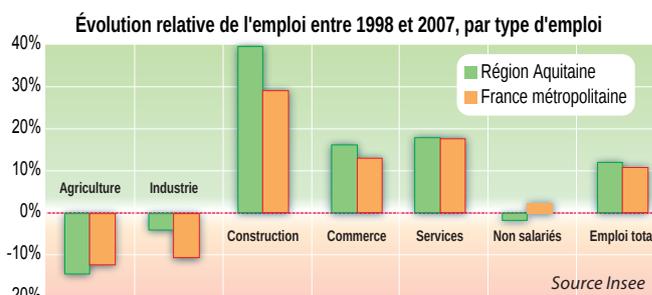
La qualité du cadre de vie n'est pas le seul moteur de l'attractivité aquitaine : la région était récemment également relativement dynamique sur le plan de l'emploi.

En effet, entre 1998 et 2007 (date des dernières données disponibles auprès de l'INSEE), le nombre total d'emploi total a crû de 12 % sur la région (contre 10,8 % au niveau national), grâce à l'emploi salarié (+ 14 %) le nombre d'emploi non salarié (artisans, professions indépendantes...) étant en diminution (- 1,7 %).

Sur cette période, l'emploi a progressé presque sur toute la région, et la dynamique a été particulièrement forte dans les bassins d'emploi d'Arcachon (+ 19 %), de Bordeaux centre (+ 17 %), de Bayonne (+ 15 %), de Dax et du Sud Landes (+ 12 %), de Pau (+ 12 %), de Langon-Bazas- La Réole (+ 17 %) et plus généralement le long de l'autoroute Bordeaux-Agen.

Dynamisme économique et attractivité résidentielle sont en partie interdépendants.

En effet, si le développement de l'emploi stimule la croissance démographique (en favorisant la venue de salariés), on rappellera que les apports migratoires stimulent l'économie en captant des capitaux exogènes réinjectés dans l'économie locale et en générant des besoins en développement de commerces, de services et en construction.



Cette dernière dynamique économique est communément appelée « économie résidentielle ».

Certains élus en ont fait une stratégie de développement local.

De fait, les graphiques ci-dessus montrent que le secteur qui avait le plus progressé entre 1998 et 2006 était celui des salariés du bâtiment (+ 34 %, soit + 18 600 emplois) même si en volume, l'emploi salarié lié aux services avait le plus augmenté (+ 87 200 emplois, soit + 15 %) et reste le plus important.

En terme de besoin en logement, il faut souligner que l'économie résidentielle se traduit souvent par des

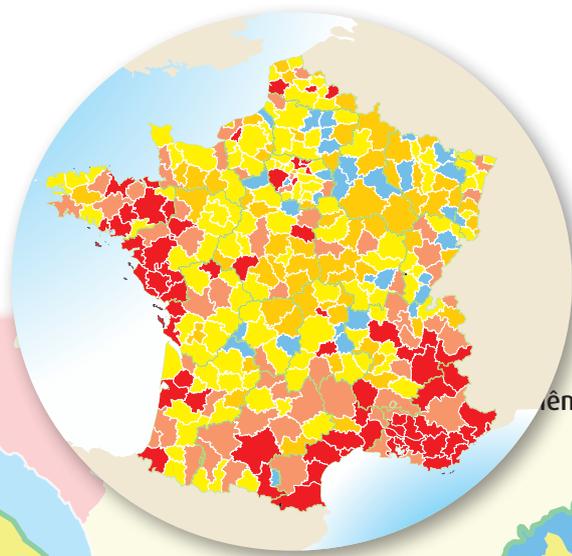
emplois relativement peu qualifiés et donc des revenus relativement peu élevés : cela pose la question de l'offre en logement accessible aux ménages modestes qui, si elle est trop réduite, peut casser la dynamique économique.

La carte nationale confirme le lien entre dynamisme économique et dynamisme démographique (cf. carte ci-contre "Taux de variation de l'emploi total"). Elle semble également montrer que les entrepreneurs prennent toujours davantage en considération la qualité du cadre de vie et les axes de communication (notamment autoroutiers) dans leur choix d'implantation d'activité.

Questions /réponses

Qu'est-ce que l'économie résidentielle ?

L'économie résidentielle comprend toutes les activités de proximité dont les produits et services sont destinés à être consommés directement par les personnes présentes sur un territoire, qu'elles y travaillent, résident en permanence ou occasionnellement. La production de ces activités, consommée sur place, génère des emplois moins qualifiés. Ce qui n'est pas sans conséquence dans les zones tendues. Elle représente 36 % de la masse salariale en Aquitaine contre 34 %, moyenne nationale.

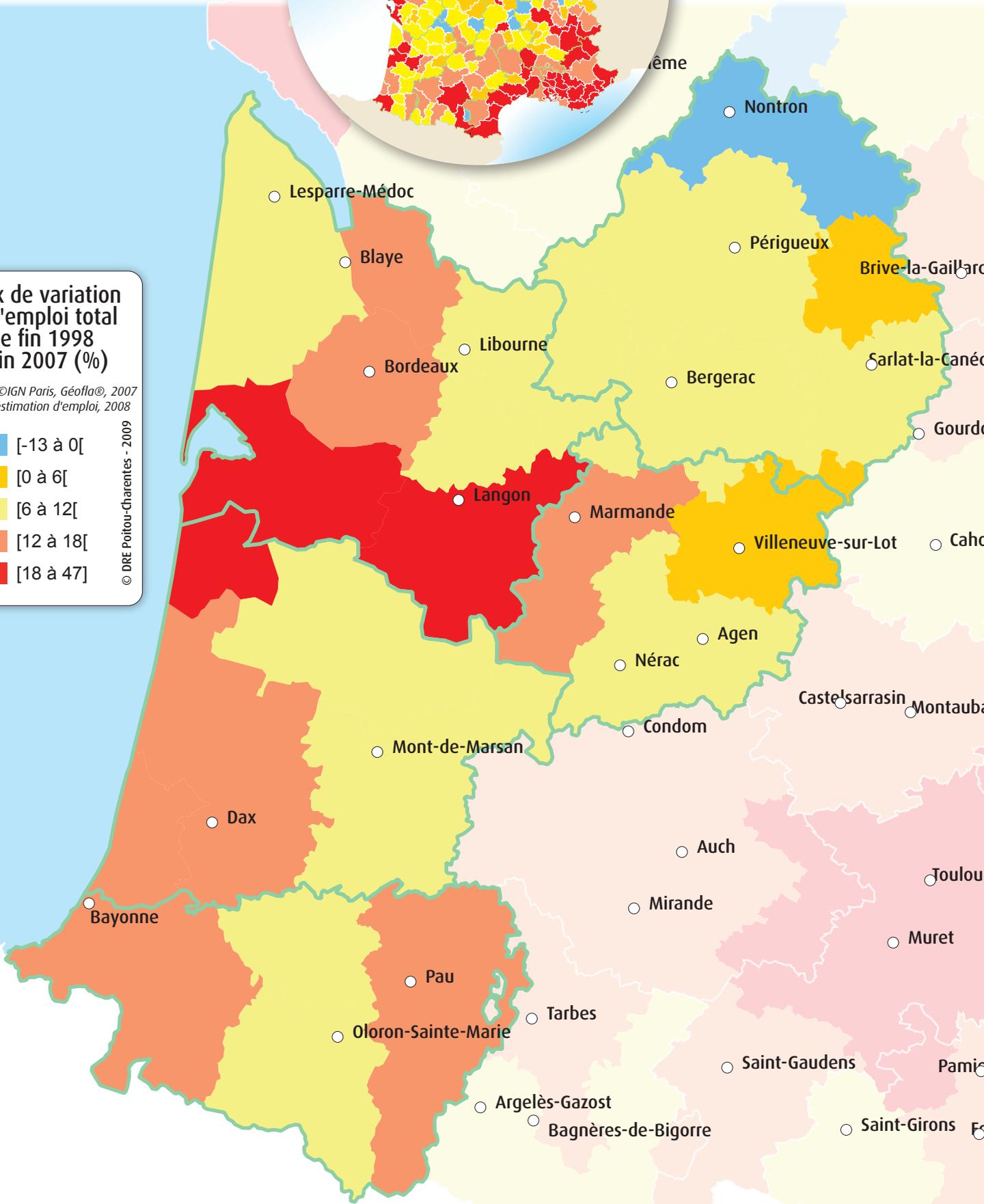


Taux de variation de l'emploi total de fin 1998 à fin 2007 (%)

source : ©IGN Paris, Géofla®, 2007
Insee, estimation d'emploi, 2008

- [-13 à 0[
- [0 à 6[
- [6 à 12[
- [12 à 18[
- [18 à 47]

© DRE Poitou-Charentes - 2009





© Comité régional du tourisme Aquitaine



© Comité régional du tourisme Aquitaine



© Photos MEDDM



© Photos MEDDM



© Photos Laurent Mignaux - MEDDM



© Photos MEDDM



© Photos Gérard Crossy - MEDDM

La région Aquitaine est une terre de contrastes d'une grande attractivité. Une certaine douceur de vivre et une grande variété de paysages, souvent emblématiques (Périgord noir...) parfois classés au titre des sites (Dune du Pilat, corniche Basque...) et même au patrimoine mondial (Saint-Émilion, Vézère, Bordeaux), attirent de ce fait un grand nombre de visiteurs et de nouveaux habitants permanents.

Récemment, une montée des difficultés face au logement...

Une offre sociale en progression...

...mais encore insuffisante pour peser sur les marchés y compris dans les territoires en déficit de logements sociaux (art.55 loi SRU). Des efforts à poursuivre et à accélérer pour traiter l'habitat indigne.

Les marchés de l'immobilier aquitains, on l'a vu, sont parmi les plus tendus de France et la carte page 16 confirme que les prix y sont parfois très élevés. La région est également une de celles où ceux-ci ont le plus progressé entre 1998 et 2006 (il est vrai qu'ils étaient particulièrement bas – voire sous-évalués – à la fin des années 1990).

Pourtant, les Aquitains n'ont pas tous le pouvoir d'achat des Franciliens, Britanniques et autres « migrants » qui acquièrent 22,3 % des maisons anciennes à la vente. Au contraire, les niveaux de revenus sont comparables à la moyenne française et même souvent plus faibles : en Aquitaine, la moitié des ménages gagne moins de 1 124 € imposables mensuels par unité de consommation (UC)^[1] contre 1 186 € au niveau national ; le revenu médian^[2] est donc inférieur

[1] – Unité de consommation (UC) : pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure de revenu corrigé par unité de consommation. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation

[2] – Le niveau médian est le revenu au-dessous duquel se situent 50 % des revenus. C'est de manière équivalente le revenu au-dessus duquel se situent 50 % des ménages.

de 62 € à la moyenne métropolitaine (cf. tableau ci-contre). Bien entendu, ce revenu médian régional cache des disparités locales, notamment entre les zones d'emploi de Villeneuve-sur-

Lot-Fumel et de Marmande-Casteljaloux, où le revenu médian est respectivement de 952 € et 961 euros, et celles de Bordeaux-centre et d'Arcachon où le revenu médian atteint respectivement 1 256 € et 1 237 € tout en restant inférieur au niveau national. Les zones les plus tendues se caractérisent par de forts écarts de revenus, des ménages très aisés y cohabitent avec des ménages à revenus « moyens » et bas : ainsi, à Bordeaux « centre »

comme à Arcachon 22 % des ménages ont des revenus élevés^[3] (supérieurs de 30 % aux plafonds d'accès au parc HLM), mais 30 % ont des revenus faibles inférieurs à 60 % de ces plafonds^[4] et respectivement 12 et 9 % sont pauvres au sens où leurs revenus sont inférieurs à

[3] 3 060 € mensuels imposables environ (hors aides sociales) pour un ménage de deux personnes en province.

[4] 1 400 € mensuels imposables environ (hors aides sociales) pour un ménage de deux personnes en province.

