

Novembre 2009
Dossier spécial : Atlas régional de l'Habitat
la lettre de l'Habitat n°25



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

**Présent
pour
l'avenir**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Direction régionale
de l'Équipement
POITOU-CHARENTES

Direction régionale de l'Équipement
Poitou-Charentes

Éditorial

Une part croissante de la population est aujourd'hui confrontée à l'insuffisance et au prix élevé de l'offre en logement, surtout sur les territoires à marchés tendus de certaines agglomérations et du littoral. De ce fait, trouver un logement à loyer modéré dans le parc locatif public ou privé, accéder à la propriété, devient de plus en plus difficile dans des conditions satisfaisantes.

Dans ce contexte, l'atlas vise à identifier les territoires où les besoins en logement sont les plus vifs, en mettant en évidence les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger. Il contribue à une meilleure prise de conscience des actions à mener à court et moyen termes dans un souci de développement durable, qui associe politique de l'habitat et planification.

En cela, ce document s'adresse aux services déconcentrés de l'État, aux collectivités territoriales et à l'ensemble des acteurs publics et privés qui œuvrent à l'amélioration des conditions de logement et à la mise en application du droit au logement.

Il constitue un outil de connaissance des dynamiques foncières, immobilières et d'identification des besoins locaux en habitat, dans le cadre de l'observation régionale du logement. Il mériterait à ce titre d'être décliné localement pour une meilleure appréhension des enjeux des territoires.

Je souhaite que cet atlas, contribution de la DRE Poitou-Charentes et de la mission territoriale Anah Aquitaine et Poitou-Charentes, puisse constituer une référence pertinente pour l'élaboration des diagnostics locaux et la programmation des politiques locales de l'habitat et plus généralement puisse contribuer à la réussite de nos projets communs.

Bernard Buisson

**Directeur régional de l'Équipement
Poitou-Charentes**

La lettre de l'Habitat

Directeur de la publication
Bernard Buisson

Comité de pilotage et de rédaction
Conception générale : MEEDDM-CGDD-
SOeS - Franck Gnonlonfoun
Anah AQ-PC : Jean Tuffière
DRE Poitou-Charentes : Nathalie Lootvoet,
Eric Vergeau

La DRE Aquitaine a participé aux réflexions sur le document et a contribué à son financement.

Cartographie - traitements
Franck Gnonlonfoun,
Marie-Neige Lebourg, Eric Vergeau

Conception graphique
Aurélien Andrieu

Impression
RBS 86

ISSN : 1770-9326
ISSN : 1769-7263

**Service Habitat Logement
Construction
DRE Poitou-Charentes**

15 rue Arthur Ranc - BP 539
86020 POITIERS CEDEX

Tel : 05 49 55 65 58
Fax : 05 49 55 65 89

e-mail : SHLC.DRE-Poitou-Charente@
developpement-durable.gouv.fr

Couverture
Grand Rue Poitiers
habitat traditionnel Chaucre (17)
HLM (86) - 3 cités

Photos
© Thierry Degen,
DIREN Poitou-Charentes

Sommaire

« *Un éclairage sur les besoins territorialisés en logements en Poitou-Charentes* »

Une pression de la demande très inégale	4
Une forte attractivité résidentielle qui accentue les besoins en logements	5
L'attractivité contribue au dynamisme économique du territoire mais également à l'augmentation des prix	6
Cette dynamique est-elle durable ?	6
L'apport migratoire, principal moteur de la croissance démographique sur la plupart des territoires	7
Une croissance démographique forte en Charente-Maritime, modérée dans les autres départements... partout des besoins en développement de l'offre en logements	8
Une certaine interdépendance entre le développement de l'emploi et l'attractivité résidentielle	9
De fortes difficultés d'accès au logement dans les zones les plus tendues	11
Une accession à la propriété désormais difficile dans de nombreux marchés picto-charentais	12
Des accédants modestes souvent contraints à la péri-urbanisation et à la rurbanisation dans les zones tendues	13
Une offre sociale globalement faible, très insuffisante pour répondre aux besoins dans les zones tendues... et dont le poids diminue dans les marchés, y compris dans les agglomérations concernées par l'article 55 de la loi SRU	15
Conclusion et préconisations	20
Questions et définitions	21
Bibliographie	22

Une pression de la demande très inégale,

extrêmement vive sur le littoral, mais des besoins en développement de l'offre de logement sur l'ensemble du territoire

La tension des marchés est extrêmement forte sur la façade littorale et moindre sur le reste du territoire. Cette affirmation nécessite de préciser la notion de **tension** des marchés, souvent utilisée, quoique rarement définie. La tension est ici analysée à travers les niveaux de prix, mais également selon les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger ou assurer leur parcours résidentiel.

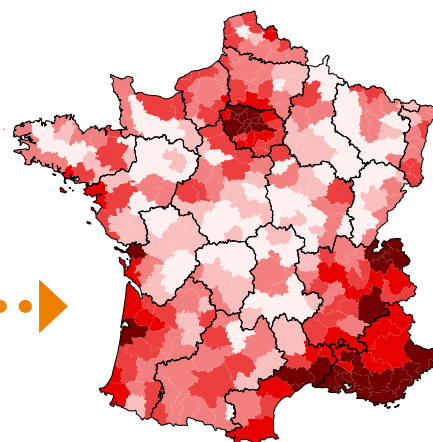
Plus précisément, est ici considéré comme tendu, un territoire qui cumule :

- 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,
- un faible taux de mobilité dans le parc HLM.

La carte nationale met donc clairement en évidence la tension de la frange littorale atlantique, qui atteint désormais des niveaux comparables à ceux du littoral méditerranéen ou de l'Île-de-France. Cette tension est excessive pour les Charentais-Maritimes dont le pouvoir d'achat est souvent modeste, comparé à celui des Franciliens ou des Britanniques, nombreux à s'installer sur le territoire régional. Elle freine l'accès à la propriété, accentue la pression sur un parc HLM déjà très réduit, en particulier sur certains territoires. Ceci oblige une partie des ménages à se loger dans le parc locatif privé dans de mauvaises conditions financières et matérielles. Cette tension peut à terme freiner l'aménagement et le développement de ces territoires en limitant la venue des salariés.

Gradient synthétique de la tension du marché

source : Anah/GTC - P. Grunenwald -
G. Taïeb - F. Gnonlonfon
MEEDDM, EPLS, 2006
FILOCOM 2005 d'après DGI
CAF MSA, 2006 - Perval 2006
base bien 2006

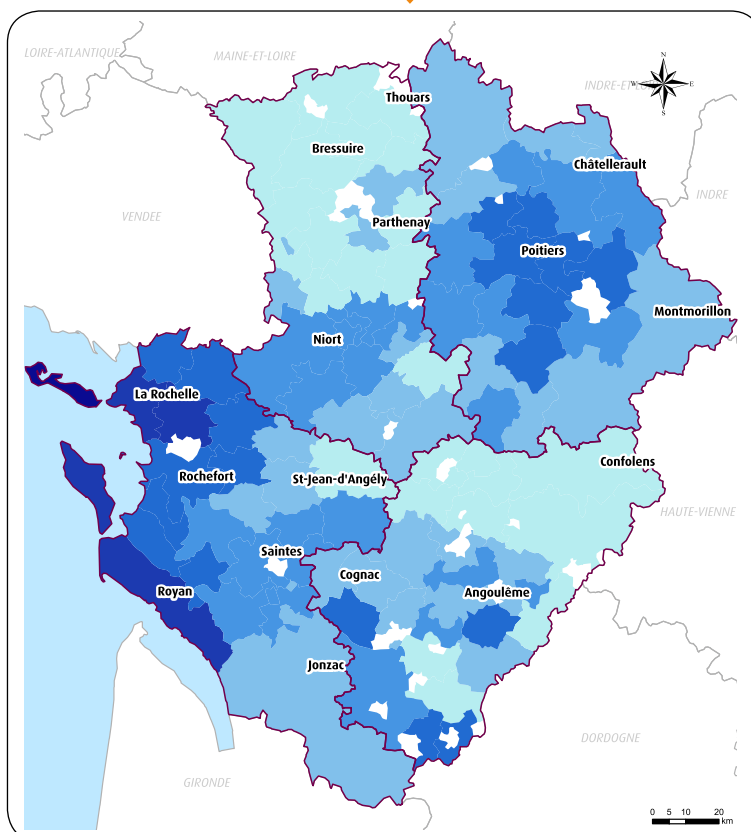


Gradient synthétique de la tension du marché

6	4	2
5	3	1

Le niveau de prix des maisons EPCI - Poitou-Charentes

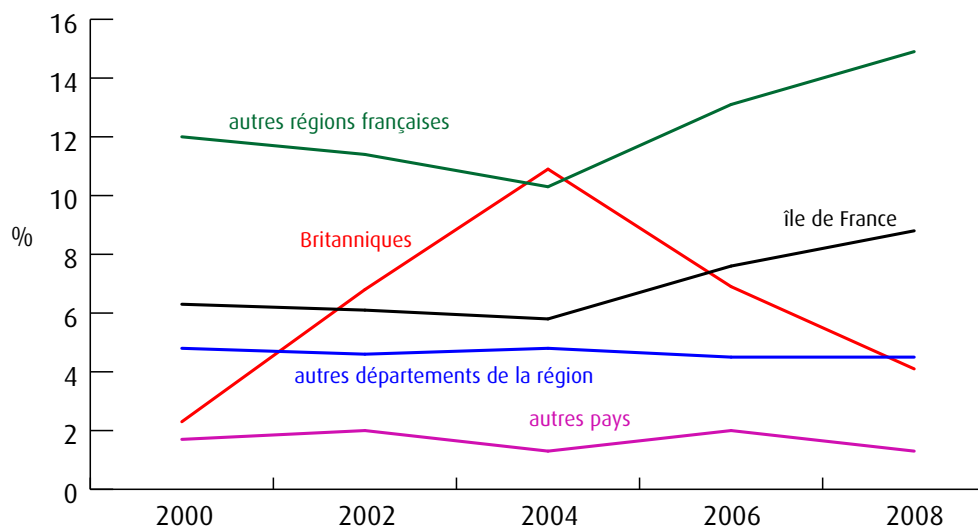
source : Direction des services fiscaux, 2007



Prix médian des maisons anciennes (milliers d'euros)

[80 à 110[	[130 à 150[	[190 à 250[
[110 à 130[	[150 à 190[	[250 à 472]
Données non disponibles		

1 - Part des revenus consacrée au paiement du logement, ici du loyer



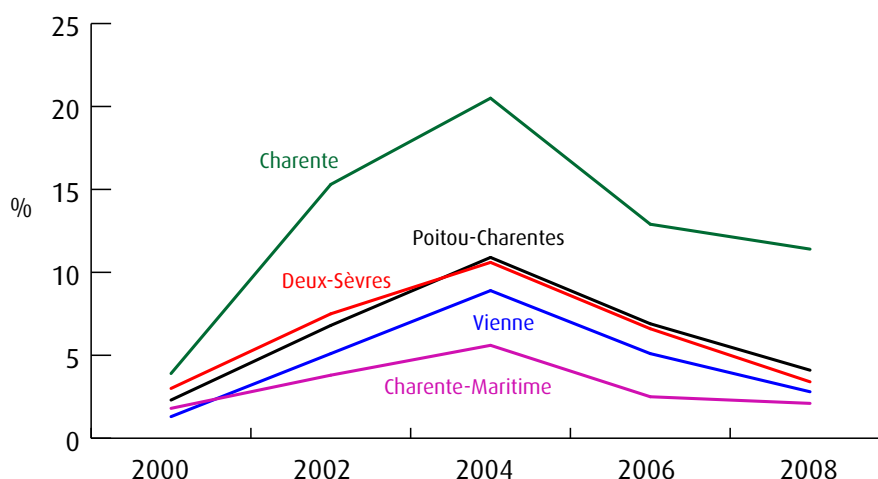
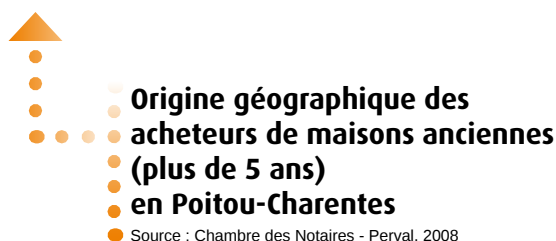
Le reste de la région se caractérise par des niveaux de tension beaucoup moindres même si les prix peuvent y être élevés, atteignant parfois des niveaux difficilement compatibles avec les capacités d'accèsion des ménages locaux.

