

OBSERVATOIRE de l'Habitat en Vendée



n° **18**
Sept. 2007

LES MENAGES BENEFICIAIRES D'UNE AIDE PERSONNELLE AU LOGEMENT EN VENDEE

Document de travail réalisé par :
Fabrice CHATEAU, CAF de la Vendée
Cédric CHARBONNIER, ADIL de Vendée

INTRODUCTION

En France, les aides au logement sont composées des aides à la pierre, destinées à la production de logements, et des aides à la personne, destinées à aider les ménages à supporter leur dépense de logement. Les aides personnelles au logement sont versées sous conditions de ressources. Contrairement aux aides à la pierre, les aides à la personne sont fortement modulées selon le revenu et selon la taille de la famille. Elles constituent un instrument commun à la politique sociale, la politique familiale et la politique du logement.

En 2006, 40 500 ménages ont bénéficié d'une aide personnelle au logement en Vendée pour un montant d'environ 88 millions d'euros. Couvrant près d'un sixième de la population vendéenne, les aides personnelles au logement constituent une source d'information très intéressante pour observer les conditions de logement des ménages modestes. C'est dans cette perspective que la CAF et l'ADIL se sont associées pour réaliser la présente étude sur les bénéficiaires d'une aide au logement en Vendée. L'objectif de cette étude est d'apporter une meilleure connaissance du marché local de l'habitat afin de mieux orienter les politiques locales et les actions menées par les deux organismes.

Après avoir présenté le contexte général des aides personnelles au logement en Vendée, nous présenterons les principales caractéristiques des ménages bénéficiant de ces aides (composition familiale, âge, niveau de revenus ...).

Ensuite, nous nous intéresserons à la charge de logement et au taux d'effort supportés par les ménages pour se loger. Nous mesurerons l'effet solvabilisateur des aides au logement sur le taux d'effort financier consenti par les ménages.

Enfin, nous étudierons de manière plus précise le cas des ménages supportant un taux d'effort élevé malgré le versement de l'aide au logement, à travers une analyse de leurs profils socio-économiques et des disparités territoriales au sein du département. Cette dernière partie permettra de mettre en évidence les secteurs à enjeux pour l'action des travailleurs sociaux et plus généralement l'intervention des politiques sociales.

Présentation des aides personnelles au logement

En France, le dispositif des aides au logement est composé des aides à la pierre, destinées à la production de logements, et des aides à la personne, destinées à aider les ménages à supporter leur dépense de logement. Les aides personnelles au logement existent sous la forme de deux grands types d'aides :

- **l'aide personnalisée au logement (APL)**
- **l'allocation de logement (AL) qui se subdivise elle-même en une AL familiale (ALF) et une AL sociale (ALS).**

L'APL s'applique, quelles que soient les caractéristiques familiales ou d'âge des occupants, à un parc de logements déterminé, comprenant :

- en accession, les logements financés en prêt aidé par l'État (PAP) jusqu'en 1995 ou en prêt conventionné (PC) aujourd'hui, dont les prêts à l'accession sociale (PAS) ;
- en secteur locatif, les logements ordinaires et les logements-foyers ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le bailleur.

L'ALF est exclusivement attribuée aux ménages ayant des personnes à charge (enfants, personnes âgées) qui n'habitent pas un parc de logements ouvrant droit à l'APL. L'ALS est attribuée aux ménages qui n'ont droit ni à l'APL, ni à l'ALF.

Les deux types d'aides sont, contrairement aux « aides à la pierre », fortement modulés selon le revenu et selon la taille de la famille. Ces aides sont attribuées sous condition de ressources et calculées en fonction de barèmes.

Cette première partie présente le contexte général des aides personnelles au logement en Vendée. Combien de ménages perçoivent une aide au logement sur le département ? Quel est le statut d'occupation des ces allocataires logement ? Quel type de prestation logement perçoivent-ils ?

16.5% des ménages vendéens bénéficient d'une aide au logement

Au 31 décembre 2006, 40 500 ménages bénéficient d'une aide personnelle au logement en Vendée, soit 16.5% de l'ensemble des ménages vendéens. Ce taux de couverture de la population par les aides au logement est inférieur à celui observé en Pays de Loire (20.3%) et en France métropolitaine (23.5%) notamment en raison du faible taux de logements locatifs en Vendée.