	Revenu mensuel imposable médian (€)	Taux de ménages intermédiaires (revenus <130% du plafond Hlm)	Taux de ménages modestes (revenus <60% du plafond Hlm)	Taux de ménages très modestes (revenus <30% du plafond Hlm)	Taux de ménages sous le seuil de pauvreté national fiscal
France entière	1186	18 %	36 %	12 %	18 %
Aquitaine	1124	18 %	36 %	13 %	20 %
Dordogne	1025	14 %	42 %	15 %	23 %
Gironde	1179	20 %	34 %	12 %	19 %
Landes	1128	16 %	35 %	11 %	18 %
Lot-et-Garonne	1002	14 %	43 %	16 %	24 %
Pyr. Atlantiques	1150	19 %	35 %	12 %	19 %

Source DGI, revenus fiscaux 2006

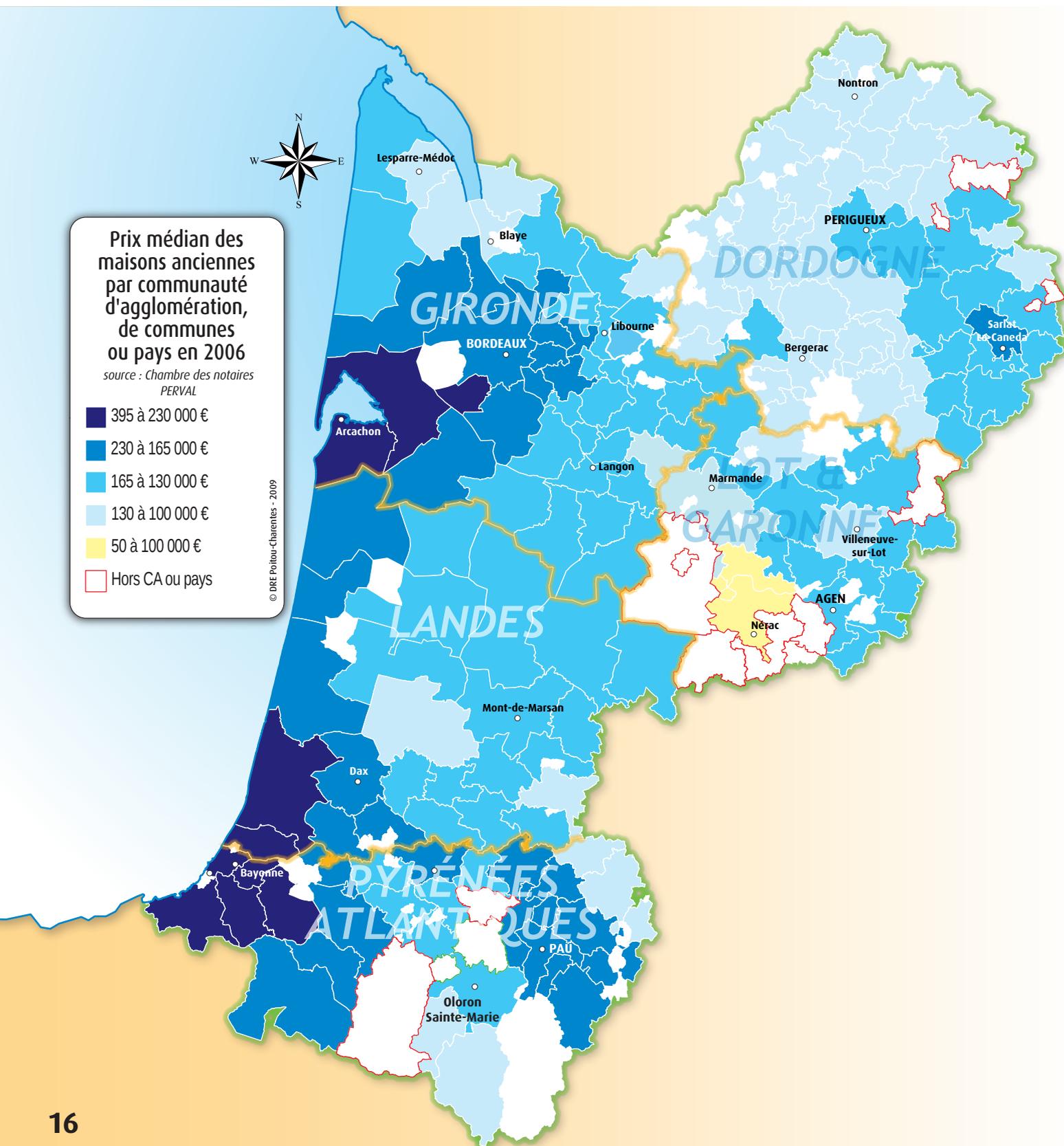
30 % des plafonds HLM^[5].
Nécessairement, pour
les classes moyennes et

[5] - 705 € mensuels imposables
environ (hors aides sociales) pour
un ménage de deux personnes en
province.

populaires, la tension des
marchés et la forte montée
des prix constatée jusqu'à ces
dernières années, ont généré
des difficultés croissantes en
matière d'accès au logement.

Ces difficultés concernent
désormais tous les segments
de parc, du locatif HLM au
locatif privé, en passant par
l'accession à la propriété, à
des degrés divers comme le

montrent les cartes "Part des
ménages locataires pouvant
accéder à la propriété" pages
18 et 19.



Une accession à la propriété désormais difficile dans de nombreux marchés aquitains

Afin d'analyser les difficultés concrètes rencontrées par les ménages aquitains pour accéder à la propriété, des simulations ont été réalisées dans le cadre de cet atlas, sur chaque zone d'emploi. Ces simulations permettent d'apprécier le niveau de revenu minimum nécessaire pour une accession dans ces territoires.

les ménages locataires de trois-quatre personnes ont été retenus pour celui des maisons anciennes de quatre-cinq pièces. Le coût d'un bien immobilier

ne dépend pas uniquement du « prix » de transaction du bien recherché, mais d'une série de facteurs complémentaires présentés dans la simulation page

Différentes données ont été prises en compte :

• **Les références des transactions immobilières**

(médiane des prix) sont issues de la base de données des notaires (Perval) pour l'année 2006. Le marché des maisons anciennes de quatre-cinq pièces et celui des appartements anciens de deux-trois pièces ont été ciblés. Pour 19 zones d'emplois, le nombre de transactions portant sur des appartements de deux-trois pièces étant très faible voire nul, les simulations n'ont pu être réalisées (en blanc dans la cartographie).

• **Le niveau de revenu des ménages potentiellement accédants à la propriété (locataires des parcs privé et public âgés de 25 à 40 ans).**

Cette information est extraite des données Filocom 2007 (MEEDM d'après la DGFIPI). Les ménages locataires de deux personnes ont été retenus comme cible du marché des appartements anciens de deux-trois pièces, et

simulation d'investissement exemple de la zone d'emploi de Périgueux					
		Maisons anciennes		Appartements de 2 - 3 pièces	
		Sans PTZ	Avec PTZ	Sans PTZ	Avec PTZ
Prix médians		12 7000 €	127 000 €	74 375 €	74 375 €
Frais de notaire (8% dans l'ancien)		10 160 €	10 160 €	5 950 €	5 950 €
Frais divers (déménagement, travaux d'embellissement)		11 430 €	11 430 €	7 438 €	7 438 €
TOTAL ACHAT		148 590 €	148 590 €	87 763 €	87 763 €
Apport initial		15 %	15 %	15 %	15 %
		22 289 €	22 289 €	13 164 €	13 164 €
PTZ	Montant maximal du prêt		16 200 €		13 200 €
	Différé		Néant		Néant
	Nombre d'années de remboursement		6 ans		6 ans
	Remboursement mensuel		225 €		183 €
Prêt bancaire	Montant maximal du prêt	126 302 €	110 102 €	74 598 €	61 398 €
	Différé	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %
	Nombre d'années de remboursement	20 ans	20 ans	20 ans	20 ans
	Remboursement mensuel	785 €	685 €	464 €	382 €
EMPRUNT TOTAL		126 302 €	126 302 €	74 598 €	74 598 €
Remboursement mensuel les six premières années	Prêt bancaire	785 €	460 €	464 €	199 €
	PTZ		225 €		183 €
	Global	785 €	685 €	464 €	382 €
Remboursement mensuel les 14 années suivantes	Prêt bancaire	785 €	747 €	464 €	432 €
	PTZ				
Assurance / mois		45 €	45 €	45 €	45 €
REMBOURSEMENT GLOBAL	Mensuel	830 €	773 €	509 €	462 €
	Annuel	9 966 €	9 278 €	6 107 €	5 546 €
	Sur 20 ans	199 314 €	185 552 €	122 143 €	110 930 €
Part des revenus		30 %	30 %	30 %	30 %
Revenus déclaratifs correspondant		33 200 €	30 900 €	20 400 €	18 500 €
Par rapport au plafond PTZ		78 %	72 %	58 %	53 %

Source Bureau d'études Guy TAIEB Conseil - juin 2009

précédente (zone d'emploi de Périgueux).

Des analyses ont été faites sans et avec l'aide du prêt-à-taux zéro (PTZ), pour mesurer l'effet solvabilisateur de ce prêt pour les accédants dans l'ancien. La carte met clairement en évidence les difficultés que peuvent rencontrer les ménages aquitains pour accéder

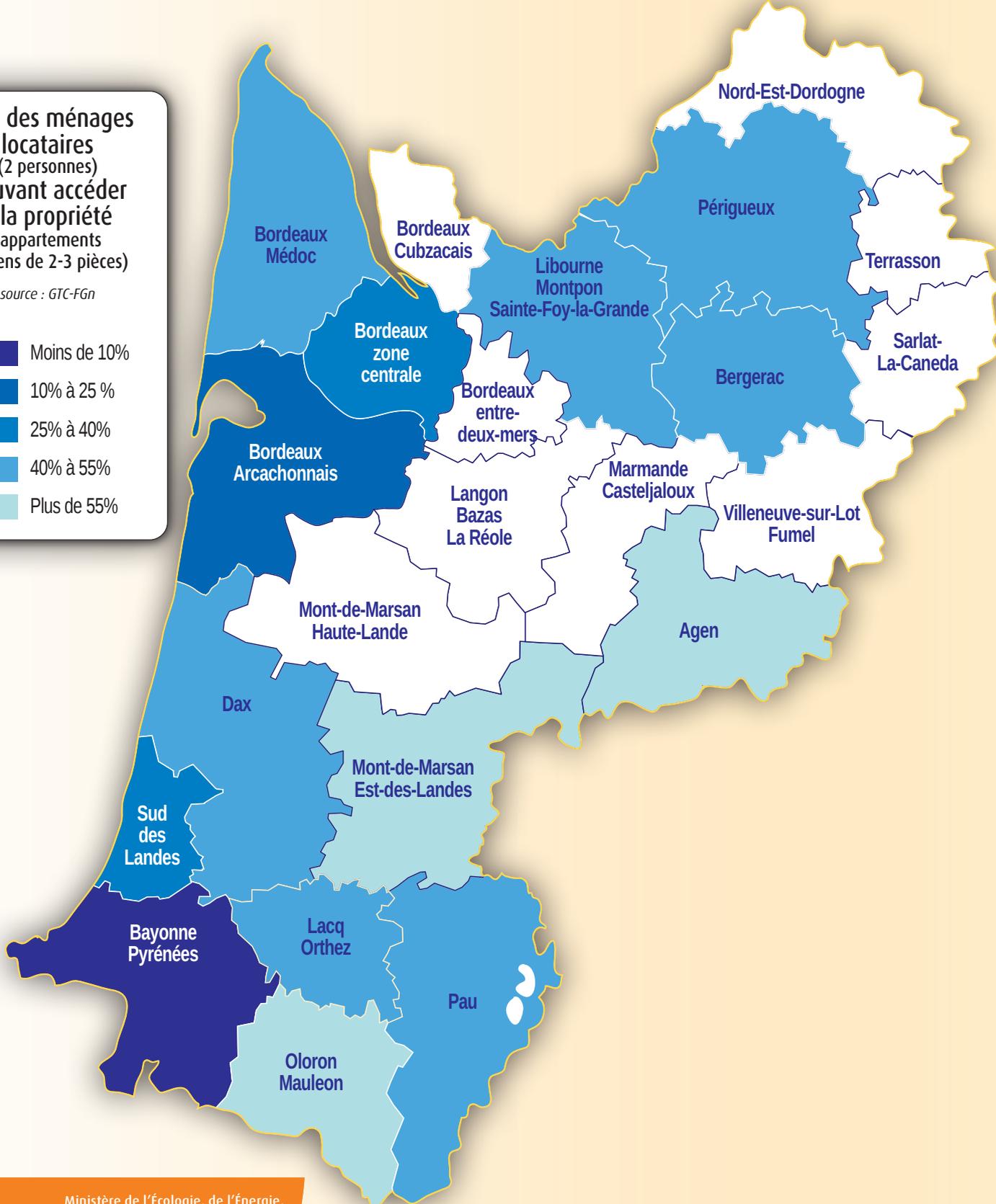
à la propriété sur une grande partie du territoire, et dans certaines zones d'emploi tendues en particulier. Ainsi, moins de 10 % des ménages de trois-quatre personnes locataires peuvent acheter une maison ancienne dans leur bassin d'emploi à Bordeaux, Arcachon, Bayonne, Dax, Bayonne-Biarritz, Pau, Orthez ou Sarlat.

