

Habitat

Le parc de logement structure le territoire et détermine fortement le profil socioéconomique des habitants (parc social, privé, pavillonnaire, collectif...). Les quartiers d'habitat populaire sont souvent marqués par une forte concentration de logements sociaux. Toute action en faveur du désenclavement des territoires (aussi bien physique que psychologique) doit s'interroger sur les formes d'habitat et les politiques d'attribution des logements sociaux.

La thématique habitat fournit quelques indicateurs relatifs à la mixité*, à l'attractivité du territoire ainsi qu'aux conditions de vie dans le logement.

On s'interrogera dans cette partie sur les caractéristiques des logements, les conditions d'habitation, ainsi que sur la situation socioéconomique des résidents.

Quelles sont les caractéristiques

des logements ?

NOMBRE DE LOGEMENTS ET PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Organisme fournisseur et source
 \ Insee, Recensement de la population

Échelle
 \ Communale et infracommunale

Fréquence d'actualisation
 \ Annuelle à partir de 2009

STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (LOCATAIRE/PROPRIÉTAIRE)

Organisme fournisseur et source
 \ Insee, Recensement de la population

Échelle
 \ Communale et infracommunale

Données par
 \ Genre / Nationalité / Âge

Fréquence d'actualisation
 \ Annuelle à partir de 2009

Population de référence
 \ Ménages

PART DE LOGEMENTS EN IMMEUBLES COLLECTIFS ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENTS

Organisme fournisseur et source
 \ Insee, Recensement de la population

Échelle
 \ Communale et infracommunale

Données par
 \ Genre / Nationalité / Âge
 (pour le chef du ménage)

Fréquence d'actualisation
 \ Annuelle à partir de 2009

Population de référence
 \ Ménages*

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Organisme fournisseur et source
 \ DRE, enquête bailleurs

Fréquence d'actualisation
 \ Annuelle

Échelle
 \ Commune et ZUS

NB
 \ En Alsace, les logements sociaux, hors habitat collectif, représentent environ 3 % du parc.

ANCIENNETÉ DES LOGEMENTS

Organismes fournisseurs et sources
 1\ Insee, Recensement de la population
 2\ DRE, Enquête bailleurs

NB
 \ Les données de l'Insee peuvent être croisées avec les caractéristiques des résidents (âge, nationalité). La Direction régionale de l'équipement (DRE) fournit des données relatives aux logements sociaux.

Échelle
 1\ Communale et infracommunale
 2\ Commune et ZUS

Fréquence d'actualisation
 1\ Annuelle à partir de 2009
 2\ Annuelle

!!! La structure du parc de logement est assez bien connue grâce au croisement des données entre l'Insee et la DRE. L'évolution du parc est plus difficile à suivre, notamment pour le parc privé. Les Observatoires de l'habitat (ADEUS dans le Bas-Rhin, ODH dans le Haut-Rhin) mènent régulièrement des enquêtes sur les prix de vente des logements privés, ainsi que les niveaux de loyers.

!!! Ces indicateurs permettent de pointer la mixité* (ou son absence) des formes d'habitat. Ils fournissent par conséquent un premier élément d'explication sur la composition sociale du territoire. Mais ces données ne permettent pas de connaître le profil des habitants.

■ Mettre en lien avec les revenus des habitants.

POUR EN SAVOIR PLUS

!!! Les Rapports de l'Observatoire de l'habitat du Bas-Rhin, ADEUS : *Le marché du logement dans la CUS : bilan 2005-2006*, mars 2007 ; *La demande en logements sociaux dans le Bas-Rhin au 1^{er} janvier 2007*, août 2007 ; *L'accession sociale à la propriété dans le Bas-Rhin : bilan 2003-2005*, septembre 2007 ; *L'évolution des loyers dans la CUS en 2006*, octobre 2007.

!!! Les différents diagnostics territoriaux de l'Observatoire départemental de l'habitat 68, autour du thème : *Se loger dans le Haut-Rhin et ses déclinaisons à l'échelle des EPCI (CAMSA, Cernay, Colmar...)*.

Quelles sont les conditions

de logement ?

NOMBRE DE LOGEMENTS PRIVÉS SUBVENTIONNÉS PAR L'ANAH

Organisme fournisseur et source
\\ ANAH ou délégataire
(Conseil général 67, Conseil général 68, Communauté d'agglomération Mulhouse Sud-Alsace, Communauté urbaine de Strasbourg)

NB
\\ L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et ses délégataires fournissent des aides aux propriétaires privés qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration des logements (sécurité, confort, isolation acoustique, salubrité, équipement, accessibilité et adaptation aux personnes handicapées) et favorisent les économies d'énergie. Les aides de l'ANAH peuvent fournir des informations sur l'état du parc privé.

