

Le logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

RAPPORT D'ÉTUDE

Décembre 2008
mis à jour juillet 2009



N° 23

L'enquête Logement est réalisée par l'Insee tous les quatre ou cinq ans. La dernière s'est déroulée en 2006. Cette enquête nationale sur échantillon a fait l'objet d'une extension régionale et de trois extensions locales afin d'étudier les spécificités de la région. Leur réalisation s'est faite dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la direction régionale de l'Équipement (DRE), l'agence pour la cohésion et l'égalité des chances (Acsé), l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), l'agence de déplacements et d'aménagement des Alpes-Maritimes (Adaam), les communautés d'agglomérations de la Riviera Française, du Pays d'Aix, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'Ouest Étang de Berre, de l'Agglopôle Provence, la communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole, le syndicat mixte pour le Scot du bassin de vie d'Avignon et le syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence.



DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
François Clanché

AUTEURS
Sébastien Chéron
David Levy
André Melquiond

RÉDACTEUR EN CHEF
David Levy

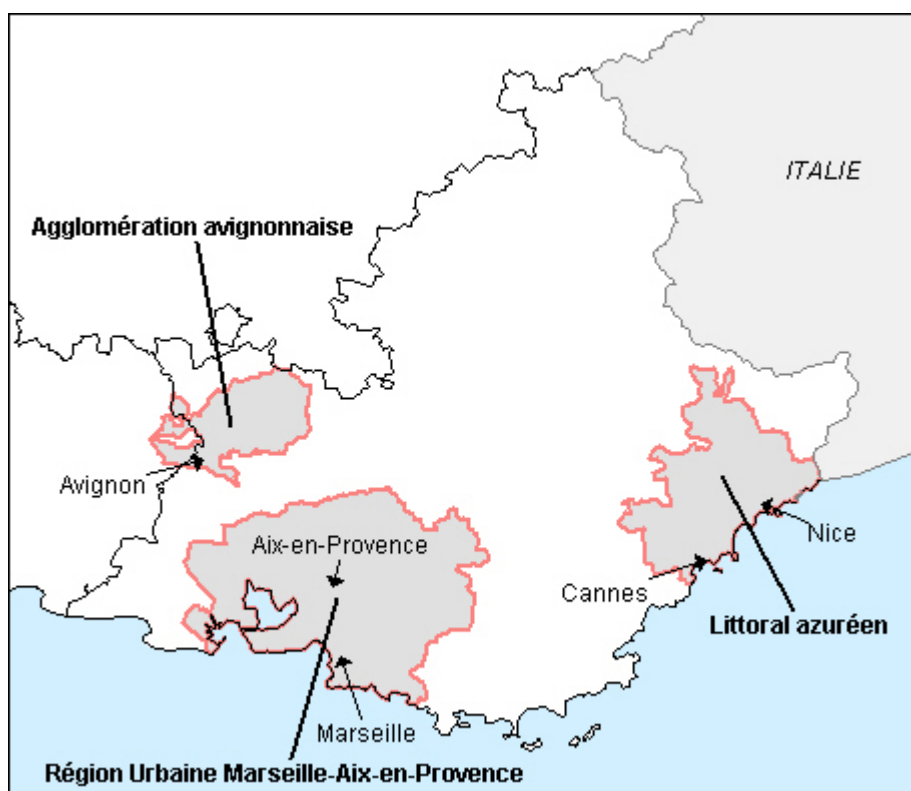
SOMMAIRE

L'enquête logement de 2006 et ses extensions régionales	3
Le parc de résidences principales de Paca	5
Moins de maisons individuelles	6
Les maisons individuelles sont plus récentes en Paca	6
Un ménage sur deux est propriétaire de son logement	9
Davantage de propriétaires sur le littoral azuréen	9
La proportion de propriétaires croît avec l'âge	10
Plus de propriétaires dans les logements les plus récents	11
La difficile accession à la propriété des familles monoparentales	12
Les ménages ouvriers ou employés sont deux fois moins souvent propriétaires que les cadres et professions intellectuelles supérieures.....	13
Davantage de logements surpeuplés en Paca	14
L'humidité et les infiltrations d'eau sont les principaux défauts.....	16
Plus de logements de mauvaise qualité en Paca qu'en France métropolitaine.....	17
Les logements achevés récemment sont de bonne qualité	17
Dans le secteur libre 15 % des locataires sont insatisfaits de leur logement.....	18
Nuisance sonore : circulation et bruits de voisinage sont les premiers motifs souvent dénoncés	19
Moins d'opinions favorables sur la sécurité du quartier en Paca	20
Les nouveaux propriétaires accédants consacrent un quart de leur revenu à leurs mensualités	22
Les écarts de loyers sont importants en Paca	24
Les locataires du secteur libre paient en moyenne un loyer de 517 €.....	24
Les loyers décroissent avec l'ancienneté d'occupation	25
22 % des ménages locataires sont en difficulté de paiement des loyers.....	26
25 % des demandes de logement HLM sont satisfaites entre un et trois ans	26
Près d'un ménage sur cinq de Paca perçoit des aides au logement	27
Taux d'effort des ménages selon le statut d'occupation	29
Les ménages pauvres vivent avec 540 € par mois après avoir payé leur loyer	31
Taux d'effort selon la composition de la famille	32
La mobilité résidentielle	33
30 % des ménages de Paca ont changé de logement en quatre ans	33
La mobilité décroît fortement avec l'âge.....	34
La mobilité des locataires est trois fois plus élevée que celle des propriétaires.....	34
Les locataires connaissent des mobilités multiples.....	35
Un quart des ménages qui envisagent de déménager souhaitent acquérir un logement.....	36

Définitions.....	37
Bibliographie.....	38

L'enquête logement de 2006 et ses extensions régionales

L'extension régionale permet d'assurer la représentativité de l'enquête au niveau de la région Paca, les extensions locales permettent d'obtenir des résultats sur des zones infra-régionales. Elles couvrent un territoire qui représente 67 % de la population des ménages de la région. L'extension « littoral azuréen » comprend les aires urbaines de Nice et de Menton-Monaco (hors Monaco) soit 98 % de la population des Alpes-Maritimes et 1 % de celle du Var, l'extension « région urbaine Marseille-Aix-en-Provence » porte sur 92 % de la population des Bouches-du-Rhône, 9 % de celle du Vaucluse et 7 % de celle du Var et l'extension « agglomération avignonnaise », basée sur les périmètres du Scot d'Avignon et du Scot du bassin de vie de Carpentras, comprend 52 % de la population du Vaucluse et 6 % de celle du Gard.



La collecte de l'enquête Logement s'est déroulée du 27 février au 23 décembre 2006 en six vagues. Seuls les logements déclarés comme résidence habituelle ont été interrogés. L'échantillon national contient 64 000 logements dont 8 000 en Paca. Le taux de réussite est d'environ deux sur trois (42 701 logements enquêtés dont 4 902 en Paca).

Périmètres des extensions locales

Les résultats de cette enquête ont fait l'objet, pour la région, de trois publications dans la collection *SUD INSEE l'essentiel* et d'une étude sur le logement des immigrés (voir la bibliographie complète en fin de document). Le présent document, dans la collection des rapports d'étude, est complémentaire aux publications citées, assez général sur le fond, plus complet en données chiffrées sur la forme. En 2006, la région Paca compte près de 2 078 000 résidences principales auxquelles s'ajoutent 638 000 résidences secondaires, logements occasionnels ou vacants.

Depuis 1999, le nombre de résidences principales a augmenté de 9,3 %. La région Paca est, après le Languedoc-Roussillon et la Corse, la région ayant le taux de résidences principales le plus faible de l'ensemble des régions du fait d'une proportion de résidences secondaires importante (17 % de l'ensemble des logements, soit près du double de la moyenne nationale).

Parmi les trois zones étudiées, le Littoral azuréen a le taux de résidences principales le plus faible (71 %) tandis que l'agglomération avignonnaise (89 %) et la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence (90 %) se situent au-dessus de la moyenne nationale (84 %).

Répartition des logements selon la catégorie

	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Résidences principales	2 077 591	132 681	801 761	483 532
Autres	638 059	17 241	87 109	192 737
Ensemble	2 715 650	149 922	888 870	676 269

Source : Insee, enquête Logement 2006

Le parc de résidences principales de Paca

Une faible part de maisons individuelles

La région Paca est, après l'Île-de-France, la région qui a la proportion de maisons individuelles la plus faible (42 %, 14 points de moins que le niveau national). L'urbanisation de la région en est une raison importante : 83 % de la population vit dans des unités urbaines de 20 000 habitants ou plus, contre 50 % au niveau national. Les contrastes sont forts dans la région puisqu'il y a 73 % de logements collectifs sur le littoral azuréen contre 40 % dans l'agglomération avignonnaise.

En région Paca, comme en France, plus de la moitié des logements ont été construits après 1968, dont un quart pendant la période 1968-1981. En rythme annuel, c'est entre 1968 et 1974 qu'il y a eu le plus de logements achevés, notamment collectifs.

Les maisons individuelles sont plus récentes, en particulier en Paca où 40 % ont été construites après 1982 (31 % au niveau national) pour 18 % des logements collectifs (24 % au niveau national).

La taille des logements ne cesse d'augmenter

Les logements de la région ont en majorité trois ou quatre pièces pour une surface moyenne de 83 m². Les logements sont plus petits qu'au niveau national, principalement du fait du poids plus important des logements collectifs : ces derniers sont en effet nettement plus petits (67 m² en moyenne) que les maisons (106 m²). Ce résultat est aussi vrai à l'intérieur de la région : c'est sur le littoral azuréen que les logements sont les plus petits : ils ont, en moyenne, 8 m² de moins que la moyenne régionale. Un tiers des logements ont une ou deux pièces.

Dans l'agglomération avignonnaise les logements sont plus grands, leur taille étant sensiblement comparable à la moyenne nationale et supérieure de 9 m² à la moyenne régionale. Un tiers des logements a cinq pièces ou plus. La région urbaine Marseille-Aix-en-Provence se situe dans la moyenne régionale : près de 60 % des logements ont trois ou quatre pièces et en moyenne leur taille s'élève à 81 m².

De 1915 à 2006, la superficie des logements a augmenté de 25 m² dans la région. Cette évolution est plus forte que celle de l'ensemble des logements de France.

Le parc social au sens large, dit secteur réglementé (voir définition en fin de document) représente 14 % des logements dans la région, contre 18 % en France métropolitaine. Le plus faible poids du secteur social de la région s'explique par la structure du parc du littoral azuréen qui ne compte que 9 % de logements sociaux. Les autres territoires se situent à un niveau comparable à celui de la moyenne française.

Les logements des locataires sont généralement plus grands dans le secteur social (70 m² contre 65 m² pour la région). Le littoral azuréen se distingue, il affiche d'une part la plus faible part de logements sociaux (9 %), d'autre part la différence la plus grande avec le parc privé (mais également une taille plus faible que celle des logements du parc privé (66 m² pour les logements du secteur réglementé, 57 m² pour ceux du secteur libre).