L'accession dans un petit appartement (2/3 pièces) est plus aisée mais néanmoins restreinte à 10 % des ménages dans la zone d'emploi de Bayonne, à 25 % des ménages dans celle d'Arcachon et à 40 % des ménages dans celles de Bordeaux et du Sud Landes (concernant les achats d'appartement, plusieurs zones d'emploi

Part des ménages locataires (2 personnes) pouvant accéder à la propriété (appartements anciens de 2-3 pièces)

source : GTC-FGn

- Moins de 10%
- 10% à 25%
- 25% à 40%
- 40% à 55%
- Plus de 55%



ne sont pas renseignées car le nombre de transactions enregistrées dans la source Perval est trop faible pour être significatif).

On notera que l'étude met en évidence un faible effet solvabilisateur du PTZ pour les acquéreurs dans l'ancien : dans la région tout au moins, il ne permet

l'accession que d'environ 5 % de ménages supplémentaires en moyenne.

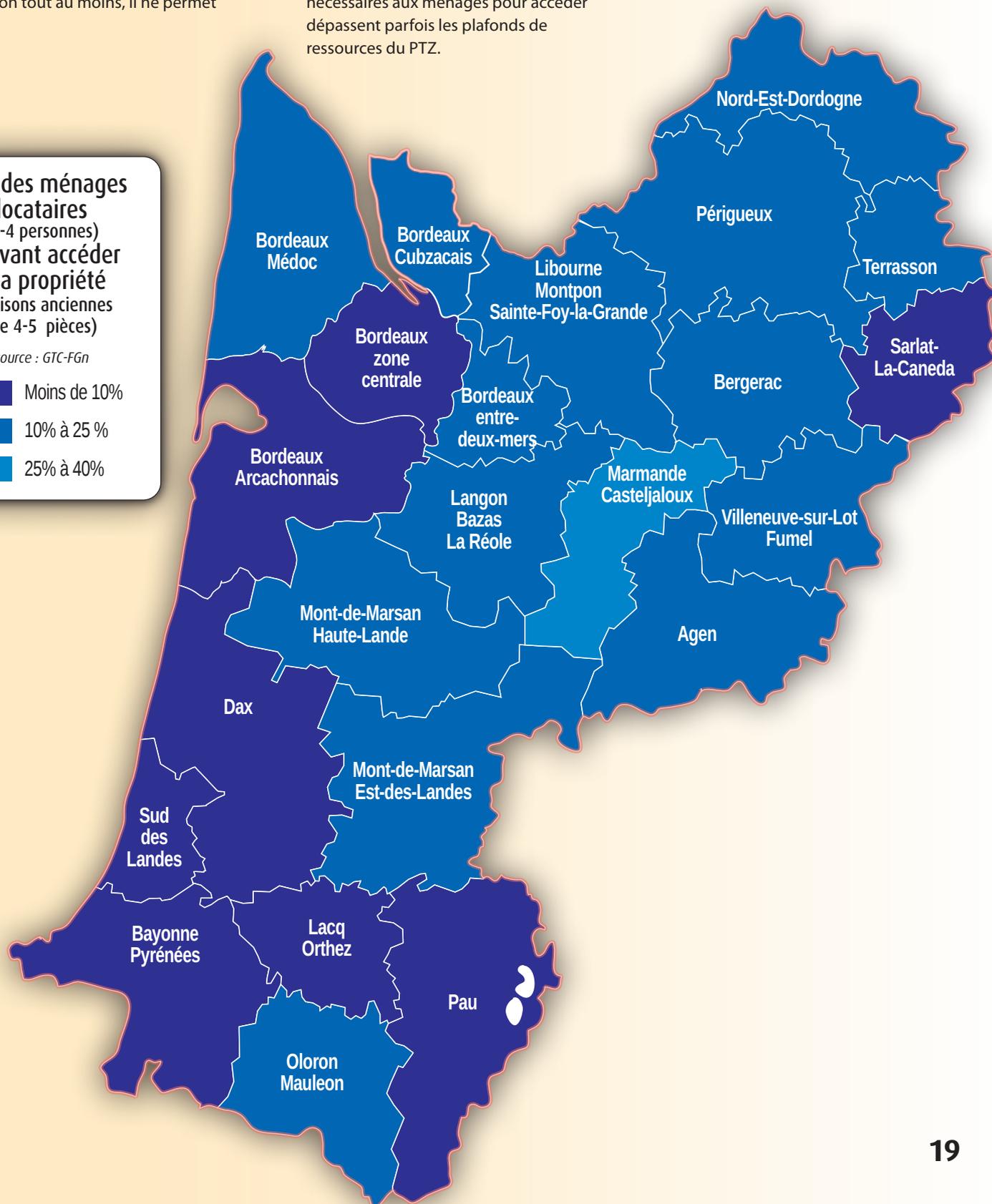
Cela est dû :

- au lissage du prêt par les banques, qui diminue son effet de solvabilité;
- à la tension du marché et au niveau des prix : dans ce contexte, les revenus nécessaires aux ménages pour accéder dépassent parfois les plafonds de ressources du PTZ.

Part des ménages locataires (3-4 personnes) pouvant accéder à la propriété (maisons anciennes de 4-5 pièces)

source : GTC-FGn

- Moins de 10%
- 10% à 25 %
- 25% à 40%



Des accédants modestes souvent contraints à la périurbanisation et à la rurbanisation

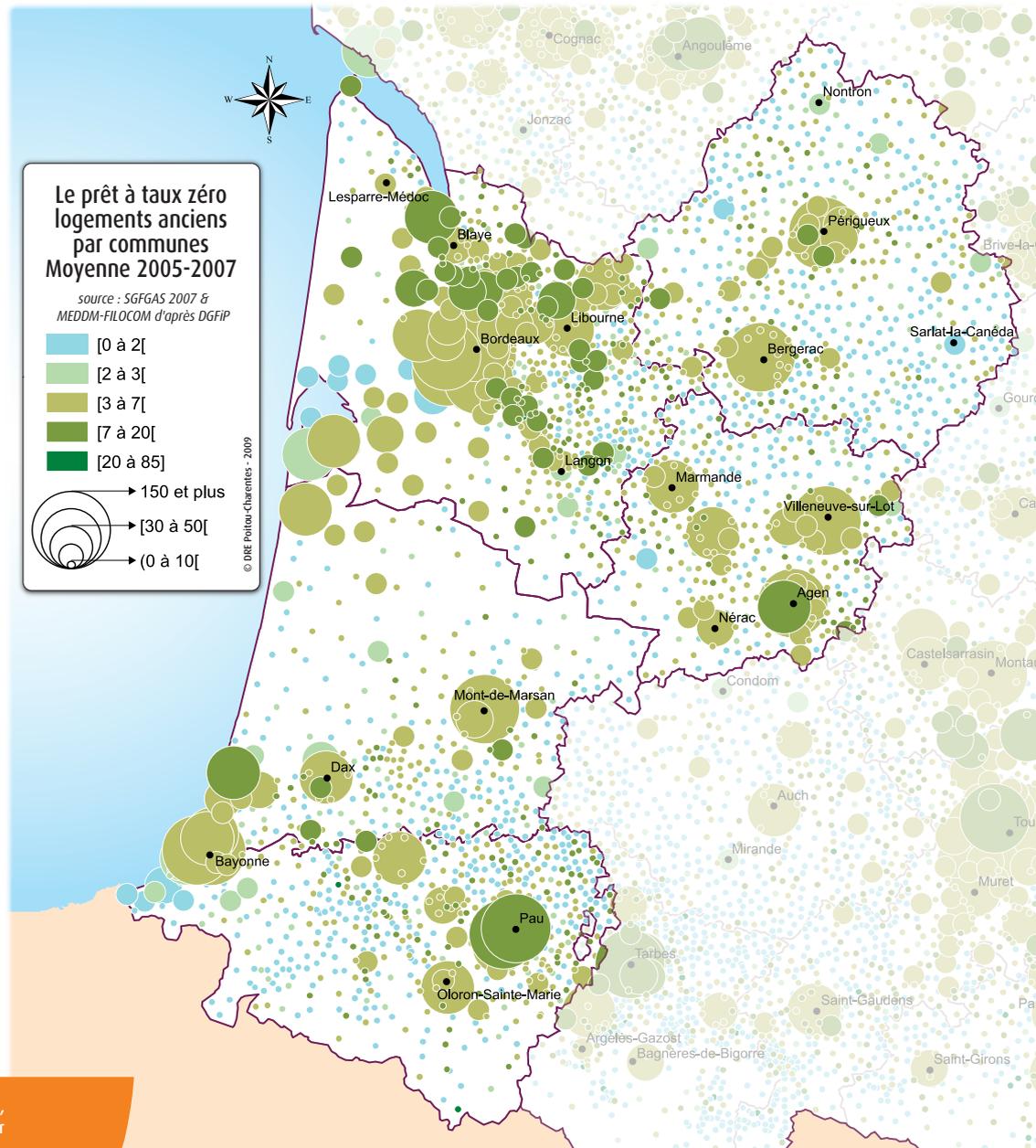
La carte ci-contre sur le nombre de résidences principales construites avec l'aide d'un prêt à taux zéro (PTZ), et la part des PTZ dans les résidences principales, met en évidence que, dans ce contexte de tension des marchés et de foncier cher, une part significative des primo accédants est contrainte de s'éloigner des agglomérations pour construire son logement.

Cela est particulièrement visible dans la grande périphérie bordelaise, dans les franges éloignées du bassin d'Arcachon, sur l'axe Bordeaux Marmande, dans le sud Landes et le Nord des Pyrénées-Atlantiques et, dans une moindre mesure, dans la périphérie de Périgueux. Ce constat ne constitue pas une critique du PTZ mais traduit bien l'insuffisance des politiques foncières qui, aujourd'hui, sont impuissantes à contrecarrer l'étalement urbain et la périurbanisation des ménages modestes.

Cet éloignement des centres urbains est facteur de difficultés sociales pour ces ménages modestes. En effet, le budget transport est fréquemment sous-estimé (d'autant que deux voitures sont souvent nécessaires pour les familles) ; à tel point qu'il peut être facteur de surendettement. De même, le coût social de ces choix (temps passé dans les déplacements, fatigue,

éloignement des services...) est souvent mal évalué. Cette rurbanisation va également à l'encontre des intérêts de développement durable : outre la consommation en énergie

première générée par les déplacements véhiculés, elle favorise la consommation et le mitage des espaces naturels, et déséquilibre parfois les écosystèmes.



En outre, mal canalisée, elle peut s'avérer coûteuse pour les collectivités locales car induit des investissements pas toujours maîtrisés et « rationalisés » en matière d'équipements scolaires et culturels, de viabilisation des terrains, d'assainissement... (voix de développement local mais si maîtrise).

Enfin, on ne pourra que regretter la pauvreté architecturale de certains programmes immobiliers en milieux périurbain et rural qui, en nuisant à l'image du territoire, le dévalorise. Cela est particulièrement dommageable dans des espaces à fort patrimoine et à vocation touristique forte.

Alors, que faire pour lutter contre cet étalement urbain, généré en partie par l'accès à la propriété des ménages modestes ?

Cela passe par une prise de conscience collective des villes et des communes proches des centres urbains, qui doit se traduire par des politiques foncières plus ambitieuses et la mise en place des outils d'aménagement ad hoc. Il s'agit de libérer des terrains à livrer à l'urbanisation à coût modéré.

Cela passe également par des réflexions architecturales, sociologiques et urbaines plus approfondies, visant à :

- concilier densité et aspirations des ménages à des logements spacieux,

notamment dotés d'espaces extérieurs (jardins, balcons...);

- mieux fondre les constructions dans le tissu ancien existant.

