

La lettre de l' **Habitat**

Observatoire du *plan départemental de l'Habitat*
des Pyrénées-Orientales

Le sommaire

Page 1 :

■ Un parc caractérisé par un taux important de résidences secondaires

Page 2 :

■ Plus d'un locataire sur trois habite dans un logement ancien.

Page 3:

■ Des logements locatifs privés de plus petite taille

Page 4 :

■ Des propriétaires occupants plus âgés que les locataires.

■ Un parc privé qui accueille beaucoup de ménages à faibles revenus.

Prochains numéros

■ **L'éco-construction**

■ **Les outils de maîtrise foncière**

LE PARC DE LOGEMENTS DANS LES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Entre 1990 et 1999, la croissance démographique départementale a été de 7,97% ; elle est passée à 10,34 % entre 1999 et 2005. Dans le même temps, le nombre de ménage a augmenté de 12,88%.

Ces chiffres mettent donc en évidence une croissance plus forte de la population liée à une augmentation du

solde migratoire, couplée à une hausse encore plus rapide du nombre de ménages. Cette évolution est liée à la diminution du nombre de résidents vivant au sein du même logement (décohabitation, séparations diverses, accroissement de l'espérance de vie).

On passe ainsi d'un ménage moyen constitué de 2,26 per-

sonnes en 1999 à 2,21 en 2005. Cela signifie qu'alors qu'en 1999 il fallait 4 310 logements pour loger une population de 10 000 habitants, 6 ans après ce sont 4 545 logements qui sont nécessaires, soit 235 logements supplémentaires destinés à satisfaire les besoins de la population déjà en place.

1. Un parc caractérisé par un taux important de résidences secondaires.

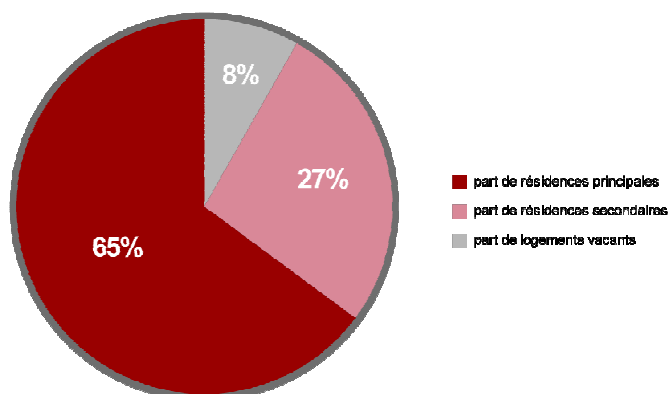
La vocation touristique du département se traduit par l'existence d'un nombre élevé de résidences secondaires sur le territoire. Leur part dans le parc de logement est plus importante dans les Pyrénées Orientales qu'en Languedoc Roussillon (27% dans le département, contre 20% au niveau régional).

Néanmoins entre 1999 et 2005, malgré une augmentation du nombre de résidences secondaires de 0,8%, leur poids dans l'ensemble du parc a fortement diminué (-3,9%).

Au cours de la même période, les logements vacants ont diminué en volume (-5,1%) comme en part (-9,6%).

La modification de la structure du parc de logements a donc joué en faveur des résidences principales dont le nombre a augmenté de 8,2%, marquant ainsi la pression exercée par la demande en habitat permanent (besoins de la population en place et accueil de nouvelles populations).

La structure du parc de logement en 2005



Source : cd-rom « Habitat privé » Filocom 2005, DDEA 66, AURCA.

Les résidences principales par statuts d'occupation

	Parc collectif		parc individuel		total
Parc de propriétaires occupants	22 221	21,50%	92 038	78,50%	117 259
Parc de locataires privés	38 536	69,70%	16 714	30,30%	55 250
Parc de locataires publics	11 975	77,40%	3498	22,60%	15 473
Total	75 732	40,30%	112 250	59,70%	187 982

Source : cd-rom « Habitat privé », Filocom 2005; DDEA 66, AURCA.

*Ne sont pas comptabilisés les logements définis « autres »: les locataires des collectivités publiques, les occupants à titre gratuit, les baux ruraux...

Les statuts d'occupation au sein des résidences principales sont répartis de la façon suivante:

Globalement le parc individuel est largement majoritaire. Il représente 60% des résidences principales; ce qui est supérieur au seuil national (55% des RP).