Moins de maisons individuelles

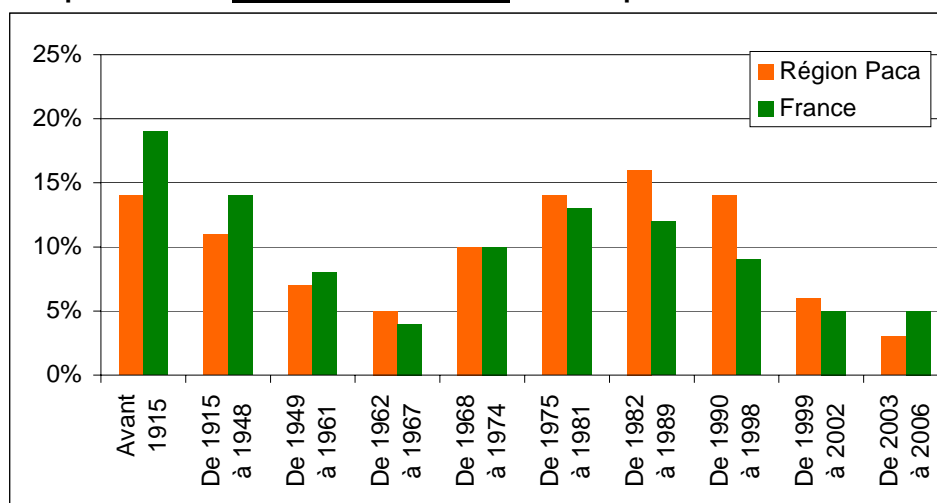
Répartition des résidences principales selon le type d'habitat

	France métropolitaine		Région Paca		Agglomération avignonnaise		Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence		Littoral azuréen	
	Nombre	part	Nombre	part	Nombre	Part	Nombre	part	Nombre	part
Maisons individuelles	15 100 504	56%	875 167	42%	80 195	60%	313 373	39%	129 013	27%
Logements collectifs	11 805 742	44%	1 202 424	58%	52 486	40%	488 388	61%	354 519	73%
Total	26 906 246	100%	2 077 591	100%	132 681	100%	801 761	100%	483 532	100%

Source : Insee, enquête Logement 2006

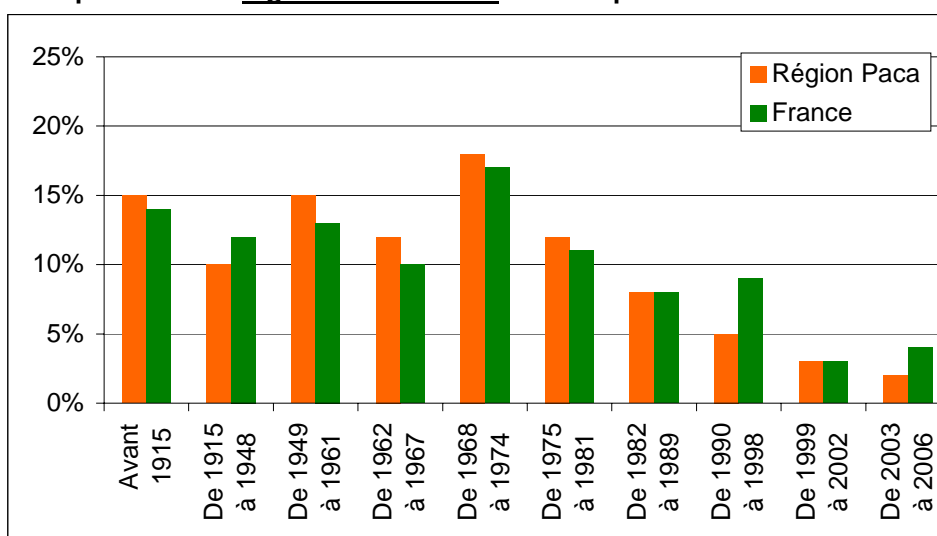
Les maisons individuelles sont plus récentes en Paca

Répartition des maisons individuelles selon la période de construction



Source : Insee, enquête Logement 2006

Répartition des logements collectifs selon la période de construction



Source : Insee, enquête Logement 2006

Répartition des logements selon la période d'achèvement de la construction

	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Avant 1949	30%	25%	25%	26%	24%
De 1949 à 1967	17%	21%	20%	24%	23%
De 1968 à 1981	25%	27%	26%	27%	29%
De 1982 à 1998	19%	20%	19%	16%	20%
De 1999 à 2006	9%	7%	10%	7%	4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Insee, enquête Logement 2006

Répartition des logements selon leur taille

Nombre de pièces du logement	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
1 ou 2 pièces	18%	22%	14%	20%	34%
3 ou 4 pièces	47%	56%	52%	58%	53%
5 pièces ou plus	35%	22%	34%	22%	13%

Source : Insee, enquête Logement 2006

Taille des logements selon le type d'habitat et le statut d'occupation

en m²

	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Ensemble	91	83	92	81	75
Individuel	111	106	109	104	106
Collectif	66	67	66	67	64
Propriétaire	109	96	109	96	87
Locataire en secteur réglementé	69	70	73	69	66
Locataire en secteur libre	67	65	76	63	57

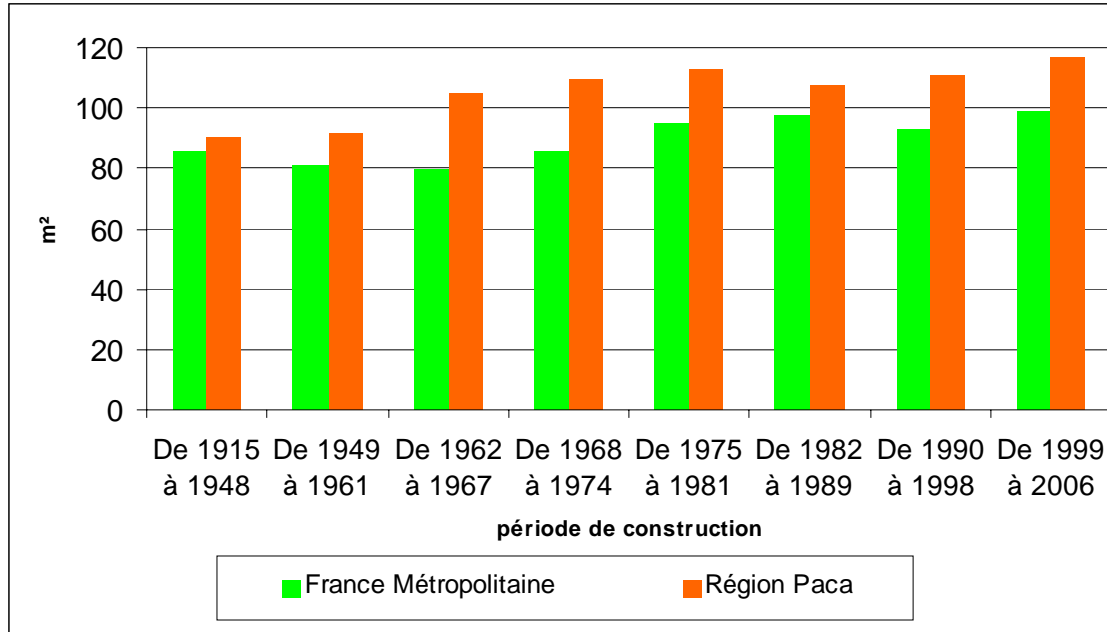
Source : Insee, enquête Logement 2006

Nombre moyen de pièces par logement selon le type d'habitat et le statut d'occupation

	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Ensemble	4,0	3,6	4,0	3,6	3,1
Individuel	4,8	4,4	4,6	4,4	4,2
Collectif	3,0	2,9	3,0	3,0	2,7
Propriétaire	4,7	4,1	4,7	4,1	3,5
Locataire en secteur réglementé	3,2	3,2	3,4	3,3	3,0
Locataire en secteur libre	3,0	2,8	3,3	2,7	2,4

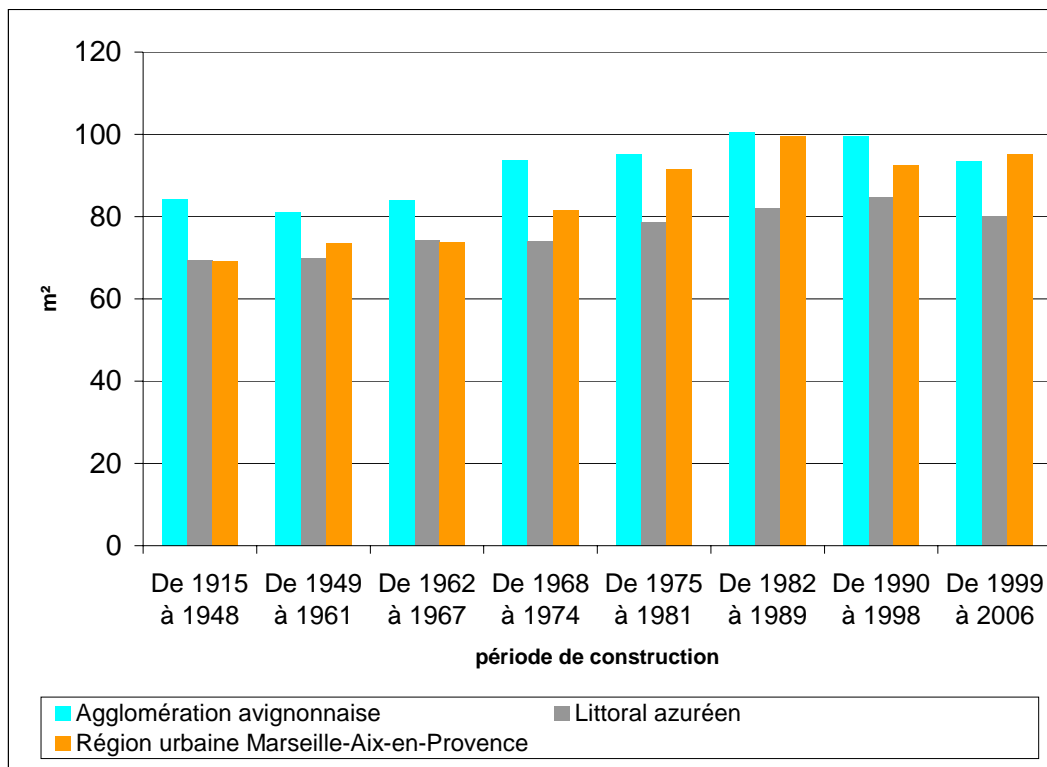
Source : Insee, enquête Logement 2006

Surface des logements selon la période de construction



Source : Insee, enquête Logement 2006

Surface des logements selon la période de construction



Source : Insee, enquête Logement 2006

Un ménage sur deux est propriétaire de son logement

Un peu plus d'un ménage sur deux (55 %) est propriétaire de son logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette part est comparable à la moyenne nationale (57 %).

Les propriétaires privilégient l'habitat individuel tant dans la région qu'au niveau national, dans des proportions qui varient selon le développement de l'habitat individuel. Ainsi, si 79 % des propriétaires habitent, au niveau national, une maison, c'est le cas de seulement 59 % des propriétaires de la région. Les propriétaires de l'agglomération avignonnaise choisissent à 86 % l'habitat individuel, ceux de la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence sont dans la moyenne régionale. Enfin les propriétaires du littoral azuréen vivent plus souvent en appartement (61 %) qu'en habitat individuel, certainement du fait de la rareté de ce dernier sur le littoral.

En Paca, comme en France, quatre ménages sur cinq vivant dans une maison individuelle en sont propriétaires. En habitat collectif, les propriétaires sont relativement moins nombreux : près de quatre ménages sur dix dans la région et moins de trois sur dix au niveau national.

Les agriculteurs, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, les cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires sont majoritairement propriétaires. Un tiers des employés et des ouvriers sont propriétaires et un quart sont locataires en secteur social ou réglementé. Au niveau national, les ouvriers sont plus souvent propriétaires de leur logement qu'en Paca.

Les retraités sont pour les trois quarts d'entre eux propriétaires de leur logement; du fait de leur poids dans l'ensemble des ménages, ils représentent 44 % des propriétaires de la région, bien plus que les professions intermédiaires (15 %) ou les cadres et professions intellectuelles supérieures (13 %). Les trois quarts des locataires en secteur social ou réglementé sont employés, ouvriers ou retraités.

La proportion de propriétaires croît fortement avec l'âge. Dans la région, un jeune sur dix est propriétaire (ou accédant à la propriété) alors que c'est le cas de sept personnes âgées sur dix. Le statut de locataire en secteur social ou réglementé varie peu en fonction de l'âge, il est cependant moins fréquent après 50 ans.

Les couples sont plus souvent propriétaires de leur logement (68 %), contrairement aux familles monoparentales dont seulement un tiers le sont. Lorsqu'elles ne sont pas propriétaires, elles sont plus fréquemment que les autres familles locataires dans le secteur réglementé.