Une forte attractivité résidentielle qui accentue les besoins en logements...

L'attractivité du Poitou-Charentes se traduit par la venue de nombreux ménages non originaires de la région, notamment des Franciliens et des Britanniques. Les résultats du recensement de 2006 mettent en évidence qu'une personne sur dix (soit 165 000 personnes entre 1999 et 2006) n'habitait pas la région il y a 5 ans : Poitou-Charentes est ainsi la 3ème région française sur ce critère d'attractivité. Ces « entrants » s'installent majoritairement en Charente-Maritime (41 %) et dans la Vienne (25 %). La Charente et les Deux-Sèvres en attirent chacun 17 %.

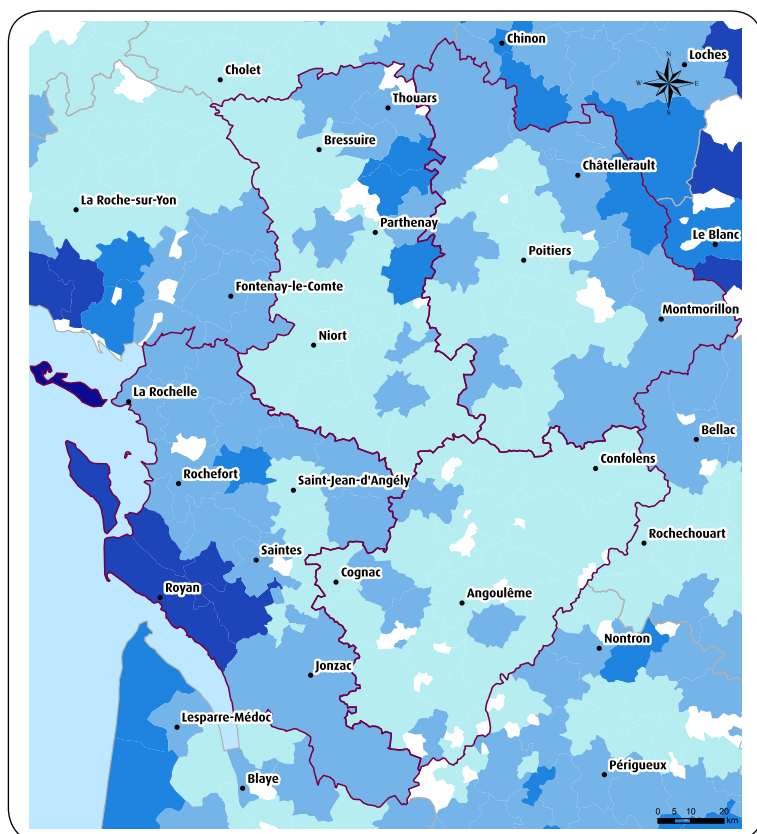
La source notariale (Perval), qui permet une analyse de l'origine géographique des acheteurs, confirme cette attractivité : ainsi, sur la période 2000-2008, plus d'un quart (26,8 %) des maisons anciennes a été achetée par des ménages venant d'une autre région française.

Les franciliens représentaient 6,8 % des acheteurs entre 2000 et 2008 et les Britanniques 6,1 %. Le choix des franciliens portait d'abord sur la Charente-Maritime et son littoral alors que les Britanniques préféraient l'intérieur des terres.



Part des Britanniques dans les achats de maisons anciennes

source : Chambre des Notaires - Perval, 2008



Origine des acheteurs de maisons de plus de 5 ans :
part des acheteurs d'Ile de France
EPCI - Moyenne des années
2000 - 2002 - 2004 - 2006 - 2008
Source : chambre des notaires, 2008 - Perval, 2008

Part d'acheteurs d'Ile de France parmi les mutations par EPCI (%)
Moyenne des années 2000 - 2002 - 2004 - 2006 - 2008

[0 à 5[	[10 à 15[	[25 à 50[
[5 à 10[	[15 à 25[	Communes hors EPCI

Part d'acheteurs britanniques parmi les mutations par EPCI (%)
Moyenne des années 2000 - 2002 - 2004 - 2006 - 2008

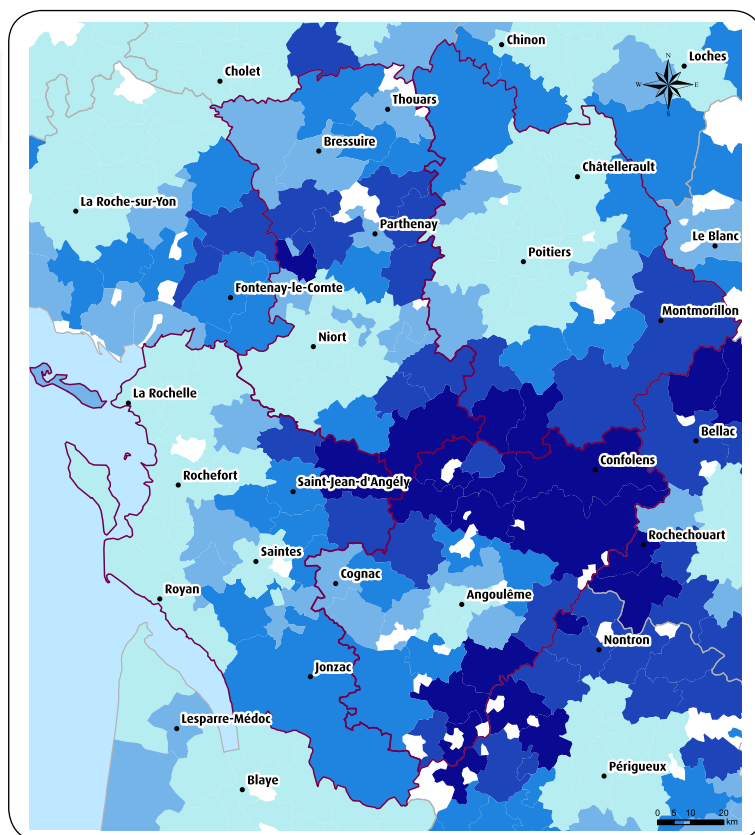
[0 à 2[	[5 à 15[	[30 à 60[
[2 à 5[	[15 à 30[	Communes hors EPCI

L'attractivité contribue au dynamisme économique du territoire mais également à l'augmentation des prix

Cette demande « exogène » (1) contribue à l'activité économique du territoire. Elle permet la venue de capitaux et développe l'économie et l'emploi en dynamisant les commerces et les services, ainsi que l'artisanat du bâtiment. Néanmoins, elle accentue la pression de la demande et contribue à l'augmentation des prix.

Cette dynamique est-elle durable ?

La source notariale, confirmée par les dires des professionnels de l'immobilier, montre que, récemment, le poids des Franciliens tend à croître. En revanche, celui des Britanniques, qui avait atteint 11 % en 2004 (et même 20,4 % en Charente - une maison ancienne sur cinq) était en

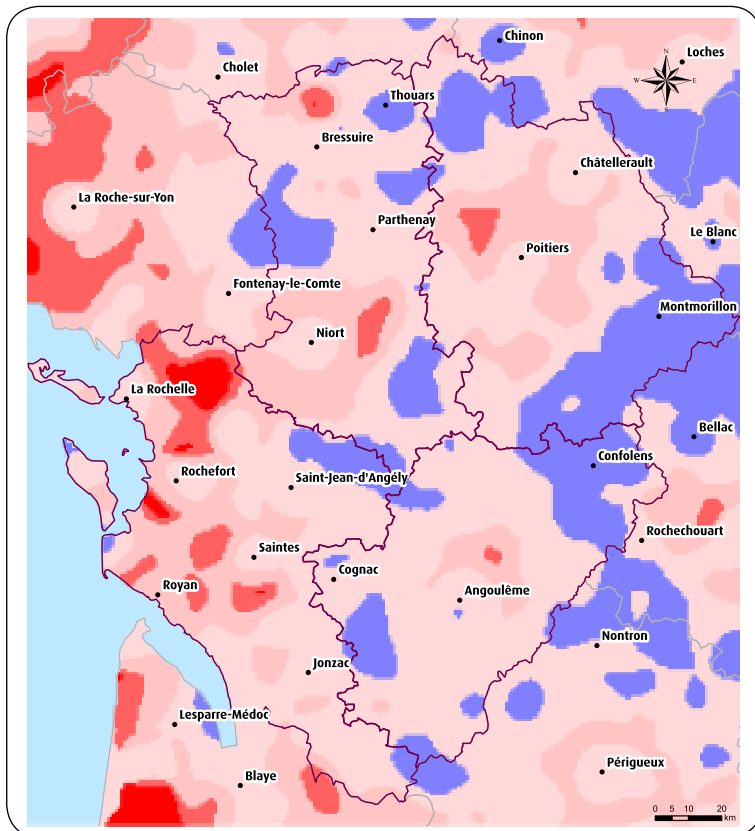


Origine des acheteurs de maisons de plus de 5 ans :
part des acheteurs Britanniques

EPCI - Moyenne des années 2000 - 2002 - 2004 - 2006 - 2008

Source : Chambre des notaires, 2008 - Perval, 2008

1 - Cf. décimal Insee Poitou-Charentes n°293 - juillet 2009



Taux annuel moyen d'évolution de la population (%)
Carte lissée avec grille de 1 km, rayon de lissage de 10 km

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

Évolution de la population due au solde migratoire de 1999 à 2006

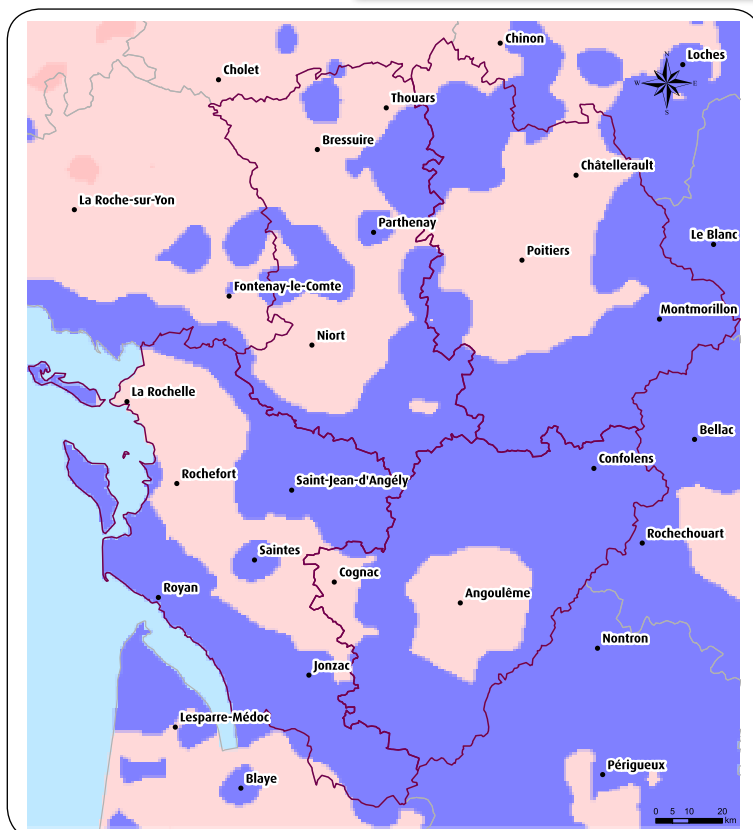
Source : INSEE, Recensements de la population, 2008

Évolution de la population due au solde naturel de 1999 à 2006

Source : INSEE, Recensements de la population, 2008

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

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



diminution relativement forte, avec parfois même des phénomènes de revente. Cette dernière tendance s'explique par la dévaluation de la livre par rapport à l'euro corrélée à une forte augmentation des prix immobiliers, rendant les investissements moins intéressants. D'autres raisons, telles la crise financière amorcée en 2007, voire la compétition avec d'autres territoires européens dans le domaine des achats résidentiels contribuent aussi à ce phénomène. Si les Franciliens ou autres ménages métropolitains ne se substituent pas durablement à cette demande, cela entraînera non seulement une baisse des prix et de la tension dans les territoires concernés, mais également limitera la croissance démographique. Or, cette dernière est exclusivement générée par des apports migratoires dans de nombreux territoires, notamment ruraux. Des stratégies de développement sont le cas échéant à accélérer ou à mettre en œuvre.