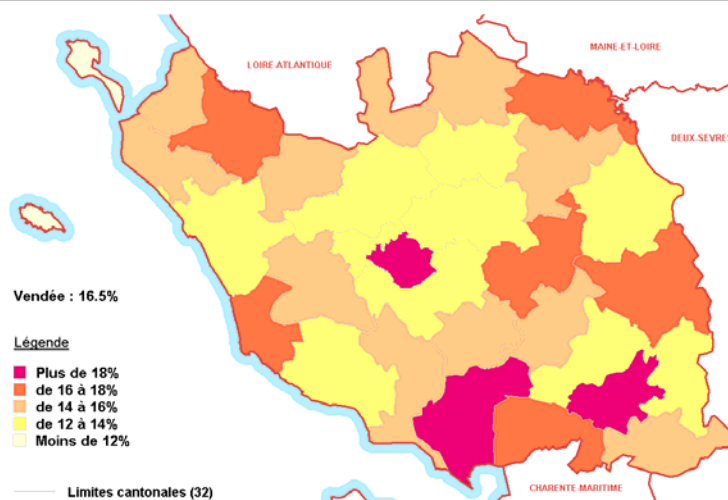
A l'échelle du département, la part des ménages bénéficiant d'une aide au logement est plus élevée sur les cantons urbains, à l'image des cantons de la Roche sur Yon, les Sables d'Olonne, Fontenay le Comte ou Challans. A l'opposé, les cantons périurbains, que ce soit sur la bordure littorale ou en périphérie de la Roche sur Yon, présentent une proportion plus faible d'allocataires logement. Cette disparité s'explique non seulement par l'importance du parc locatif mais aussi par le niveau de revenus des ménages ; les aides au logement étant attribuées sous conditions de ressources.

Figure 1 :

Part des ménages vendéens bénéficiant d'une aide au logement

Source : CAF 2006

Note : Estimation du nombre de ménages en 2006 à partir des recensements de 1990 et 1999.



69% des ménages allocataires résident dans le secteur locatif

Les ménages modestes qui bénéficient d'une aide au logement vivent principalement dans le secteur locatif. 47% d'entre eux résident dans le parc locatif privé et 21.8% dans le parc locatif social. Ce déséquilibre entre parc privé et public montre l'important rôle social que joue le parc privé dans l'accueil des ménages à faibles revenus et souligne donc l'insuffisance de logements sociaux en Vendée. A l'échelle régionale et nationale, un tiers des ménages bénéficiant d'une aide au logement vit dans le parc social.

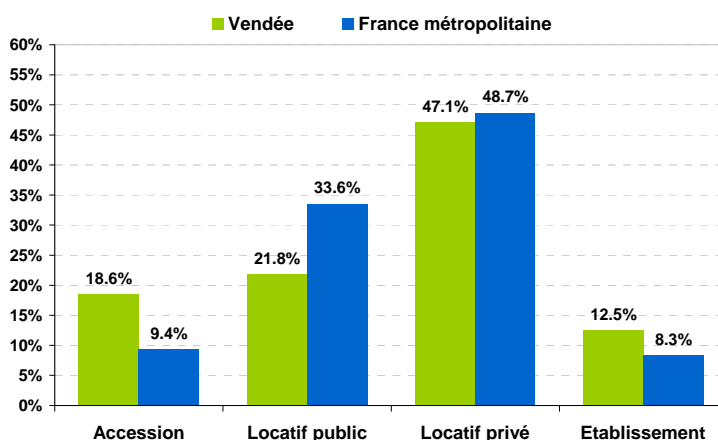
En Vendée, 18.6% des allocataires logement sont en phase d'accession à la propriété. Ce chiffre est supérieur à ceux constatés en Pays de Loire (12.1%) et en France (9.4%). Devenir propriétaire de son logement représente en effet une aspiration profonde des vendéens, même pour les ménages modestes.