Le SCOT et le PLU doivent être le moment de cette réflexion collective. Dans les zones périurbaines et rurales, une des réponses aux difficultés potentielles des

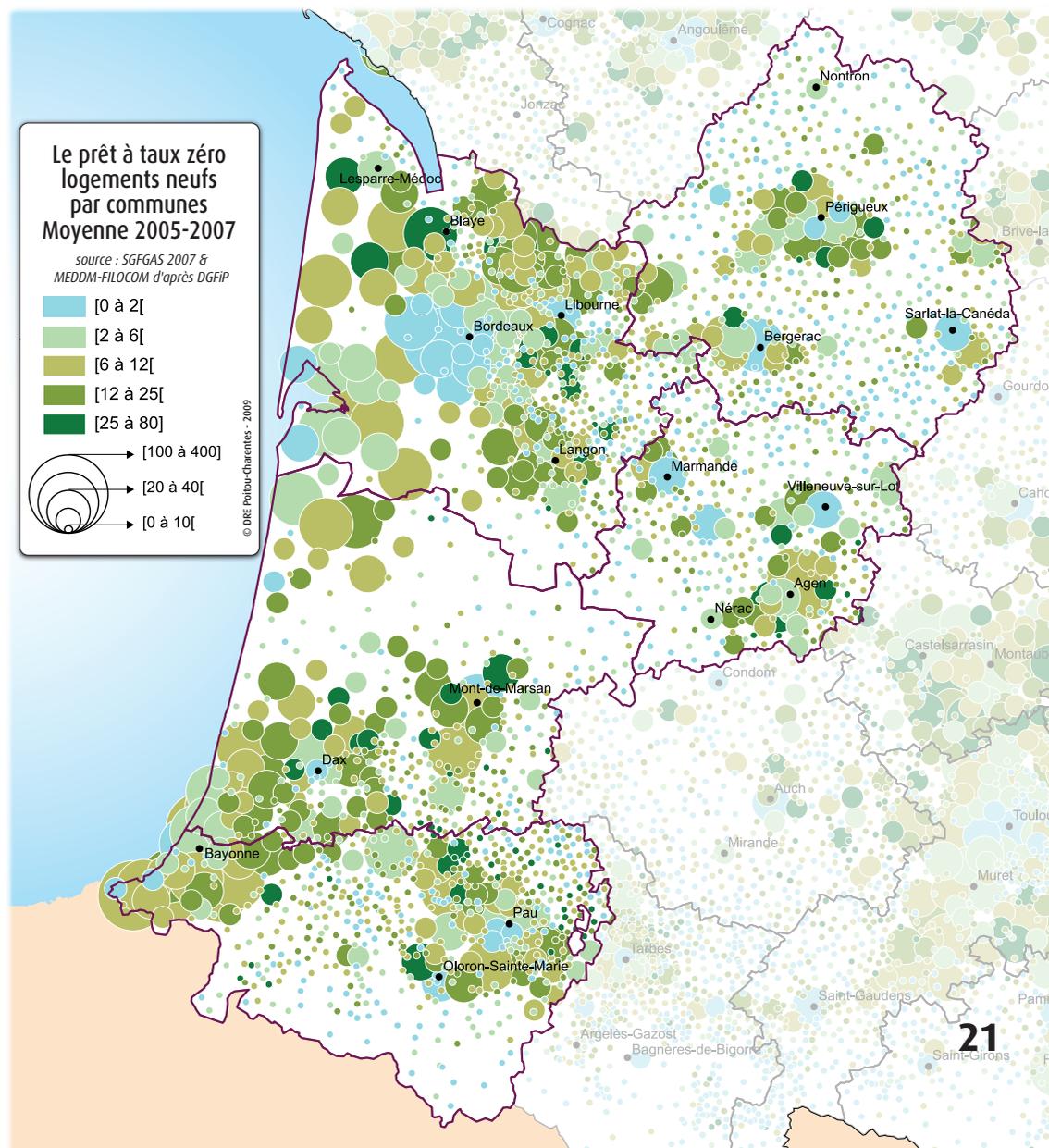
accédants modestes pourrait être le développement mesuré d'un parc locatif privé à loyer maîtrisé.

Celui-ci fonctionnerait comme un sas permettant aux ménages qui envisagent d'accéder de mesurer les conséquences de leur choix avant de se lancer dans un investissement lourd.

On notera en outre une

certaine cohérence pour les communes, à long terme, entre le choix d'investir dans des équipements scolaires et celui de développer une offre locative privée.

En effet, le parc locatif privé génère un plus grand « turnover » qui, lorsqu'il s'agit de logements familiaux, permet la présence plus ou moins permanente d'enfants.



Un accès au parc social tout aussi difficile, car son poids dans les marchés, déjà faible, est en diminution...

(y compris dans les agglomérations qui doivent développer leur offre au titre de l'article 55 de la loi SRU !)

La tension des marchés aquitains, on l'a vu, rend difficile l'accession à la propriété même des classes moyennes. Dans ce contexte, le parc locatif est soumis à une pression très vive, particulièrement le parc locatif social.

Or dans la région, la capacité d'attribution de logements sociaux est triplement limitée par :

- la faiblesse quantitative du parc social ;
- une production encore insuffisante pour peser dans

les marchés ;

- la relative « congestion » de ce parc dans les zones tendues.

Ainsi, avec 10,2 % contre 15,9 % au niveau national en 2007, le taux de logements sociaux est faible en Aquitaine. Cette situation est, pour partie, un « héritage du passé » : dans la région comme dans la moitié sud de la France, le poids du parc social est beaucoup moins important que dans le Nord (cf. carte) où s'est concentrée l'industrialisation, et où par ailleurs les besoins en reconstruction ont été plus grands après la seconde guerre mondiale.

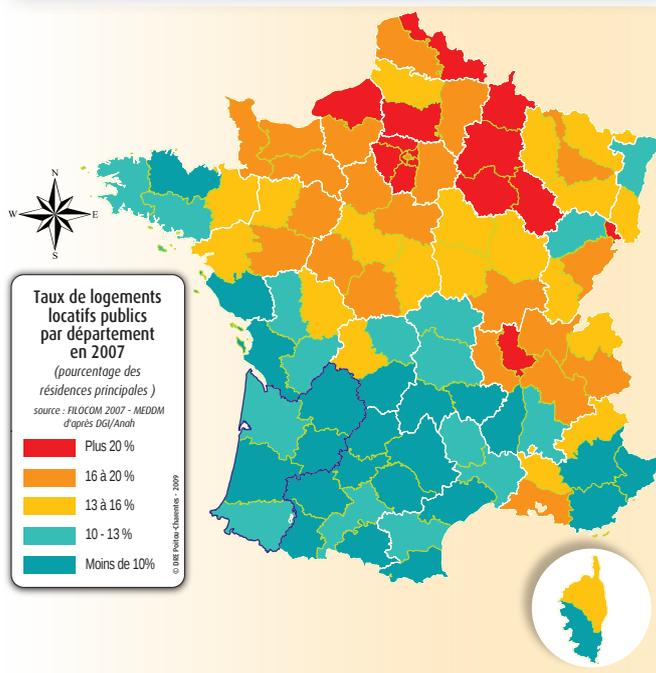
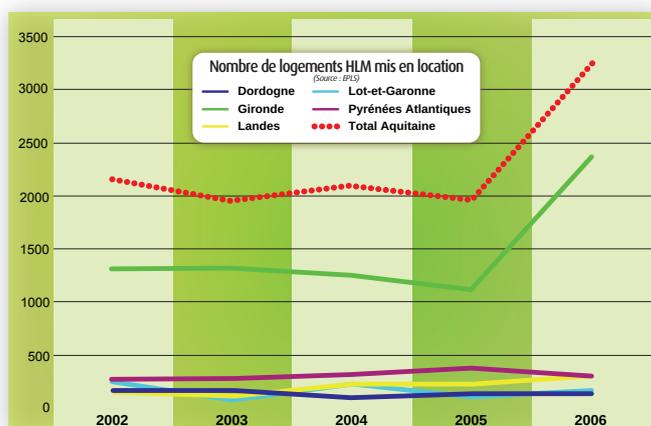
Héritage du passé, cette situation n'en est pas moins dommageable pour les ménages aquitains. Le développement plus « massif » de l'offre en logements sociaux reste donc une urgence, et il doit se faire à un niveau d'autant plus élevé qu'il s'agit de combler un déficit et de diminuer la tension des marchés.

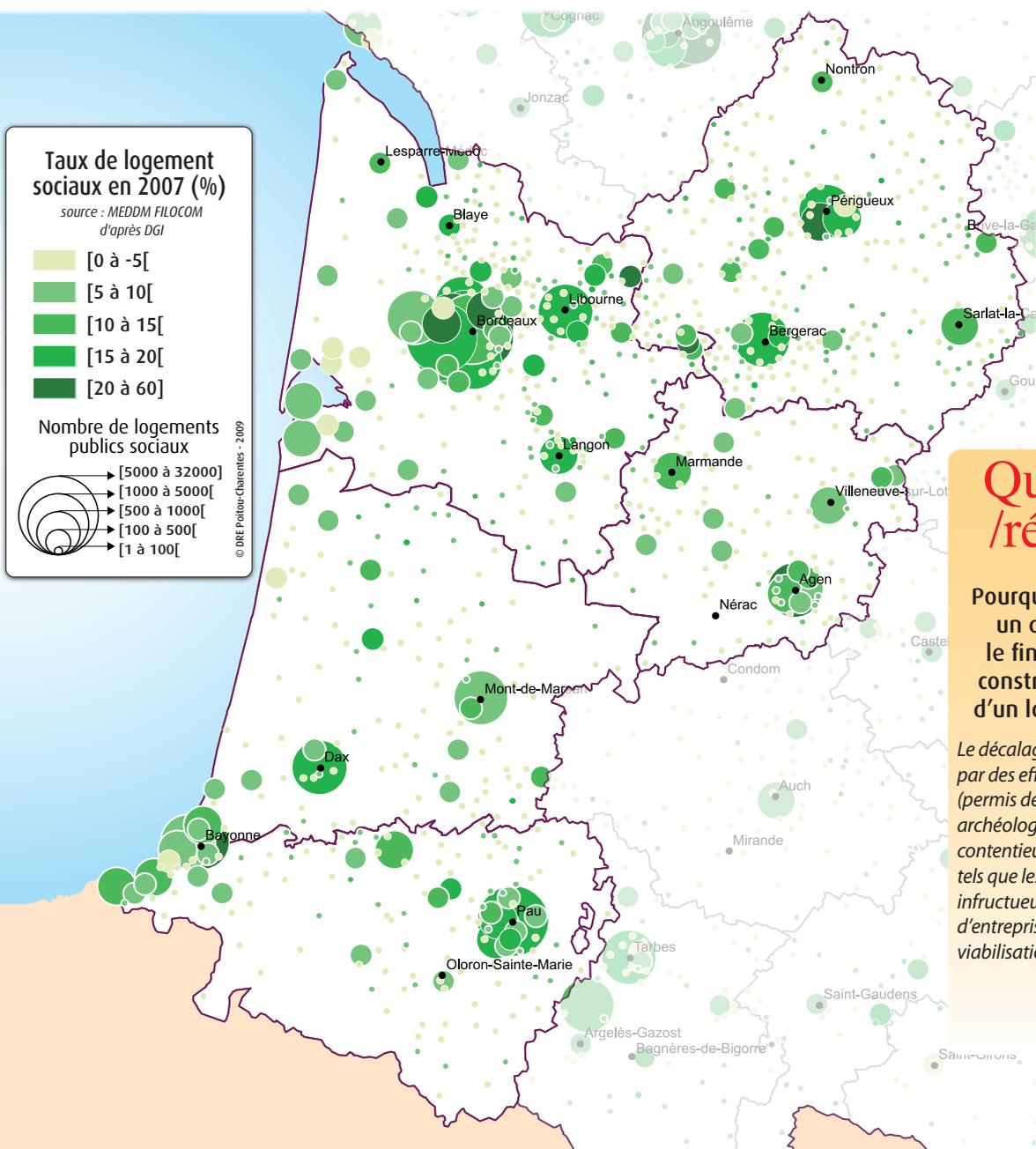
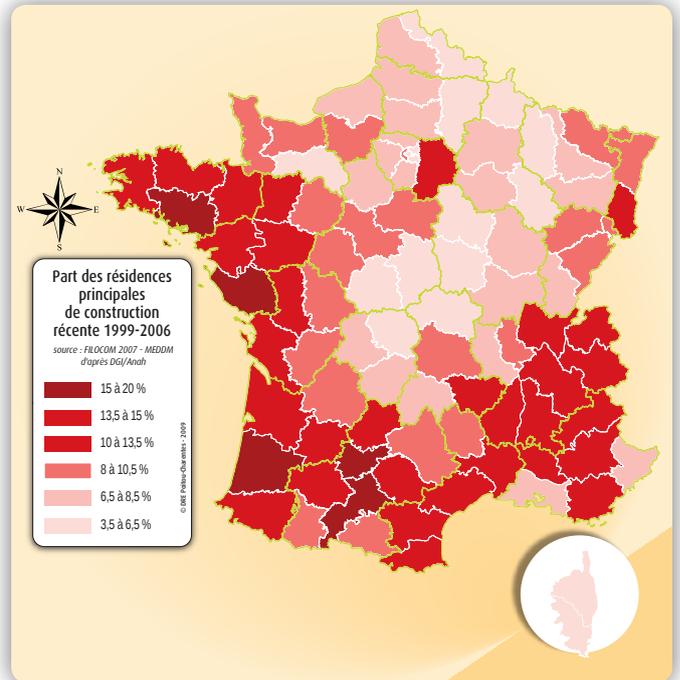
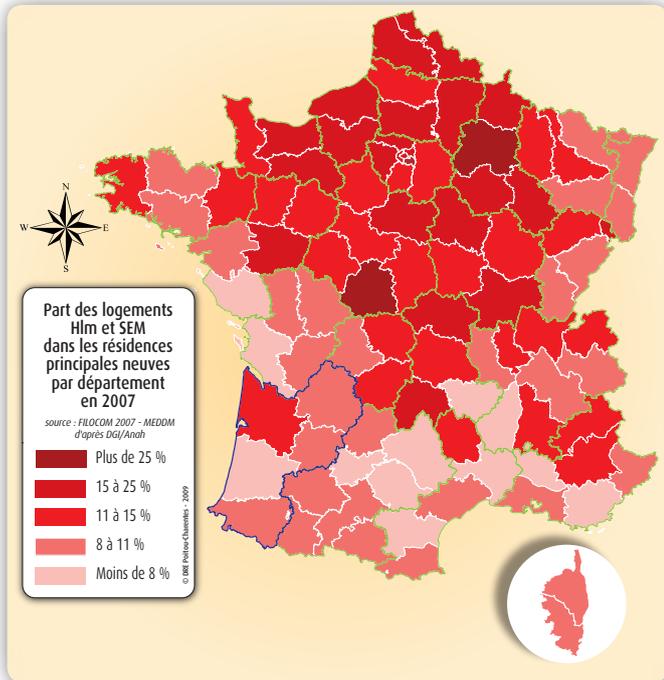
Or, malgré une amélioration récente grâce au plan de cohésion sociale (cf. graphique ci-dessus), amélioration essentiellement constatée en Gironde, la production est encore insuffisante pour peser sur les marchés, et même pour inverser la tendance...