L'apport migratoire, principal moteur de la croissance démographique sur la plupart des territoires

L'intensité de l'attractivité picto-charentaise est générale dans la région. Peu nombreux sont les territoires en déficit migratoire, urbains comme ruraux et le littoral attire de nombreux habitants. Ces apports migratoires sont le principal facteur de la croissance démographique régionale (à 96 % contre 4 % pour le solde naturel) et, sur de nombreux territoires, le moteur exclusif. En effet, excepté dans certaines agglomérations (La Rochelle, Rochefort, Cognac, Angoulême, Niort, Poitiers-Châtelleraut, Bressuire, Thouars...), la population est âgée, ce qui se traduit démographiquement par des déficits naturels, c'est-à-dire par des décès plus nombreux que les naissances. D'après les estimations de l'Insee, sans les migrations, la population du Poitou-Charentes diminuerait rapidement après 2010, et en 2030 serait inférieure de 37 000 habitants à celle de 2005.

Au sein de la région, les apports migratoires « exogènes » peuvent localement être accentués par les migrations infra régionales, notamment par l'installation de ménages dans les périphéries parfois éloignées des agglomérations. Ce phénomène, particulièrement marqué à proximité de La Rochelle, de Royan, de Rochefort et de Saintes, est la conséquence directe de la tension des marchés concernés. Cette dernière rend difficilement accessible l'offre en zone urbaine dense pour les classes modestes et moyennes.

Une croissance démographique forte en Charente-Maritime, modérée dans les autres départements... partout des besoins en développement de l'offre en logements

Avec un taux de croissance annuelle moyen de 0,72 % entre 1999 et 2006, la population régionale croît globalement légèrement plus vite que la population française (0,69 %).

Le rythme de croissance démographique est très inégal :

- très vif en Charente-Maritime, malgré le déficit naturel, grâce à de forts apports migratoires,
- modéré dans la Vienne et dans les Deux-Sèvres qui connaissent des soldes migratoires et naturels positifs,
- relativement faible en Charente, notamment à cause du déficit naturel.

Quel que soit ce rythme, rares sont les collectivités territoriales qui ne doivent pas développer leur offre de logements, si elles veulent favoriser ou simplement accompagner leur croissance démographique.

En effet, au delà de la pression démographique, les besoins en logements sont ici comme partout accélérés par la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène appelé « desserrement » s'explique en tout premier lieu par l'allongement de la durée de la vie, mais également par la hausse des situations de décohabitation (divorces, familles monoparentales...) et l'augmentation des situations de célibat.

Ainsi, le nombre de ménages - et donc le besoin en résidences principales - augmente beaucoup plus vite (+1,47 % par an entre 1999 et 2006) que la population (+0,72 %). À ce titre, à quelques exceptions près, essentiellement à l'est de la région, même les cantons en décroissance démographique ont besoin de développer leur offre en résidences principales. Ce développement peut se réaliser par construction, y compris dans les territoires ruraux, mais de façon concentrée et dans un rythme mesuré si l'on ne veut pas favoriser l'étalement urbain et ses coûts sociaux et environnementaux. Il peut s'effectuer également par récupération du parc vacant, quand celui-ci existe et peut être amélioré ou restructuré.

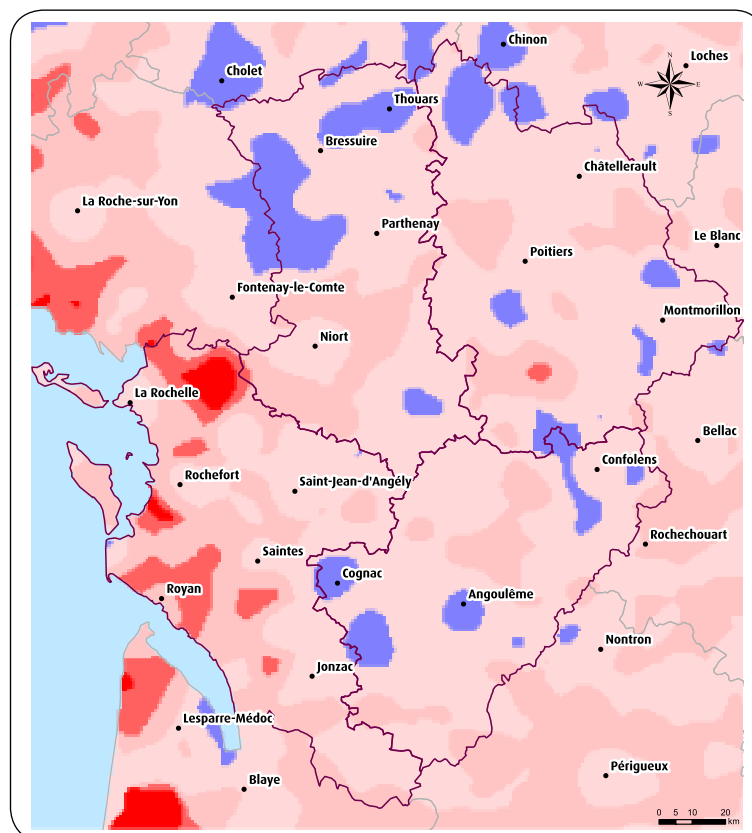
	Population 2006	Solde migratoire 1999-2006	Solde naturel 1999-2006	Population Evolution annuelle moyenne 1999-2006 %	Résidences principales 2006	Résidences principales Evolution annuelle moyenne 1999-2006 %
France Métropolitaine	61 399 700	708 000	1 858 100	0.69	26 070 400	1.30
Poitou-Charentes	1 724 123	80 302	3 368	0.72	760 914	1.47
Charente	347 037	4 794	- 1 301	0.31	152 827	1.18
Charente-Maritime	598 915	44 884	- 3 358	1.04	266 954	1.70
Deux-Sèvres	359 711	11 960	3 361	0.62	153 408	1.38
Vienne	418 460	14 664	4 666	0.68	187 725	1.43

Les évolutions de la population et des résidences principales de 1999 à 2006

Source : Insee, Recensements de la population, 2006

Évolution de la population de 1999 à 2006

Source : Insee, Recensements de la population, 2006



Taux annuel moyen d'évolution de la population due au solde migratoire (%)
Carte lissée avec grille de 1 km, rayon de lissage de 10 km

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

Une certaine interdépendance entre le développement de l'emploi et l'attractivité résidentielle

L'emploi se développe au même rythme qu'au niveau national entraînant des effets économiques positifs mais accroissant la pression foncière et immobilière. La qualité du cadre de vie n'est pas le seul moteur

de l'attractivité de la région : celle-ci faisait preuve jusqu'en 2008 d'un dynamisme « modéré » en terme d'emplois, avec un rythme de croissance comparable à la croissance nationale, même si la récente dégradation économique mondiale et nationale s'est concrétisée en Poitou-Charentes par un repli sensible de l'emploi. Ainsi, entre 1998 et 2007, le nombre total d'emplois avait augmenté de 9,7 % sur la région (contre 10,8 % au niveau national), grâce à l'emploi salarié (+12,3 %). Le

nombre d'emplois non salariés (artisans, professions indépendantes...) était par contre en diminution (-7,4 %).

L'emploi a progressé sur presque toute la région, mais la dynamique était particulièrement forte dans les bassins d'emploi de La Rochelle (+16,5 %), de la Saintonge-Maritime (+14,9 %), du Nord-Poitou (+16,4 %) et de Poitiers (+13,1 %).

Le « dynamisme économique » et « l'attractivité résidentielle » sont, ici plus qu'ailleurs, en partie interdépendants. En effet, la croissance démographique stimule l'économie en générant des besoins en développement de commerces, de services et en construction, et, réciproquement, le développement de l'emploi stimule la croissance démographique en favorisant les apports migratoires.

Le secteur qui avait le plus progressé entre 1998 et 2007 était celui des salariés du bâtiment (+37,6 % contre +29,0 % à l'échelle nationale), soit +11 530 emplois. En volume, l'emploi salarié lié aux services avait le plus augmenté (+49 310 emplois, soit +16,1 %). Il reste le plus important.

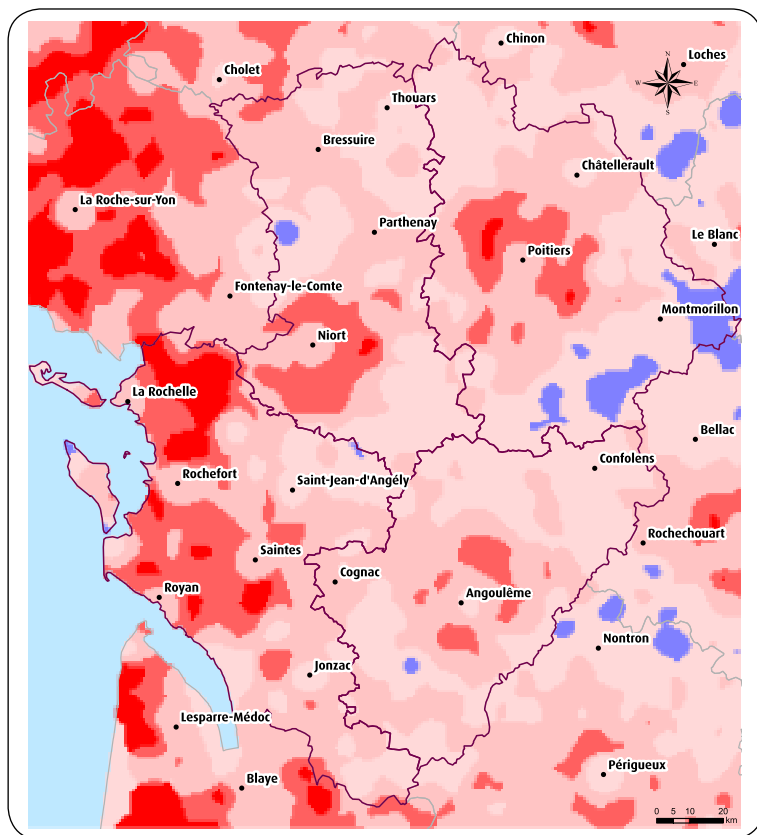
Cependant, récemment, avec 2 800 emplois salariés supprimés en 2008, l'économie de la région a perdu une partie des gains des années précédentes, et la construction notamment a cessé de créer des emplois.

D'après le dernier recensement de 2006, l'analyse en terme de catégories socioprofessionnelles des échanges avec le reste de la France, montre que 36 % de ce solde de 35 000 personnes est constitué par des retraités, 33 % par des « autres inactifs » et 11 % par des employés. Cependant, la catégorie la plus renforcée par ces nouvelles arrivées est celle des cadres.

Ce développement économique généré par le développement démographique est communément appelé « économie résidentielle ». Certains élus en ont fait une stratégie de développement local.