Davantage de propriétaires sur le littoral azuréen

Répartition des logements selon le statut d'occupation

Type de logement	Statut d'occupation	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Logement collectif	Propriétaire	27%	39%	18%	36%	48%
	Locataire en secteur réglementé	35%	23%	36%	27%	13%
	Locataire en secteur libre	38%	39%	45%	37%	39%
Maison individuelle	Propriétaire	80%	78%	73%	79%	83%
	Locataire en secteur réglementé	5%	3%	5%	4%	1%
	Locataire en secteur libre	15%	19%	21%	17%	16%
Ensemble	Propriétaire	57%	55%	52%	53%	57%
	Locataire en secteur réglementé	18%	14%	18%	18%	9%
	Locataire en secteur libre	25%	30%	31%	29%	33%

Source : Insee, enquête Logement 2006

Le secteur réglementé comprend les logements gérés par des organismes HLM ou assimilés et dont les loyers sont réglementés.

La proportion de propriétaires croît avec l'âge

Répartition des propriétaires selon l'âge

Âge de la personne de référence du ménage	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Moins de 30 ans	2%	2%	2%	2%	2%
De 30 à 39 ans	14%	12%	13%	11%	12%
De 40 à 49 ans	19%	17%	19%	18%	16%
De 50 à 64 ans	32%	31%	34%	34%	27%
65 ans ou plus	33%	38%	32%	34%	42%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Insee, enquête Logement 2006

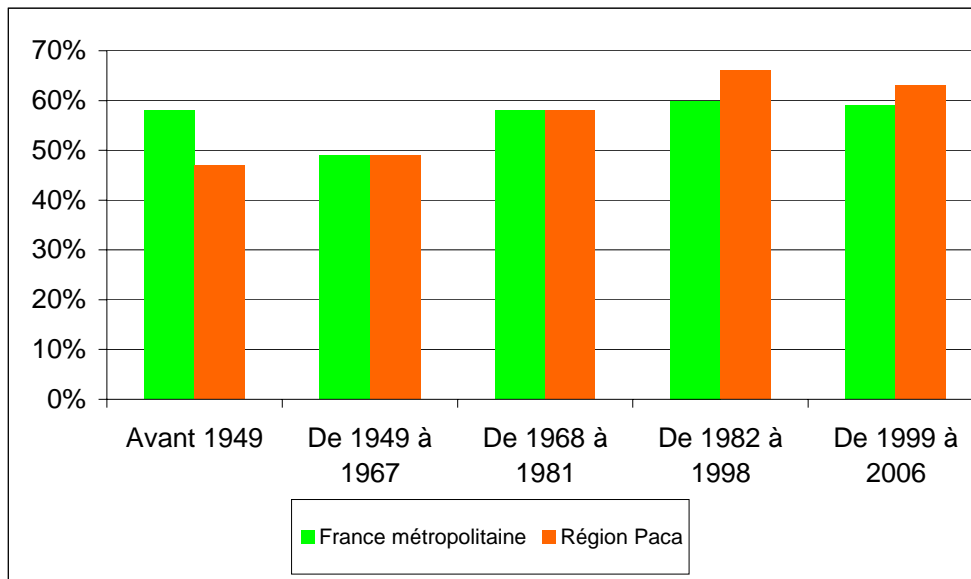
Statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence du ménage

Âge de la personne de référence du ménage	Statut d'occupation	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Moins de 30 ans	Propriétaire	13%	11%	8%	10%	16%
	Locataire en secteur réglementé	20%	18%	18%	17%	13%
	Locataire en secteur libre	67%	72%	73%	73%	72%
De 30 à 39 ans	Propriétaire	44%	41%	37%	37%	43%
	Locataire en secteur réglementé	22%	15%	21%	18%	10%
	Locataire en secteur libre	34%	44%	42%	44%	47%
De 40 à 49 ans	Propriétaire	59%	50%	48%	50%	52%
	Locataire en secteur réglementé	19%	18%	23%	24%	10%
	Locataire en secteur libre	22%	32%	28%	27%	38%
De 50 à 64 ans	Propriétaire	67%	65%	65%	67%	62%
	Locataire en secteur réglementé	17%	13%	14%	15%	10%
	Locataire en secteur libre	16%	22%	20%	19%	29%
65 ans ou plus	Propriétaire	72%	71%	66%	67%	76%
	Locataire en secteur réglementé	15%	12%	15%	17%	8%
	Locataire en secteur libre	13%	16%	19%	15%	17%

Source : Insee, enquête Logement 2006

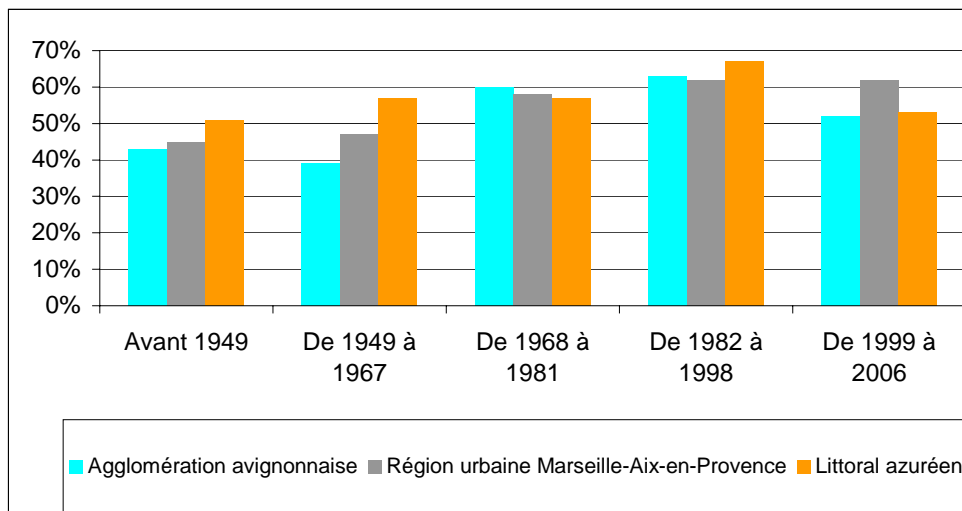
Plus de propriétaires dans les logements les plus récents

Part des propriétaires selon la période de construction du logement



Source : Insee, enquête Logement 2006

Part des propriétaires selon la période de construction du logement



Source : Insee, enquête Logement 2006

La difficile accession à la propriété des familles monoparentales

Statut d'occupation selon la situation familiale

		France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille- Aix-en- Provence	Littoral azuréen
Personne vivant seule	Propriétaire	44%	48%	39%	46%	51%
	Locataire en secteur réglementé	21%	14%	19%	16%	9%
	Locataire en secteur libre	35%	38%	42%	38%	40%
Ménage sans famille	Propriétaire	47%	46%	52%	44%	47%
	Locataire en secteur réglementé	23%	24%	25%	33%	13%
	Locataire en secteur libre	30%	30%	23%	23%	40%
Famille monoparentale	Propriétaire	33%	32%	27%	30%	42%
	Locataire en secteur réglementé	39%	31%	37%	35%	21%
	Locataire en secteur libre	28%	37%	36%	36%	37%
Couple	Propriétaire	68%	65%	64%	63%	66%
	Locataire en secteur réglementé	13%	11%	13%	15%	8%
	Locataire en secteur libre	18%	24%	23%	22%	27%

Source : Insee, enquête Logement 2006

Les ménages ouvriers ou employés sont deux fois moins souvent propriétaires que les cadres et professions intellectuelles supérieures

Statut d'occupation selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage

Catégorie socioprofessionnelle (et effectif régional)	Statut d'occupation	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Agriculteurs, artisans, commerçants et chefs d'entreprise (132 837)	Propriétaire	72%	63%	75%	59%	61%
	Locataire en secteur réglementé	6%	8%	0%	8%	2%
	Locataire en secteur libre	22%	29%	25%	34%	37%
Cadres et professions intellectuelles supérieures (220 404)	Propriétaire	66%	66%	65%	67%	66%
	Locataire en secteur réglementé	7%	6%	6%	3%	3%
	Locataire en secteur libre	27%	28%	29%	30%	31%
Professions intermédiaires (308 488)	Propriétaire	58%	57%	54%	57%	55%
	Locataire en secteur réglementé	15%	8%	6%	10%	5%
	Locataire en secteur libre	28%	35%	40%	32%	39%
Employés (299 449)	Propriétaire	35%	32%	33%	33%	33%
	Locataire en secteur réglementé	30%	25%	31%	34%	18%
	Locataire en secteur libre	35%	43%	36%	33%	49%
Ouvriers (277 215)	Propriétaire	42%	33%	31%	33%	39%
	Locataire en secteur réglementé	27%	23%	30%	28%	15%
	Locataire en secteur libre	30%	44%	39%	39%	47%
Retraités (709 783)	Propriétaire	73%	72%	66%	68%	75%
	Locataire en secteur réglementé	15%	12%	13%	17%	8%
	Locataire en secteur libre	13%	16%	20%	15%	17%

Source : Insee, enquête Logement 2006

Davantage de logements surpeuplés en Paca

On estime généralement (norme définie à l'Insee) qu'il faut une pièce de séjour pour le ménage, une pièce par couple ou adulte seul et une pièce par enfant (ou une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans). Par rapport à cette norme indicative, 59 % des ménages de la région ont au moins une pièce de plus dans leur logement, 29 % ont un logement adapté et 12 % sont en situation de surpeuplement. La part des ménages vivant dans des logements surpeuplés est supérieure à celle de la France (9 %). Elle est plus faible dans l'agglomération avignonnaise (8%) mais concerne près d'un ménage sur cinq sur le littoral azuréen.

Les appartements sont trois fois plus souvent suroccupés que les maisons individuelles. Les logements en location et, en particulier ceux du secteur libre, sont également plus souvent suroccupés que les logements des propriétaires. Les familles nombreuses sont plus souvent concernées. Enfin, plus la famille s'agrandit, plus le risque de suroccupation augmente : dans la région, la moitié des ménages de cinq personnes ou plus auraient besoin d'au moins une pièce supplémentaire pour atteindre la norme.

Humidité et infiltrations d'eau sont les principaux défauts

Dans la région, comme au niveau national, les défauts les plus souvent signalés sont les traces d'humidité et les infiltrations d'eau. Les logements touchés par l'humidité sont légèrement plus fréquents au niveau national que dans la région, à l'intérieur de laquelle ce problème touche davantage l'agglomération avignonnaise que le littoral azuréen. Les infiltrations d'eau sont par contre plus fréquentes dans la région qu'au niveau national, en particulier dans la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence et sur le littoral azuréen. Les toitures et les façades ne sont donc pas toujours adaptées, dans de nombreux cas, à la violence des orages que subit la région.

Des logements de mauvaise qualité plus fréquents en Paca

La région Paca comporte encore 8 % de résidences principales considérées comme étant de mauvaise qualité, (c'est-à-dire présentant plus de quatre défauts de qualité, cf. définitions en fin de document) en 2006, soit 155 000 résidences principales. Cette proportion est supérieure à ce qu'elle est en France métropolitaine (5 %).

Au sein de la région Paca, c'est la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence qui a le plus de résidences principales de mauvaise qualité : 9 % contre 8 % pour l'agglomération avignonnaise et 6 % pour le littoral azuréen.

En région Paca, 45 % des résidences principales de Paca sont équipées en majorité de fenêtres sans double-vitrage, ce qui a des conséquences sur l'isolation et l'insonorisation. 19 % des résidences principales présentent des signes d'humidité sur certains murs et 18 % sont mal insonorisées, ce qui peut être particulièrement gênant dans une région fortement urbanisée.

La qualité des résidences principales en 2006 est très liée à leur période de construction. Ainsi, en 2006, entre 11 % et 14 % des résidences principales achevées avant 1967 sont de mauvaise qualité en région Paca. Pour les résidences principales achevées après 1968, la qualité s'améliore progressivement et régulièrement. Ainsi, pour celles achevées en 1982 ou après, il n'y en a plus que 1% à 2% qui peuvent être considérées comme étant de mauvaise qualité.