Questions /réponses

Pourquoi n'arrive-t-on pas à résorber le déficit de logements sociaux ?

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, complété par l'article 11 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations ou-les EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) depuis le 1^{er} janvier 2008- 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. En Aquitaine, malgré les efforts réalisés, et avec une production annuelle moyenne d'environ 3 000 logements, le déficit de logements sociaux est de 28 088 au 1^{er} janvier 2007. Le rythme de construction élevé des résidences principales observé ces dernières années rend difficile le rattrapage du retard pris en matière de logements sociaux.





Questions /réponses

Pourquoi constate-t-on un décalage entre le financement et la construction effective d'un logement social ?

Le décalage peut s'expliquer par des effets réglementaires (permis de construire, fouilles archéologiques, recours contentieux...) ou conjoncturels tels que les appels d'offres infructueux, la défaillance d'entreprises ou le retard de viabilisation du terrain.

En effet, entre 1999 et 2007, 9,4 % seulement des résidences principales construites étaient des logements HLM, soit un taux encore inférieur au poids actuel du parc...^[1]

Le taux de logements HLM, quoique déjà faible, est donc en diminution dans les marchés aquitains, et cette dynamique négative concerne également la majorité des agglomérations concernées par l'obligation de 20 % de logements sociaux (article 55 de la loi « SRU ») comme le montre les cartes ci-contre et pages suivantes. Néanmoins, certaines agglomérations ont pris la mesure de cet enjeu.

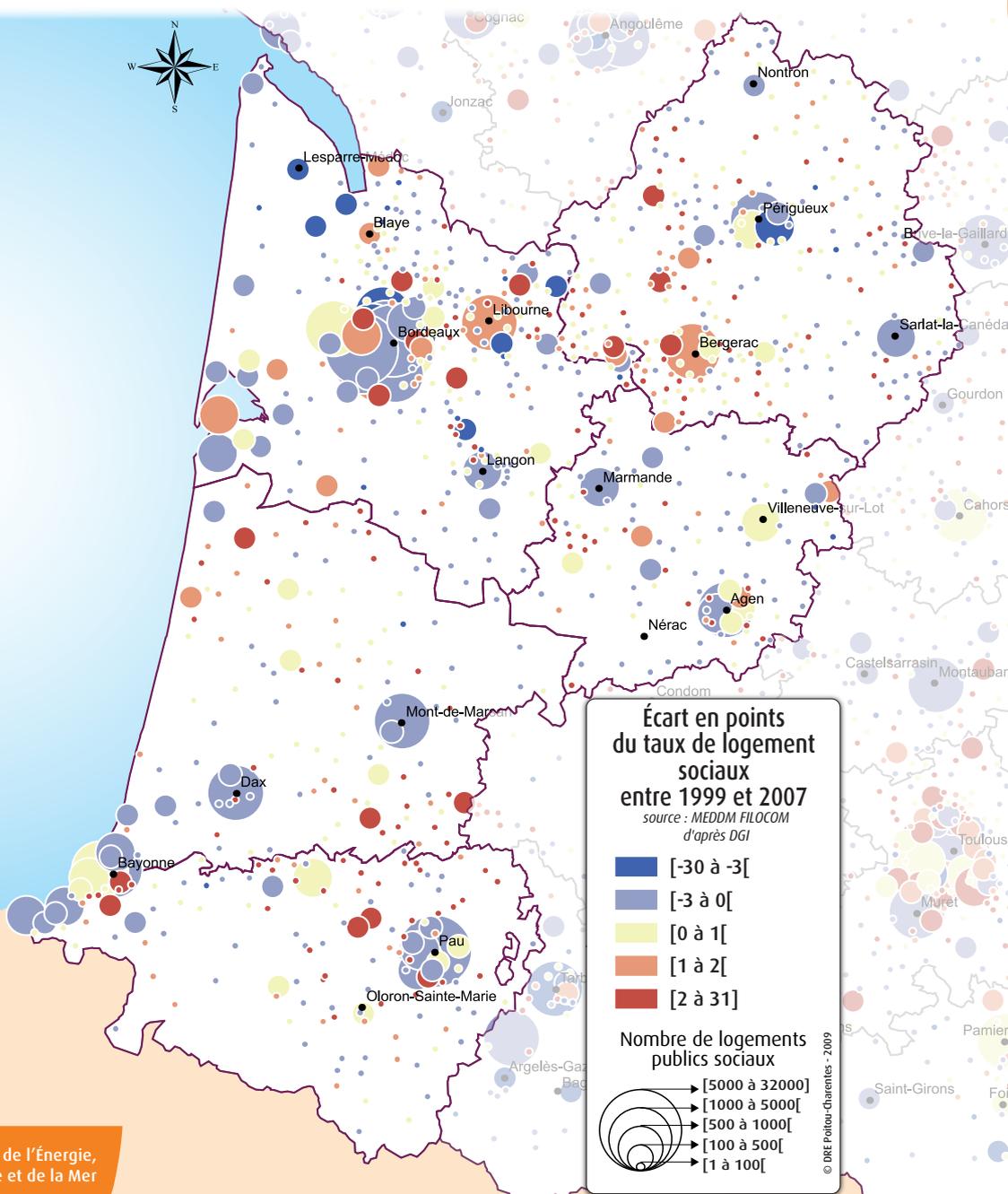
C'est le cas par exemple de la Communauté urbaine de Bordeaux, dont le programme local de l'habitat (PLH) impose désormais un taux de logements sociaux dans les nouveaux programmes de construction.

On soulignera que le parc privé contribue par ailleurs au développement de l'offre locale sociale grâce aux subventions « logements conventionnés » de l'Anah. Cette contribution est de l'ordre de 500 logements par an dans la région, représentant 12 % du nombre de logements HLM mis en location en 2007 (et même 25 % en 2005). Elle est comptabilisée dans le décompte des logements sociaux des communes concernées par l'obligation de 20 % de logements sociaux (article 55 de la loi SRU).

[1] – l'augmentation du nombre de logements HLM construits s'effectue, il est vrai, dans un contexte où le niveau de construction est très élevé par ailleurs : avec 9,1 %, le taux de construction de logements est même l'un des plus élevés de France (moyenne nationale 7,1 %).

STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2007									
Source FILOCOM 2007									
	Nombre total de résidences principales	Nombre de logements PO	Taux de ménages PO	Nombre de logements Hlm, SEM, communes	Taux de logements publics	Nombre de logements locatifs privés	Taux de logements locatifs privés	Autres statuts	Taux autres statuts
Dordogne	183 058	122 115	66,7 %	15 176	8,3 %	37 583	20,5 %	8 184	4,5 %
Gironde	618 851	342 365	55,3 %	76 596	12,4 %	184 723	29,8 %	15 167	2,5 %
Landes	157 840	101 860	64,5 %	10 778	6,8 %	40 678	25,8 %	4 524	2,9 %
Lot-&-Garonne	140 763	89 112	63,3 %	10 546	7,5 %	36 423	25,9 %	4 682	3,3 %
Pyrénées Atlantiques	282 573	170 942	60,5 %	27 658	9,8 %	75 181	26,6 %	8 792	3,1 %
Aquitaine	1 383 085	826 394	59,8 %	140 754	10,2 %	374 588	27,1 %	41 349	3,0 %
France métropolitaine	26 381 500	15 166 303	57,5 %	4 207 782	15,9 %	6 418 428	24,3 %	588 987	2,2 %

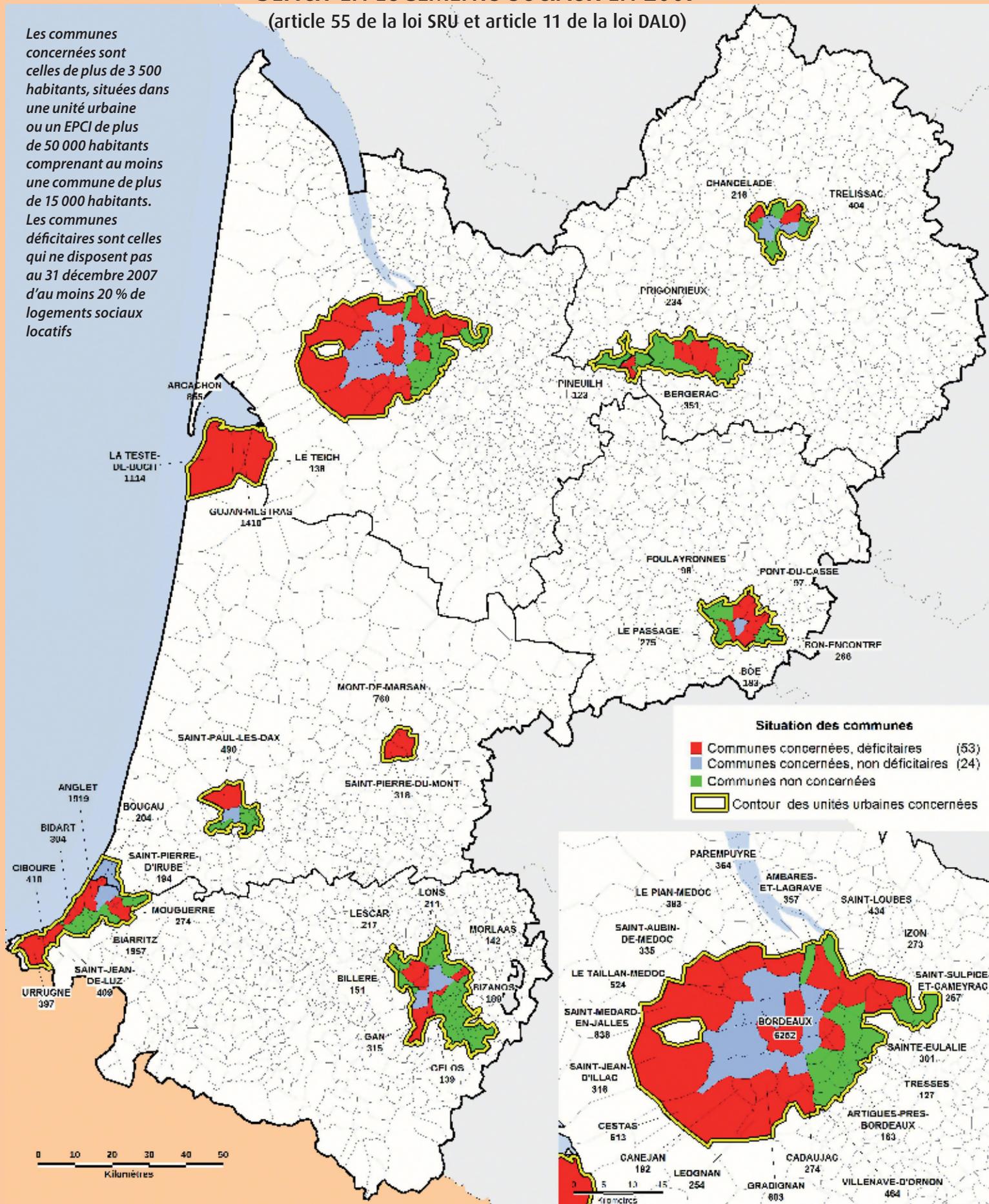
La proportion de logements sociaux public de l'ordre de 10 % en Aquitaine est à rapprocher des 27% environ que représente le parc privé, ce qui nécessite de s'interroger sur l'articulation de ces deux parcs de logements, sous les deux angles de leur répartition territoriale et de leur complémentarité financière