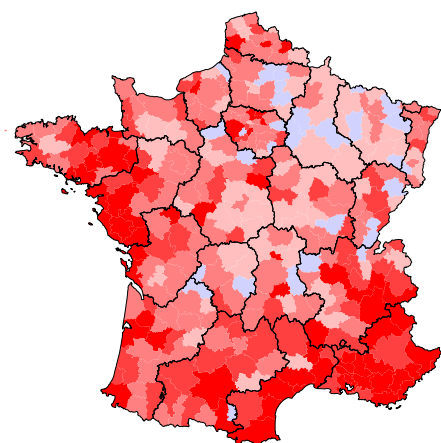
Évolution des résidences principales de 1999 à 2006

Source : Insee, Recensements de la population, 2006



Taux annuel moyen d'évolution des résidences principales (%)
Carte lissée avec grille de 1 km, rayon de lissage de 10 km

[-7 à 0[	[1 à 2[	[3 à 10]
[0 à 1[	[2 à 3[

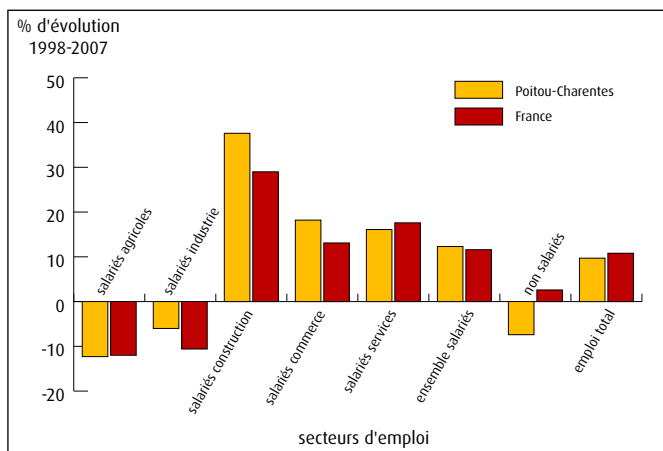
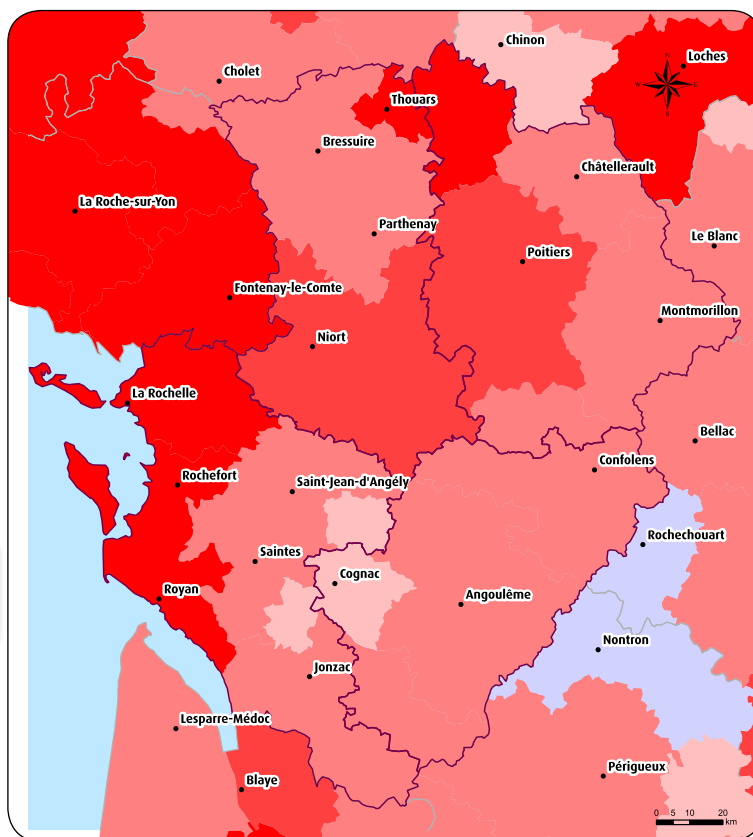


Taux de variation de l'emploi total par zone d'emploi (%)
Période de fin 1998 à fin 2007

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

Évolution de l'emploi total zone d'emploi

Source : Insee, Estimations d'emploi, 2007

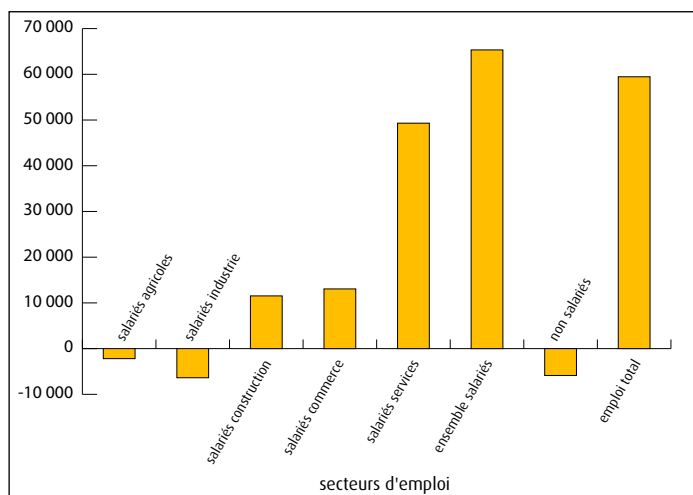


Évolution de l'emploi salarié et non salarié entre 1998 et 2007

Source : Insee, Estimations d'emploi, 2007

Poitou-Charentes : variation du nombre d'emplois entre 1998 et 2007

Source : Insee, Estimations d'emploi, 2007



De fortes difficultés d'accès au logement dans les zones les plus tendues

La réponse sociale pour l'accès au logement reste globalement faible et en diminution. En outre, des besoins perdurent en matière de traitement de l'habitat dégradé. En dix ans, malgré une baisse récente, les prix de l'immobilier ont augmenté de 50 à 165 % environ selon les départements et les types de biens, appartements ou maisons, alors que les revenus des ménages locaux n'ont pas augmenté dans les mêmes proportions.

De surcroît, pour les raisons évoquées plus haut, c'est dans les zones proches du littoral - déjà les plus chères et les plus tendues - que les prix ont le plus augmenté. Pourtant, les Charentais de la façade maritime ne disposent pas tous du pouvoir d'achat équivalent à celui des acquéreurs, originaires des autres régions, qui y achètent plus de 25 % des maisons. Plus généralement, les niveaux de revenus dans la région sont globalement un peu plus faibles que les référents nationaux, quoiqu'en progression relativement forte (notamment grâce à la venue de populations plus aisées).

Nécessairement, pour les classes moyennes, la forte montée des prix et la tension sur certains marchés, ont généré des difficultés croissantes en matière d'accès au logement, notamment pour la primo-accession et pour la location dans le parc privé avec des taux d'effort importants. Ce phénomène est souvent accentué par la faiblesse de l'offre HLM.

Les revenus des ménages et leur situation par rapport aux plafonds HLM

Source : MEEDDM, Filocom d'après DGFiP, 2007

Évolution des prix immobiliers et des revenus

Source : Perval (prix), 2008
Insee-DGI (revenus fiscaux des ménages), 2007

	Evolution annuelle moyenne du prix des maisons anciennes 2000-2008 en %	Evolution annuelle moyenne des revenus médians imposables par UC 2001-2007 en %
Poitou-Charentes	9.1	3.4
Charente	8.5	3.4
Charente-Maritime	9.6	3.6
Deux-Sèvres	7.0	3.6
Vienne	8.3	3.1

	Revenu mensuel imposable médian par unité de consommation 2007 (euros)	Taux de ménages aisés (revenus > 130 % des plafonds HLM) %	Taux de ménages à faibles revenus (revenus < 60 % des plafonds HLM) %	Taux de ménages pauvres (revenus < 30 % des plafonds HLM) %
France Métropolitaine	1 458	17.0	36.4	12.9
Poitou-Charentes	1 378	14.3	39.6	13.5
Charente	1 365	13.4	40.6	14.6
Charente-Maritime	1 384	15.4	39.1	13.2
Deux-Sèvres	1 353	12.9	40.1	12.6
Vienne	1 407	14.8	39.0	13.9

Le revenu fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.

Le plafond de revenus 2007 pour l'attribution d'un logement social public est 1 706 € mensuels pour une personne seule, 2 278 € pour un ménage de 2 personnes.

Une accession à la propriété désormais difficile dans de nombreux marchés picto-charentais

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

Différentes données ont été mobilisées :

- Les références des transactions immobilières (médiane des prix) sont issues de la base de données des notaires (Perval) pour l'année 2006. Ont été ciblés le marché des maisons anciennes de 4-5 pièces et celui des appartements anciens de 2-3 pièces. Pour certaines zones d'emploi, le nombre de transactions portant sur des appartements de 2-3 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). Les ménages, de 2 personnes, locataires ont été retenus comme cible du marché des appartements anciens de 2-3 pièces, et les ménages, de 3-4 personnes, locataires ont été retenus pour celui des maisons anciennes de 4-5 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 comme le montre la simulation pour la zone d'emploi de la Saintonge-Maritime, comprenant Rochefort et Royan. Des analyses ont été faites sans et avec l'aide du prêt à 0 % (PTZ), pour mesurer l'effet solvabilisateur de ce prêt des accédants dans l'ancien.

Les résultats de cette analyse mettent clairement en évidence les difficultés que peuvent rencontrer les ménages 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 3-4 personnes, locataires, peuvent acheter une maison ancienne dans leur bassin d'emploi sur la façade littorale. Ces difficultés sont moins importantes dans l'intérieur de la région mais sont néanmoins vives dans les zones d'emploi de la Saintonge intérieure ou de Poitiers notamment.

En dehors de la façade littorale, l'achat d'un « petit » appartement (2-3 pièces) est un investissement accessible pour une part relativement élevée des couples sans enfant. En revanche, les difficultés semblent apparaître lors de la naissance

d'enfants lorsqu'il s'agit d'acquérir une maison. De plus, le gisement de tels logements est relativement restreint. Il existe principalement en centre ville. Il constitue davantage un choix contraint que souhaité.

Méthode utilisée pour déterminer le niveau de difficulté d'accession à la propriété : estimation du revenu annuel du ménage nécessaire pour accéder exemple de la zone d'emploi de Saintonge-Maritime Source : Guy Taleb consultant, 2009

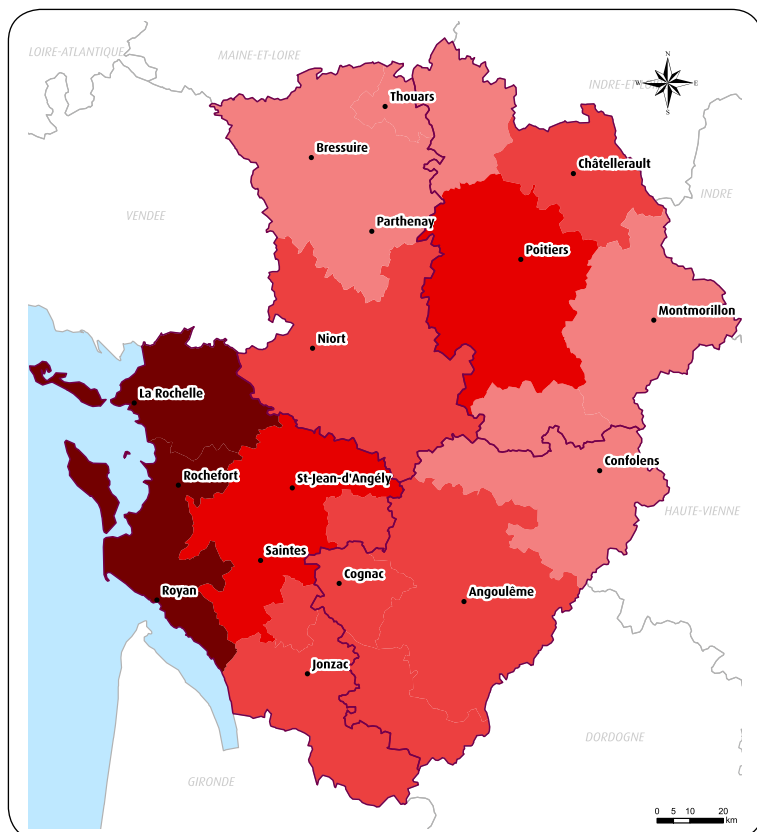
Simulation d'investissement	Maisons anciennes de 4-5 pièces		Appartements de 2-3 pièces	
Prix médians en 2006 (source Perval)	190 000 €		119 000 €	
Estimation des frais de notaire (8 % dans l'ancien)	15 200 €		9 520 €	
Estimation des frais divers :déménagement, travaux d'embellissement...	15 200 €		10 710 €	
Total achat	220 400 €		139 230 €	
Apport initial (15 %)	33 060 €		20 885 €	
Recours à un prêt à 0 %	Sans prêt	Avec prêt	Sans prêt	Avec prêt
Montant maximal du prêt		16 200 €		13 200 €
Différé		Néant		Néant
Nombre d'années de remboursement		6		6
Remboursement mensuel		225 €		183 €
Prêt bancaire				
Montant de l'emprunt	187 340 €	171 140 €	118 346 €	105 146 €
Taux d'intérêt	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %
Durée (ans)	20	20	20	20
Remboursement mensuel	1 165 €	1 064 €	736 €	654 €
Emprunt total	187 340 €	187 340 €	118 346 €	118 346 €
Remboursement mensuel les 6 premières années				
Prêt bancaire	1 165 €	839 €	736 €	471 €
Prêt à 0 %		225 €		183 €
Ensemble	1 165 €	1 064 €	736 €	654 €
Remboursement mensuel les 14 années suivantes				
Prêt bancaire	1 165 €	1 126 €	736 €	704 €
Prêt à 0 %				
Assurance par mois	45 €	45 €	45 €	45 €
Remboursement global				
Mensuel	1 210 €	1 153 €	781 €	734 €
Annuel	14 521 €	13 833 €	9 372 €	8 811 €
Sur 20 ans	290 418 €	276 657 €	187 439 €	176 226 €
Taux d'effort retenu	30 %	30 %	30 %	30 %
Revenu fiscal de référence annuel correspondant au taux d'effort	48 400 €	46 100 €	31 200 €	29 400 €
Par rapport au plafond prêt à 0 %	113 %	108 %	89 %	84 %

Sur ce territoire, pris pour exemple, il est démontré que les niveaux de revenus nécessaires pour accéder à la propriété sont difficilement compatibles avec les plafonds PTZ pour l'acquisition d'une maison ancienne, mais rendent possibles l'acquisition d'un appartement ancien.

