

LE LOGEMENT

Introduction

Le logement est un facteur clé de la politique de lutte contre l'exclusion.

Aider les familles à bien vivre dans leur habitat (accès, maintien et amélioration du cadre de vie) contribue à la qualification du territoire et à l'image qu'il renvoie.

Cela se traduit autour d'offres de services qui sont notamment :

- La solvabilisation des ménages par la distribution d'aides légales au logement.
- L'accompagnement des familles dans les opérations d'amélioration de leur logement et de leur cadre de vie.
- La lutte contre l'indécence du logement et l'insalubrité.
- L'accès ou le maintien dans le logement (prévention des expulsions, grâce à un traitement des impayés de loyers et de remboursements de prêts, participation Fonds Solidarité Logement).

Les questionnements :

- Définir les caractéristiques du territoire vis à vis du bâti et de la population ; quelle est la répartition de chaque type d'occupation (propriétaire, locataire parc public ou locataire parc privé)
- Analyser la répartition, l'évolution et le profil des bénéficiaires d'aides au logement ; mise en lumière de zones ou populations fragilisées ; quel est le taux d'effort ou reste à vivre en retenant les seuils de 20 et 30%.
- Déterminer la part des familles en difficultés au regard du logement.
- Approcher les possibilités d'accès au parc public et la mobilité dans le parc ; quelle est la part des logements sociaux ?
- Existe-t-il sur le territoire un programme particulier ?
- Qualifier l'état du parc de logement (indécence, insalubrité, surpeuplement)

Pour compléter les indicateurs déjà déclinés, il est possible de se référer à d'autres travaux à dimension régionale ou départementale tels que entre autres ceux de :

- L'Observatoire de l'habitat du Grand Clermont :
<http://www.clermontmetropole.org/html/publication4.html#obshabitat>
- L'Observatoire de l'habitat de l'Allier : <http://www.allier.fr/334-l-observatoire-de-l-habitat.htm>
- Ainsi que l'exploitation régionale de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS), disponible auprès de l'Association Régionale Auvergne de l'Union Sociale pour l'Habitat : <http://www.ar-auvergne-ush.org/> (à compléter)

Indicateurs d'analyse du contexte territorial au regard de la situation du logement et de l'habitat

➤ Objectif :

Définir les caractéristiques du territoire vis à vis du bâti et de la population

Intitulé de l'indicateur	Sources disponibles	Zones géographiques	Forme de mise à disposition	Dates disponibles Périodicité du suivi
Nombre total de logements Part des résidences secondaires	INSEE	Communauté de communes Département	http://www.recensement.insee.fr/accesTableauxDetaillés.action - Saisir le nom ou le code de la zone - Sélectionner le thème <i>Logement</i> - Cliquer sur <i>Rechercher</i> - Ouvrir le tableau <i>LOG1 – Logements construits avant 2004 par type, catégorie et époque d'achèvement de la construction</i>	2006 annuelle
Statut d'occupation : Ménages propriétaires de leur logement Ménages locataires de leur logement dans le parc public Ménages locataires de leur logement dans le parc privé Autres ménages*	INSEE	Communautés de communes Département	http://www.recensement.insee.fr/accesChiffresCles.action - Saisir le nom ou le code de la zone - Sélectionner le thème <i>Logement</i> - Cliquer sur <i>Rechercher</i>	2006 annuelle
Nombre de logements selon le nombre de pièces	INSEE	Communauté de communes Département	http://www.recensement.insee.fr/accesTableauxDetaillés.action - Saisir le nom ou le code de la zone - Sélectionner le thème <i>Logement</i> - Cliquer sur <i>Rechercher</i> - Ouvrir le tableau <i>LOG2 – Logements par type, catégorie et nombre de pièces</i>	2006 annuelle

➤ Définitions :

- ✓ Le **statut d'occupation** définit les situations juridiques des ménages concernant l'occupation de leur résidence principale. On distingue plusieurs statuts principaux :
 - Le statut de **propriétaire** s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété.

