

# Etude de peuplement du parc social

## CT 6 - Territoire du Pays de Martigues

Etude réalisée par l'ADIL13 pour la mise en œuvre du protocole de préfiguration préalable à la signature d'une convention ANRU



27 Mars 2018

# 1. Contexte et enjeux



# Objet de l'étude



**Le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain** du Pays de Martigues  
3 des 5 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

Nécessite une connaissance fine du peuplement pour accompagner le programme opérationnel



**Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**  
Choix des orientations en matière d'attribution des logements sociaux

**Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**



**Un diagnostic partagé** sur les politiques de peuplement dans l'ensemble du parc social

**Loi Egalité et Citoyenneté**  
25 % des attributions réalisées hors QPV à des demandeurs du 1er quartile ou à des ménages relogés dans le cadre du RU

Définition des modalités d'information et de gestion de la demande locative sociale dans le cadre du **PPGDID**

# Les enjeux du NPNRU



## Dans le cadre du NPNRU, définition à l'échelle intercommunale (extrait du protocole de préfiguration)

- **D'une stratégie partenariale et commune de peuplement pour l'ensemble du parc social ;**
- **D'une politique concertée d'attribution et de peuplement contribuant à la mixité sociale** sur l'ensemble des quartiers de logements sociaux et notamment sur les QPV ;
- **Diagnostic général, peuplement du parc social** : évolution de l'occupation sociale des QPV et mise en exergue des tendances lourdes et récurrentes ;
- **Caractérisation de la demande en logement ou relogement issue des QPV** : analyse des profil des demandeurs ;
- **Qualification des besoins ou souhaits exprimés** (mutations internes, externes, adéquation logement/typologie, décohabitation, adaptation logement, parcours résidentiel) ;
- **Définition d'une visibilité de stratégie de diversification ;**
- **Stratégie de reconstitution à l'échelle du territoire et de la métropole.**

### Obligations réglementaires :

- **Reloger les ménages concernés par les opérations de démolition hors QPV**
- **Ne pas reconstituer l'offre sur les QPV**

# Enjeux : une approche stratégique globale des équilibres de peuplement à l'échelle du territoire et de l'intercommunalité



- **Quelle latitude d'action pour les acteurs publics (bailleurs, élus locaux, collectivités locales) ?**
- **Quelles évolutions de l'occupation du parc de logements sociaux ?**
- **Quelle politique d'attribution des logements sociaux engager ?**
- **Quels types de produits pour les futures productions de logements sociaux ?**
- **Quel type de partenariat opérationnel de gestion du peuplement ?**

## 2. Retour sur la méthodologie



# Contenu de l'étude :



- Décrire la répartition et les **caractéristiques de l'offre locative sociale** actuelle au sein du territoire,
- Mettre en lumière les **signes de tensions sur le parc** (demande locative sociale importante, faible mobilité, sous-occupation).
- **Analyser la structure des loyers et identifier le parc à bas loyer** en dehors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville,
- Dresser un état des lieux des **caractéristiques socio-démographiques ainsi que de la situation économique des occupants du parc social**,
- Mieux connaître les **équilibres de peuplement** au sein des quartiers et parfois des résidences,

# Périmètre d'analyse :



**Périmètre** : l'étude a été menée à l'échelle du Pays de Martigues composé de 3 communes : Martigues, Port-de-Bouc et Saint-Mitre-les-Remparts.

- ➔ Fournir une photographie du territoire à un instant T
- ➔ Mettre en lumière l'articulation des différentes échelles territoriales
- ➔ Des zoom spécifiques sur les QPV et QVA

## Deux niveaux d'analyse :

- **1er niveau :**
  - à l'échelle du conseil de territoire,
  - des 3 communes,
  - QPV / hors QPV.
- **2ème niveau :**
  - zoom à l'échelle du quartier,
  - zoom à l'échelle de la résidence (pour les QPV et QVA).