Le parc locatif est quant à lui essentiellement collectif, de façon encore plus marquée dans le parc locatif public. On remarque toutefois que la part du parc locatif public en indivi-

duel (23%) est largement supérieure à celle du territoire national (14%) et régional (16%)

Entre 1999 et 2005, le taux de propriétaires occupants a diminué de 1,1% alors que celui du locatif privé a augmenté de 6,2%.

Il faut souligner que l'augmentation du nombre de locataires du secteur privé est beaucoup plus élevée dans les Pyrénées Orientales qu'aux niveaux régional (+3,8%) et national (+0,1%). On pourrait en partie expliquer cette augmen-

tation par le succès des mesures de défiscalisation (Malraux, De Robien, Borloo).

La part des locataires ayant pour bailleurs des sociétés HLM gagne 3,1%, par contre le taux d'occupants à titre gratuit, des locataires des collectivités publiques, de titulaires de baux ruraux etc ... chutent de -26%.

Glossaire:

RP : Résidence Principale

PO : Propriétaire Occupant

LP : Locataire du secteur Privé

HLM : Habitation à Loyer Modéré

PLAI: Prêt Locatif Aidé d'Intégration (type de financement du logement social public. C'est un logement HLM « très social ».

PST: Programme Social Thématique. Une autre catégorie de logements dits « très sociaux »

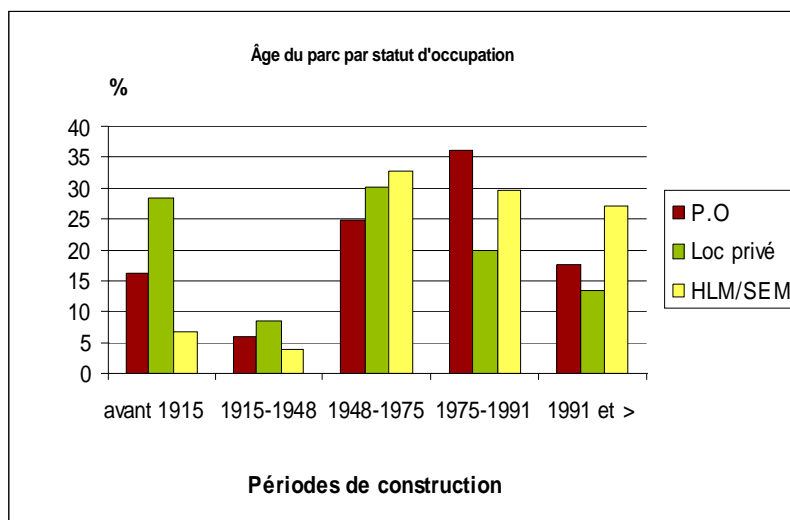
2. Plus d'un locataire sur trois habite dans un logement ancien

La majorité des constructions a été réalisée entre 1948 et 1991, soit 58% du parc. La construction avant 1915 représente 19% et celle postérieure à 1991 17%. La période 1915/1948 est la plus creuse.

Les propriétaires occupants résident plutôt dans des logements construits au cours de la période 1975-1991. Les locataires du secteur privé se ré-

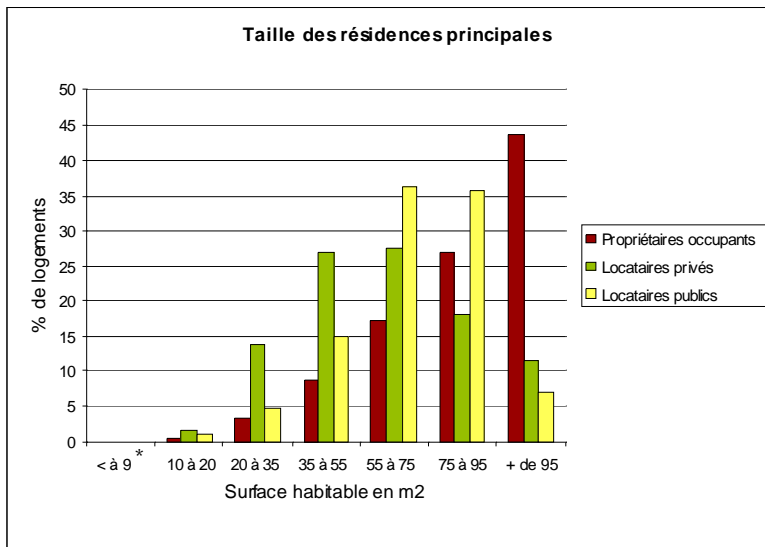
partissent essentiellement dans le parc ancien (construit avant 1915) et le parc d'après guerre (1948-1975). C'est entre les années 1948 à 1975 que l'effort de construction a été le plus intense pour le parc locatif public. Plus d'un locataire du secteur public sur trois réside actuellement dans le parc public datant de cette époque.