Les autres ménages qui bénéficient d'une aide au logement en Vendée sont hébergés dans des établissements pour personnes âgées, personnes handicapées ou dans des foyers. Ils représentent 12.5% des allocataires logement du département.

Figure 2 :

Répartition des allocataires logement selon le parc d'occupation

Source : CAF 2006



Concernant la couverture de la population par les aides au logement, il est intéressant de constater que 42% des locataires du secteur public bénéficient d'une aide au logement, contre 35% des locataires du secteur privé et seulement 4.5% des propriétaires. *Ce dernier chiffre est sous estimé car on ne connaît pas précisément la part des propriétaires en phase d'accession, qui sont les seuls propriétaires à pouvoir bénéficier d'une prestation logement.*

L'APL est l'aide au logement la plus distribuée

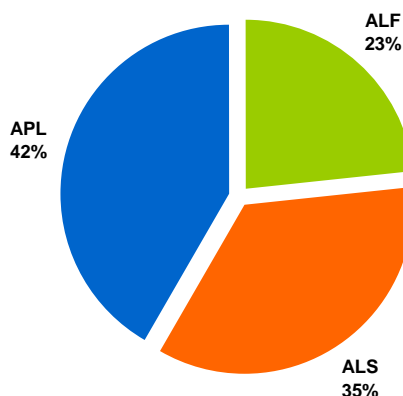
L'aide personnalisée au logement (APL) représente le type d'aide au logement le plus distribué en Vendée, avec 16 924 ménages bénéficiaires en 2006, devant les deux allocations logement, l'ALS (14 152) et l'ALF (9 430). En moyenne, le montant perçu par un ménage bénéficiaire de l'ALF s'élève à 211 euros par mois. Il est de 176 euros pour l'APL et de 151 euros pour l'ALS.

Figure 3 :

Répartition des allocataires logement selon la nature de l'aide perçue

Source : CAF 2006

APL : aide personnalisée au logement
 ALF : allocation de logement familiale
 ALS : allocation de logement sociale



La nature de l'aide au logement versée varie fortement selon le statut d'occupation. L'ensemble des allocataires du parc locatif social bénéficie de l'APL, pour seulement 4% des allocataires du parc privé. Dans le secteur locatif, le versement de l'APL est en effet soumis au conventionnement du logement entre le bailleur et l'Etat. Si tous les logements du parc social sont conventionnés, seule une minorité de logements le sont dans le parc privé.

Pour les accédants à la propriété et les résidents des établissements, près de 60% des bénéficiaires perçoivent de l'APL. En raison de leur composition familiale, les autres ménages en établissements bénéficient de l'ALS et la majorité des autres ménages en accession bénéficient de l'ALF.

Tableau 1 : Répartition des allocataires logement selon la nature de l'aide et le parc d'occupation

	Accession	Locatif public	Locatif privé	Foyers	Total
APL	4 281	8 837	813	2 993	16 924
ALS	558	NS	11 509	2 075	14 144
ALF	2 674	NS	6 751	NS	9 429
Total	7 513	8 842	19 073	5 069	40 497

En Pays de Loire et en France, l'APL constitue également le type d'aide le plus répandu avec respectivement 45.5% et 43.5% des ménages allocataires. Au niveau régional, l'ALF présente une part moins forte qu'en Vendée (15.9% contre 23.3%) en raison de la Métropole de Nantes qui accueille de nombreux ménages d'une ou deux personnes bénéficiant de l'ALS.

Une majorité de ménages allocataires dans les villes du département

La répartition des ménages bénéficiaires d'une aide au logement selon leur lieu de résidence montre leur forte concentration dans les principales villes du département. Ce résultat s'explique naturellement par l'importance du parc locatif en milieu urbain.