La proportion de logements de qualité moyenne (entre deux et quatre défauts) diminue elle aussi régulièrement avec la période d'achèvement. Elle passe ainsi d'environ 50 % de logements de qualité moyenne pour ceux achevés avant 1968 à 6 % pour ceux achevés après 1999.

Corrélativement, alors que seulement 42 % des logements achevés avant 1915 sont actuellement de bonne qualité (un défaut au maximum), 94 % de ceux achevés après 1999 le sont.

Cette amélioration de la qualité des logements pour ceux achevés récemment peut résulter de la conjonction de deux facteurs : les normes de construction ont pu s'améliorer au fil du temps, mais également, les logements récents n'ont pas encore eu le temps de vieillir et de perdre en qualité.

Pour tous les statuts d'occupation, l'absence de doubles-vitrages est le manque le plus fréquent, mais on observe de fortes disparités. Ainsi, seuls 40 % des résidences principales des locataires à loyer libre sont équipées en majorité de fenêtres avec double-vitrage, alors que cet équipement est meilleur dans les logements du secteur social où 57% des logements sont équipés. Il est intéressant de voir également que la différence est importante entre les propriétaires non accédants (56 % de leurs logements ont une majorité de doubles-vitrages) et les propriétaires accédants (75 % de leurs logements en ont). Plusieurs hypothèses pourraient être avancées, mais la plus vraisemblable est que les propriétaires accédants ont acquis plus souvent des logements récents, pour lesquels les doubles-vitrages sont beaucoup plus fréquents. Cependant, cela ne semble pas suffire à améliorer les problèmes d'humidité et d'insonorisation, deux critères pour lesquels les logements des propriétaires non accédants sont meilleurs que ceux des propriétaires accédants.

Les critères de qualité sont systématiquement meilleurs dans les logements individuels que dans les appartements. Ceci s'explique en partie par le niveau de ressources plus important des occupants de maisons individuelles. Les différences les plus importantes se situent au niveau de l'état des fenêtres, de l'insonorisation du logement et des opinions sur la sécurité du quartier. Au final, 73 % des maisons individuelles sont de bonne qualité en Paca contre 53 % des logements situés en immeuble collectif.

Proportion de logements en suroccupation selon le type d'habitat

	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Maison individuelle	4%	6%	4%	5%	9%
Logement collectif	16%	17%	14%	18%	21%
Ensemble	9%	12%	8%	13%	18%

Source : Insee, enquête Logement 2006

Proportion de logements en suroccupation selon le statut d'occupation

	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Propriétaire	4%	6%	2%	5%	11%
Locataire en secteur réglementé	15%	17%	14%	19%	23%
Locataire en secteur libre	19%	23%	17%	25%	31%
Ensemble	9%	12%	8%	13%	18%

Source : Insee, enquête Logement 2006

L'humidité et les infiltrations d'eau sont les principaux défauts

Parts des logements concernés par chacun des défauts

Défauts	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Trace d'humidité	21%	19%	25%	20%	15%
Infiltrations d'eau	13%	18%	16%	21%	18%
Mauvais état du revêtement	11%	12%	12%	13%	9%
Isolation insuffisante	6%	7%	9%	6%	6%
Chauffage insuffisant	4%	6%	6%	8%	5%
Installation électrique défectueuse	3%	2%	4%	2%	2%
Absence de wc	1%	1%	0%	0%	0%
Absence de salle d'eau	1%	0%	0%	1%	0%
Absence de cuisine	0%	0%	0%	0%	0%
Absence d'eau chaude	1%	0%	0%	0%	0%

Source : Insee, enquête Logement 2006

Lecture : 19 % des logements de Paca ont des trace d'humidité.

Plus de logements de mauvaise qualité en Paca qu'en France métropolitaine

Répartition des logements selon les problèmes signalés

en %

	France métropolitaine	Île-de-France	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Problèmes structurels						
Signes d'humidité	20,3	21	19,1	24,7	20,4	15,2
Façade médiocre ou dégradée	10,6	8,2	12,3	12	13,1	9,1
Infiltrations d'eau dues à un problème d'étanchéité du logement	5,1	4,8	7,9	6,6	9	6,1
Froid dû à une installation de chauffage insuffisante	4,5	7	6,3	5,8	7,6	5,4
Défauts d'isolation						
Fenêtres en majorité sans double-vitrage	30,6	33,1	45,1	43	42,5	51,1
Fenêtres en mauvais état	9,1	9,6	12,5	14,5	15,3	9,6
Froid dû à une mauvaise isolation	5,7	6,4	6,6	8,8	6,2	5,8
Mauvaise insonorisation du logement	15,2	23	18,4	15,1	22,4	16,6
Mauvaise opinion sur la sécurité du quartier	4,5	6,7	7,6	7,9	11,9	6,1
Qualité du logement						
Bonne	69,1	63,3	61,8	59,2	58,3	64
Moyenne	26,1	31,4	30,8	33	32,7	30,5
Mauvaise	4,8	5,3	7,5	7,8	9	5,5

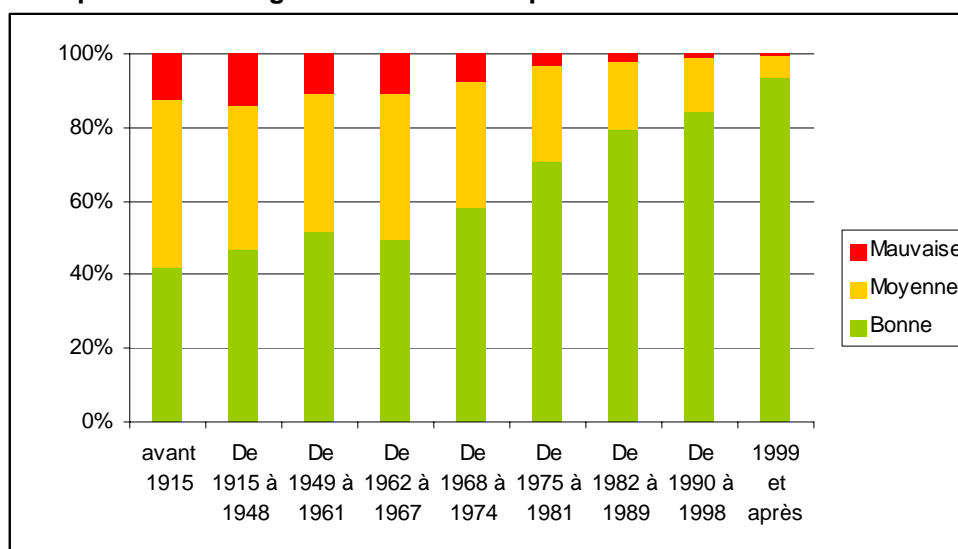
Source : Insee, enquête Logement 2006.

Champ : résidences principales

Note de lecture : en Paca, 8 % des résidences principales sont considérées comme étant de mauvaise qualité.

Les logements achevés récemment sont de bonne qualité

Répartition des logements selon leur qualité et leur date d'achèvement



Source : Insee, enquête Logement 2006.

Champ : résidences principales de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Dans le secteur libre 15 % des locataires sont insatisfaits de leur logement

Trois quarts des ménages sont satisfaits de leurs conditions de logement et un ménage sur cinq les trouve acceptables. Par contre, 8 % des ménages de la région ne sont pas satisfaits. Ce taux est proche du taux national. Au sein de la région, il y a deux fois plus de ménages insatisfaits dans la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence (10 %) que sur le littoral azuréen (5 %).

Les opinions négatives augmentent avec l'ancienneté de la construction. Alors que 67 % des ménages occupant des logements construits entre 1915 et 1948 sont satisfaits, cette proportion atteint 85 % pour les logements les plus récents (postérieurs à 1998). A contrario, les ménages qui ne sont pas satisfaits varient pour ces deux périodes de 14 % à 3 %. Ce constat, observé à l'échelle de la région, est sensiblement valable localement.

Les ménages propriétaires sont beaucoup plus souvent (87 %) satisfaits que les ménages locataires. Parmi ces derniers, les locataires en secteur libre sont deux fois plus souvent insatisfaits (15 %) que les locataires en secteur réglementé.

Nuisance sonore : la circulation et les bruits de voisinage sont les premiers motifs dénoncés

Les deux tiers des ménages de la région déclarent ne percevoir des bruits diurnes que rarement ou jamais. Notons que cette proportion (62 %) est plus faible dans la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence. Dans cette zone, 16 % des ménages déclarent percevoir des bruits très fréquemment, alors que ce n'est le cas que d'un ménage sur dix au niveau national.

La circulation (dans 62 % des cas) et les bruits de voisinage (pour 29 %) sont pour l'essentiel à l'origine de ces bruits.

La sécurité du quartier recueille moins d'opinions favorables en Paca

Deux tiers des ménages de la région ont une bonne opinion de la sécurité de leur quartier. C'est moins qu'au niveau national. Les ménages de l'agglomération avignonnaise et du littoral azuréen se situent dans la moyenne régionale alors que seulement 56 % des ménages de la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence ont une bonne opinion de la sécurité de leur quartier. Ils sont 12 % à avoir une mauvaise opinion, soit plus du double du niveau national.

Par ailleurs, 8 % des ménages de Paca ont un membre de leur famille qui a été victime ou témoin direct d'un vol dans le quartier au cours des 12 derniers mois contre 5 % en France. Les ménages victimes ou témoins directs d'une agression physique sont deux fois moins nombreux (4 %). C'est sur le littoral azuréen que ces chiffres sont les moins élevés.

Opinion générale des ménages sur leurs conditions de logement

	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Satisfaisantes ou très satisfaisantes	74%	73%	72%	69%	75%
Acceptables	19%	19%	22%	21%	20%
Insuffisantes ou très insuffisantes	7%	8%	6%	10%	5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Source : enquête Logement 2006

La satisfaction est mesurée à partir d'une question posée directement au ménage au moment de l'enquête et qui n'a pas de valeur objective. C'est une variable d'opinion. Même si elle donne un aperçu du ressenti des ménages, elle doit être interprétée avec précaution.

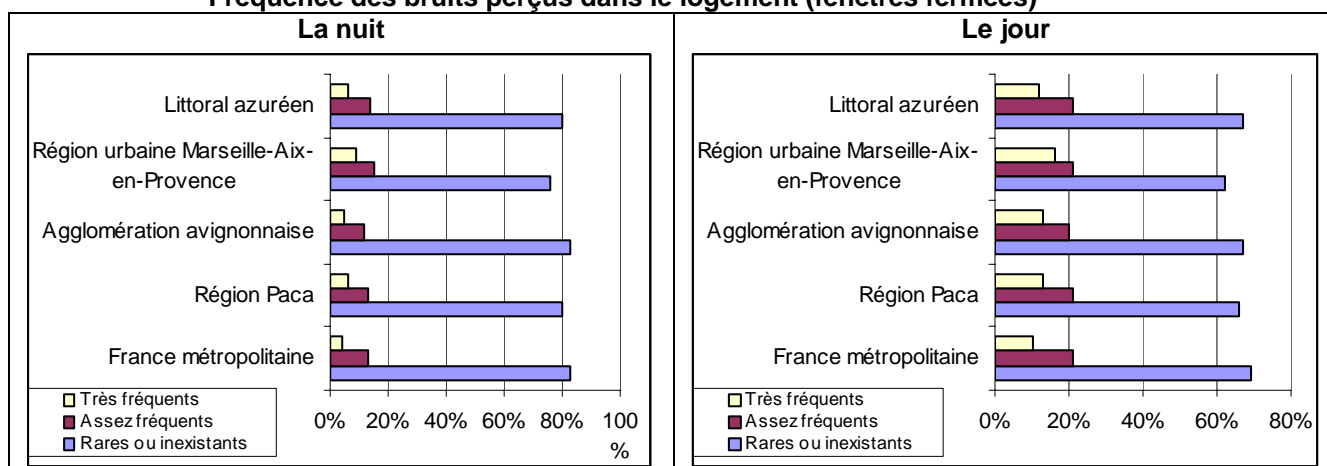
Opinion des ménages sur leurs conditions de logement selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Opinion sur les conditions de logement	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Propriétaires	Très satisfaisantes	85%	87%	86%	88%	87%
	Très Insuffisantes	2%	2%	3%	1%	0%
Locataires en secteur réglementé	Très satisfaisantes	56%	48%	48%	46%	50%
	Très Insuffisantes	7%	7%	7%	9%	4%
Locataires en secteur libre	Très satisfaisantes	62%	59%	61%	54%	63%
	Très Insuffisantes	13%	15%	12%	16%	14%