# Modalités de travail entre les partenaires

## Collecte des données indispensables



**Mobilisation de données classiques** : INSEE pour données de contexte,  
RPLS pour caractériser l'offre locative sociale et étudier les loyers.

**Mobilisation de données uniquement disponibles auprès des partenaires concernés :**

### ➤ Les communes :

- identification du parc social du territoire,
- connaissance du terrain et éclairage sur le contexte et les enjeux,
- partage d'informations liées à la politique de la ville,
- appui pour la collecte des données auprès des bailleurs.

### ➤ Les bailleurs sociaux :

- fournissent les données relatives à l'occupation du parc social (OPS 2016) à l'échelle du programme,
- fournissent des données de gestion (sur occupation, sous occupation,...),
- aide à l'interprétation des données, connaissance du terrain.

# L'exploitation des données OPS



## Les données OPS 2016

- Récolte des données auprès de 7 bailleurs
- Couvrant 98% des logements sociaux du Pays de Martigues
- Un taux de réponse des ménages de 88%

### Indicateurs :

- **Composition familiale** : personnes seules, couples avec ou sans enfants, familles monoparentales, autres ménages, familles nombreuses.
- **Age du titulaire du bail** : Moins de 30 ans, 30 à 39 ans, 40 à 49 ans, 50 à 64 ans, 65 à 74 ans, 75 ans et plus.
- **Age de l'ensemble des occupants** : mineurs, 18 à 24 ans, 25 à 49 ans, 50 à 64 ans, 65 ans à 74 ans, 75 ans et plus.
- **Revenus des ménages selon les plafonds HLM** : moins de 20%, 20 à 40%, 40 à 60%, 60 à 100%, > à 100%.
- **Activité professionnelle des occupants majeurs** : emploi stable, emploi précaire, chômage, inactifs.
- **Bénéficiaires de l'APL ou AL.**
- **Bénéficiaires du minimum vieillesse** : mal renseigné ou non fiable.
- **Emménagés récents** : Même variables.

### Un rôle de centralisation des données joué par l'ADIL :

- ➔ Collecte auprès de chaque bailleur des données à l'échelle de la résidence,
- ➔ Harmonisation et vérification de la cohérence de celles-ci
- ➔ Agrégation des données permettant l'analyse à plusieurs échelles (Pays de Martigues / Communes / QPV / Quartiers /...)
- ➔ Création d'un tableau de bord

### L'exploitation des données OPS permet de :

- ➔ Objectiver des phénomènes observés sur le terrain
- ➔ Renseigner sur les grandes caractéristiques des occupants
- ➔ Avoir une vision dynamique de l'occupation du parc (emménagés récents)
- ➔ Comparer le parc des différents bailleurs présents

### Limites et frein :

- Les données sont déclaratives (hormis celles concernant les revenus)
- Le nombre d'indicateurs est limité
- Les données ne sont pas harmonisées entre bailleurs, certains logiciels ne permettent pas une extraction aisée des données à l'échelle de la résidence.

### 3. Les apports innovants de l'étude de peuplement du parc social

À titre d'illustration, quelques exemples choisis



# En dehors des QPV, une offre de logements à bas loyer limitée et concentrée



## Pays de Martigues :

Les loyers du parc privé sont nettement plus élevés que ceux du parc social quel que soit le mode de financement de ces derniers.

Les QPV concentrent l'offre en logements sociaux la plus abordable pour les ménages.

291€ par mois pour un T3 contre 401€ par mois hors QPV et QVA (soit 110€ d'écart).

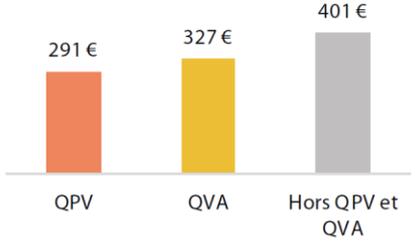
Les niveaux de loyers du parc récent obligent les ménages à s'orienter vers le parc le plus ancien dont l'occupation est déjà plus fragile.