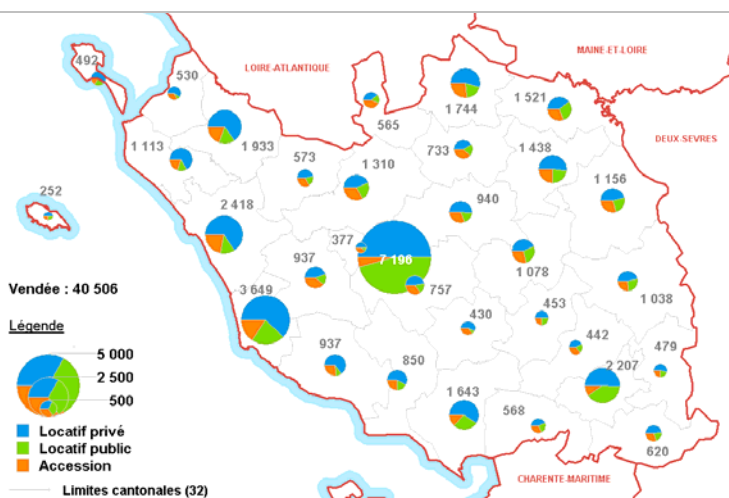
Au premier plan, on retrouve la ville de la Roche sur Yon qui rassemble à elle seule près de 7 200 ménages bénéficiant d'une aide au logement, dont 1460 sont des ménages étudiants. Viennent ensuite les cantons de des Sables d'Olonne (3649), Saint Gilles-Croix-de-Vie (2418), Fontenay le Comte (2207), Challans (1933).

S'agissant du statut d'occupation, il est intéressant d'observer que le nombre d'accédants à la propriété bénéficiant d'une aide au logement est plus élevé sur les cantons périurbains ou ruraux que sur les cantons urbains. L'accession des ménages à faibles revenus se réalise en effet plus facilement sur ces secteurs où les prix de l'immobilier sont moins élevés

Figure 4 :

Répartition des allocataires logement selon le canton d'habitation et le parc d'occupation

Source : CAF 2006



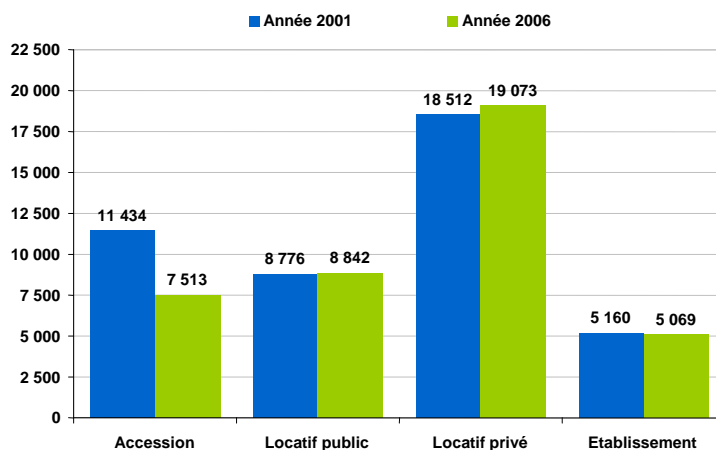
Une baisse importante du nombre d'allocataires en accession à la propriété ...

Depuis 2001, on assiste à une baisse progressive du nombre d'allocataires logement, de -8% en Vendée et -7.1% en France. A l'échelle du département, cette diminution est essentiellement imputable à la baisse très significative du nombre d'allocataires en accession à la propriété (-34.3%). Ce phénomène peut s'expliquer par la forte inflation des prix de l'immobilier qui rend de plus en plus difficile l'accès à la propriété des ménages modestes. Cette baisse est également due au relèvement du seuil de non versement (15 à 24 €) et à la faible revalorisation des barèmes d'attribution des aides. En parallèle, le nombre d'allocataires logement a légèrement progressé dans le secteur locatif.

Figure 5 :

Evolution du nombre d'allocataires logement entre 2001 et 2006 selon le parc d'occupation