- Le statut de **locataire**, sous locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent.
- Autres ménages correspond au statut de logé gratuitement : s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer

Indicateurs d'analyse de la répartition et du profil des bénéficiaires d'aides au logement

➤ Objectif :

Il s'agit d'analyser les évolutions, d'examiner les disparités territoriales et notamment les zones ou les populations à risques

Intitulé de l'indicateur	Sources disponibles	Zones géographiques	Forme de mise à disposition	Dates disponibles Périodicité du suivi
Part des bénéficiaires d'aides au logement : Par type d'occupation Par type de situation familiale Par type de revenus (minima sociaux, seuil de précarité, chômage)	CAF MSA	Communautés de communes Département	Service Pôle Appui au projet CAF : pole-appui.cafclermont-fd@caf.cnafmail.fr MSA : famillesecteurfonctionnel.grpint@auvergne.msa.fr	12/2008
Part des ménages locataires bénéficiant d'une aide au logement	CAF MSA INSEE	Communautés de communes Département	Service Pôle Appui au projet CAF : pole-appui.cafclermont-fd@caf.cnafmail.fr MSA : famillesecteurfonctionnel.grpint@auvergne.msa.fr	12/2008 RP2006
Montant moyen du loyer parc public Montant moyen du loyer parc privé Montant moyen du remboursement prêt	CAF MSA	Communes ou Communauté de communes Département	Service Pôle Appui au projet CAF : pole-appui.cafclermont-fd@caf.cnafmail.fr MSA : famillesecteurfonctionnel.grpint@auvergne.msa.fr	12/2008
Montant moyen de l'aide au logement parc public Montant moyen de l'aide au logement parc privé Montant moyen de l'aide au logement accession	CAF MSA	Commune ou Communauté de communes Département	Service Pôle Appui au projet CAF : pole-appui.cafclermont-fd@caf.cnafmail.fr MSA : famillesecteurfonctionnel.grpint@auvergne.msa.fr	12/2008
Nombre allocataires ayant un taux d'effort entre 20 et 30% selon le statut d'occupation Nombre d'allocataires ayant un taux d'effort supérieur à 30% selon le statut d'occupation	CAF MSA	Communauté de communes Département	Service Pôle Appui au projet CAF : pole-appui.cafclermont-fd@caf.cnafmail.fr MSA : famillesecteurfonctionnel.grpint@auvergne.msa.fr	12/2008

➤ Définitions :

- ✓ **La part des bénéficiaires d'aides au logement par type d'occupation** (propriétaire, locataire parc public ou parc privé) ou par type de situation familiale (personne isolée, couple avec ou sans enfants, famille monoparentale) ou par type de situation financière (chômage, bénéficiaire d'un minima, revenus en dessous du seuil de précarité) est rapportée au nombre total de bénéficiaires d'une aide au logement.
- ✓ **La part des ménages locataires bénéficiant d'une aide au logement** est rapportée au nombre total de ménages locataires dans le parc public ou privé ; ne sont pas pris en compte les accédants car le rapport avec le nombre de ménages propriétaires n'est pas significatif.
- ✓ Le **taux d'effort** est le rapport entre la charge financière liée au logement (montant du loyer ou du remboursement de prêt montant de l'aide au logement déduite) et les ressources du ménage allocataire qui l'habite.
- ✓ La **population qualifiée « à risque »** est celle fragilisée par la structure familiale (familles monoparentales, familles nombreuses) ou la situation professionnelle (chômage, revenus sous le seuil de précarité, minima).

Indicateurs liés au maintien dans le logement

➤ Objectif :

Déterminer la part des familles en difficulté au regard du logement

Intitulé de l'indicateur	Sources disponibles	Zones géographiques	Forme de mise à disposition	Dates disponibles Périodicité du suivi
Nombre d'impayés de logement	CAF DDE CDAPL	Communauté de communes Département	Service Pôle Appui au projet CAF : pole-appui.cafclermont-fd@caf.cnafmail.fr	12/2008
Taux par rapport aux bénéficiaires d'une aide au logement	CAF DDE CDAPL	Communauté de communes Département	Service Pôle Appui au projet CAF : pole-appui.cafclermont-fd@caf.cnafmail.fr	12/2008

CDAPL : Commission départementale des aides publiques au logement

➤ Définition :

- ✓ Les **impayés de logement** regroupent les impayés de loyer et ceux de mensualités de remboursement de prêt en accession ; leur nombre correspond au nombre de ménages connus via les commissions, selon le statut d'occupation : il est rapporté au nombre de bénéficiaires d'une aide au logement, par statut d'occupation.

Indicateurs liés à l'amélioration du cadre de vie

➤ Objectif :

Déterminer l'état du parc de logements indécents, insalubres, les situations de surpeuplement.

Intitulé de l'indicateur	Sources disponibles	Zones géographiques	Forme de mise à disposition	Dates disponibles Périodicité du suivi
État d'ancienneté du parc	INSEE	Communauté de communes Département	http://www.statistiques-locales.insee.fr/esl/accueil.asp - Saisir le nom ou le code de la zone - Valider par <i>Ok</i> - Choisir <i>Dossier thématique</i> - Signet <i>Logement</i>	2006
Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces	INSEE	Communauté de communes Département	http://www.recensement.insee.fr/accesTableauxDetailles.action - Saisir le nom ou le code de la zone - Sélectionner le thème <i>Résidences principale</i> - Cliquer sur <i>Rechercher</i> - Ouvrir le tableau <i>PRINC5 - Résidences principales par type de logement, nombre de pièces et ancienneté d'emménagement</i>	1999-2006 annuelle

➤ Interprétation et Limites :

- ✓ L'état d'ancienneté du logement correspond à la période d'achèvement et ne tient pas compte de réhabilitations éventuelles.