DÉFICIT EN LOGEMENTS SOCIAUX EN 2007

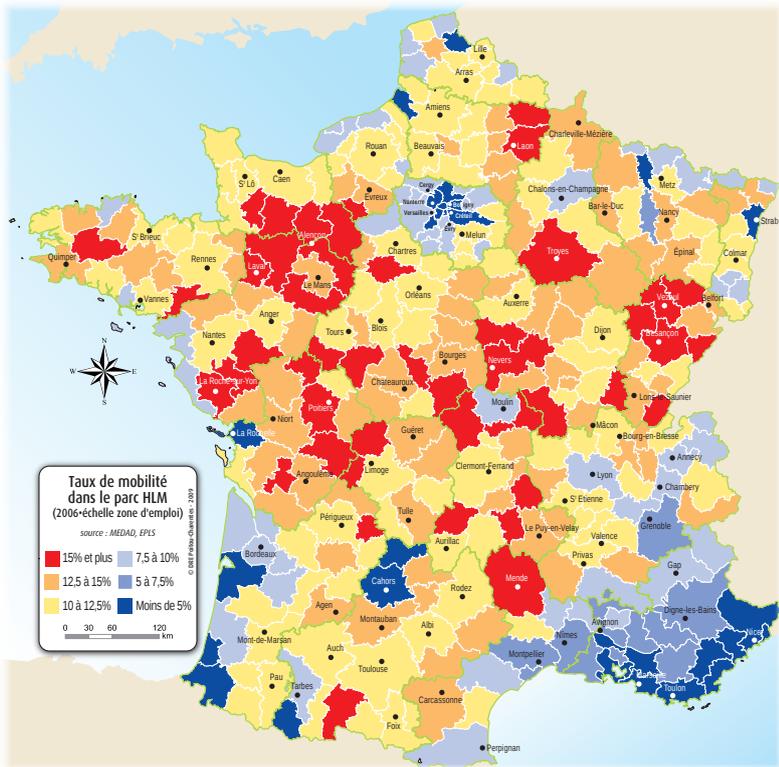
(article 55 de la loi SRU et article 11 de la loi DALO)

Les communes concernées sont celles de plus de 3 500 habitants, situées dans une unité urbaine ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Les communes déficitaires sont celles qui ne disposent pas au 31 décembre 2007 d'au moins 20 % de logements sociaux locatifs



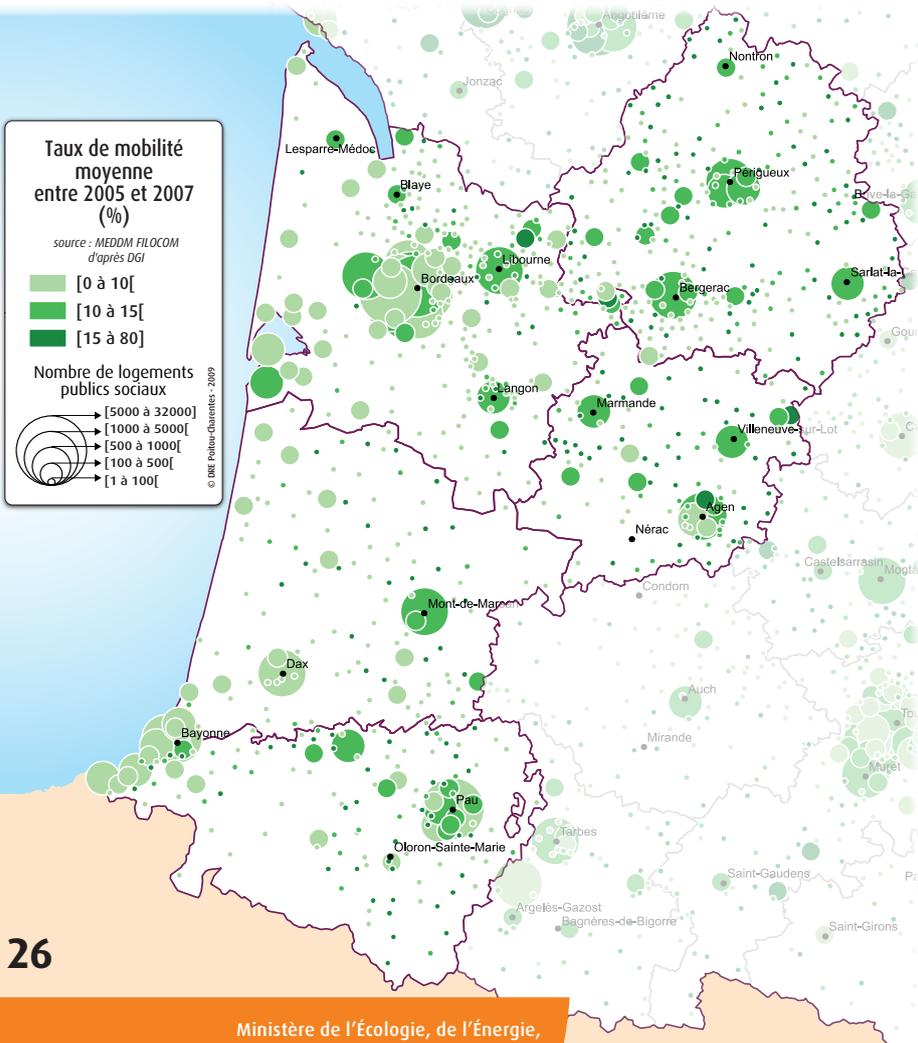
Source : fonds cartographique IGN© Géofla® (commune 2007)
données : direction départementales de l'Équipement - Insee, unités urbaines 99; DRE Aquitaine 2009

Une faible mobilité au sein du parc HLM dans les zones tendues ...



diminuant d'autant
les capacités
d'attribution
de logements sociaux

Dans certaines zones d'emploi d'Aquitaine, le taux de mobilité dans le parc social^[1] est faible : alors que ce taux était en moyenne de 9,5 % à l'échelle nationale en 2006, il n'était que de 7 % environ dans les zones d'emploi de Bayonne-Biarritz, d'Arcachon et du sud des Landes, inférieur à 8,5 % dans celles de Bordeaux-Entre-Deux-Mers et de Bordeaux Médoc, et de 8,8 % à Dax par exemple. (cf. carte ci-contre).



Cette faiblesse de la mobilité est une autre traduction de la tension des marchés et des difficultés des locataires pour sortir de ce parc et accéder à la propriété. Surtout, elle limite fortement les capacités d'attribution de logements sociaux. En effet, l'essentiel des attributions est dû à la mobilité au sein du parc. Avec 10,2 % en moyenne dans la région pour un parc comptant 133 000 logements (EPLS 2007), le taux de mobilité permet d'attribuer 13 500 logements chaque année. A titre de comparaison, 2 200 logements ont été mis en location chaque année en moyenne entre 2000 et 2006.

[1] Taux de ménages qui déménagent au sein de ce parc. Une partie des ménages concernés rejoint un autre logement HLM (pour avoir un logement plus adapté ou suite à une mobilité professionnelle), une autre rejoint le parc locatif privé mais la majeure partie quitte le parc pour accéder à la propriété

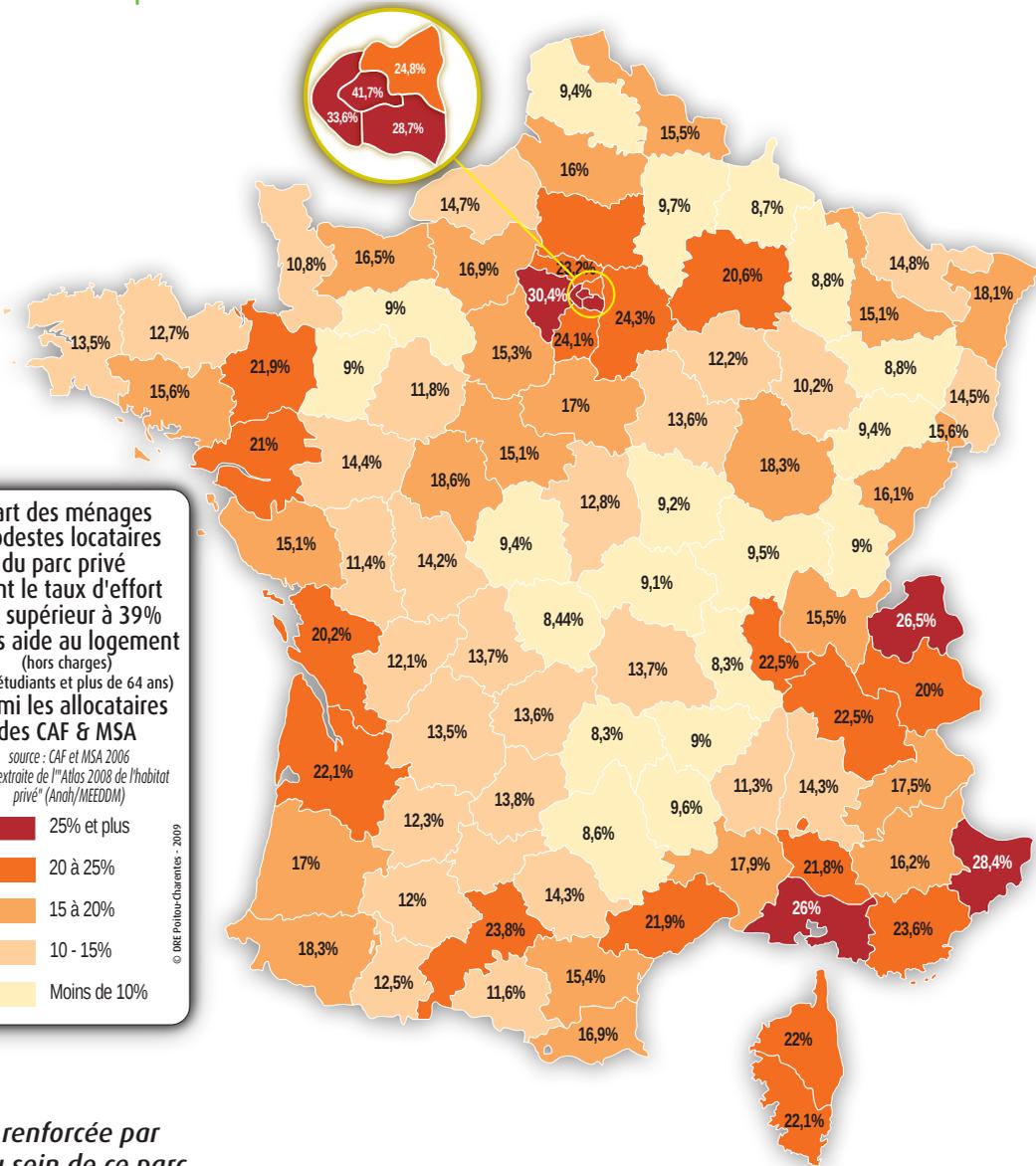
Un parc locatif privé qui accueille la majorité des ménages à faibles revenus, mais au prix de taux d'effort de plus en plus lourds...

Part des ménages modestes locataires du parc privé dont le taux d'effort est supérieur à 39% après aide au logement (hors charges) (hors étudiants et plus de 64 ans) parmi les allocataires des CAF & MSA

source : CAF et MSA 2006
carte extraite de l'Atlas 2008 de l'habitat privé* (Anah/MEEDDM)

- 25% et plus
- 20 à 25%
- 15 à 20%
- 10 - 15%
- Moins de 10%

© DRE Poitou-Charentes - 2009



L'étroitesse de l'offre sociale renforcée par la faiblesse de la mobilité au sein de ce parc grèvent fortement les capacités d'attribution de logements sociaux. Elle accentue la pression sur le parc locatif privé et contribue par conséquent à la cherté des loyers.

Compte-tenu, par ailleurs, des difficultés d'accès à la propriété déjà évoquées, on assiste à une montée des difficultés dans le parc locatif privé.

De fait, celui-ci accueille plus de ménages à faibles revenus que le parc HLM, comme le montre le tableau page 24. Mais à la différence du parc social public ou du parc privé conventionné, cet « accueil » ne se fait pas toujours dans de bonnes conditions d'habitat, en terme d'espace, de qualité des logements et de taux d'effort.

La carte ci-dessus et celle de la page suivante fournissent une très bonne illustration de la lourdeur des taux d'effort auxquels sont parfois contraints les locataires à revenu(s) modeste(s) du parc privé.

Elles représentent la part des ménages allocataires d'une aide au logement de la CAF ou de la MSA, qui consacrent plus de 39 % de leur(s) revenu(s) au paiement d'un loyer dans le secteur privé.

On soulignera que ces taux d'effort sont d'autant plus importants qu'ils concernent

des ménages modestes (les aides au logement de la CAF et de la MSA sont allouées sous condition de revenus) et qu'ils sont calculés après aides au logement et hors charges.

La carte tend par ailleurs à sous-estimer les difficultés : en effet, les ménages dont les revenus sont mal connus des CAF et MSA ont été retirés de l'analyse.