Source : enquête Logement 2006

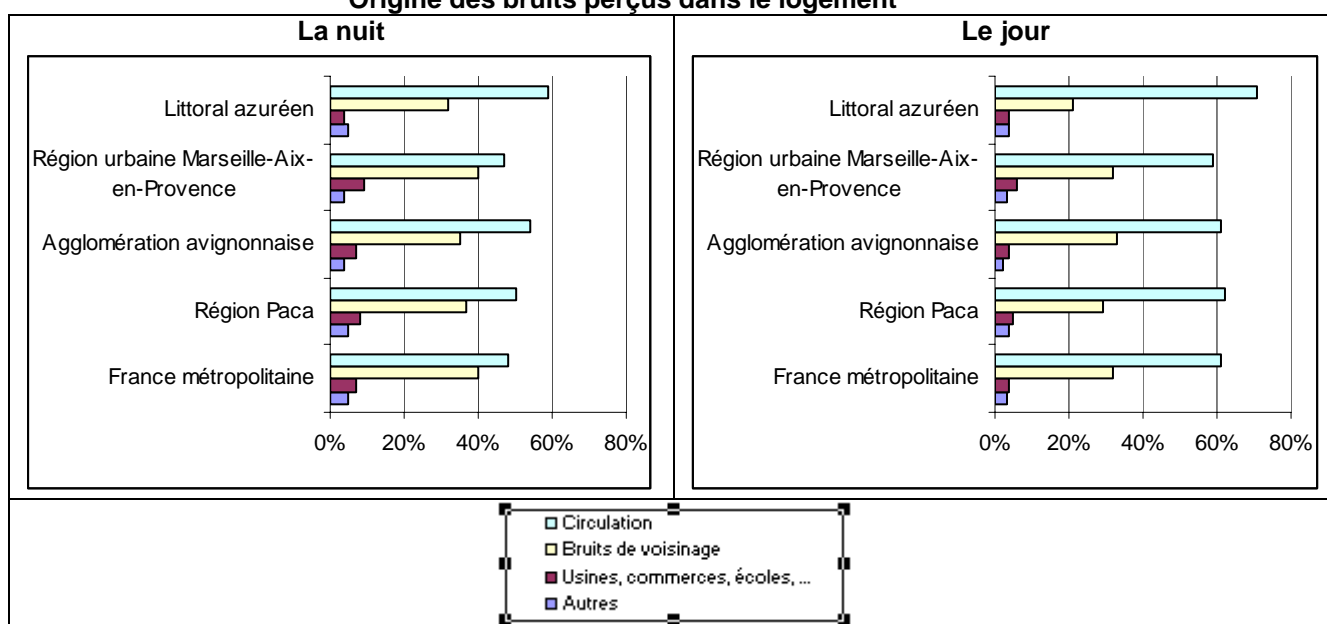
Nuisance sonore : circulation et bruits de voisinage sont les premiers motifs souvent dénoncés

Fréquence des bruits perçus dans le logement (fenêtres fermées)



Source : enquête Logement 2006

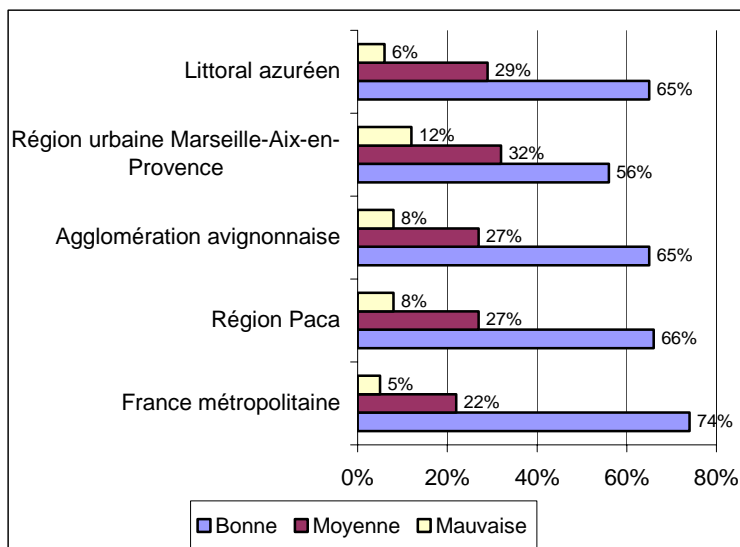
Origine des bruits perçus dans le logement



Source : enquête Logement 2006

Moins d'opinions favorables sur la sécurité du quartier en Paca

Opinion sur la sécurité du quartier (risques de vols, d'agressions)



Source : enquête Logement 2006

Part des ménages victimes ou témoins de vol ou d'agression dans leur quartier au cours des 12 derniers mois

	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Victime ou témoin direct d'un vol	5%	8%	10%	9%	8%
Victime ou témoin direct d'une agression physique	3%	4%	5%	6%	4%

Source : enquête Logement 2006

Opinion des ménages sur certaines caractéristiques de l'environnement du logement

	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Qualité de l'air (poussières, pollutions, odeurs)					
Bonne	69%	62%	68%	49%	64%
Moyenne	23%	25%	23%	32%	24%
Mauvaise	8%	13%	9%	19%	12%
Présence et la qualité des espaces verts					
Bonne	66%	55%	51%	45%	57%
Moyenne	16%	17%	15%	19%	17%
Mauvaise	4%	7%	4%	9%	7%
Inexistante	14%	21%	30%	27%	19%
Accessibilité par les transports en commun					
Bonne	53%	57%	57%	61%	70%
Moyenne	14%	15%	11%	17%	13%
Mauvaise	9%	9%	7%	8%	9%
Inexistante	21%	16%	20%	10%	6%
Ne sait pas	3%	3%	5%	4%	2%
Proximité des commerces					
Bonne	64%	63%	73%	64%	70%
Moyenne	17%	16%	12%	18%	14%
Mauvaise	6%	6%	4%	6%	4%
Inexistante	14%	14%	11%	12%	12%

Source : enquête Logement 2006

Opinion des ménages sur certaines caractéristiques du logement

	Opinion	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille- Aix-en- Provence	Littoral azuréen
Exposition du logement (clarté, ensoleillement)	Bonne	82%	82%	83%	80%	86%
	Moyenne	15%	14%	12%	15%	10%
	Mauvaise	3%	4%	5%	5%	4%
Relation avec le voisinage	Bonne	78%	75%	78%	75%	76%
	Moyenne	10%	12%	10%	13%	11%
	Mauvaise	1%	2%	1%	2%	2%
	Inexistante	11%	11%	11%	10%	11%
Accès au logement	Bonne	87%	85%	87%	83%	87%
	Moyenne	10%	11%	9%	11%	10%
	Mauvaise	3%	4%	4%	6%	3%
Entretien des parties communes	Bonne	73%	72%	65%	71%	75%
	Moyenne	19%	19%	23%	18%	17%
	Mauvaise	8%	9%	12%	11%	8%

Source : enquête Logement 2006

Les nouveaux propriétaires accédants consacrent un quart de leur revenu à leurs mensualités

En Paca, environ 138 000 ménages ont acheté leur logement dans les 4 ans précédant l'enquête (accédants récents). Ils l'ont acheté pour 201 000 € en moyenne, pour une surface habitable de 92 m², soit un prix moyen de 2 250 € au m². Ces ménages ont des revenus assez élevés : 3 100 € en moyenne (contre 2 240 € pour l'ensemble des ménages de la région). Leurs mensualités représentent un peu plus du quart de leur revenu et ils empruntent sur une durée longue : 18,3 années en moyenne.

D'une région à l'autre, les prix d'achat moyens des logements varient de façon importante. Ainsi, ils sont beaucoup plus faibles dans les autres régions de Province (157 000 €) qu'en Paca (201 000 €). Les ménages accédants récents des autres régions de Province ont le même revenu moyen que celui de Paca et bien que le prix d'achat soit nettement plus faible, ils empruntent également sur 18 ans. Leurs mensualités sont donc plus faibles : 740 € contre 860 € en Paca.

Les prix d'achat de l'île de France sont les plus élevés : 251 000 € en moyenne pour ces logements achetés récemment. Ces ménages acquéreurs ont un revenu moyen de 4 030 € et des mensualités de 1 030 €. Seule la durée d'emprunt est sensiblement la même qu'ailleurs : 17,6 ans.

Un endettement de près de 20 ans pour acquérir une maison ou un appartement

Les ménages de Paca ayant acheté une maison individuelle récemment l'ont achetée pour environ 231 000 € pour une surface moyenne de 110 m². Il s'agit de ménages ayant des revenus mensuels assez élevés : 3 470 €. Ils remboursent des mensualités de 1 000 € et ont emprunté sur 19 années en moyenne.

En Province hors Paca, les prix des maisons individuelles achetées récemment sont de 163 000 € pour 120 m² en moyenne. Ces ménages ont un revenu mensuel moyen de 3 210 €. Ils ont également emprunté sur 18 ans.

Les maisons individuelles d'Île-de-France achetées récemment sont les plus chères : 276 000 €, pour 118 m² en moyenne. Les ménages les ayant acquis ont un revenu disponible moyen de 4 290 € et ont également emprunté sur 18 ans.

Les ménages de Paca ayant récemment acquis un appartement l'ont acheté en moyenne 169 000 € pour 72 m². Leurs revenus mensuels sont de 2 670 € et ont emprunté sur la même durée que les autres ménages : 18 ans.

Les appartements acquis récemment en France de Province hors Paca le sont à un prix moindre : 136 000 € pour une surface moyenne de 75 m². Ils ont un revenu mensuel de 2 780 € et leurs mensualités sont de 650 €.

Les ménages d'Île-de-France propriétaires récents ont acheté leur appartement à un prix moyen de 234 000 € pour une surface de 68 m². Il s'agit de la région pour laquelle le prix au mètre carré des appartements est le plus élevé par rapport à celui des maisons individuelles : environ 1 000 € de plus, alors que cette même différence entre le prix au mètre carré des appartements et celui des maisons individuelles est de 200 € à 400 € pour les autres régions.

Prix des logements et durées des prêts des ménages accédants récents

en €

Ensemble des logements	France métropolitaine	France de province hors Paca	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Prix du logement (terrain compris sauf si acheté séparément avant 1999)	180 000	178 000	201 000	ns	210 000	197 000
Surface habitable du logement (m ²)	106	107	92	ns	94	78
Prix au m ²	1 850	1 820	2 250	ns	2 230	2 630
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	3 560	3 570	3 320	ns	3 300	3 250
Mensualités totales	810	800	860	ns	850	860
Durée moyenne du prêt le plus long (année)	16,6	16,6	17,5	ns	17,8	17,6
Effectif	2 004 000	1 904 000	138 000	ns	50 000	40 000
Maisons individuelles						
Prix du logement (terrain compris sauf si acheté séparément avant 1999)	180 000	177 000	231 000	ns	246 000	ns
Surface habitable du logement (m ²)	120	120	110	ns	113	ns
Prix au m ²	1 570	1 540	2 160	ns	2 220	ns
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	3 580	3 570	3 720	ns	3 780	ns
Mensualités totales	810	800	1 000	ns	1 000	ns
Durée moyenne du prêt le plus long (année)	16,6	16,5	17,8	ns	17,8	ns
Effectif	1 417 000	1 370 000	73 000	ns	24 000	ns
Logement dans un immeuble collectif						
Prix du logement (terrain compris sauf si acheté séparément avant 1999)	181 000	181 000	169 000	ns	178 000	168 000
Surface habitable du logement (m ²)	72	72	72	ns	77	66
Prix au m ²	2 550	2 560	2 350	ns	2 250	2 590
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	3 540	3 610	2 850	ns	2 820	3 040
Mensualités totales	810	814	710	ns	710	730
Durée moyenne du prêt le plus long (année)	16,7	16,6	17,2	ns	16,9	16,5
Effectif	578 000	523 000	65 000	ns	26 000	25 000

Source : enquête Logement 2006

ns : non significatif

Les écarts de loyers sont importants en Paca

Le loyer moyen dans le secteur libre était en 2006 de 517 €, soit 10 % de plus que dans les autres régions. Les écarts dans la région sont importants : de 480 € dans l'agglomération avignonnaise à 537 € sur le littoral azuréen. Les loyers en secteur libre sont supérieurs de 60 % aux loyers en secteur réglementé, cet écart est de 48 % au niveau national et de 70 % dans la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence.