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

Organisme fournisseur et source
\\ Insee, Recensement de la population

Échelle
\\ Communale et infracommunale

Fréquence d'actualisation
\\ Annuelle à partir de 2009

NB
\\ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location ; déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). Ce chiffre ne signifie pas que ces logements soient nécessairement disponibles pour l'habitation.

TAILLE DES LOGEMENTS ET NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT

Organisme fournisseur et source
\\ Insee, Recensement de la population

Données par
\\ Genre / Nationalité / Âge

Population de référence
\\ Ménages

Échelle
\\ Communale et infracommunale

Fréquence d'actualisation
\\ Annuelle à partir de 2009

NB
\\ Le ratio (taille des logements/nb de personnes) permet de pointer les cas de surpeuplement*.

\\ Ces indicateurs fournissent des données sur l'état du parc de logement (privé et social), sur les conditions de peuplement et sur la vacance.

\\ Concernant le confort des logements, l'Insee distingue cinq critères basés sur les installations sanitaires. D'après l'enquête logement de 2002, 97,5 % des logements bénéficient au moins d'eau courante et de WC/douche ou baignoire. Ces critères sont peu opérants actuellement.

\\ Si la notion de logement inconfortable n'a plus beaucoup de sens, cela ne signifie pas pour autant que les conditions de logement soient optimales pour tous les habitants. La Fondation Abbé Pierre édite depuis 13 ans un rapport annuel rendant compte de la dégradation du logement. Elle s'inquiète du développement du mal logement, c'est-à-dire du développement des situations de précarité amenant certaines personnes à recourir à des "habitats refuges" comme le camping, alors qu'elles ne sont pas forcément des exclues (travailleurs pauvres...). Par ailleurs, à l'invisibilité du "non-logement" (abris de fortune, cabane, camping, squat...) correspond souvent l'invisibilité des personnes qui y recourent, car ne rentrant plus dans aucun circuit de prise en charge. De ce fait, la réalité des situations est difficilement appréhendable.

\\ Les pouvoirs publics se sont également inquiétés de la dégradation de certains logements et différencient :

- L'habitat indigne : cette notion recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine ; c'est un concept politique et non juridique. La suppression ou la réhabilitation de ces logements relèvent des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.
- L'habitat insalubre : est insalubre tout immeuble, bâti ou non, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. L'insalubrité s'analyse au cas par cas et après visite des lieux par la DDASS.

■ Mettre en lien avec les revenus des habitants.

NOMBRE ANNUEL DE LOGEMENTS SOCIAUX RÉHABILITÉS, CONSTRUITS, DÉMOLIS

Organisme fournisseur et source
\\ DRE, Fichiers de gestion

Échelle
\\ Communale

Fréquence d'actualisation
\\ Annuelle

NB
\\ Pour cet indicateur, il est préférable de se baser sur les décisions de financement. Les dates de démarrage des travaux et de livraison manquent de fiabilité. Les communes bénéficiant d'un programme de rénovation urbaine (ANRU) disposent de ces données (suivi des conventions en cours) à l'échelle infracommunale.

POUR EN SAVOIR PLUS

\\ Fondation Abbé Pierre, *L'état du mal-logement en France - Rapport 2007*, Paris, Fondation Abbé Pierre, 251 p.

Quelle est la situation sociale

et économique des résidents ?

PART DES LOCATAIRES EN LOGEMENT SOCIAL

Organisme fournisseur et source

\ Insee, Recensement de la population

Données par

\ Nationalité

Population de référence

\ Ménages*

Échelle

\ Communale et infracommunale

Fréquence d'actualisation

\ Annuelle à partir de 2009

NB

\ Les données relatives au type de logement occupé (privé, social) sont peu fiables (recueil sur la base du déclaratif lors du recensement de la population). Il est préférable de se baser sur les chiffres de la DRE pour connaître le nombre de logements sociaux.

PART ET PROFIL DES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT* (ÂGE, COMPOSITION FAMILIALE, TYPE DE LOGEMENT OCCUPÉ...)

Organisme fournisseur et source

\ CAF, Fichiers de gestion

Données par

\ Genre / Nationalité / Âge

Population de référence

\ Allocataires de la CAF percevant une aide au logement

Échelle

\ Communale et infracommunale

Fréquence d'actualisation

\ Annuelle à partir de 2009

NB

\ Voir définition des aides au logement dans le glossaire.

MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DEPUIS 5 ANS

Organisme fournisseur et source

\ Insee, Recensement de la population

Données par

\ Genre / Nationalité / Âge

Population de référence

\ Ménages*

Échelle

\ Communale

Fréquence d'actualisation

\ Annuelle à partir de 2009

NB

\ Cet indicateur permet d'aborder de manière partielle la question de la rotation des populations sur un territoire, ou au contraire de relever les risques de fermeture (absence de mobilité...).

\\ L'évolution des interventions du Fond solidarité logement* (FSL) (à titre indicatif, + 25,6% entre 2005 et 2006 dans le Bas-Rhin) montre les difficultés croissantes de certains ménages à accéder à un logement, à y rester ou à payer les factures d'énergie. Nombre d'acteurs relèvent une tendance à la paupérisation ou au développement du surendettement (des locataires ou propriétaires), pouvant créer des difficultés dans certaines copropriétés.

\\ La concentration de logements sociaux sur certains territoires est à l'origine d'une différenciation socioéconomique des espaces de la ville. Pour y remédier, les pouvoirs publics incitent à promouvoir la mixité* sociale.

\\ Dans la société française la mixité est vue comme un remède, un objectif à atteindre (inscrit d'ailleurs dans la loi) dans la mesure où elle est considérée comme une alternative à la ségrégation urbaine et sociale. La loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) a fait de la notion de mixité sociale un principe directeur, sans toutefois en donner les modes d'utilisation et de mise en œuvre. Elle consiste à « favoriser et valoriser la cohabitation dans un même espace de personnes de sexes, de générations, de catégories socioprofessionnelles et d'origines nationales différentes ». Mais la cohabitation imposée ne génère pas forcément des liens entre les personnes et peut être porteuse de tensions, de conflits de voisinage, etc.

\\ Avant de s'intéresser à la mixité ou non d'un territoire, il convient de définir de quelle mixité on parle (sociale, culturelle, ethnique, générationnelle, économique...) et à quel niveau géographique elle serait souhaitable (la cage d'escalier, quelques immeubles, le quartier, la ville...). Il s'agit davantage de rechercher un équilibre social, culturel et démographique sachant que les territoires où l'on souhaite "favoriser la mixité" ont souvent une composition sociodémographique très diversifiée. La concentration de faibles revenus et de revenus moyens dans un même espace résulte généralement du mode d'attribution des logements (en particulier sociaux) et des logiques de ségrégation. Les bailleurs sont les seuls à pouvoir fournir des données qualitatives pertinentes pour travailler sur ce sujet.

■ Mettre en lien avec l'approche sociodémographique de la population et la situation liée à l'emploi.

POUR EN SAVOIR PLUS

\\ Observatoire de l'habitat du Bas-Rhin, Adeus, *Les bénéficiaires des aides au logement dans le département du Bas-Rhin en 2005*, Strasbourg, ADEUS, octobre 2007, 42 p.

\\ Oriv, *Mixité et peuplement*, Strasbourg, Oriv, 2006, 3 p.

\\ Oriv, *Le rapport au logement des étrangers et des personnes issues de l'immigration*, Strasbourg, Oriv, 2007, 5 p.

\\ Oriv, *La mobilité résidentielle des étrangers en Alsace*, Strasbourg, Oriv, juin 1996, 99 p., Collection Les Cahiers de l'Observatoire n° 19

Habitat

!!! Prendre en compte la thématique habitat dans une démarche d'observation suppose de s'intéresser aux caractéristiques des logements, aux conditions de logement et à la situation sociale et économique des résidents.

!!! Toute approche sur les conditions de logement et l'état du parc doit associer les bailleurs, ce qui n'est pas aisé car il n'existe pas de systématisation des données de gestion gérées par ces derniers. Il est donc nécessaire de s'inscrire dans une démarche partenariale et qualitative.

!!! Pour autant, la connaissance de l'habitat ne permet pas une analyse des situations des résidents. D'autant qu'il est très difficile de rendre compte de la diversité des situations par l'intermédiaire de chiffres. La question du logement est liée aux parcours de vie et le ressenti du logement est une donnée éminemment subjective. Ainsi, il n'est pas rare de voir des locataires apprécier leur logement mais regretter sa localisation et son environnement. La notion de mixité joue un rôle particulier et reste incontournable pour toute approche liée à l'habitat.