Source : CAF 2006



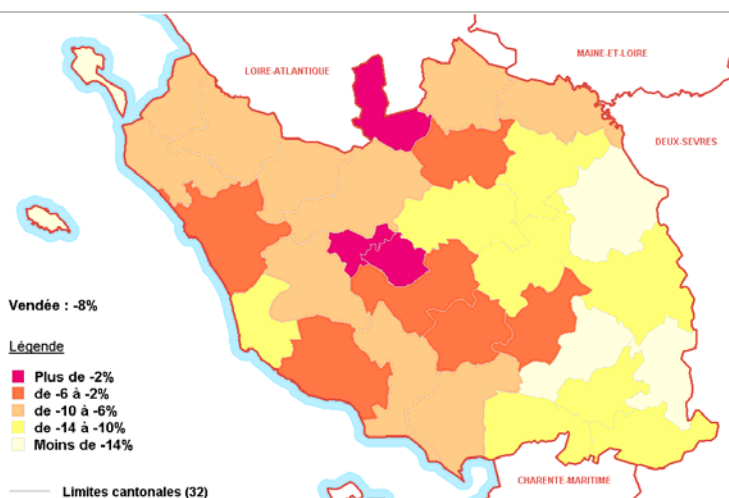
... localisée sur les cantons à l'Est du département

Entre 2001 et 2006, les baisses les plus significatives du nombre d'allocataires logement se localisent sur la partie Est du département et sur le canton des Sables d'Olonne. La grande majorité des cantons ont enregistré une diminution du nombre de leurs allocataires, à l'exception du canton de Rocheservière et de la ville de la Roche sur Yon.

Figure 6 :

Evolution du nombre d'allocataires logement entre 2001 et 2006 selon le canton d'habitation

Source : CAF 2006



Cette seconde partie propose une description du profil social et économique des ménages bénéficiant d'une aide personnelle au logement en Vendée. Quelle est la composition familiale des ménages allocataires logement ? Quels âges ont-ils ? Exercent-ils une activité professionnelle ? Quels sont leurs niveaux de revenus ?

Source de données

La source de données utilisée pour cette étude correspond au fichier allocataires CAF au 31 décembre 2006 des ménages ayant bénéficié d'une aide au logement en Vendée au cours du mois de décembre 2006. Comme indiqué dans la première partie, 40 500 ménages sont recensés dans ce fichier.

Dans la suite de l'étude, pour analyser de manière cohérente les caractéristiques sociales et économiques des allocataires logement, nous avons exclu certaines catégories de ménages comme les allocataires étudiants (2700) et les ménages dont l'allocataire est âgé de plus de 65 ans (6550). En effet, pour ces deux catégories d'allocataires, le niveau de ressources n'est pas connu de manière assez précise. Pour les étudiants, il n'est pas possible de détecter l'aide financière pourtant fréquente des familles et pour les ménages âgés de plus de 65 ans, le minimum vieillesse n'est pas pris en compte dans les ressources. Enfin, nous nous sommes concentrés sur l'étude du secteur locatif et de l'accession, hors établissements, foyers et résidences, ce secteur particulier réclamant des études spécifiques.

La suppression de ces catégories de ménages et l'élimination statistique de ménages présentant des valeurs atypiques nous ont conduits à travailler sur un échantillon de 28 800 ménages.

Davantage de personnes seules et de familles monoparentales dans le parc locatif

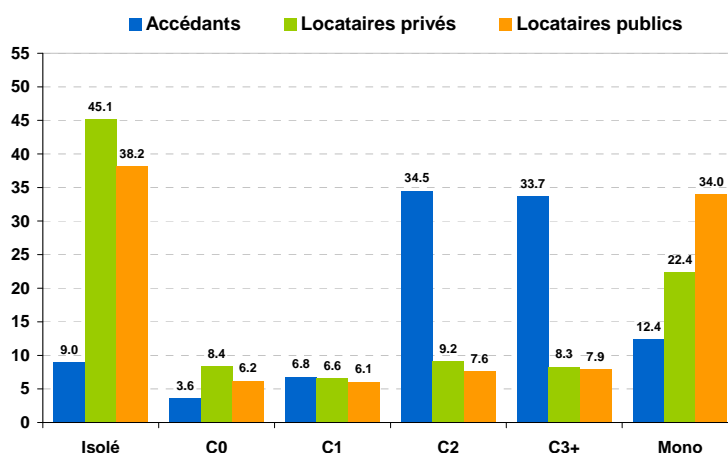
La situation familiale des ménages bénéficiaires d'une aide au logement varie fortement selon le parc d'occupation. Le parc locatif, qu'il soit social ou privé, accueille en majorité des personnes seules et des familles monoparentales, alors que les ménages en accession à la propriété sont principalement des couples avec enfants. Au sein du parc locatif, le secteur social héberge en proportion plus de familles monoparentales que le secteur privé.