Comparaison des loyers des T3 selon le type de financement (€/mois) - Pays de Martigues



Source : RPLS 2016 – ODL13 collecte 2016

Loyers médians mensuels des logements sociaux de 3 pièces du Pays de Martigues (€/mois)



Source : RPLS 2016

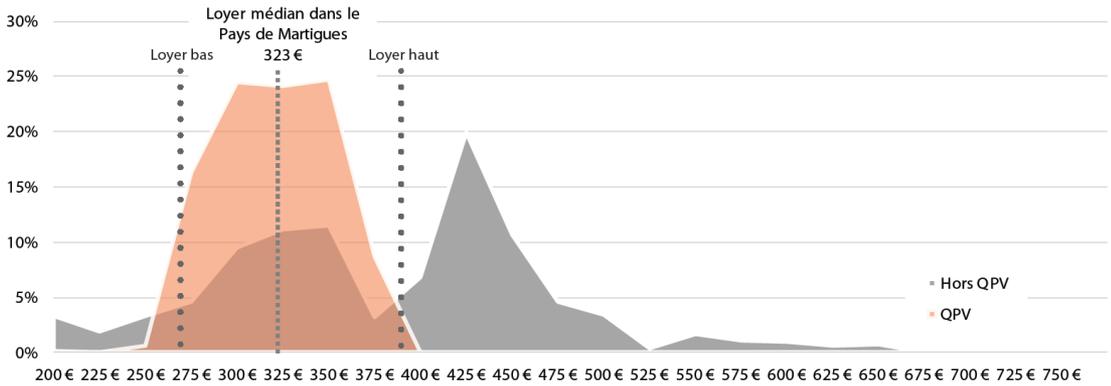
## À Martigues :

En dehors des secteurs QPV, l'offre à bas loyer est limitée...

63 % des logements sociaux affichent un loyer en dessous du loyer médian du Pays de Martigues (c'est le cas de 32% des logements sociaux situés hors QPV).

...et concentrée à Ferrières (centre-ville) et au sein des deux Quartiers de Veille Active.

Répartition des des logements sociaux T3 selon leur loyer mensuel à Martigues



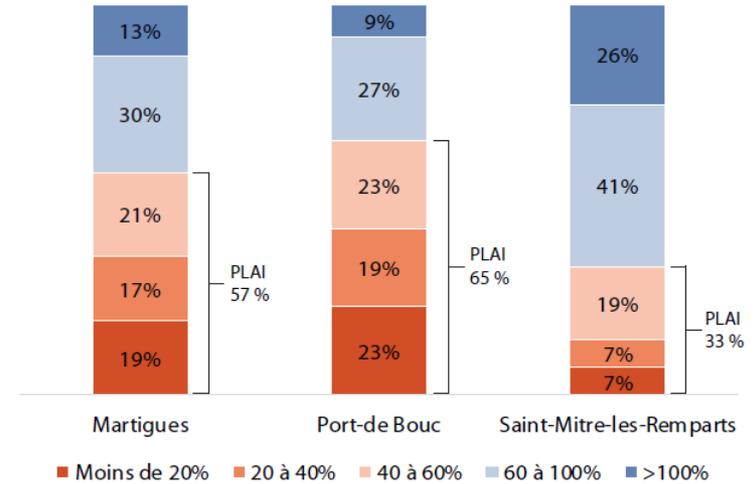
Source : RPLS 2016

# Des revenus très disparates au sein du parc social



- La situation économique des ménages locataires du parc social des trois communes du territoire est très disparate.
- Le parc social conforte sa position d'accueil des plus modestes : la situation socio-économique des emménagés récents apparaît plus fragile que celle de l'ensemble des occupants du parc social.