Des accédants modestes souvent contraints à la péri-urbanisation et à la rurbanisation dans les zones tendues

Le Poitou-Charentes est la deuxième région française pour le taux de propriétaires de leur résidence principale (propriétaire occupant), 65 % contre 57 % en moyenne nationale. Elle est la première région pour les maisons individuelles qui représentent 79 % des résidences principales. Le taux national est de 56 %. Cette prédominance de la maison individuelle entraîne une forte consommation d'espace. Ainsi entre 2000 et 2008, ce sont 13 500 ha de surfaces cumulées qui ont été utilisés pour la construction de logements neufs. La surface moyenne de terrain destinée à la construction d'une maison individuelle est de 1 270 m², avec de fortes disparités entre l'urbain et le rural d'une part, le littoral et le reste du territoire d'autre part. Cependant, la part de l'individuel groupé, moins consommateur d'espace par logement, est en augmentation. Elle se situe désormais à un niveau comparable à celui du collectif, soit 21 à 23 % de la construction neuve. Cela participe à la réduction de la consommation foncière, enjeu du Grenelle de l'environnement.

Le nombre de résidences principales construites avec l'aide d'un prêt à 0 % (PTZ), et la part des PTZ dans le nombre de résidences principales, mettent 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 entre La Rochelle et Niort, dans le « triangle » Royan/Rochefort/Saintes, et dans les zones périurbaines et rurales de Poitiers et d'Angoulême. Ce constat factuel souligne l'intérêt pour tous les acteurs de la chaîne de production de logements de se doter de moyens pour enrayer, voire inverser, le phénomène d'étalement urbain et de péri urbanisation, pour les ménages modestes notamment.



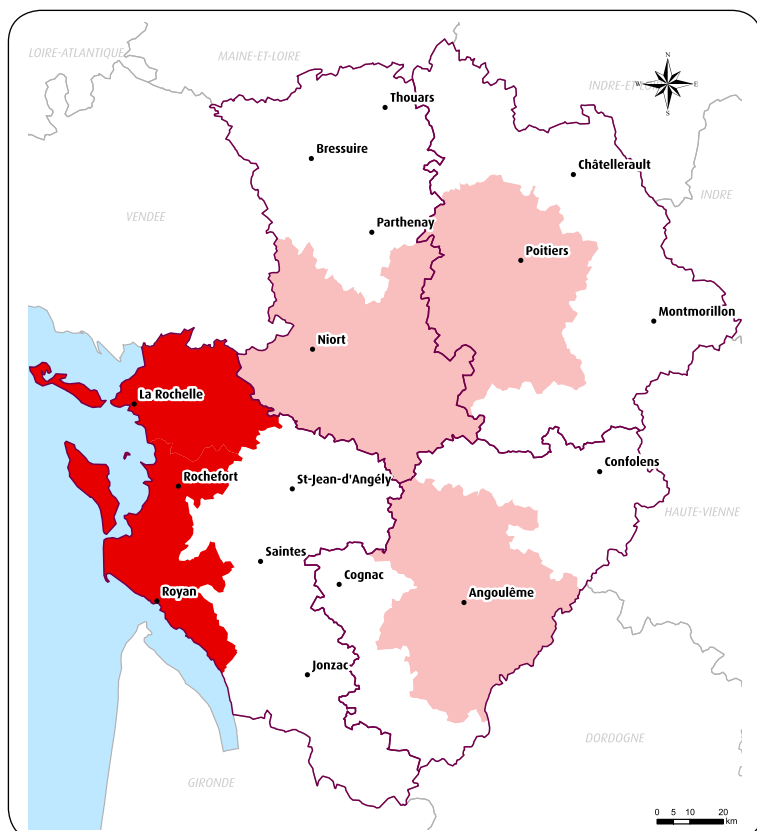
Part des ménages de 3 à 4 personnes locataires (personne de référence de 25 à 40 ans) pouvant accéder à la propriété par zone d'emploi (%)

moins de 10% [25 à 40% plus de 55%
[10 à 25% [40 à 55%

Niveau de difficulté des ménages à accéder à la propriété dans une maison ancienne

zone d'emploi

Source : GTC 2009 d'après MEEDDM, Filocom d'après DGFIP, 2007
Chambre des Notaires, 2006 - Perval, 2006



Part des ménages de 2 personnes locataires (personne de référence de 25 à 40 ans) pouvant accéder à la propriété d'un appartement par zone d'emploi (%)

Données non représentatives [10 à 25% [40 à 55%
moins de 10% [25 à 40% Plus de 55%

Niveau de difficulté des ménages à accéder à la propriété dans un appartement ancien

zone d'emploi

Source : GTC 2009 d'après MEEDDM, Filocom d'après DGFIP, 2007
Chambre des Notaires, 2006 - Perval, 2006

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 sur-endettement. 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 primaire générée par les déplacements en voiture, elle favorise la consommation et le mitage des espaces naturels et déséquilibre parfois les écosystèmes. De plus, mal canalisée, elle peut s'avérer coûteuse pour les collectivités territoriales car elle induit des investissements pas toujours maîtrisés et « rationalisés » en matière d'équipements divers, de viabilisation des terrains, d'assainissement... Elle peut tout de même constituer une voie de développement local, à la condition d'être maîtrisée.

Une prise de conscience collective des villes et des communes proches des centres urbains est nécessaire afin de lutter contre cet étalement urbain, généré en partie par l'accès à la propriété des ménages modestes. Elle doit se traduire par des politiques foncières plus ambitieuses et la mise en place d'outils d'aménagement adaptés. Il s'agit de libérer des terrains à livrer à l'urbanisation à coût modéré. De plus, des réflexions architecturales, sociologiques et urbaines plus approfondies doivent permettre de :

- 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.

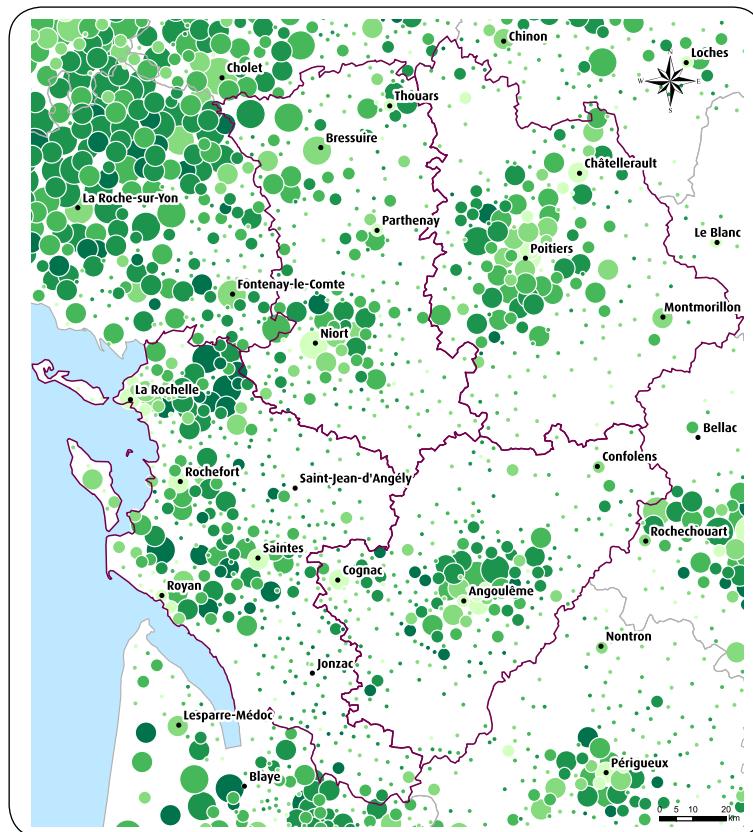
L'élaboration des SCOT, PLH et PLU constitue le moment privilégié de cette réflexion collective, comme le prescrit la loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE).

Le prêt à taux 0% pour l'accès à un logement neuf

commune

Source : SGFGAS, 2007

MEEDDM - Filocom d'après DGFI, 2007



Taux de prêts à 0% pour
1 000 résidences principales (%)
Moyenne de 2005 à 2007

[0 à 2[
[2 à 6[
[6 à 12[
[12 à 25[
[25 à 80]

Nombre prêts à 0% pour
le neuf
Moyenne de 2005 à 2007

[50 à 130]
[1 à 4]

Le prêt à taux 0% pour l'accès à un logement ancien

commune

Source : SGFGAS, 2007

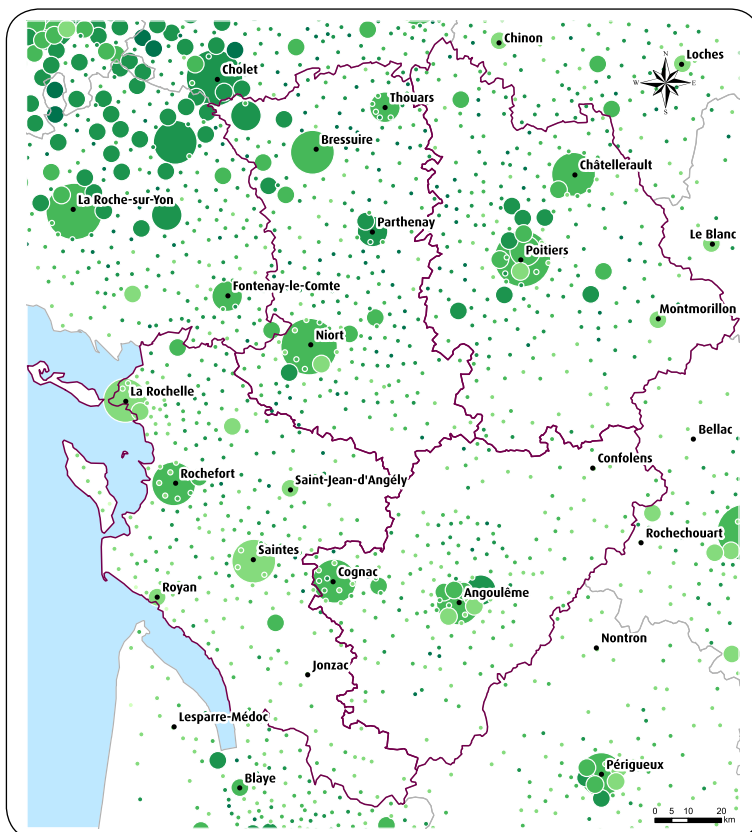
MEEDDM - Filocom d'après DGFI, 2007

Taux de prêts à 0% pour
1 000 résidences principales (%)
Moyenne de 2005 à 2007

[0 à 1[
[1 à 5[
[5 à 8[
[8 à 14[
[14 à 85]

Nombre prêts à 0% pour
l'ancien
Moyenne de 2005 à 2007

150 et plus
[30 à 50[
[1 à 10[



Dans les zones périurbaines et rurales, une des réponses aux difficultés potentielles d'accès à la propriété des ménages 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 à la propriété, de mieux se préparer aux conséquences de leur choix et de se solvabiliser avant de s'engager dans un investissement lourd. Il conviendrait, en outre, pour les communes, à long terme, de favoriser simultanément le développement des services, par exemple les équipements scolaires et l'offre locative privée abordable. En effet, le parc locatif privé génère un plus grand « turn-over » qui, lorsqu'il s'agit de logements familiaux, contribue à maintenir la présence plus ou moins permanente d'enfants.