➤ Indicateurs qualitatifs :

- ✓ Concernant les notions d'indignité du logement, il existe des études de repérage au niveau départemental (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées - PDALPD).
- ✓ Une synthèse régionale a été réalisée en 2005, à partir du fichier Filocom, par la DREAL.

Taux de mobilité dans le parc HLM

➤ Objectif :

Approcher les possibilités d'accès au parc HLM et analyser la mobilité dans le parc.

Intitulé de l'indicateur	Sources disponibles	Zones géographiques	Forme de mise à disposition	Dates disponibles Périodicité du suivi
Taux de mobilité	EPLS	Commune Regroupements de communes	Fichier informatique disponible auprès de la DREAL Auvergne Tel : 04.73.34.91.00 <u>Contact</u> : M Jean Yves POUYET	Enquête annuelle Résultats au 1 ^{er} janvier 2007 disponibles au 1 ^{er} semestre 2008
Taux de vacance	EPLS	Commune Regroupements de communes	Fichier informatique disponible auprès de la DREAL Auvergne Tel : 04.73.34.91.00 <u>Contact</u> : M Jean Yves POUYET	

➤ Définitions :

- ✓ **L'enquête sur le parc locatif social (EPLS)** est réalisée annuellement par la direction régionale de l'Équipement avec la collaboration des organismes HLM de la région (et hors région pour ceux qui ont un ou plusieurs programmes en Auvergne) et de l'ARA USH (Association Auvergne de l'Union Sociale pour l'Habitat).
- ✓ **Champ de l'enquête** : logements locatifs conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location et gérés par un organisme HLM, SEM ou agréé (à l'exclusion des logements-foyers, des résidences pour personnes âgées ou handicapées, ...)
- ✓ Le **taux de mobilité** est égal au nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an* rapportés au nombre de logements loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an*
* : hormis les logements qui ont été emménagés pour la première fois au cours de l'année de l'enquête

Le taux de mobilité ou taux de rotation mesure la mobilité dans le parc existant. Il concerne les mutations au sein du parc et les sorties du parc.

- ✓ **Le taux de vacance** est égal au nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location rapporté au nombre de logements loués ou proposés à la location.
Est considéré comme logement vacant un logement proposé à la location mais pour lequel il n'existe pas de contrat de location en cours à la date de l'enquête. Les logements vides pour cause de réhabilitation, de vente ou de destruction sont exclus car ils ne sont pas proposés à la location.

Deux indicateurs sont utilisés : vacance de moins de trois mois ou vacance de plus de trois mois.

➤ **Interprétation et Limites :**

- ✓ Un taux de mobilité élevé peut traduire une qualité du parc insatisfaisante ou un environnement peu attractif, mais aussi, par exemple, la présence de jeunes ménages plus mobiles. La baisse du taux de mobilité peut refléter les difficultés rencontrées dans les parcours résidentiels pour différentes causes : paupérisation, vieillissement, coût du logement privé, etc.
- ✓ Le taux de vacance du parc locatif social est un indicateur qui varie peu dans le temps. La vacance prolongée (>3 mois) traduit le plus souvent une inadaptation du parc aux besoins (localisation, taille du logement, ne correspondant pas au besoin).
- ✓ Se référer à l'ensemble de l'enquête EPLS, disponible sur le site de la DREAL, ainsi qu'aux publications annuelles.

Illustration

➤ Analyse de la répartition des bénéficiaires d'aide au logement, 2008

	Thiers Communauté		Puy de Dôme	
	Nombre	taux	Nombre	taux
Nombre bénéficiaires d'une aide au logement (par rapport au nombre total allocataires)	2 021	64,80 %	64 883	59,00 %
Population couverte (/ population totale INSEE)	4 299	26,20%	122 008	19 %
Nombre bénéficiaires d'une aide au logement parc locatif public (/nombre total bénéficiaires aide au logement)	620	30,70 %	16 833	25,90 %
Nombre bénéficiaires d'une aide au logement parc locatif privé (/nombre total bénéficiaires aide au logement)	1 031	51 %	36 756	56,70 %
Nombre total bénéficiaires aides au logement accession (/nombre total bénéficiaires aide au logement)	196	9,70 %	5 947	9,10 %

Le nombre de bénéficiaires d'une aide au logement locataires dans le parc public est particulièrement élevé proportionnellement par rapport à celui de l'ensemble du département.