Il s'agit des étudiants et par ailleurs des ménages dont la personne de référence a plus de 64 ans (à cause

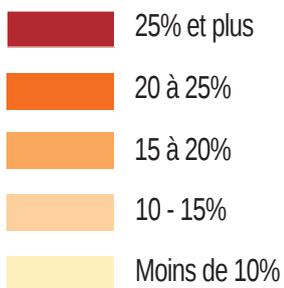
Questions /réponses

Quelle est la part des prestations sociales pour les ménages fiscaux aquitains ?

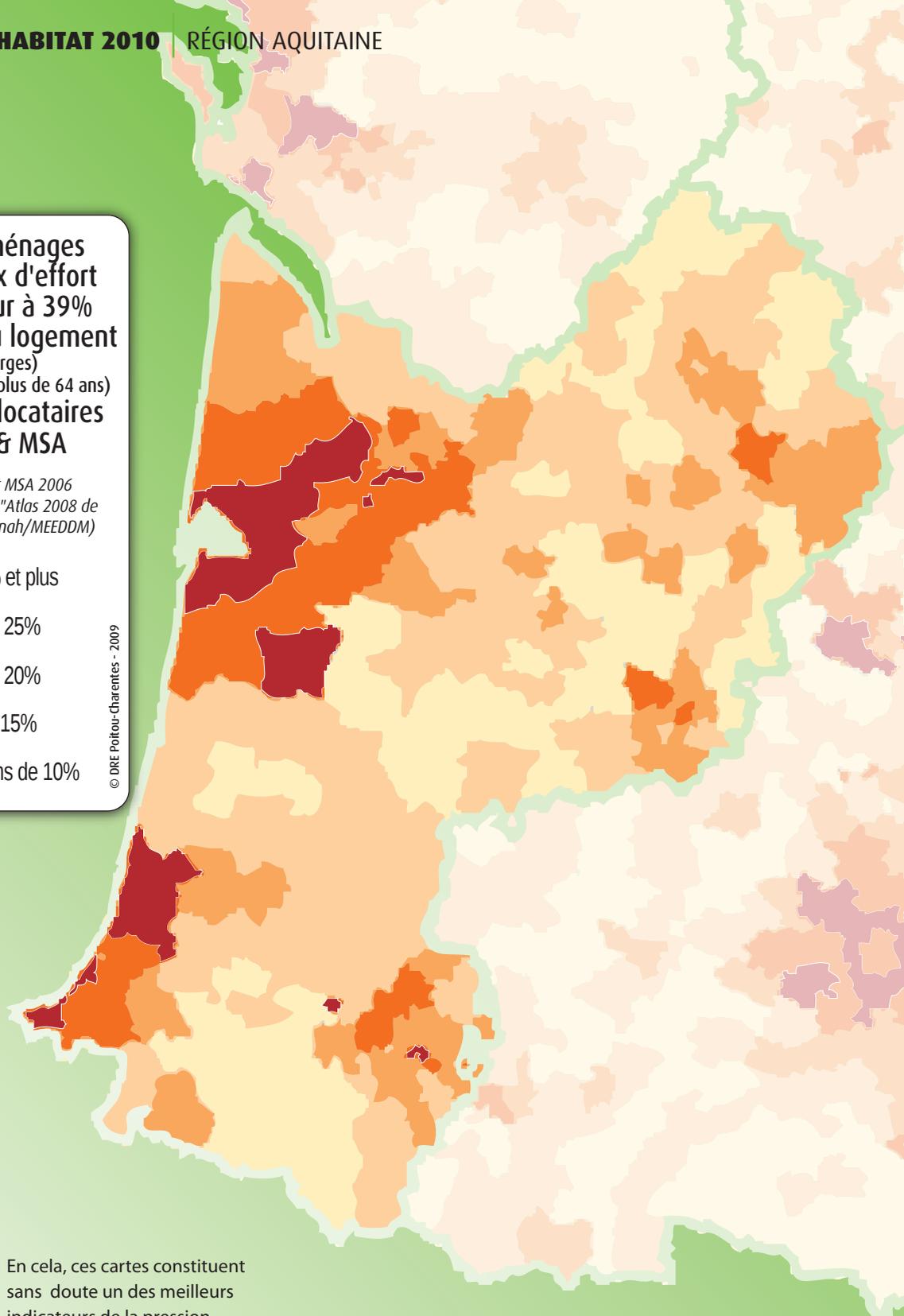
Pour les ménages aquitains, les prestations sociales constituent 5,1% des revenus disponibles. Cette proportion apparaît moins importante qu'au niveau de la France de province (5,5%). Cependant, pour les 10% d'Aquitains les plus pauvres, cette part des prestations sociales représente 35% du revenu disponible. En 2004 le taux de pauvreté en espace rural en Aquitaine atteint 14,4% pour 10,3 en espace urbain. En Aquitaine, une personne sur neuf vit avec moins de 788€ par mois en 2004, soit sous le seuil de pauvreté.

Part des ménages dont le taux d'effort est supérieur à 39% après aide au logement (hors charges) (hors étudiants et plus de 64 ans) parmi les allocataires des CAF & MSA

source : CAF et MSA 2006
carte extraite de l'Atlas 2008 de l'habitat privé (Anah/MEEDDM)



© DRE Poitou-Charentes - 2009



des allocations vieillesse que les CAF et MSA ne connaissent pas toujours). Or les étudiants et encore plus les personnes âgées font parti des publics qui, compte tenu de la faiblesse fréquente de leur revenu, éprouvent souvent de réelles difficultés face au logement.

Tous les ménages mis en évidence par la cartographie, concernés par ces lourds taux d'effort, préféreraient sans aucun doute être logés dans un logement plus adapté en terme de niveau loyer, afin de dégager davantage de « reste-à-vivre ».

En cela, ces cartes constituent sans doute un des meilleurs indicateurs de la pression de la demande sociale et des besoins en logements sociaux...

On notera enfin qu'avec la montée des prix constatés récemment, la part des ménages concernés par ces taux d'effort trop lourds (supérieurs à 39%) a récemment beaucoup progressé. La baisse des prix constatée

depuis 2008 pourra contribuer à une légère baisse des difficultés qui restent néanmoins aujourd'hui à un niveau élevé.

... Et pas toujours dans de bonnes conditions d'habitat.
Des besoins qui perdurent en matière de traitement
de l'habitat dégradé et indigne

Au préalable, on rappellera que la mesure des besoins en matière de traitement de l'habitat dégradé et/ou indigne est un exercice difficile. En effet, il n'existe aucune source fiable, homogène ou territorialisée analysant la qualité physique des logements.

Pendant très longtemps, l'indicateur principalement utilisé, notamment par l'Anah, était le poids du parc inconfortable, c'est-à-dire du parc pour lequel au moins un des trois éléments de confort suivants était manquant : une baignoire ou une douche à l'intérieur du logement, des toilettes intérieures et le chauffage central ou fixe. L'absence de confort est toujours une préoccupation des pouvoirs publics, elle est même un motif d'indécence dans le parc locatif privé^[1]. Néanmoins, le parc privé s'est largement doté de ces dernières années (notamment grâce aux OPAH^[2] et à l'Anah^[3]), sans que cela ne présage de la qualité physique globale

des logements. L'indicateur « inconfort » peut donc toujours être utilisé mais il est incomplet car une partie du parc insalubre, très dégradé et dangereux pour la santé des occupants et/ou du voisinage, est désormais confortable selon la définition précédente, notamment la fraction « indigne » du parc en copropriété construit après 1945.

Afin de mieux mesurer les besoins, le ministère du Logement a développé en 2001^[4] la méthode dite du Parc privé potentiellement indigne (PPPI) qui croise la catégorie cadastrale des logements avec la faiblesse des revenus de occupants. Cette méthode permet une très bonne hiérarchie des territoires à risque à l'échelle départementale. Par contre, pour des raisons

inhérentes à la qualité de la source^[5], les comparaisons interdépartementales sont délicates. C'est pourquoi récemment, pour programmer son action et répartir ses crédits, l'Anah^[6] s'est inspirée de cette méthode en la centrant sur les logements potentiellement les plus dégradés (classements cadastraux sept et huit sans doute plus homogènes d'un département à l'autre) occupés par des ménages à très faibles revenus (sous le seuil de pauvreté), et en la corroborant avec des indicateurs de fragilité sociale et urbaine (le taux de sur-occupation et le taux de vacance dès lors ces deux indicateurs atteignent des niveaux relativement élevés). Afin de permettre

Questions /réponses

Que signifie la notion de sur-occupation ?

Dans l'exploitation des données Filocom, un logement est considéré en sur occupation « légère » lorsqu'il ne présente pas une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de onze mètres carrés par personne en plus. Un logement est considéré en situation de sur occupation « lourde » en dessous de neuf mètres carrés par personne.

[1] – cf. décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

[2] – OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat.

[3] – Anah : agence nationale amélioration de l'habitat.

[4] – Grâce au bureau d'étude « Square ».

[5] – Le classement cadastral souffre de retard d'actualisation, ces retards étant hétérogènes d'un département à l'autre.

[6] – En collaboration avec le bureau d'études Guy Taieb Conseil

Aquitaine		Conseil général Dordogne	Gironde (hors CUB)	Communauté urbaine de Bordeaux	Gironde	Landes	Lot & Garonne	Conseil général Pyrénées Atlantiques	Communauté d'agglomération de Pau	Communauté d'agglomération Bayonne Anglet Biarritz
Propriétaires occupants (PO)	Total Logements subventionnés	183	178	68	246	106	369	144	18	15
	Dont logements indignes	3	2	1	3	0	0	0	1	0
	Objectif logements indignes (LHI)	24	21	2	23	6	10	26	3	3
	Dont logements très dégradés	4	6	2	8	3	12	5	0	0
	Objectif logements très dégradés	18	16	2	18	5	8	21	2	2
Logements locatifs privés Propriétaires bailleurs (PB)	Total Logements subventionnés	46	26	35	61	53	93	102	20	9
	Dont logements indignes	0	5	15	20	0	11	6	0	4
	Objectif logements indignes (LHI)	43	70	73	143	40	29	14	15	16
	Dont logements très dégradés	27	7	12	19	19	29	20	1	1
	Objectif logements très dégradés	9	14	14	28	8	6	3	3	3

Source Infocentre ANAH 2008

Logement indigne :

«Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».
(art.84 de la «loi MOLLE» du 25 mars 2009)

Logement très dégradé :

renvoie à une notion d'habitat en mauvais état, sans aller toujours jusqu'au stade de dégradation qui le qualifierait d'indigne. Plus précisément, ce sont des logements dont les travaux visent soit à créer une salle d'eau et un WC, soit à améliorer la santé ou la sécurité des occupants, et dont le montant des travaux éligibles est supérieur à 200 € ht/m² pour les propriétaires occupants, ou supérieur à 500 € ht/m² pour les propriétaires bailleurs.

Habitat dégradé et indigne

Synthèse de la hiérarchie des cantons (selon l'échelle d'évaluation du parc privé potentiellement indigne) source Anah/GTC