Revenus des ménages rapporté aux plafonds HLM PLUS

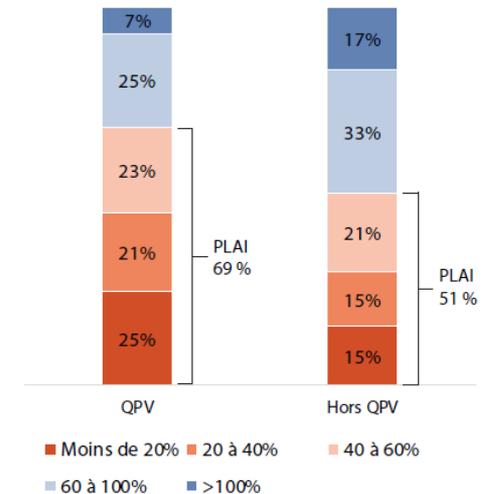


Source : OPS 2016

- Les ménages aux revenus les plus fragiles se concentrent au sein des QPV.

Ils continuent d'accueillir les ménages les plus précarisés (82% des emménagés récents sont éligibles à un PLAI).

Revenus des ménages selon les plafonds HLM



Source : OPS 2016

# Zoom sur le parc social des 5 QPV



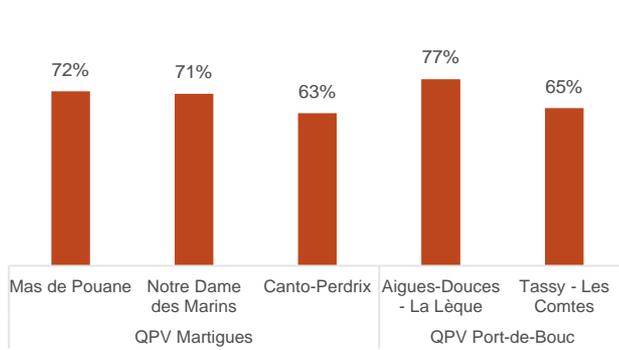
• La proportion de ménages éligibles au PLAI est plus importante au sein des QPV :

- Aigues Douces - La Lèque (77%)
- Mas de Pouane (72%, en particulier le groupe géré par 13 Habitat).

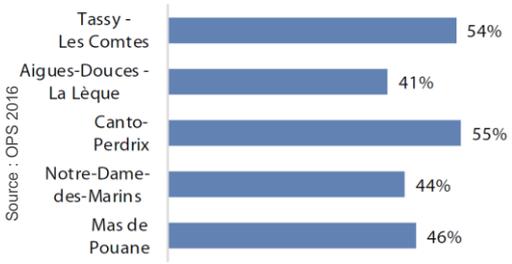
La situation économique des locataires est plus favorable au sein des QPV :

- Canto - Perdrix
- Tassy - Les Comtes.

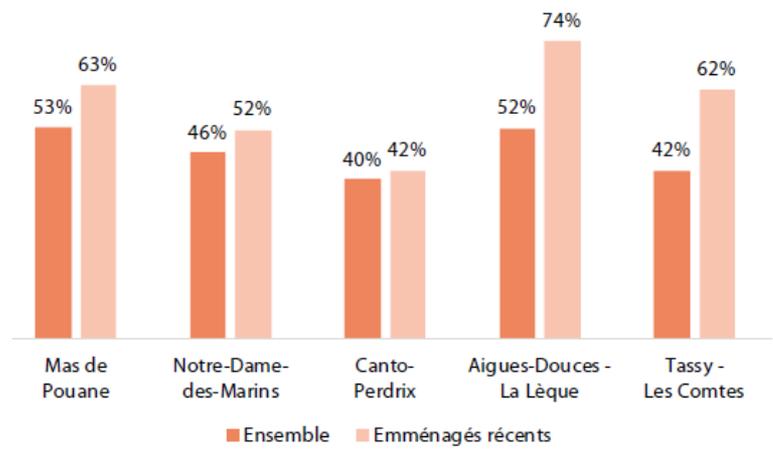
Part des ménages éligibles au PLAI au sein des QPV



Part des majeurs en emploi stable parmi les actifs



Part des ménages dont les revenus sont < à 40% des plafonds HLM



• Un renforcement des spécialisations des quartiers se dessine :

les quartiers qui accueillent le plus de nouveaux ménages à faibles ressources sont déjà ceux qui sont les plus paupérisés.