La construction neuve de résidences principales (1999-2005 inclus) représente 8,3% du total des RP. Elle se répartit entre les propriétaires occupants (63%) les locataires du secteur privé (26%); ceux du parc public (9%). Le reliquat (près de 2%) regroupe les autres types d'occupation. La part des propriétaires occupants est donc largement majoritaire.



Source : cd-rom « Habitat privé », Filocom 2005; DDEA 66, AUR-

3. Des logements locatifs privés de plus petite taille



* données non significatives

En moyenne, les propriétaires occupants disposent de logements de plus grande taille que les locataires (94m2 en moyenne contre 63m2 pour les locataires privés et 70 m2 pour les locataires publics).

Les locataires du parc public sont dotés de surfaces plus importantes que ceux du parc privé; en moyenne 7 m2 de plus, aussi bien lorsqu'on calcule la surface médiane que la surface moyenne. En volume, le nombre de petits logements concerne essentiellement le parc locatif privé.

Les ménages logés dans de très petits logements <9 m2 (classés en logements non décentés au titre du décret 2002 -120 du 30.01.2002) sont inexistant dans le parc public en raison de l'application des normes réglementaires.

En valeur absolue, **cela représente pour l'ensemble du département à peine plus d'une cinquantaine de logements**, par contre, de façon surprenante, à peu près également répartis entre propriétaires occupants et locataires privés, 28 logements pour les

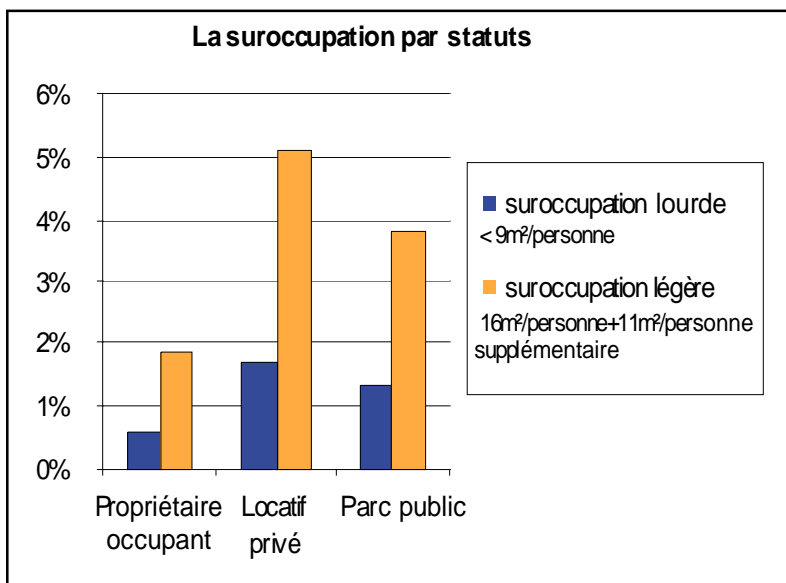
premiers, 23 logements pour les seconds.

Même si le phénomène de sur occupation dans le département est relativement faible par rapport aux résultats pour la France entière, pour les deux critères, c'est le locatif privé qui regroupe le plus de situations de sur occupation

La sur occupation s'évalue selon deux critères:

- sur occupation lourde c'est à dire moins de 9 m2 pour une personne seule,
- sur occupation légère 16m2 par personne + 11m2 par personne supplémentaire.