Les loyers décroissent avec l'ancienneté d'occupation : ainsi un nouveau locataire paye un loyer de 32 % supérieur à un locataire installé depuis plus de 12 ans. Ils sont naturellement fonction de la qualité du logement : un logement de bonne qualité coûte 18 % de plus qu'un logement de mauvaise qualité. La qualité du logement n'est cependant pas le facteur le plus important puisqu'en moyenne un logement de mauvaise qualité en secteur libre du littoral azuréen est plus cher de 10 % qu'un logement de bonne qualité en secteur libre au niveau national.

Les ménages locataires en difficulté de paiement des loyers

187 000 ménages, soit 22 % des locataires, ont connu au cours des 24 derniers mois des difficultés de paiement. Ce sont à 42 % des ménages d'une ou deux personnes sans enfant. Il est cependant à noter que 40 % des familles monoparentales sont dans ce cas.

La part de ménages ayant des difficultés est plus élevée dans la région qu'au niveau national ou qu'en Île-de-France, et ceci pour les trois aires locales étudiées. Ceci s'explique en partie par la relative faiblesse du parc HLM de la région, contraignant les ménages à se loger dans le parc privé. Les logements HLM représentent 10 % des logements, contre 14 % pour l'ensemble des régions de France métropolitaine et 12 % hors Île-de-France.

En conséquence, les délais d'obtention d'un logement HLM sont plus longs dans la région : les ménages de Paca vivant en logement HLM ont pour moitié d'entre eux attendu plus d'un an avant d'obtenir leur logement, ce délai n'ayant concerné que 40 % des ménages français. Les revenus des ménages ayant connu des difficultés de paiement sont inférieurs de 42 % à ceux de l'ensemble des ménages. Le montant du loyer représente 30 % de leur revenu alors que l'ensemble des ménages consacrent en moyenne 20 % de leurs revenus en loyer, charges et remboursement de prêt.

Les ménages en difficulté de paiement sont relativement plus nombreux dans l'agglomération avignonnaise et dans la région urbaine Marseille Aix en Provence. Ceci est à relier aux taux de pauvreté qui y sont également très élevés (16,4 % dans le Vaucluse, 16,1 % dans les Bouches-du-Rhône et 12,3 % dans les Alpes-Maritimes en 2004, le taux de pauvreté France métropolitaine est de 11,7 %).

Les locataires du secteur libre paient en moyenne un loyer de 517 €

Loyer mensuel des ménages locataires selon le secteur locatif

en €

	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Locataire du secteur social	320	324	339	310	347
Locataire à loyer libre	474	517	480	520	537
Ensemble	403	447	423	433	488

Source : enquête Logement 2006

Les loyers décroissent avec l'ancienneté d'occupation

Loyer mensuel des ménages locataires du secteur libre selon la période d'emménagement

en €

	Ancienneté de l'emménagement	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Locataire à loyer libre	Inférieure à 1 an	481	536	492	554	544
	De 1 à 4 ans	493	543	488	566	557
	De 4 à 8 ans	465	500	504	490	510
	De 8 à 12 ans	469	471	469	493	458
	Supérieure à 12 ans	429	487	400	424	598
	Ensemble	474	517	480	520	537

Source : enquête Logement 2006

Loyer mensuel des ménages locataires du secteur libre selon la qualité du logement

en €

	Qualité du logement	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Locataire à loyer libre	Bonne	492	546	503	555	552
	Moyenne	466	507	492	505	544
	Mauvaise	417	458	401	473	457
	Ensemble	474	517	480	520	537

Source : enquête Logement 2006

22 % des ménages locataires sont en difficulté de paiement des loyers

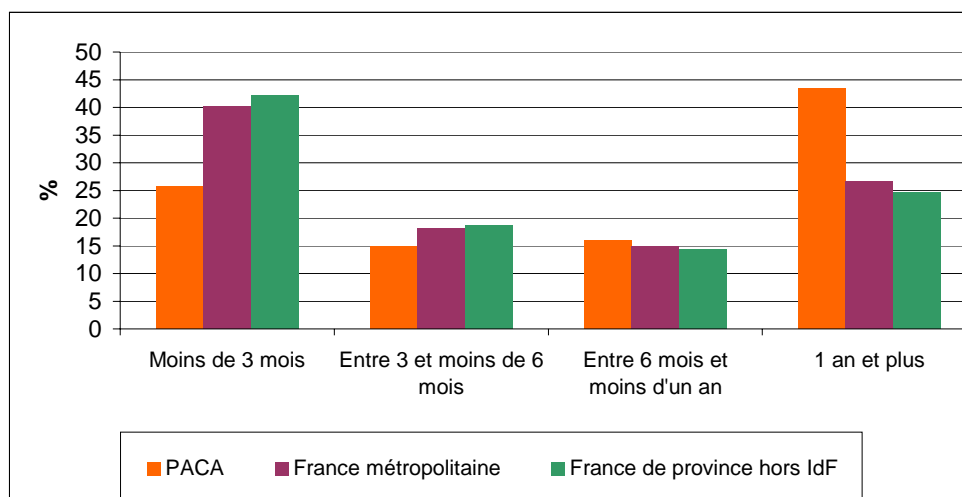
Ménages locataires ayant des difficultés de paiement des loyers et charges

	France métropolitaine	Île-de-France	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Part des ménages en difficulté	17%	17%	22%	24%	23%	20%
Revenu moyen	1 403 €	1 405 €	1 380 €	1 124 €	1 457 €	1 372 €
Part du loyer dans les revenus	28%	27%	32%	37%	30%	33%

Source : enquête Logement 2006

25 % des demandes de logement HLM sont satisfaites entre un et trois ans

Délai entre la demande et l'obtention du HLM



Source : enquête Logement 2006

Près d'un ménage sur cinq de Paca perçoit des aides au logement

La région Paca se distingue des autres régions de Provence par des dépenses totales de logement relativement élevées en moyenne (360 € contre 290 € pour les autres régions de Provence) alors que le revenu moyen des ménages est plus faible. Le taux d'effort brut - rapport des loyers et charges aux revenus - des ménages de Paca est donc élevé : 15,3% contre 13,4 % en France métropolitaine.

Le montant moyen de l'aide au logement est de 200 €, soit plus de la moitié de la dépense moyenne en logement. Après impact de ces aides au logement, le taux d'effort de l'ensemble des ménages de Paca baisse donc plus qu'ailleurs, mais il est de 13,6 %, toujours supérieur à celui des ménages de France métropolitaine (12,4 %).

Parmi les trois zones locales sur lesquelles l'extension de l'enquête Logement a eu lieu, ce sont les ménages du littoral azuréen qui ont le taux d'effort net le plus élevé : 15,2 %, en raison de dépenses de logement légèrement plus élevées que les deux autres zones et d'aides au logement moins fréquentes et plus faibles. Le taux d'effort net des ménages de la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence est de 13,8 % et celui des ménages de l'agglomération avignonnaise est de 11,8 %.

Les ménages locataires dans le secteur social sont ceux qui ont le plus faible revenu mensuel moyen : 1 490 € sur la région Paca, ce qui est très proche des autres régions de Provence mais très inférieur à l'Île-de-France (2 100 € par mois). En Paca, ils ont un loyer moyen de 320 € et payent 80 € de charges. Ils sont 54,8 % à bénéficier d'aides au logement. Leur taux d'effort brut est de 26,8 % et de 19,5 % en net. Il leur reste en moyenne 1 200 € disponibles une fois les dépenses de logement déduites.

En Paca, les revenus moyens des ménages locataires dans le secteur à loyer libre sont supérieurs d'environ 300 € à ceux des ménages locataires dans le secteur social (1 780 € contre 1 490 €). Ils ont un loyer moyen de 520 € et des charges de 50 €. Par rapport aux autres statuts d'occupation précédemment décrits, ce sont eux qui ont les taux d'effort les plus élevés : 32,0 % en brut et 27,5 % en net. Il leur reste 1 290 € de disponible une fois les dépenses de logement payées, soit le même montant que les ménages de Paca résidant dans le secteur social.

Au niveau des trois zones d'extension de l'enquête en Paca, les ménages locataires dans le privé sont les plus désavantagés sur le littoral azuréen car ils payent des loyers et des charges plus élevés que les autres. Leur taux d'effort net est ainsi de 30,7 % contre 27,1 % sur la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence et 24,4 % sur l'agglomération avignonnaise.

Taux d'effort des ménages pauvres

Les ménages pauvres sont ceux qui ont un revenu disponible de moins de 817 € par mois par unité de consommation. En Paca, le revenu moyen des ménages pauvres est de 760 € par mois. Leurs dépenses de loyer sont de 260 € en moyenne, auxquelles il faut ajouter 50 € de charges. Leur taux d'effort brut est de 42,1 %. Du fait des aides au logement, qu'ils sont 41,9 % à percevoir, leur taux d'effort net est largement inférieur : 28,9 %. Cependant, une fois payées les dépenses de logement, malgré les aides au logement, il ne leur reste que 540 € disponibles.

Sur les trois zones à extension de la région, les ménages pauvres du littoral azuréen ont le taux d'effort net le plus élevé (35,3 %), suivi de la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence (29,9 %). En raison de la taille de l'échantillon, les résultats ne sont pas significatifs sur l'agglomération avignonnaise.

Les ménages modestes sont ceux qui ont un revenu disponible compris entre 817 € par mois et 1 089 € par mois par unité de consommation.

Les ménages modestes de Paca ont un revenu moyen de 1 300 € par mois. Leurs dépenses de logement ne sont pas plus élevées que celles des ménages pauvres. Ils sont 38 % à percevoir des aides au logement. Au final, leur taux d'effort net est de 19,2 %, soit nettement moins que celui des ménages pauvres (28,9 %). Il leur reste 1 050 € disponibles après leurs dépenses de logement et la perception des aides au logement.

Les ménages modestes de Paca ont un taux d'effort net qui est supérieur à ceux des autres régions de Province (19,2 % contre 12,0 %) en raison de dépenses de logement légèrement supérieures. Par contre, il est plus faible que pour les ménages modestes d'Île-de-France (22 %), ceux-ci ayant les dépenses de logement les plus élevées.

Les ménages modestes du littoral azuréen et ceux de la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence ont un taux d'effort net d'environ 20 %. Ceux de l'agglomération avignonnaise ont un taux d'effort net de 17,6 %.

Taux d'effort selon la composition familiale

Le taux d'effort net des couples avec trois enfants ou plus de Paca (16,3 %) est supérieur d'un point à celui des ménages d'un ou deux enfants. De plus, les éléments qui le constituent sont différents : leurs revenus sont assez proches, de l'ordre de 3 100 €, mais les dépenses de logement des ménages avec trois enfants ou plus sont supérieures : 560 € hors charges contre 490 € pour les ménages avec un ou deux enfants. Cependant, les aides au logement, que perçoivent la moitié de ces familles nombreuses, viennent totalement compenser cette dépense supplémentaire.