Une offre sociale globalement faible, très insuffisante pour répondre aux besoins dans les zones tendues... et dont le poids diminue dans les marchés, y compris dans les agglomérations concernées par l'article 55 de la loi SRU

Avec 9,9 % contre 16,4 % au niveau national, le taux de logements sociaux publics pour 100 résidences principales est très faible dans la région. Le Poitou-Charentes se situe dans le peloton de queue du taux de logements sociaux, avec Midi-Pyrénées, Aquitaine ou Languedoc-Roussillon. La Charente-Maritime connaît la situation la plus sensible avec un taux seulement de 8,5 % alors que la tension des marchés est pourtant la plus importante et les difficultés des ménages en très forte augmentation. Seul le département de la Vienne se rapproche de la moyenne nationale et dispose d'un parc social public susceptible de véritablement peser sur les marchés et d'atténuer ainsi les difficultés.

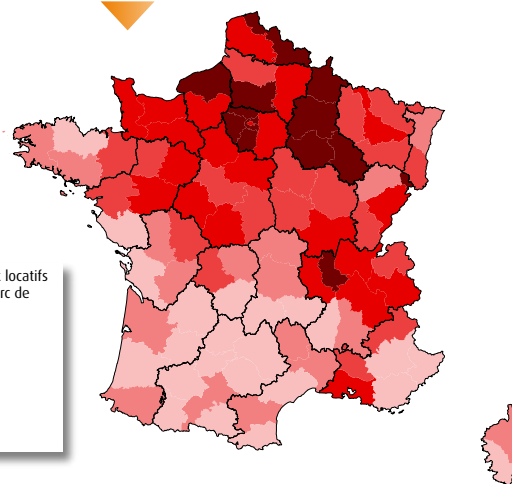
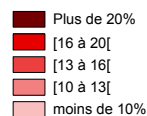
De surcroît, ce taux régional de logements sociaux publics, déjà très faible, est en diminution car la part de la construction HLM dans la construction globale de résidences principales est de

7 % seulement. Cette faiblesse du poids des logements sociaux publics dans la construction concerne également de nombreuses communes qui devraient pourtant développer leur offre au titre de l'article 55 de la loi SRU.

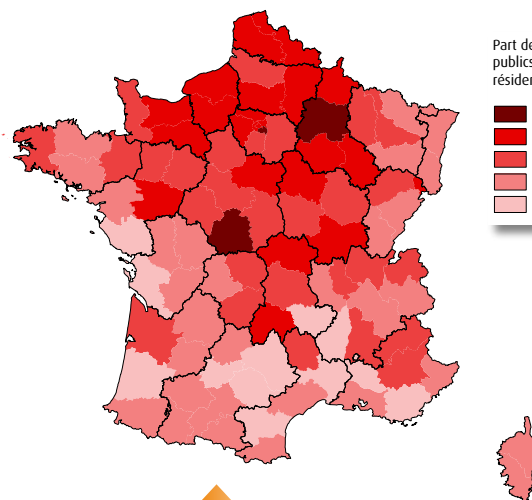
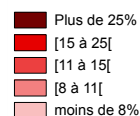
Taux de logements locatifs publics en 2007

Source : MEEDDM, Filocom d'après DGFIP, 2007

Taux de logements sociaux locatifs publics en 2007 dans le parc de résidences principales (%)



Part des logements sociaux locatifs publics récents dans le parc de résidences principales récentes (%)



Part des logements HLM et SEM dans les résidences principales neuves 1999-2006

Source : MEEDDM, Filocom d'après DGFIP, 2007

Le parc locatif social public en Poitou-Charentes

Source : MEEDDM, EPLS, 2008 - Insee, Estimation localisée de population, 2007

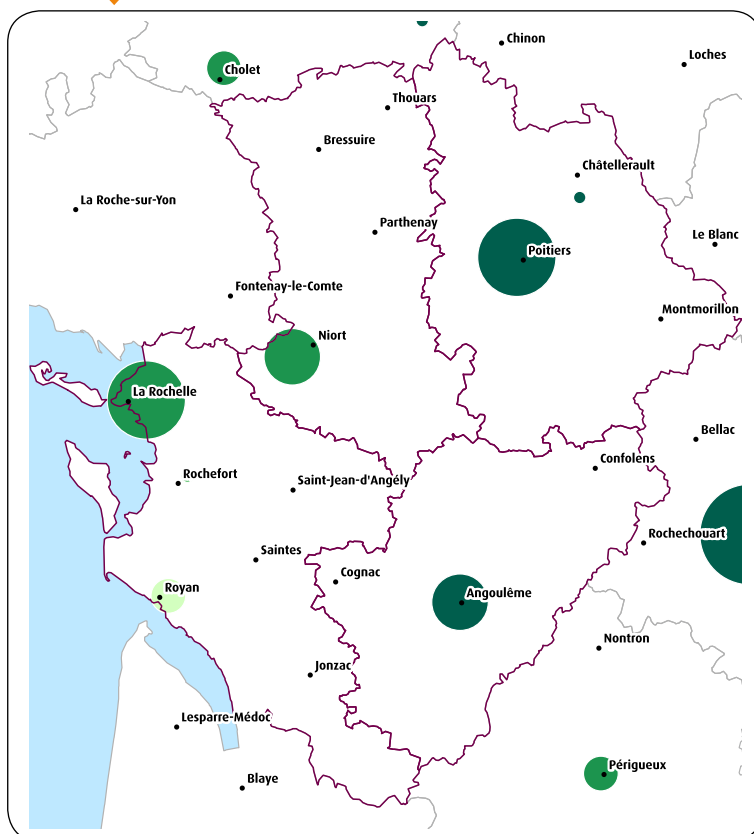
	Nombre de logements sociaux début 2008	Part de logements sociaux pour 100 résidences principales %	Nombre de logements pour 1 000 habitants
France Métropolitaine	4 329 000	16.4	70
Poitou-Charentes	76 690	9.9	44
Charente	15 540	10.5	45
Charente-Maritime	23 330	8.5	39
Deux-Sèvres	14 120	9.0	39
Vienne	23 700	12.5	56

Il faut souligner le rôle du parc privé qui contribue au développement de l'offre locative sociale grâce aux subventions « logements conventionnés » de l'Anah. Cette contribution représente environ la moitié du nombre annuel de logements HLM mis en location. Sur la période 2005-2008 du plan de cohésion sociale, la moyenne annuelle de logements mis en location est de 760 logements sociaux publics (PLUS, PLAI, PLS) et de 370 logements du parc privé (conventionnés « social » ou « très social »). La plupart de ces derniers logements étaient vacants au moment des travaux, dont les 3/4 depuis plus d'un an. Cette contribution du parc privé est en hausse constante depuis le plan de cohésion sociale. Elle est intégrée dans le décompte des logements sociaux des communes concernées par l'obligation de 20 % de logements sociaux (article 55 de la loi SRU) mais n'y représente qu'une trentaine de logements depuis 2006.

A ce jour, le plan de cohésion sociale, lancé en 2005, n'a pas encore permis d'augmenter la part des logements sociaux parmi les résidences principales, de manière à répondre aux besoins des ménages. Une des raisons est l'écart entre le nombre de logements HLM financés et le nombre de ceux réellement mis en chantier. Cet écart met en évidence les difficultés à faire

Le taux de logements sociaux locatifs publics communautés urbaines ou communautés d'agglomération de 50 000 habitants ou plus

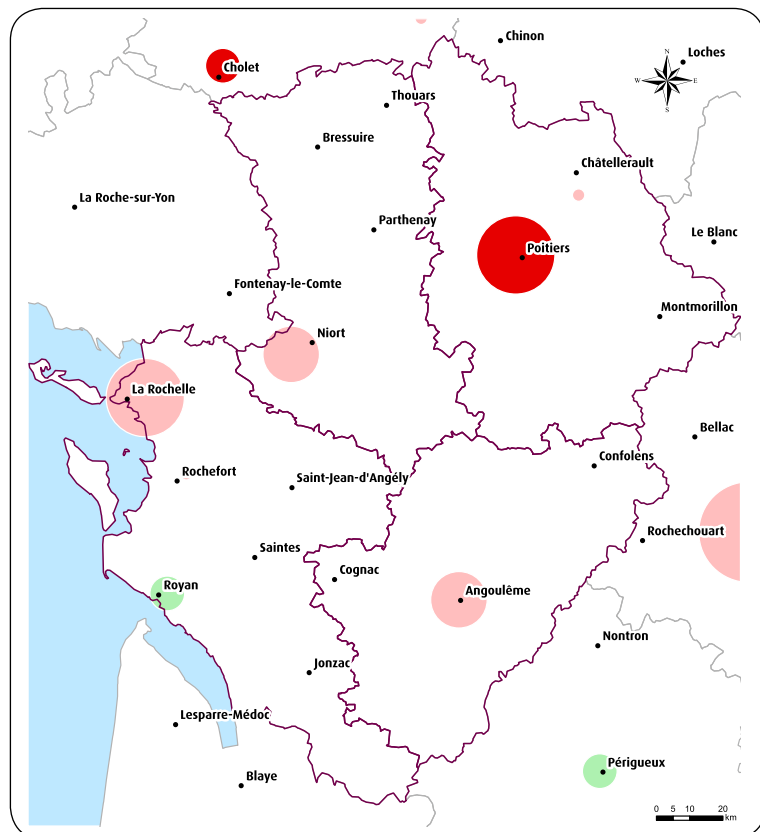
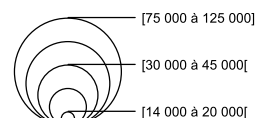
Source : MEEDDM, EPLS, 2007 - Insee, Recensement de la population, 2006



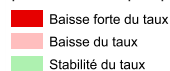
Taux de logements sociaux locatifs publics en 2007 dans le parc de résidences principales (%)



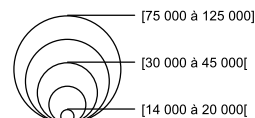
Nombre de résidences principales en 2006



Ecart de 2000 à 2007 du taux de logements sociaux locatifs publics dans le parc de résidences principales



Nombre de résidences principales en 2006



La variation du taux de logements locatifs sociaux publics communautés urbaines ou communautés d'agglomération de 50 000 habitants ou plus

Source : MEEDDM, EPLS, 2007 - Insee, Recensement de la population, 2006

Note : la baisse du taux de logements sociaux ne signifie pas que le nombre de logements sociaux diminue, mais que la part de ces logements par rapport au résidences principales diminue (du fait par exemple de l'augmentation du nombre de résidences principales).

« sortir de terre » les programmes annoncés. Le décalage peut s'expliquer par des effets réglementaires (fouilles archéologiques, recours contentieux...) ou conjoncturels. Face à la nécessité de répondre aux besoins en logements sociaux, la forte mobilisation de tous les acteurs a conduit à accélérer la sortie de dossiers. Cependant, l'implication des bailleurs sociaux dans la rénovation urbaine, les difficultés de financement, liées en partie à l'augmentation des prix et l'engorgement des plans de charge des entreprises ont retardé ou n'ont pas permis l'aboutissement de certains projets.

Pourtant, les difficultés ne concernent pas tous les secteurs de la construction : le département de Charente-Maritime est même un de ceux où le niveau de construction est le plus important. Mais cette construction est plutôt orientée vers l'investissement locatif privé (33 % des résidences principales neuves contre 28 % au niveau national), notamment du fait de l'importance prise par les investissements défiscalisés. Elle est également tournée vers les résidences secondaires, qui représentent 16 % des logements construits en Charente-Maritime.

Le marché de la construction neuve est peu orienté vers le social. Le rythme de construction est très important sur la frange littorale la plus tendue, mais cette dynamique concerne d'abord les propriétaires occupants, l'investissement locatif privé et les résidences secondaires, très peu le parc social public.

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

La faiblesse de l'offre de logement social public (4,7 demandes pour une attribution au niveau régional) (1) accentue la pression sur le parc locatif privé et contribue par conséquent au renchérissement des loyers.