Code de la santé et de la sécurité sociale



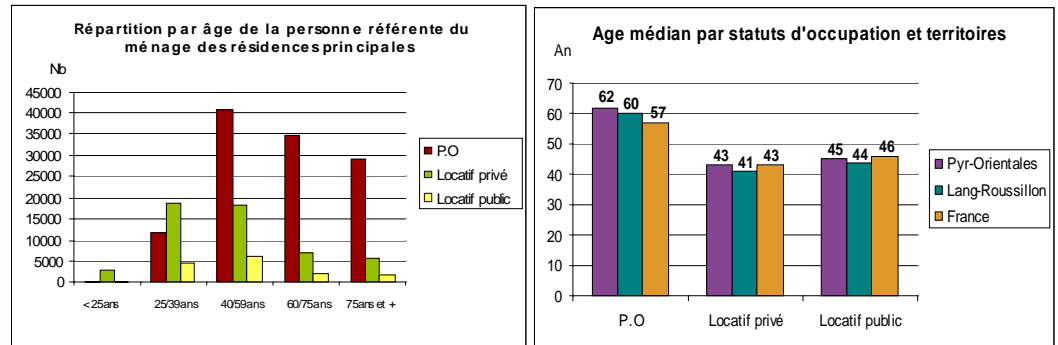
Source : cd-rom « Habitat privé », Filocom 2005; DDE 66, AURCA.

4. Des propriétaires occupants plus âgés que les locataires.

En raison de la structure ou en France (57 ans). par âge de la population, les propriétaires occupants du département ont un âge moyen plus élevé (62 ans) qu'en Languedoc-Roussillon

C'est le statut majoritaire d'occupation des résidences principales à partir de 40 ans. Le nombre des moins de 25 ans ayant le statut de

« propriétaire-occupant » est anecdotique; en revanche, comme les 25/39 ans, ils occupent très largement le parc locatif privé.



Source : cd-rom « Habitat privé », Filocom 2005; DDEA 66, AURCA.

5. Un parc privé qui accueille beaucoup de ménages à faibles revenus

	Nombre total de ménages concernés	Ménages modestes (revenus < aux plafonds HLM)	Ménages pauvres (revenus < 30% des plafonds HLM)
Parc locatif privé	55 000 soit 28% des ménages	85% des locataires du secteur privé soit 47 067 ménages	30% des locataires du secteur privé soit 16 787 ménages
Parc des PO	117 000 soit 60% des ménages	65% des propriétaires occupants soit 75 946 ménages	10% des propriétaires occupants soit 12 294 ménages
Parc locatif HLM	15 000 soit 8% des ménages	93% des locataires HLM soit 14 431 ménages	42% des locataires HLM soit 6 494 ménages

Source : cd-rom « Habitat privé », Filocom 2005; DDEA 66, AURCA.

Le parc locatif privé est souvent « à occupation sociale de fait » :

- ▶ 47 067 ménages représentant 85% des locataires du parc privé pourraient prétendre à un logement HLM au regard de leur niveau de

revenus.

- ▶ Environ un tiers d'entre eux, soit 16 787 ménages, ont des revenus qui s'inscrivent en deçà des plafonds PLA I et PST.

Dans le contexte actuel de tension des marchés, le taux

de locataires dont le revenu est inférieur au seuil de pauvreté a augmenté dans le parc privé comme dans le parc public. **Plus développé, le parc locatif privé accueille beaucoup plus de ménages à très faibles revenus que le parc public.**

Le rôle du parc locatif privé :

Au regard de l'âge et de la taille des logements du parc privé, il convient de fournir un effort particulier sur ce parc, il serait nécessaire de l'adapter aux nouveaux besoins d'espace et de confort. Au delà d'être un parc social de fait, il joue un rôle pivot dans l'accueil des nouveaux migrants ainsi que pour les populations en phase de décohabitation.

La lettre de l'Habitat

Comité de rédaction : Comité Technique du Plan Départemental de l'Habitat.

Comité de pilotage du Plan Départemental de l'Habitat :

Etat-Direction Départementale de l'Équipement, et de l'Agriculture, ANAH, Conseil Régional Languedoc-Roussillon, Conseil Général des Pyrénées-Orientales, Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération, Agence d'Urbanisme Catalane, Communauté de communes Albères-Côte Vermeille, SCOT Plaine du Roussillon, SCOT Littoral Sud, Pays Pyrénées-Méditerranée, Pays Terres Romanes en pays Catalan, Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales.

Directeur de publication:
Pascal FOURCADE
Directeur par intérim de l'AURCA
Téléphone : 04 68 87 75 52
Télécopie : 04 68 56 49 52
Courriel : agence.catalane66@orange.fr