# Au sein des QPV, certaines résidences sont très paupérisées



L'analyse à une échelle plus fine de la situation économique des occupants du parc social situé en QPV permet de distinguer :

- **Des résidences qui demeurent « sélectives »**  
(878 logements)
- **Des résidences qui s'ouvrent à de nouveaux publics plus fragiles**  
(1024 logements)
- **Des résidences qui se spécialisent**  
(567 logements)
- **Des résidences très paupérisées qui continuent à accueillir des ménages très précaires**  
(961 logements)

Localisation des résidences selon la situation de fragilité économique des occupants



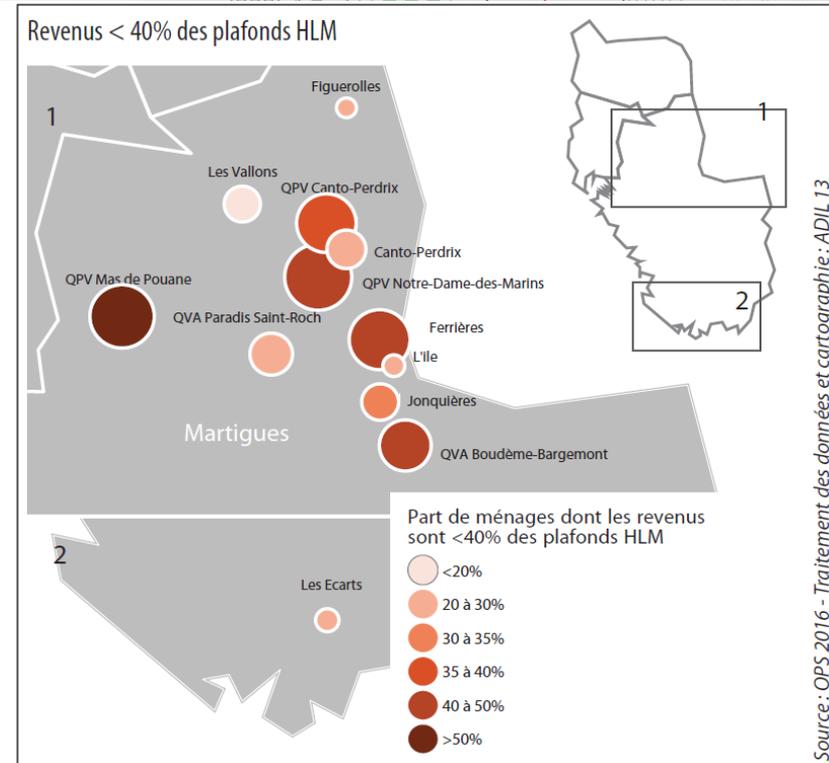
# Zoom sur le parc social hors QPV à Martigues



- Hors QPV, une plus forte présence des plus précaires à Boudème-Bargemont (QVA) et Ferrières.