cantons ruraux

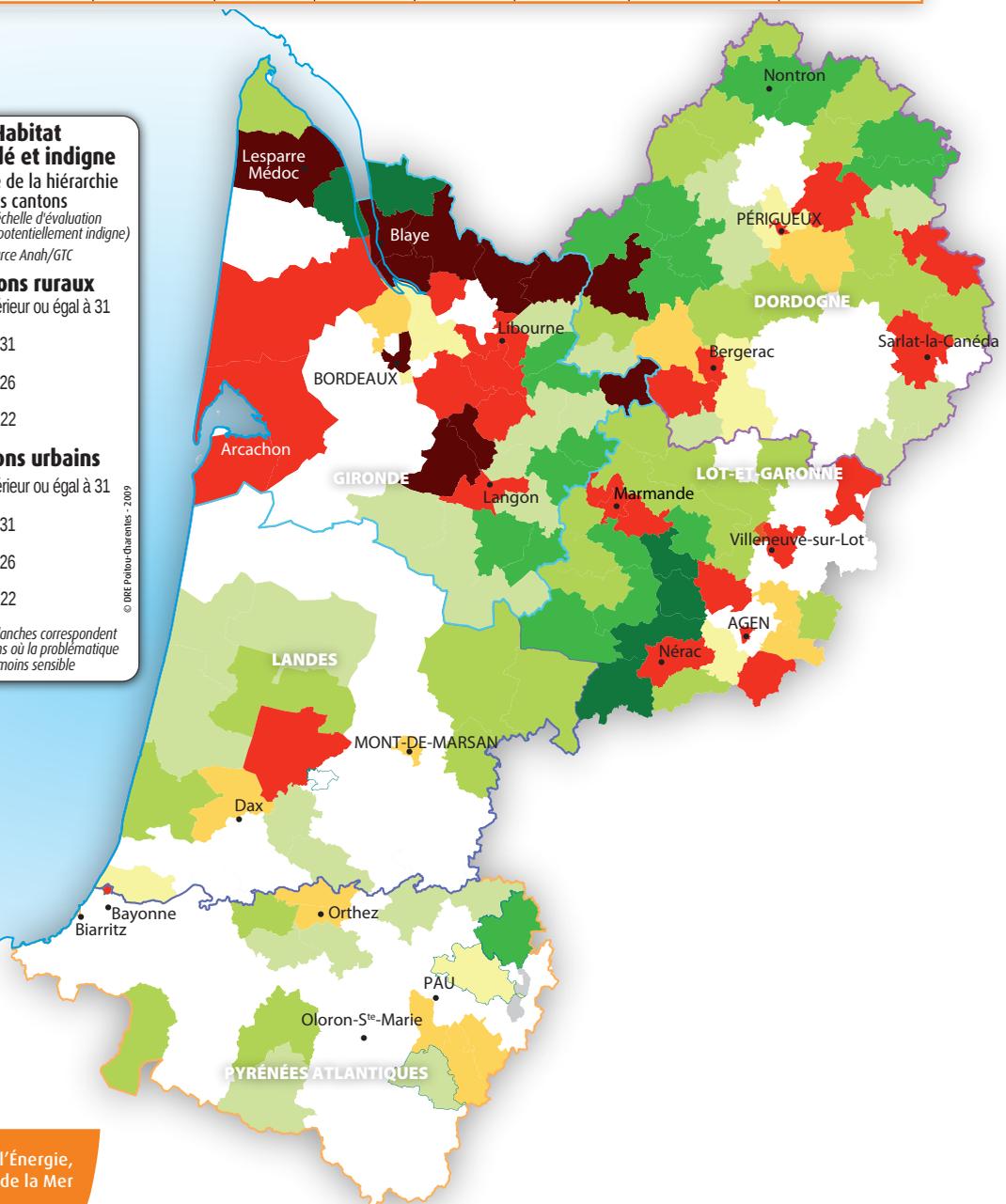
- Supérieur ou égal à 31
- 26 à 31
- 22 à 26
- 18 à 22

cantons urbains

- Supérieur ou égal à 31
- 26 à 31
- 22 à 26
- 18 à 22

Les zones blanches correspondent à des cantons où la problématique est moins sensible

© DRE Pau-Les Landes - 2009



les comparaisons entre territoires homogènes, les données ont également fait l'objet d'un traitement différencié distinguant les cantons urbains de ceux ruraux.

Les résultats de cette analyse sont présentés dans la cartographie page précédente dite « cotation de l'habitat dégradé ».

La cartographie permet une meilleure hiérarchisation des territoires potentiellement à forte concentration d'habitat (très) dégradé. Même si la méthode ne permet pas de se prononcer sur le volume précis de logements indignes, elle confirme néanmoins la persistance et l'importance du phénomène dans certains cantons urbains et ruraux. Elle confirme également qu'en milieu rural, les difficultés concernent avant tout les propriétaires occupants (PO) alors qu'en ville elles touchent aussi bien les PO que les locataires du parc privé.

Le bilan de l'Anah et des collectivités territoriales en matière de lutte contre l'habitat indigne est en nette progression ces dernières années (cf. carte et tableau). Néanmoins, il reste en deçà des besoins, particulièrement concernant les propriétaires occupants où les résultats ne peuvent être qu'améliorés. Le bilan de l'Anah en matière de traitement de l'habitat indigne reste très en deçà des objectifs et des besoins, malgré une amélioration récente (cf. tableau)

Il est vrai qu'il s'agit d'un exercice difficile qui se heurte à plusieurs difficultés :

→ **un problème de repérage** • si tous les territoires sont touchés à des degrés très divers, les logements concernés ne sont pas toujours facilement identifiables. En effet, une façade dans un état correct peut cacher des logements et des parties communes très dégradés.

Le problème de repérage est particulièrement prégnant en milieu rural où l'habitat est plus diffus, les acteurs moins nombreux, et les ménages – notamment les propriétaires occupants – moins enclins à déclarer leur logement insalubre pour diverses raisons développées brièvement plus bas.

Néanmoins, en matière de repérage, les fichiers fiscaux permettent une première hiérarchie des territoires à risque. Ils doivent nécessairement être précisés par les relevés de terrain des opérateurs et travailleurs sociaux (opérateurs d'OPAH, DRASS et DASS, SCHS, voire CAF...) qui constituent une autre source précieuse, même si cette information, aujourd'hui trop souvent disséminée, mériterait d'être centralisée localement.

→ **la lourdeur des travaux à entreprendre**. Dans ce domaine, on doit rappeler que les exigences en matière de travaux diffèrent selon que l'on s'adresse :

1. à un propriétaire-occupant dont les

revenus, souvent (très) limités, ne permettent pas une rénovation complète du bien malgré les aides. Le projet de réhabilitation doit donc être adapté c'est-à-dire ne pas être trop ambitieux, sous peine de blocage du projet,

2. ou à un propriétaire-bailleur (PB), tenu à la décence du bien loué.

→ **un problème d'hébergement** • il est en effet souvent nécessaire de loger temporairement les occupants durant les travaux. Dans le parc locatif, cette obligation incombe aux propriétaires bailleurs,

→ **des problèmes liés à la nature de la propriété**. C'est notamment le cas des biens en indivision, situation qui complexifie les procédures en obligeant parfois à démembrement ou remembrement des immeubles concernés, ou encore de successions non réglées

→ **des problèmes de mariage social chez certains propriétaires occupants**, qui hésitent à saisir les pouvoirs publics par crainte du « qu'en dira-t-on ? » ou parce que cela peut être ressenti comme un aveu d'échec ;

→ **des problèmes connexes à l'habitat** • l'indignité du logement est parfois subie par des publics connaissant des difficultés personnelles de divers types – états dépressifs, comportements de repli profond ou encore agressivité, etc.

– Le cas échéant, un accompagnement social des occupants est à prévoir lors du projet de réhabilitation ;

→ **la complexité des montages financiers** parfois mise en avant par les opérateurs, de même que l'inégal niveau de subvention entre propriétaire-occupant et propriétaire-bailleur (ces derniers pouvant bénéficier de subventions très fortement majorées en cas de conventionnement).

Compte tenu de ces problèmes, lutter efficacement contre l'habitat indigne nécessite des dispositifs opérationnels précis, qui articulent les différents acteurs (financeurs, travailleurs sociaux, opérateurs) et qui soient simples et lisibles pour les propriétaires privés.

Cela ne peut passer que par une prise de conscience et une mobilisation des collectivités locales, qui ont à leur disposition une palette d'outils pour agir, allant de l'incitatif (OPAH^[7], PIG^[8], MOUS^[9]), au coercitif (arrêté d'insalubrité et de péril, travaux d'office, etc.)

[7] – opération programmée d'amélioration de l'habitat

[8] – programme d'intérêt général

[9] – maîtrise d'œuvre urbaine et sociale



© Comité régional du tourisme Aquitaine



© Comité régional du tourisme Aquitaine



© Comité régional du tourisme Aquitaine



© Photos MEDDM



© Photos MEDDM



© Photos MEDDM



© Photos MEDDM



© Photos MEDDM



© Comité régional du tourisme Aquitaine



© Photos Laurent Migonax MEDDM



© Comité régional du tourisme Aquitaine

Conclusion et préconisations

1 Développer plus massivement la production de logements sociaux publics en ciblant davantage les agglomérations concernées par l'article 55 de la loi SRU, et les zones tendues où le déficit est le plus important et en augmentation.

Cette dynamique à créer d'une offre économiquement accessible doit concerner tous les segments (publics et privés conventionnés) mais compte tenu des déficits existants, la réponse publique doit être massive.

2 Être attentif à la place laissée aux plus modestes dans l'espace urbain et périurbain aujourd'hui, pour éviter que les disparités territoriales soient le reflet des clivages sociaux.

À partir du constat fait de « où peuvent se loger les ménages modestes à l'heure actuelle », il est nécessaire d'éviter la création de secteurs géographiques trop marqués (ségrégation renforcée en HLM et dans le parc privé de mauvaise qualité) et les restes à vivre insuffisants en centre comme en périphérie. Cette mobilisation pour une meilleure mixité et pour

une production massive de logements sociaux publics peut vraisemblablement passer par :

1. un taux minimum de HLM dans chaque programme immobilier d'importance.
2. et la création d'une offre locative publique ou privée en périurbain, revivifiante pour les territoires (maintien du taux de remplissage des écoles, des besoins en services, etc.) correspondant à une réponse logement aux changements de modes de vie qui caractérisent notre époque (mobilité professionnelle, dé-cohabitation, recomposition familiale, vieillissement de la population)

Elle passe avant tout par une étroite cohérence entre les documents qui traitent de la planification territoriale et de la planification logement.

3 Canaliser l'accession à la propriété dans les zones urbaines denses, pour éviter le mitage de l'espace, diminuer les difficultés à venir des accédants modestes et préserver l'environnement.

L'insuffisante mobilisation des terrains disponibles et la flambée des prix du foncier apparaissent comme

des données majeures de l'actuelle crise du logement. Ce qui passe par une politique foncière plus ambitieuse, et une articulation fine entre les besoins en logements et les droits à construire. Il s'agit également de poursuivre le renforcement du rôle des collectivités en les plaçant au centre des politiques foncières et logement.

4 Avoir une politique plus active de lutte contre l'habitat indigne et de mobilisation du parc privé à des fins de loyers maîtrisés.

Il existe en Aquitaine, comme ailleurs, un parc de logement de mauvaise qualité mais qui reste mal connu, et c'est cette méconnaissance de la localisation des logements dégradés qui permet hélas le développement des situations de mal-logement. Il s'agit aussi de se questionner sur les outils financiers d'intervention publique pour la création de logements à loyers maîtrisés et leurs liens notamment en milieu rural avec l'aménagement du territoire. Ce qui passe vraisemblablement par un approfondissement de la connaissance de la localisation des logements indignes, et une réflexion sur l'articulation entre la question logement et

l'accompagnement social souvent nécessaire pour traiter en profondeur les situations individuelles.

5 Donner toute sa place à une réflexion sur le vieillissement de la population et le logement des personnes âgées

Il s'agit, compte tenu de l'allongement de la durée de vie de mener une réflexion sur la meilleure intégration possible dans leur environnement social et urbain des seniors et des personnes confrontées à des situations de dépendance. La politique du logement devrait constituer une part importante des politiques publiques menées en faveur des personnes âgées, ce qui n'est hélas que rarement le cas à l'heure actuelle. Ce qui pourrait passer en premier lieu par une meilleure connaissance des trajectoires résidentielles des personnes âgées et de leurs ressources (avec quelles conséquences sociales et territoriales), et une meilleure connaissance des statuts d'occupation qui créent souvent d'énormes inégalités en fin de vie (patrimoine inexistant : impossibilité quasi certaine de solder une situation de dépendance)

A	
Acheteurs britanniques.	Voir page 6
Acheteurs d'Île de France.	Voir page 6
D	
Déficit en logements sociaux en 2007.	Voir page 25
E	
Écart en points du taux de logements sociaux entre 1999 et 2007.	Voir page 24
Évolution de la population due au solde migratoire.	Voir page 7
Évolution de la population (%).	Voir page 10
Évolution de la population due au solde naturel.	Voir page 9
Évolution du nombre de résidences principales (%).	Voir page 11
G	
Gradient synthétique de la tension du marché.	Voir page 5
H	
Habitat dégradé et indigne.	Voir page 30
L	
Logements locatifs publics en 2007.	Voir page 22
M	
Ménages de deux personnes locataires pouvant accéder à la propriété.	Voir page 18
Ménages de trois-quatre personnes locataires pouvant accéder à la propriété. . .	Voir page 19
Ménages dont le taux d'effort est supérieur à 39% après aide au logement, parmi les allocataires des CAF et MSA.	Voir page 28
Ménages modeste locataires du parc privé dont le taux d'effort est supérieur à 39% après aide au logement, parmi les allocataires des CAF et MSA.	Voir page 27
Mobilité dans le parc HLM.	Voir page 26
Mobilité moyenne entre 2005 et 2007.	Voir page 26
P	
Prêt à taux zéro - logement neuf - par communes.	Voir page 21
Prêt à taux zéro - logements anciens - par communes.	Voir page 20
Prix médian des maisons anciennes.	Voir page 16
T	
Taux logements sociaux en 2007.	Voir page 23
V	
Variation de l'emploi total (fin 1998 à fin 2007).	Voir page 13



**Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement**

AQUITAINE

cité administrative · rue Jules Ferry

BP 90 · 33090 Bordeaux cedex

Tél. 33 (0)5 56 24 80 80

Fax 33 (0)5 56 24 47 24