



PORTRAIT DE L'HABITAT

Bouches-du-Rhône et région Paca



Le parc de logements

Bouches-du-Rhône
Région Paca

2018	Nombre de logements	1 034 043	3 099 567
2013 - 2018	Évol.	+ 6.0 %	+ 5.2 %
2018	Nombre de résidences principales	908 790	2 309 979
2013 - 2018	Évol.	+ 4.8 %	+ 4.5 %
2018	Part des logements collectifs	61.7 %	59.0 %
2013 - 2018	Évol. (en points)	+ 0.7	+ 0.6
2018	Part des logements vacants	7.6 %	7.6 %
2013 - 2018	Évol. (en points)	+ 0.5	+ 0.0
2018	Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	50.8 %	54.5 %
2013 - 2018	Évol. (en points)	- 0.1	+ 0.1
2018	Part des logements sur-occupés	7.5 %	7.2 %
2013 - 2018	Évol. (en points)	nd.	nd.
2018	Part des logements sous-occupés	63.1 %	63.9 %
2013 - 2018	Évol. (en points)	nd.	nd.



Le parc locatif privé

2018	Nombre de logements locatifs privés	286 411	709 625
2013 - 2018	Évol.	+ 7.3 %	+ 4.7 %
2018	Part des logements locatifs privés parmi les résidences principales	31.5 %	30.7 %
2013 - 2018	Évol. (en points)	+ 0.7	+ 0.1
31/12/2020	Taux d'effort médian des foyers allocataires Caf locataires dans le parc privé	27.5 %	26.9 %
2019 - 2020	Évol. (en points)	+ 0.4	+ 0.3



Le parc locatif social

01/01/2020	Nombre de logements locatifs sociaux	160 495	320 642
2019 - 2020	Évol.	+ 1.4 %	+ 2.1 %
01/01/2020	Part des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales	17.7 %	13.9 %
2019 - 2020	Évol. (en points)	+ 0.0	+ 0.1
01/01/2020	Part des logements sociaux vacants	2.3 %	2.4 %
2019 - 2020	Évol. (en points)	- 0.4	- 0.2
01/01/2020	Prix moyen du loyer au m ²	5.9	5.9
2019 - 2020	Évol.	+ 2.4 %	+ 1.8 %
01/01/2020	Taux de mobilité	6.7 %	7.1 %
2019 - 2020	Évol. (en points)	+ 0.1	- 0.0
31/12/2020	Taux d'effort médian des foyers allocataires Caf locataires dans le parc social	14.0 %	14.2 %
2019 - 2020	Évol. (en points)	+ 0.3	+ 0.3



Les aides financières liées au logement

31/12/2020	Nombre de foyers bénéficiaires de l'APL	96 967	196 300
2019 - 2020	Évol.	+ 0.8 %	+ 0.8 %
31/12/2020	Nombre de foyers bénéficiaires de l'ALF ou de l'ALS	149 077	337 792
2019 - 2020	Évol.	+ 3.3 %	+ 3.6 %
31/12/2020	Part des bénéficiaires de l'APL dans la population des ménages	10.7 %	8.5 %
2019 - 2020	Évol. (en points)	- 0.0	- 0.0
31/12/2020	Part des bénéficiaires de l'ALF ou de l'ALS dans la population des ménages	16.4 %	14.6 %
2019 - 2020	Évol. (en points)	+ 0.3	+ 0.4
31/12/2020	Montant médian de l'APL par foyer allocataire	242.2 €	231.6 €
2019 - 2020	Évol.	+ 1.1 %	+ 1.0 %
31/12/2020	Montant médian des aides au logement (ALF / ALS) par foyer allocataire	237.2 €	237.2 €
2019 - 2020	Évol.	+ 4.0 %	+ 4.4 %



Le glossaire du portrait de l'habitat

Logement

Un logement, ou logement ordinaire, est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- Séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule...);
- Indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, logements occasionnels, résidences secondaires, logements vacants.

Les habitations mobiles et les locaux utilisés pour l'habitation au sein des communautés (maisons de retraite, foyers, communautés religieuses, ...) ne sont pas considérés comme des logements. Les logements de fonction sont, quant à eux, considérés comme des logements.

Résidence principale

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

Logement collectif

Nombre d'appartements rapporté au nombre de logements total.

Logement vacant

Logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou 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 (par exemple un logement très vétuste).

Calcul : Nombre de logements vacants rapporté au nombre de logements total.

Logement sur-occupé : depuis 2017, concerne les résidences principales « hors studios occupés par une seule personne » qui sont considérés comme sur-occupés par définition et sortent donc du champ de l'indicateur

Le concept de sur-occupation repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement.

Un logement est sur-occupé quand il manque au moins une pièce par rapport à la norme d'« occupation normale », fondée sur :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus ;

et pour les célibataires de moins de 19 ans :

- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ;
- sinon, une pièce par enfant.

Taux d'effort médian des foyers allocataires Caf locataires dans le parc privé

Le taux d'effort permet de rendre compte de ce que représentent les dépenses de logement dans le budget des foyers allocataires. On le calcule en rapportant le loyer et les charges forfaitaires au revenu (loyer + charges forfaitaires – aide au logement) / (revenus + prestations sociales et familiales hors aide au logement).

En ordonnant la distribution du taux d'effort, la médiane est la valeur qui sépare cette distribution en 2 parties égales. Le taux d'effort médian

est la valeur du taux d'effort qui sépare la population considérée en 2 (50 % au-dessous et 50 % au dessus). Cet indicateur porte ici sur les locataires du parc privé libre.

Logements locatifs sociaux

Les données portent sur le parc des bailleurs suivants :

- les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- les sociétés d'économie mixte visées à l'article L.481-1 du CCH ;
- l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et la société anonyme Sainte-Barbe ;
- l'association foncière logement mentionnée à l'article L.313-34 du CCH et les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues pour au moins 99 % par cette association ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L.365-2 du CCH.

Prix moyen du loyer au m²

Somme des loyers rapportée à la somme des surfaces habitables (surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres).

Taux de mobilité

Correspond à la proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement (emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus rapportés aux logements proposés à la location depuis un an ou plus). Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail en cours au 1er janvier 2019 a pris effet dans le courant de l'année 2018.

Taux d'effort médian des foyers allocataires Caf locataires dans le parc social

Le taux d'effort permet de rendre compte de ce que représentent les dépenses de logement dans le budget des foyers allocataires. On le calcule en rapportant le loyer et les charges forfaitaires au revenu (loyer + charges forfaitaires – aide au logement) / (revenus + prestations sociales et familiales hors aide au logement).

En ordonnant la distribution du taux d'effort, la médiane est la valeur qui sépare cette distribution en 2 parties égales. Le taux d'effort médian est la valeur du taux d'effort qui sépare la population considérée en 2 (50 % au-dessous et 50 % au dessus). Cet indicateur porte ici sur les locataires du parc social et du parc privé conventionné.

Les aides au logement versées par les Caf

Il existe trois types d'allocation logement :

- l'Aide personnalisée au logement (APL) est essentiellement destinée aux locataires des logements ayant fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat. Elle concerne également des accédants à la propriété ayant contracté un prêt aidé par l'Etat.
- l'Allocation de logement à caractère familial (ALF) concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont des personnes à charge, ou forment un couple marié depuis moins de 5 ans.
- l'Allocation de logement à caractère social (ALS) s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL ni de l'ALF. C'est l'aide la plus souvent versée aux personnes seules, notamment aux étudiants