	Thiers Communauté		Puy de Dôme	
	Nombre	taux	Nombre	taux
Nombre bénéficiaires aide au logement et minima (par rapport au nombre total bénéficiaires aide au logement)	498	24,70%	10 902	16,80%
Nombre bénéficiaires aide au logement et bas revenus (par rapport au nombre total bénéficiaires aide au logement)	953	47,20%	22 477	34,70%
Nombre bénéficiaires aide au logement et chômage (par rapport au nombre total bénéficiaires aide au logement)	271	13,40%	6 400	10%

Le taux de bénéficiaires d'une aide au logement vivant sous le seuil de précarité ou en situation de fragilité est nettement plus fort sur Thiers Communauté que sur l'ensemble du département : près d'un allocataire sur deux, pour Thiers Communauté, un sur trois pour le département.

➤ Taux de mobilité dans le parc HLM :

	Thiers Communauté	Puy de Dôme
Taux de mobilité	11,96 %	10,6 %
Taux de vacance	2,43 %	2,3 %

(données au 01/01/2008)

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1988	1976	1982	1990	1999	2008
Ensemble	8 807	7 980	7 680	8 316	7 687	8 011
Résidences principales	6 108	6 309	6 360	6 473	6 458	6 414
Résidences secondaires et logements occasionnels	278	352	306	402	309	280
Logements vacants	421	729	854	1 441	830	1 317

Sources : Insee, RP1988 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	1999	%
Ensemble	8 011	100,0	7 687	100,0
Résidences principales	6 414	80,1	6 458	85,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	280	3,5	309	4,1
Logements vacants	1 317	16,4	830	10,9
Maisons	4 776	59,6	4 233	55,7
Appartements	3 206	40,0	3 060	40,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	1999	%
Ensemble	6 414	100,0	6 468	100,0
1 pièce	235	3,7	245	3,8
2 pièces	706	11,0	764	11,8
3 pièces	1 491	23,3	1 593	24,7
4 pièces	1 885	29,4	2 030	31,4
5 pièces ou plus	2 096	32,7	1 826	28,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

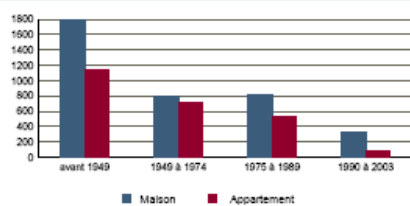
	2008	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,0	3,9
- maison	4,6	4,4
- appartement	3,2	3,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

LOG T5 - Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	8 217	100,0
Avant 1949	2 935	47,2
De 1949 à 1974	1 507	24,2
De 1975 à 1989	1 352	21,8
De 1990 à 2003	423	6,8

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

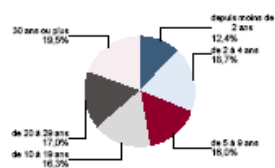
LOG G1 - Résidences principales en 2006 selon le type de logement et la période d'achèvement


Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2006

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement / personne	
Ensemble	8 414	100,0	18 840	4,0	1,8
Depuis moins de 2 ans	793	12,4	1 641	3,3	1,6
De 2 à 4 ans	1 202	18,7	2 603	3,5	1,6
De 5 à 9 ans	1 029	16,0	2 615	4,0	1,6
10 ans ou plus	3 390	52,9	6 780	4,4	2,2

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2006


Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2008			Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nombre	%
Ensemble	8 414	100,0	18 840	17	8 468	100,0
Propriétaire	3 631	56,6	8 119	23	3 462	53,6
Locataire	2 568	40,0	5 052	8	2 631	40,7
dont d'un logement HLM loué vide	752	11,7	1 759	10	848	13,1
Logé gratuitement	216	3,4	469	11	365	5,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2008		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	8 414	100,0	8 468	100,0
Balle de bain avec baignoire ou douche	6 156	96,0	5 999	92,9
Chauffage central collectif	529	14,5	909	14,1
Chauffage central individuel	3 601	56,1	3 146	48,7
Chauffage individuel "tout électrique"	1 109	17,3	1 076	16,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T9M - Équipement automobile des ménages

	2008		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	8 414	100,0	8 468	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	3 710	57,8	3 452	53,6
Au moins une voiture	5 072	79,1	5 032	77,9
- 1 voiture	3 046	47,5	3 162	49,0
- 2 voitures ou plus	2 027	31,6	1 870	29,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.