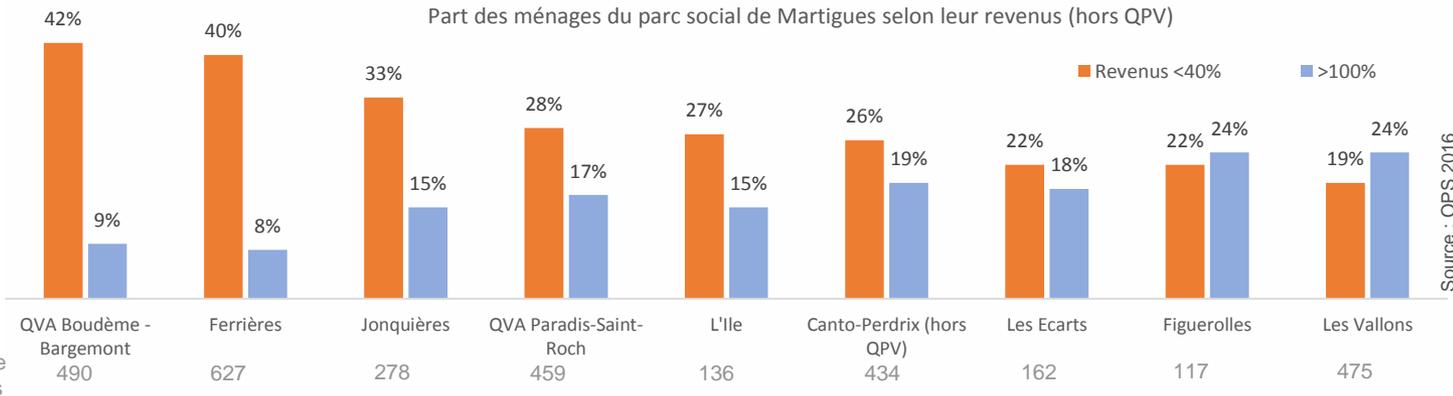
Les ménages aux revenus les plus faibles sont présents en plus grande proportion dans les quartiers centraux (Ferrières, Jonquières, QVA Paradis-Saint-Roch et L'île : de 40% à 27%)

par rapport aux quartiers plus périphériques et plus récents (Les Ecart, Figuerolles, Les Vallons : entre 19% et 22%).



Source: OPS 2016 - Traitement des données et cartographie: ADIL 13

Part des ménages du parc social de Martigues selon leur revenu (hors QPV)



Nombre de logements

## 4. Pour conclure...



# Quels enseignements stratégiques d'orientation de l'action publique ?



➤ La précarité financière des ménages à reloger et les niveaux de loyer observés ne permettent pas un relogement sur le patrimoine récent, ni sur le patrimoine hors QPV

➤ La demande des ménages s'exprime en priorité sur leur ville de résidence

➤ Les faibles taux de rotation observés présagent des difficultés à reloger sur le parc existant et augure des délais très importants

➤ Le poids du parc de logements contingenté (80 % hors QPV) laisse peu de marges de manœuvre et nécessitera une politique de concertation inter-réservataires

➤ Il apparaît que certaines résidences hors QPV restent fragiles et nécessiteront une attention particulière en termes de mixité dans le cadre des futures attributions



- **L'étude de peuplement du parc social a vocation à être dupliquée sur d'autres territoires** de la métropole Aix-Marseille-Provence. Des commandes vont s'officialiser prochainement : Istres-Ouest Provence, Pays d'Aix et Pays Salonais.
  
- **Un groupe de travail va être créé** pour ajuster la méthode développée sur le Pays de Martigues en vue du déploiement de l'étude à l'échelle de la métropole.
  
- Les analyses et les données manipulées étant très sensibles, l'ADIL13 a rencontré l'ARHLM Paca et Corse afin de **conclure une convention de partenariat** sur le sujet.  
Cette convention aura notamment pour objet de :
  - associer le mouvement Hlm régional à ces études,
  - favoriser la fourniture de données par les bailleurs sociaux,
  - sécuriser la rédaction et l'analyse en association l'ARHLM et si nécessaire, certains bailleurs au groupe de travail qui sera mis en place.
  
- A terme, la mise en place d'un **observatoire métropolitain du peuplement du parc social est envisagé**. Organiser un suivi des indicateurs et leur rythme d'actualisation.  
Volet à part entière du futur observatoire métropolitain de l'habitat.