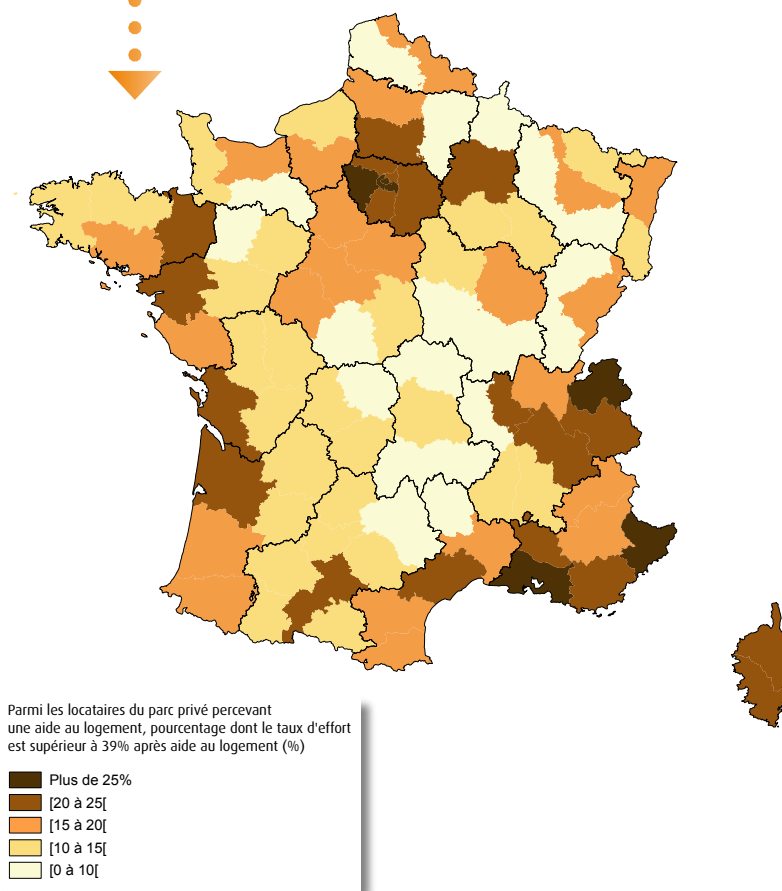
De plus, compte-tenu des difficultés d'accès à la propriété déjà évoquées, on assiste à un accroissement des difficultés pour accéder au parc locatif privé. Celui-ci accueille plus de ménages à faibles revenus que le parc HLM : 32 000 ménages ayant des revenus inférieurs à 30 % des plafonds HLM sont des locataires du parc privé contre 23 000 pour le parc public. Mais à la différence du parc social public ou du parc privé conventionné, cet « accueil »

1 - « demande et attribution de logements sociaux en Poitou-Charentes »

IAAT Poitou-Charentes - AROSH Poitou-Charentes, 2009

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

Source : CNAF, 2005 - CCMSA, 2005
extrait de l'atlas de l'habitat privé - Anah, 2008



dans le secteur locatif libre ne se fait pas toujours dans de bonnes conditions d'habitat, en termes d'espace, de qualité des logements et de taux d'effort.

Les taux d'effort, auxquels sont contraints les locataires du parc privé, sont particulièrement lourds dans les zones les plus tendues. Ainsi, pour quelques cantons littoraux, la part des ménages, qui consacrent plus de 39 % de leurs revenus au paiement d'un loyer dans le secteur privé, après aides au logement et hors charges, dépasse les 30 %.

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 des ménages dont la personne de référence a plus de 64 ans. Or les étudiants et encore

plus les personnes âgées font partie des publics qui, compte-tenu de la faiblesse de leurs revenus, éprouvent souvent de réelles difficultés face au logement.

Tous les ménages concernés par ces lourds taux d'effort nécessiteraient un logement plus adapté en terme de niveau de loyer afin de dégager davantage de « reste-à-vivre ». En cela, ces données constituent sans doute un des meilleurs indicateurs de la pression de la demande sociale et des besoins en logements abordables en terme de loyer pour y répondre.

Enfin, avec la montée des prix constatés récemment, la part des ménages concernés par ces taux d'effort trop lourds (supérieurs à 39%) a beaucoup progressé. La diminution des prix des logements constatée depuis 2008 pourrait contribuer à une légère baisse des difficultés, mais ces dernières resteront néanmoins à un niveau élevé et cette évolution des prix ne modifie pas l'analyse. La crise a aussi pour effet d'augmenter le nombre de ménages en difficulté.

Des conditions d'habitat parfois dégradées dans le parc locatif privé

Des besoins perdurent en matière de traitement de l'habitat dégradé et indigne. Cependant le repérage et la connaissance des logements d'habitat dégradé et/ou indigne constituent un exercice difficile. En effet, il n'existe aucune source fiable, homogène ou territorialisée analysant la qualité physique des logements.

Pendant très longtemps, le principal indicateur 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 intérieurs 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 amélioré ces dernières années, notamment grâce aux aides de l'Anah et plus particulièrement dans les OPAH, sans que cela ne présage de la qualité physique globale des logements. L'indicateur « inconfort » peut donc toujours être utilisé mais il est imparfait car un certain nombre de logements confortables sont néanmoins indignes puisque dangereux pour la santé ou la sécurité des occupants et des voisins.

Afin de mieux mesurer les besoins, le Ministère du logement a développé en 2001 (2) la méthode dite du parc privé potentiellement indigne (PPPI) qui croise la catégorie cadastrale des logements avec la faiblesse des revenus des 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 (3), les comparaisons interdépartementales sont délicates.

C'est pourquoi récemment, pour programmer son action et répartir ses crédits, l'Anah s'est inspirée de cette méthode en la centrée sur les logements potentiellement les plus dégradés (classements cadastraux 7 et 8 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

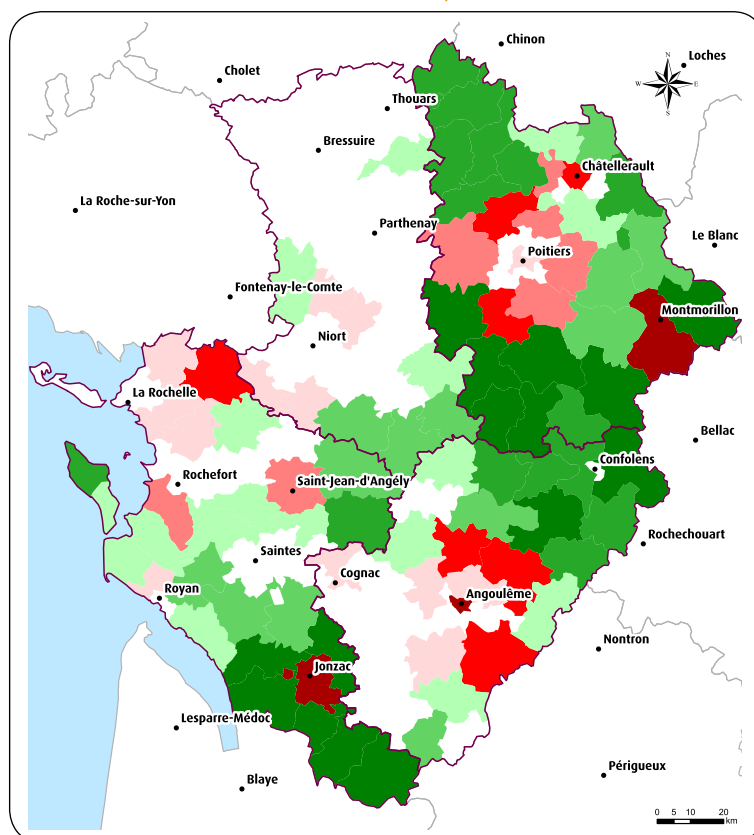
	Intensité de la construction récente Part des résidences principales de construction récente 1999-2006 dans le parc 1999 %	Poids des résidences secondaires Part des résidences secondaires dans la construction récente 1999-2006 %
France métropole	9.4	7.7
Poitou-Charentes	11.2	9.1
Charente	8.5	3.9
Charente-Maritime	14.3	16.2
Deux-Sèvres	10.3	2.8
Vienne	9.6	3.0

Le dynamisme de la construction en Charente-Maritime

Source : MEEDDM, Filocom d'après DGFiP, 2007

Hiérarchie des territoires à potentiel d'habitat dégradé

Source : MEEDDM, Filocom d'après DGFiP, 2007
Anah/GTC



Potentiel d'habitat dégradé
Cantons ruraux

Potentiel de plus en plus fort

Potentiel d'habitat dégradé
Cantons urbains

Potentiel de plus en plus fort

Les secteurs vides correspondent à des cantons où la problématique est bien présente, mais potentiellement moins développée. Seules les 4 catégories les plus hautes sont représentées.

La Charente-Maritime : des besoins en logement sociaux particulièrement importants

La Charente-Maritime est dynamique en matière de construction de logements :

- 12ème rang des départements en France, le premier pour les départements de la région ;

- Ce département est également avant-dernier département métropolitain en terme d'effort de construction de logements HLM... (avec seulement 4 % de logements sociaux publics dans les résidences principales construites entre 1999 et 2006, contre 12 % de moyenne nationale) ;

- Cette situation est facteur de difficulté pour les ménages d'autant que le taux de logements sociaux publics est le plus faible de la région, presque inférieur de moitié à la moyenne nationale (8,5 % contre 16,4 %) ;

- Le territoire est très tendu : la communauté d'agglomération de La Rochelle et celle de Royan Atlantique présentent les plus fortes tensions pour l'accès au logement social public. Le rapport entre nombre de demandes pour une attribution est respectivement de 8,4 et 10,3 contre 4,7 pour l'ensemble de la région.

1 - Cf. Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

2 - grâce au bureau d'étude « Square »

3 - le classement cadastral souffre de retard d'actualisation, ces retards étant hétérogènes d'un département à l'autre

indicateurs de fragilité sociale et urbaine (le taux de suroccupation et par ailleurs le taux de vacance dès lors qu'ils atteignent des niveaux relativement élevés). Afin de permettre 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 l'analyse sur la base de la nouvelle méthode permettent une meilleure hiérarchisation des territoires potentiellement à forte concentration d'habitat 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 alors qu'en ville elles touchent aussi bien les propriétaires occupants que les locataires du parc privé.

Le bilan de l'Anah et des collectivités territoriales en matière de traitement de l'habitat indigne reste très en deçà des objectifs et des besoins, particulièrement concernant les propriétaires occupants.

L'amélioration des résultats ne peut passer que par une prise de conscience

et une mobilisation des collectivités territoriales, qui ont à leur disposition une palette d'outils pour agir, allant de l'incitatif, opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), programme d'intérêt général (PIG), maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), au coercitif (arrêté d'insalubrité et de péril, travaux d'office, etc). De nombreuses initiatives et actions ont d'ores et déjà été menées, création de pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, élaboration de documents pédagogiques, sensibilisation des élus... Il convient d'accentuer les démarches engagées.

Bilan Anah du Plan de cohésion sociale en matière d'habitat indigne

Source : ANAH, 2009

	2005		2006		2007		2008		2009	
	Objectif	réalisé	Objectif	réalisé	Objectif	réalisé	Objectif	réalisé	Objectif	réalisé (sept)
Charente	20	3	30	5	30	8	30	9	17	7
Charente-Maritime	38	12	57	8	57	17	57	6	32	8
Deux-Sèvres	14	3	21	12	21	6	21	8	12	5
Vienne	28	3	42	4	42	5	42	5	24	11
Poitou-Charentes	100	21	150	29	150	36	150	28	85	31
taux de réalisation	21.0		20.0		24.0		19.0		36.0	

	2005		2006		2007		2008		2009	
	Objectif	réalisé	Objectif	réalisé	Objectif	réalisé	Objectif	réalisé	Objectif	réalisé (sept)
Charente	18	9	32	9	32	32	32	19	32	13
Charente-Maritime	35	0	62	3	62	1	62	6	62	0
Deux-Sèvres	12	1	22	6	22	1	22	5	22	3
Vienne	25	31	44	10	44	8	44	8	44	8
Poitou-Charentes	90	41	160	28	160	42	160	38	160	24
taux de réalisation	45.0		17.5		26.0		24.0		15.0	


**Propriétaires
occupants**


**Propriétaires
bailleurs**

Les points sensibles de la lutte contre l'habitat indigne

Le 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 (notamment la méthode PPPI cf. supra) 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 DDASS, SCHS, voire CAF...) qui constituent une autre source précieuse, même si cette information, aujourd'hui trop souvent disséminée, mériterait d'être centralisée localement.

Les travaux à entreprendre

Dans ce domaine, on doit rappeler que les exigences en matière de travaux diffèrent selon que l'on s'adresse :

- à un propriétaire-occupant dont les revenus, souvent (très) limités, ne permettant pas une rénovation complète du bien malgré les aides. Le projet de réhabilitation doit donc être adapté, sous peine de blocage du projet ;
- à un propriétaire-bailleur, tenu à la décence du bien loué.