Les familles nombreuses de Paca se différencient de celles des autres régions. Celles de Paca ont des revenus moins élevés : 3 070 € contre 3 400 € en Province hors Paca et surtout 4 200 € en Île-de-France. Elles ont des dépenses de loyers ou des remboursements plus élevées que celles de Province hors Paca (460 €) et moins élevées que celles d'Île-de-France, particulièrement importantes (740 €). Elles sont cependant plus nombreuses à percevoir des aides au logement. Leur taux d'effort de 16,3 % est donc compris entre celui des familles nombreuses de Province hors Paca (12,0 %) et de celles d'Île-de-France (18,0 %). Mais c'est à ces familles nombreuses de Paca qu'il reste le moins d'argent disponible après paiement de ces dépenses de logement (2 570 €).

La situation des familles monoparentales est la moins bonne de tous les types de ménages. Leur revenu, bien qu'intégrant d'éventuelles pensions alimentaires, est le plus faible de tous : 1 760 € mensuels en moyenne pour ces familles monoparentales de Paca. Mais leurs dépenses de logement sont assez élevées : 410 € de loyers ou remboursements d'emprunt mensuels. Il s'agit en effet de ménages qui sont a priori rarement propriétaires non accédants (contrairement aux ménages d'une ou plusieurs personnes sans enfant) et qui peuvent vouloir vivre dans des logements de surface conséquente, adaptés à la taille du ménage. Leur taux d'effort brut est de 27,3 %. Ils sont 52,5 % à percevoir des aides au logement et ont un taux d'effort net de 19,9 %. Leur reste à vivre s'élève à 1 410 €.

Les ménages de Province hors Paca sont dans une situation comparable à ceux de Paca, mais du fait de dépenses de logement moins élevées, leur taux d'effort net est plus favorable : 15,5 %. Plus aisées, les familles monoparentales d'Île-de-France perçoivent donc moins d'aides au logement mais ont des dépenses de logement élevées. Leur taux d'effort net est donc relativement élevé : 23,0 %.

Taux d'effort des ménages selon le statut d'occupation

en € et en %

Ensemble des ménages	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	2 470	2 350	2 280	2 400	2 370
Loyer ou remboursement d'emprunt	290	310	300	320	310
Charges (hors eau et énergie)	40	50	20	60	80
Proportion de bénéficiaires d'aides au logement	17,6%	19,4%	24,5%	22,7%	15,1%
Aides au logement (bénéficiaires)	190	200	200	210	180
Aides au logement (ensemble)	30	40	50	50	30
Effort brut	13,4%	15,3%	14,0%	15,8%	16,5%
Effort net	12,1%	13,6%	11,8%	13,8%	15,2%
Reste à vivre	2 170	2 030	2 010	2 070	2 010
Effectif	26 363 000	2 087 000	134 000	803 000	490 000
Ménages propriétaires non accédants					
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	2 650	2 650	2 620	2 840	2 600
Charges (hors eau et énergie)	30	50	10	50	80
Proportion de bénéficiaires d'aides au logement	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Aides au logement (bénéficiaires)	150	160	0	0	0
Aides au logement (ensemble)	0	0	0	0	0
Effort brut	1,1%	1,9%	0,4%	1,8%	3,1%
Effort net	1,1%	1,9%	0,4%	1,8%	3,1%
Reste à vivre	2 620	2 600	2 610	2 790	2 520
Effectif	9 899 000	789 000	44 000	284 000	193 000
Ménages propriétaires accédants					
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	3 520	3 380	3 300	3 420	3 390
Loyer ou remboursement d'emprunt	690	720	640	730	710
Charges (hors eau et énergie)	30	50	20	40	90
Proportion de bénéficiaires d'aides au logement	7,7%	9,8%	11,2%	10,8%	6,4%
Aides au logement (bénéficiaires)	140	180	150	190	120
Aides au logement (ensemble)	10	20	20	20	10
Effort brut	20,5%	22,8%	20,0%	22,5%	23,6%
Effort net	20,2%	22,2%	19,4%	21,9%	23,3%
Reste à vivre	2 810	2 630	2 660	2 670	2 600
Effectif	5 140 000	365 000	25 000	141 000	89 000
Durée du prêt	16,7	17,1	17,5	17,2	16,9

	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille- Aix-en- Provence	Littoral azuréen
Locataire secteur social					
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	1 700	1 490	1 450	1 490	1 590
Loyer ou remboursement d'emprunt	320	320	340	310	350
Charges (hors eau et énergie)	80	80	60	90	90
Proportion de bénéficiaires d'aides au logement	46,2%	54,8%	67,6%	54,7%	55,6%
Aides au logement (bénéficiaires)	190	200	210	210	190
Aides au logement (ensemble)	90	110	140	110	100
Effort brut	23,5%	26,8%	27,6%	26,8%	27,7%
Effort net	18,2%	19,5%	17,9%	19,5%	21,4%
Reste à vivre	1 390	1 200	1 190	1 200	1 250
Effectif	4 751 000	301 000	24 000	144 000	46 000
Locataire à loyer libre					
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	1 920	1 780	1 720	1 770	1 760
Loyer ou remboursement d'emprunt	470	520	480	520	540
Charges (hors eau et énergie)	40	50	20	50	60
Proportion de bénéficiaires d'aides au logement	36,4%	38,1%	40,8%	42,9%	32,5%
Aides au logement (bénéficiaires)	190	210	200	220	190
Aides au logement (ensemble)	70	80	80	90	60
Effort brut	26,6%	32,0%	29,1%	32,2%	34,1%
Effort net	22,9%	27,5%	24,4%	27,1%	30,7%
Reste à vivre	1 480	1 290	1 300	1 290	1 220
Effectif	5 579 000	538 000	34 000	206 000	132 000

Source : Insee, enquête logement 2006

Champ : ménages des résidences principales

Note de lecture : en Paca, les ménages ont un revenu mensuel moyen de 2 240 €, dépensent 310 € de loyer ou remboursement d'emprunt et 50 € de charges, soit un taux d'effort brut de 16,1 %. Ils perçoivent 40 € d'aide au logement et ont un taux d'effort net de 14,3 %.

Les ménages pauvres vivent avec 540 € par mois après avoir payé leur loyer

en € et en %

Ménages pauvres	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	790	760	ns	770	680
Loyer ou remboursement d'emprunt	230	270	ns	290	240
Charges (hors eau et énergie)	40	50	ns	60	70
Proportion de bénéficiaires d'aides au logement	42,1%	41,9%	ns	47,0%	35,9%
Aides au logement (bénéficiaires)	230	240	ns	250	200
Aides au logement (ensemble)	100	100	ns	120	70
Effort brut	34,2%	42,1%	ns	45,5%	45,6%
Effort net	21,5%	28,9%	ns	29,9%	35,3%
Reste à vivre	620	540	ns	540	440
Effectif	2 960 000	298 000	ns	125 000	69 000
Ménages modestes					
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	1 310	1 300	1 310	1 300	1 340
Loyer ou remboursement d'emprunt	210	270	280	270	250
Charges (hors eau et énergie)	40	50	30	50	70
Proportion de bénéficiaires d'aides au logement	37,3%	38,0%	48,6%	44,9%	28,4%
Aides au logement (bénéficiaires)	180	190	200	200	180
Aides au logement (ensemble)	60	70	80	70	50
Effort brut	19,1%	24,6%	23,7%	24,6%	23,9%
Effort net	15,3%	19,2%	17,6%	19,2%	20,1%
Reste à vivre	1 120	1 050	1 080	1 050	1 070
Effectif	5 241 000	453 000	33 000	175 000	101 000
Ménages de niveau de vie plus aisé					
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	3 200	3 180	3 000	3 330	3 190
Loyer ou remboursement d'emprunt	330	330	320	340	340
Charges (hors eau et énergie)	40	50	20	60	80
Proportion de bénéficiaires d'aides au logement	7,9%	8,2%	9,2%	9,0%	6,4%
Aides au logement (bénéficiaires)	160	180	150	170	170
Aides au logement (ensemble)	10	10	10	10	10
Effort brut	11,6%	11,9%	11,3%	12%	13,2%
Effort net	11,3%	11,6%	11,0%	11,7%	12,9%
Reste à vivre	2 840	2 810	2 670	2 940	2 780
Effectif	18 162 000	1 337 000	85 000	503 000	320 000

Source : enquête Logement 2006

ns : non significatif

Taux d'effort selon la composition de la famille

en € et en %

Ménage d'une ou plusieurs personnes sans enfant	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	2 120	2 060	2 050	2 030	2090
Loyer ou remboursement d'emprunt	210	210	230	230	220
Charges (hors eau et énergie)	40	50	20	60	80
Proportion de bénéficiaires d'aides au logement	14,5%	14,4%	19,2%	18,1%	10,8%
Aides au logement (bénéficiaires)	160	170	150	170	160
Aides au logement (ensemble)	20	20	30	30	20
Effort brut	11,8%	12,6%	12,2%	14,3%	14,4%
Effort net	10,8%	11,7%	10,7%	12,8%	13,4%
Reste à vivre	1 890	1 820	1 830	1 770	1 810
Effectif	17 462 000	1 357 000	85 000	507 000	332 000
Couple avec 1 ou 2 enfants					
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	3 460	3 330	3 160	3 550	3 380
Loyer ou remboursement d'emprunt	460	490	460	500	460
Charges (hors eau et énergie)	40	50	20	50	70
Proportion de bénéficiaires d'aides au logement	12,3%	14,9%	16,0%	14,6%	13,4%
Aides au logement (bénéficiaires)	180	210	180	240	190
Aides au logement (ensemble)	20	30	30	30	30
Effort brut	14,5%	16,2%	15,2%	15,5%	15,7%
Effort net	13,9%	15,3%	14,2%	14,6%	14,8%
Reste à vivre	2 980	2 820	2 710	3 030	2 880
Effectif	5 864 000	456 000	29 000	177 000	101 000
Couple 3 enfants ou plus					
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	3 630	3 070	ns	3 030	ns
Loyer ou remboursement d'emprunt	520	560	ns	490	ns
Charges (hors eau et énergie)	40	60	ns	70	ns
Proportion de bénéficiaires d'aides au logement	36,3%	50,3%	ns	52,9%	ns
Aides au logement (bénéficiaires)	230	250	ns	260	ns
Aides au logement (ensemble)	80	120	ns	140	ns
Effort brut	15,4%	20,2%	ns	18,5%	ns
Effort net	13,2%	16,3%	ns	13,9%	ns
Reste à vivre	3 150	2 570	ns	2 610	ns
Effectif	1 325 000	88 000	ns	39 000	ns
Famille monoparentale					
Revenu mensuel du ménage hors aides au logement	1 760	1 760	ns	1 850	2 000
Loyer ou remboursement d'emprunt	380	420	ns	430	470
Charges (hors eau et énergie)	60	60	ns	60	80
Proportion de bénéficiaires d'aides au logement	52,5%	52,5%	ns	55,2%	45,1%
Aides au logement (bénéficiaires)	240	240	ns	270	200
Aides au logement (ensemble)	130	130	ns	150	90
Effort brut	25,0%	27,3%	ns	26,5%	27,5%
Effort net	17,6%	19,9%	ns	18,4%	23%
Reste à vivre	1 450	1 410	ns	1 510	1 540
Effectif	1 712 000	187 000	ns	80 000	41 000

Source : enquête Logement 2006

La mobilité résidentielle

Parmi les ménages résidant en Paca en 2006, 29 % ont déménagé depuis 2002 (23 % une fois et 6 % plus d'une fois). La mobilité des habitants de Paca est un peu plus faible qu'en France métropolitaine (31 %). L'agglomération avignonnaise se distingue du littoral azuréen et de la région urbaine Marseille-Aix-en-Provence par une sensible surmobilité des ménages.

Le motif de déménagement le plus souvent cité par les ménages mobiles est, en France, la perspective de devenir propriétaire (15 %). Ce n'est pas la raison la plus fréquente en Paca (11 %). Deux autres motifs apparaissent plus prégnants : disposer d'un logement plus grand (14 % contre 13 % en France) et s'adapter à une séparation ou une disparition (12 % contre 8,5 %). Les changements professionnels sont également déclarés comme étant à l'origine de 11 % des mobilités, en Paca comme en France.

Mais quels que soient les motifs évoqués a posteriori, la mobilité accompagne souvent des changements familiaux ou professionnels. Avant 30 ans, 85% de ménages ont changé de résidence, la mobilité correspond souvent au premier emploi et à la formation des couples. Entre 30 et 39 ans, 51 % de ménages mobiles, ce sont surtout les naissances et le désir d'avoir un logement plus grand qui expliquent la mobilité. Au-delà de 40 ans, c'est davantage le désir de devenir propriétaire qui explique les mobilités.

28 % des ménages de la région envisagent une mobilité, 10 % par contrainte (dans les trois ans à venir) et 18 % par choix. Les risques de mobilité contrainte semblent accentués dans l'agglomération avignonnaise (15 %). Les contraintes professionnelles sont souvent évoquées comme étant à l'origine de ce risque ; viennent ensuite les contraintes familiales, le souhait de reprise du logement par le propriétaire et les contraintes financières.

Une partie importante des souhaits formulés par les ménages qui envisagent une mobilité ne pourront pas se réaliser. Environ un tiers des locataires souhaitent en effet devenir propriétaires (alors qu'on constate que 25 % des locataires mobiles entre 2002 et 2006 le sont devenus), un tiers des résidents en logement collectif souhaitent accéder à de l'individuel (quand 24 % y ont effectivement accédé) et 14 % des urbains souhaitent s'installer à la campagne. Par ailleurs, les occupants de maisons et les propriétaires souhaitent le rester dans la très grande majorité des cas (respectivement 67 % et 81 %) tout comme les ruraux (62 %). Enfin, 56 % des ménages de Paca souhaitent obtenir un logement plus grand (comme en France), ce résultat étant, contrairement aux précédents, cohérent avec les mobilités constatées.

30 % des ménages de Paca ont changé de logement en quatre ans

Mobilité des personnes de référence entre 2002 et 2006

en %

	France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Pas de changement de logement	69,3	70,7	66,7	71,4	70,7
Un changement de logement	22,6	22,9	24,5	22,3	23,6
Plus d'un changement de logement	8,1	6,3	8,8	6,3	5,7
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : enquête Logement 2006

La mobilité décroît fortement avec l'âge

Taux de mobilité résidentielle selon l'âge

en %

Âge en 2006	Changements de logement	Lieu de résidence en 2006				
		France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Moins de 30 ans	Pas de changement	13,1	14,6	15,2	13,8	14,4
	Un changement	49	49,3	45,2	52,4	53,4
	Plus d'un changement	37,9	36,1	39,6	33,8	32,2
	Ensemble	100	100	100	100	100
De 30 à 39 ans	Pas de changement	45,7	49,2	43,5	50,7	49,8
	Un changement	40,5	40,6	40	39,1	42
	Plus d'un changement	13,8	10,2	16,5	10,2	8,2
	Ensemble	100	100	100	100	100
De 40 à 49 ans	Pas de changement	73,6	71,2	72	74,7	65,1
	Un changement	21,8	24,7	20,3	22,1	30,7
	Plus d'un changement	4,6	4,1	7,7	3,2	4,2
	Ensemble	100	100	100	100	100
De 50 à 64 ans	Pas de changement	82,4	79,8	78	83,2	80,9
	Un changement	15,3	17,6	20,5	15,1	16,2
	Plus d'un changement	2,3	2,6	1,5	1,7	2,9
	Ensemble	100	100	100	100	100
65 ans ou plus	Pas de changement	91,6	90,5	87,1	91,1	91,2
	Un changement	7,7	9,2	12,9	8,6	8,4
	Plus d'un changement	0,7	0,3	0	0,3	0,4
	Ensemble	100	100	100	100	100

Source : enquête Logement 2006

La mobilité des locataires est trois fois plus élevée que celle des propriétaires

Taux de mobilité résidentielle selon le type de logement et le statut d'occupation

en % de ménages mobiles

	Type de logement			Statut d'occupation		
	Maison individuelle	Logement dans un immeuble collectif	Autre	Propriétaire ou accédant	Locataire ou sous-locataire	Autre (logé gratuitement...)
Région Paca	25,2	32,1	45,2	13,1	38,3	58,9
France métropolitaine	22,7	40,4	51,6	11,0	43,7	63,6

Source : Insee, enquête Logement 2006

Lecture : 38,3 % des ménages locataires sont mobiles

Les locataires connaissent des mobilités multiples

Parcours résidentiel entre 2002 et 2006

en %

	Un changement	Plusieurs changements
Propriétaire --> propriétaire	24	10
Propriétaire --> locataire	7	8
Locataire --> propriétaire	18	16
Locataire --> locataire	51	66
Ensemble	100	100

Source : enquête Logement 2006

Champ : les ménages mobiles entre 2002 et 2006

Lecture : parmi les ménages qui ont déménagé une fois entre 2002 et 2006, 24 % étaient propriétaires et le sont restés. Parmi les ménages qui ont déménagé plusieurs fois sur la même période, 66 % étaient locataires et le sont restés.

Les intentions de mobilité

en %

		France métropolitaine	Région Paca	Agglomération avignonnaise	Région urbaine Marseille-Aix-en-Provence	Littoral azuréen
Horizon géographique de la mobilité envisagée	Envisagent de quitter la commune de la région	46,3	35,2	48,7	33,1	31,0
	Envisagent de s'installer en IDF	18,5	3,7	0,6	5,4	5,9
	Envisagent de s'installer dans une autre région	*	33,1	32,4	32,3	39,4
Horizon temporel de la mobilité envisagée	Moins de 6 mois	17,3	20,0	17,5	17,9	22,6
	D'ici 6 mois à 1 an	15,9	14,5	18,4	14,3	15,9
	D'ici un an à 2 ans	20,2	17,9	18,7	16,1	19,4
	D'ici plus de 2 ans	25,3	22,4	23,5	20,7	23,2
	Ne sait pas	17,6	19,8	15,3	22,8	14,5
	Souhait irréalisable	3,7	5,4	6,6	8,2	4,4

Source : enquête Logement 2006

Champ : ensemble des ménages qui souhaitent ou pensent être contraints de déménager

* part impossible à calculer car toutes les régions n'ont pas réalisé d'extension de l'enquête Logement

Un quart des ménages qui envisagent de déménager souhaitent acquérir un logement

Part des ménages envisageant de changer de logement

en %

	Accès à la propriété	Accès à une maison individuelle	Accès à un logement plus grand
France métropolitaine	31,1	29,7	51,6
Région Paca	25,3	24,1	46,8
Marseille	22,2	16,7	45,4
Avignon	26,6	35,8	43,8
Nice	32,8	18,7	50

Source : enquête Logement 2006

Champ : ensemble des ménages qui souhaitent ou vont être contraints de déménager

Intentions de déménagements selon les caractéristiques des ménages

en %

	Accès à la propriété	Accès à une maison individuelle	Accès à un logement plus grand
Moins de 30 ans	8,8	16,5	41,6
De 30 à 39 ans	33,1	27,8	58,8
De 40 à 49 ans	27,8	24	53,6
De 50 à 64 ans	26,8	32,1	36,3
65 ans ou plus	21,8	16,9	33,6
Couple sans enfant	33,8	28,5	48,4
Couple avec enfant	40,7	38	68,7
Personne seule	9,9	8,1	31,8
Autre	14,7	24,2	36,7
Cadres	46,3	24,4	60,9
Professions intermédiaires	36	24	52,1
Employés	12,4	21,3	41,4
Ouvriers	14,8	21,9	50
Retraités	24,2	27,6	32,6
Autres sans activité professionnelle	7,2	12,2	33
A bénéficié d'une rentrée d'argent exceptionnelle	46,4	38,4	52,3
N'a pas bénéficié de rentrée d'argent exceptionnelle	25,2	21,9	46
Ensemble	25,3	24,1	46,8

Source : enquête Logement 2006

Champ : Ensemble des locataires en 2002 pour l'accès à la propriété, ensemble des ménages résidant en logement collectif pour l'accès à une maison individuelle et ensemble des ménages pour l'accès à un logement plus grand

Définitions

La qualité du parc de logements :

La notion globale de qualité d'un logement fait référence à 18 critères. La qualité d'un logement est considérée comme bonne s'il présente au plus un problème de qualité, moyenne s'il en présente entre deux et quatre, mauvaise s'il en présente plus de quatre.

Les critères de qualité sont les suivants :

- Présence de signes d'humidité sur certains murs
- Problèmes structurels :
 - o État du revêtement et aspect extérieur de la façade principale médiocre (avec des fissures ouvertes ou un revêtement dégradé) ou mauvais (immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines)
 - o Infiltration d'eau au cours des 12 derniers mois provenant de l'extérieur du logement, due à un problème d'étanchéité ou d'isolation
 - o Logement sans eau ou avec eau courante seulement
 - o Froid dans le logement de plus de 24 heures au cours des douze derniers mois dû à une installation de chauffage insuffisante
- Les défauts d'équipement :
 - o Pas de cuisine ni d'installation pour faire la cuisine
 - o Pas de W-C intérieurs ou d'installation sanitaire
 - o Une partie de l'installation électrique n'est ni encastrée ni protégée par des baguettes ou des tubes
 - o Absence d'équipement en prise de terre
- Les difficultés occasionnelles au cours des douze derniers mois
 - o Inondation dans le logement au cours des 12 derniers mois à cause de fuites d'eau dans la plomberie du logement
 - o Problème d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois
 - o Froid dans le logement lié à une panne de l'installation de chauffage (ou du chauffage collectif)
- Les défauts d'isolation
 - o Fenêtres en majorité sans double-vitrage
 - o Mauvais état des fenêtres
 - o Froid dans le logement lié à une mauvaise isolation du logement
- Exposition du logement (clarté, ensoleillement) jugée mauvaise
- Mauvaise insonorisation du logement
- Sécurité du quartier jugée mauvaise.

Nombre de pièces d'habitation :

Il s'agit ici du nombre de pièces d'habitation (tout logement comporte au moins une pièce habitable), y compris la cuisine de 12 m² ou plus et les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement, en dehors des pièces professionnelles.

Surface d'habitation :

Il s'agit de la surface habitable du logement, y compris les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement, en dehors des pièces professionnelles.

Secteur réglementé :

Il comprend les logements gérés par des organismes HLM ou assimilés et dont les loyers sont réglementés. Sont également inclus les logements dont les loyers sont régis par la loi de 1948. Le champ est donc plus large que celui défini par les seuls logements HLM.

Revenu disponible d'un ménage :

C'est un revenu après redistribution par l'impôt et les prestations sociales. Il comprend l'ensemble des revenus déclarés à l'administration fiscale (revenus d'activité salariée ou indépendante, indemnités de chômage, pensions d'invalidité ou de retraite, pensions alimentaires, revenus du patrimoine soumis à l'impôt sur le revenu hors prélèvement libératoire) augmentés des prestations sociales non imposables (prestations familiales, allocations logement, minima sociaux) et diminués des impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation, contribution sociale généralisée et contribution à la réduction de la dette sociale).

Taux d'effort brut :

(Loyer ou remboursement d'emprunt + charges (hors eau et énergie)) / Revenu disponible.

Taux d'effort net :

(Loyer ou remboursement d'emprunt + charges (hors eau et énergie) - aides au logement) / Revenu disponible.

Reste à vivre :

Revenu disponible - (loyer ou remboursement d'emprunt + charges (hors eau et énergie) - aides au logement).

Bibliographie

- Le logement des immigrés en Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2006 : une réalité contrastée, Insee, Rapport d'étude n° 18, septembre 2008.

- Les déménagements accompagnent souvent les changements familiaux et professionnels, SUD INSEE l'essentiel n° 124, septembre 2008.

- Des choix de logement contraints pour les ménages pauvres ou modestes, SUD INSEE l'essentiel n° 120, juin 2008.

- Trois habitants sur quatre satisfaits malgré des logements plus petits, SUD INSEE l'essentiel n° 118, mars 2008.