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.

Le marquage social

Certains propriétaires occupants 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.

Les problèmes connexes à l'habitat

L'indignité du logement est parfois subie par des publics cumulant des difficultés d'ordre social, économique, relationnel. Le cas échéant, un accompagnement social des occupants est à prévoir lors du projet de réhabilitation.

Les montages financiers

La complexité des montages financiers est, parfois, mise en avant par les opérateurs. Ceux-ci soulignent aussi l'inégal niveau de subvention entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, ces derniers pouvant bénéficier de subventions très fortement majorées en cas de conventionnement.

Conclusion et préconisations

Ce travail aura permis de mieux mesurer les difficultés des ménages du Poitou-Charentes face à l'accès au logement et territorialiser les besoins en matière de développement et d'amélioration de l'offre de logements. Il peut s'en dégager des orientations et des préconisations à l'attention des acteurs du logement, en particulier les services de l'Etat et les collectivités locales.

Développer la production de logements sociaux 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.

Les cartes relatives aux taux d'effort dans le parc locatif privé et aux difficultés d'accès des ménages modestes fournissent une traduction concrète des problèmes rencontrés par les ménages modestes pour se loger sur certaines parties du territoire picto-charentais.

Ces difficultés rendent manifeste le besoin d'un développement de l'offre locative « accessible ». Ce besoin est d'autant plus important que l'offre HLM est relativement faible dans la région. Cette exigence est particulièrement forte dans le département de Charente-Maritime le plus tendu. Le poids de ce parc dans la construction y est faible, bien qu'en nette progression depuis 2008.

Cette dynamique pour créer une offre économiquement abordable doit concerner tous les secteurs, public et privé conventionné, et tous les territoires, de façon à favoriser la mixité sociale. Mais, compte tenu des déficits existants, la réponse publique doit être significative. Elle doit particulièrement toucher les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, mais aussi les zones péri-urbaines afin d'éviter que **les disparités territoriales soient le reflet des clivages sociaux**.

Cette dynamique pourrait passer par un taux minimum de logements sociaux publics dans chaque programme immobilier d'importance. Elle passe également par une étroite cohérence entre les documents qui traitent de la planification territoriale et de la planification du logement : SCOT, PLH, PLU, PDU.

Le parc privé, en contribuant fortement

à l'offre locative sociale mis en location annuellement dans la région, joue un rôle social majeur. Ce parc permet le développement d'une offre locative pour l'accueil de familles et le maintien des services et des écoles notamment dans les villes intermédiaires et en secteur rural. Les efforts engagés pour développer l'offre locative privée conventionnée doivent donc être poursuivis et accentués dans ces secteurs, mais ils ne sauraient être exclusifs d'une offre sociale publique.

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

L'insuffisante mobilisation des terrains disponibles est une des raisons de la flambée des prix du foncier. Il apparaît donc nécessaire que les collectivités territoriales adoptent une politique et des outils fonciers plus ambitieux, articulant finement les besoins en logements et les droits à construire, avec pour objectifs : la reconquête des centres villes, la réduction de la consommation d'espace (densification, tailles des parcelles...), le développement de nouvelles formes urbaines.

Avoir une politique plus active de lutte contre l'habitat indigne.

Il persiste, en Poitou-Charentes comme ailleurs, un parc de logements de logements indignes qui porte atteinte à la santé et à la sécurité de ses occupants socialement défavorisés. En matière de lutte contre l'habitat dégradé, le bilan des actions conduites par les collectivités territoriales, l'Etat et l'Anah est en progression mais reste très en deçà des besoins. Une mobilisation accrue est donc indispensable tant sur le repérage qu'en matière opérationnelle. Sur ce dernier point, il est nécessaire de s'appuyer sur la palette des outils

disponibles. Il convient de développer les dispositifs opérationnels précis, articulant les nombreux acteurs concernés, intégrant les questions de logements mais également l'accompagnement social, et en veillant à leur simplicité et lisibilité pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

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 personnes âgées et/ou confrontées à des situations de dépendance. Cela pourrait passer en premier lieu par une meilleure connaissance de leurs trajectoires résidentielles et de leurs ressources et une meilleure connaissance des statuts d'occupation souvent sources d'inégalités en fin de vie : patrimoine inexistant avec impossibilité quasi certaine de solvabiliser une situation de dépendance. Cette réflexion permettrait d'appréhender les conséquences sociales et territoriales du vieillissement de la population.

Prendre en compte la baisse de la pression de la demande étrangère de logements sur les territoires les plus ruraux dans les stratégies de développement des territoires ruraux.

Inciter les EPCI, collectivités territoriales à poursuivre leurs efforts en matière d'amélioration de la connaissance de l'habitat et du foncier sur leur territoire.

Inciter et accompagner les collectivités territoriales à mettre en place des systèmes d'observation de l'habitat et du foncier.

Questions et définitions

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 16 m² pour la première personne, augmentée de 11 m² par personne supplémentaire. Un logement est considéré en situation de sur-occupation « lourde » en dessous de 9 m² par personne.

Poitou-Charentes, est-elle une région attractive ?

En 2006, 10 % de la population s'était installée dans la région depuis moins de 5 ans, soit 165 000 habitants (144 000 venant d'une autre région, 21 000 de provenance étrangère - source Insee). Ce taux est de 8 % au niveau national. Poitou-Charentes se place ainsi en 3ème position en terme d'attractivité résidentielle (interne et externe). Elle se situe au 6ème rang en mesurant uniquement les mobilités internes à la France (144 000 entrées pour 109 000 sorties, soit un solde de 35 000 personnes). Près de 65 % des entrants ont moins de 40 ans, avec toutefois un solde négatif pour la tranche 18-39 ans, du fait des étudiants. La région se place au 1er rang concernant la part de nouveaux arrivants pour les cadres, les artisans et les commerçants, preuve de l'attractivité du territoire. (source Insee).

Pourquoi le taux de logements sociaux diminue alors que la production de logements sociaux n'a jamais été aussi forte ces dernières années en Poitou-Charentes ?

En Poitou-Charentes, des efforts de construction de logements sociaux ont été réalisés, néanmoins à un niveau insuffisant pour peser sur le marché du logement et des loyers, compte-tenu du niveau élevé de construction générale. 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 pour obligation de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux (HLM, logements privés conventionnés dont l'accès est soumis à condition de ressources, logements pour publics spécifiques), par rapport à leur parc de résidences principales :

- aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants (loi SRU) ;
- depuis le 1er janvier 2008, aux communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants (loi DALO) ;

Le bilan triennal de l'application de l'article 55 sur la période 2005-2007 fait apparaître un taux de réalisation (logements financés et/ou construits sur l'ensemble de la région) à hauteur de 163 % : 1 038 logements pour un objectif de 636. Toutefois, la répartition de ces résultats est inégale puisque 5 communes sur 18 n'avaient pas encore rempli leurs obligations sur la période (source DDE-DDEA).

Quel est le nombre de logements vacants ?

Le taux de vacance générale (nombre de logements vacants/ensemble des logements) est de 8,5 % (81 500 logements en 2007 en Poitou-Charentes, source Filocom). Pour diverses raisons, la source tend à surestimer le phénomène. Selon le recensement Insee de 2006, le nombre de logements vacants est de 63 700, soit un taux de 6,7 %. Rappelons que la vacance est en partie nécessaire pour assurer la fluidité du marché. Plus de 4 logements sur 10 ne sont vacants que depuis moins d'un an.

Part de la vacance de courte, moyenne et longue durée en 2007

	Poitou-Charentes	France
Taux de vacance dans le parc de logements %	8.5	7.9
Répartition	100.0	100.0
Depuis moins d' 1 an	41.2	43.8
De 1 à moins de 3 ans	24.6	23.2
De 3 ans et plus	34.2	33.0

source : Filocom d'après DGFIP, 2007

Pour le parc social public, le taux de la vacance est le rapport entre le nombre de logements sociaux vacants au 1er janvier de l'année et le nombre de logements sociaux recensés à la même date. En Poitou-Charentes en 2008, le taux de vacance de plus de 3 mois des logements sociaux est de 0,9 % du parc HLM contre 1,1 % en France métropolitaine (source EPLS).

Le parc locatif social et ses différentes composantes

- le parc locatif social bénéficiant des financements de l'État : prêt locatif social (PLS), prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) ;
- le parc locatif privé à caractère social (loyers maîtrisés) : logements conventionnés (LC), logements conventionnés très sociaux (LCTS) ;
- le parc locatif des collectivités territoriales ayant bénéficié de financements de l'Etat, notamment PALULOS

Minoration des plafonds de ressources HLM pour l'attribution d'un logement social intervenue le 1er juin 2009 (art. 65 loi MLLE)

- les plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux ont été minorés de 10,3 %. Une simulation sur la base des revenus 2006 permet une estimation d'une diminution de l'ordre de 5 points (la part des ménages pouvant accéder au HLM était de 72,5 % en Poitou-Charentes) ;
- une minoration de 5 points du seuil pour le PLAI est intervenue : revenus de moins de 55 % des plafonds HLM. Une simulation sur la base des revenus 2006 permet une estimation d'une diminution de l'ordre de 8 points (la part des ménages pouvant accéder au PLAI était de 39,6 % avec l'ancien seuil de 60 %).

Le logement indécent, le logement indigne, le logement insalubre

Logement indécent : aujourd'hui, tout logement occupé par un locataire ou un sous-locataire pour son habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence précisées dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Cette notion s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité.

Logement indigne : locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique (menaçant ruine ...) ou à leur santé (saturnisme ...). Cette notion, qui a désormais une existence juridique (cf. loi MLLE) recouvre celle de logement insalubre et indécent.

Logement insalubre : logement qui présente des risques pour la santé des occupants ou du voisinage. L'appréciation de l'insalubrité associe la dégradation du bâti et les effets négatifs sur la santé.

Le classement cadastral est un indicateur de la qualité du logement. Les propriétés bâties sont classées en 8 catégories correspondant à l'impression d'ensemble dégagée.

La catégorie 1 correspond à « grand luxe », 6 « ordinaire », 7 « médiocre » et 8 « très médiocre ».

Bibliographie

Le logement

« Le logement social public et privé » - DRE Poitou-Charentes – IAAT juin 2007

« Les besoins en logement des jeunes » - DRE Poitou-Charentes – Groupe REFLEX - PLACE septembre 2008

« Les besoins en logement des personnes âgées » - DRE Poitou-Charentes – Les Ateliers du Développement août 2007

« Les résidences secondaires : une composante du développement et de l'attractivité de la région » DRE Poitou-Charentes – Dossiers du réseau Équipement n°15 février 2009

« Demande et attribution de logements sociaux en Poitou-Charentes » - IAAT Poitou-Charentes - AROSH Poitou-Charentes juin 2009

Le foncier

« Les disponibilités foncières pour l'habitat dans les documents d'urbanisme » DRE Poitou-Charentes – Territoires Sites et Cités avril 2008

« Connaissance des marchés fonciers ruraux en Poitou-Charentes » DRE Poitou-Charentes – Terres d'Europe – SCAFR juillet 2007

« Promouvoir l'habitat abordable à travers les documents d'urbanisme » DRE Poitou-Charentes – Habitat et Territoires Conseil octobre 2007

« La péri urbanisation, une artificialisation croissante du territoire » DRE Poitou-Charentes – Dossiers du réseau Équipement n°14 novembre 2008

« Une très forte hétérogénéité des prix des terrains à bâtir » DRE Poitou-Charentes – Dossiers du réseau Équipement n°17 mai 2009

La population

« En 2030, quatre ménages sur dix seraient constitués d'une personne »

Décimal Insee n°280 avril 2008

« 165 000 personnes arrivées en Poitou-Charentes en 5 ans »

Décimal Insee n°293 juillet 2009

Sites Internet DRE domaine Habitat-construction :

<http://www.poitou-charentes.equipement.gouv.fr/habitat/habitat.htm>

La lettre de L'habitat

Le pôle régional habitat indigne

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

**Présent
pour
l'avenir**

Direction régionale de l'équipement
Poitou-Charentes
15 rue Arthur Ranc BP 539 86020 POITIERS cedex
Tél. 33 (0)5 49 55 65 65
Fax. 33 (0)5 49 55 65 89

www.poitou-charentes.equipement.gouv.fr