Figure 7 :

Les allocataires logement selon la situation familiale

Source : CAF 2006

Isolé : personne vivant seule
C0 : couple sans enfant
C# : couple avec # enfants
Mono : famille monoparentale



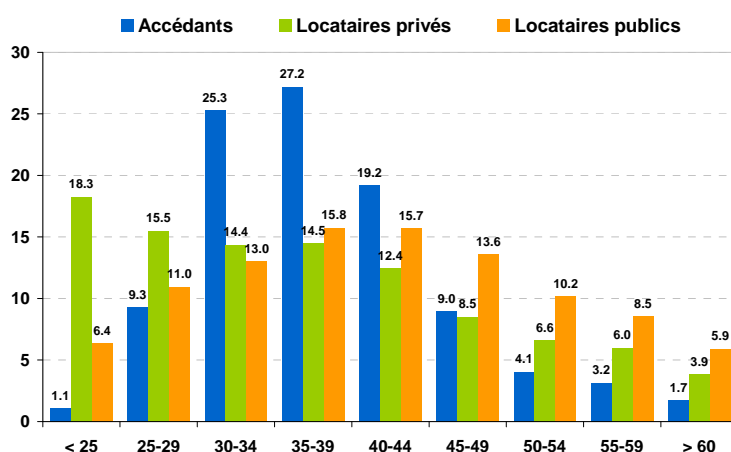
Les 30-44 ans largement majoritaires chez les accédants

Ces différences de configuration familiale se retrouvent dans l'âge des allocataires. En accession, l'âge médian du chef de ménage est de 37 ans, et 71.7% ont un âge compris entre 30 et 44 ans. Dans le parc locatif, toutes les classes d'âge sont représentées, des moins de 25 ans au plus de 60 ans. On dénombre 24.6% de ménages âgés de plus de 50 ans dans le parc locatif social, contre seulement 9% en accession à la propriété. De nombreux jeunes ménages de moins de 25 ans résident dans le parc locatif privé. Ce sont principalement des ménages en insertion professionnelle ou en début d'activité.

Figure 8 :

Les allocataires logement selon l'âge de la personne de référence

Source : CAF 2006



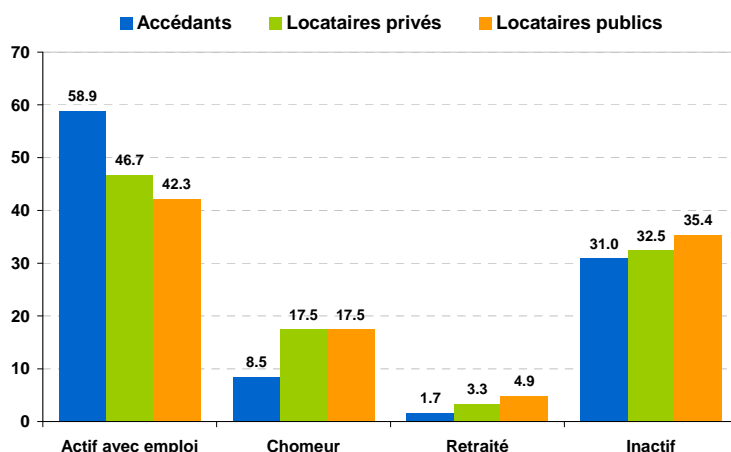
Plus de chômeurs chez les locataires, mais autant d'inactifs que chez les accédants

Les ménages accédants à la propriété sont en majorité des actifs avec emploi (59%). Cependant, on retrouve pratiquement autant de ménages inactifs en accession que dans le parc locatif. Les chômeurs sont par contre deux fois plus nombreux dans le parc locatif : ils représentent un cinquième des locataires bénéficiant d'une aide au logement. En proportion, le secteur locatif social héberge un nombre plus élevé de retraités que le secteur privé.

Figure 9 :

Les allocataires logement selon l'activité de la personne de référence

Source : CAF 2006



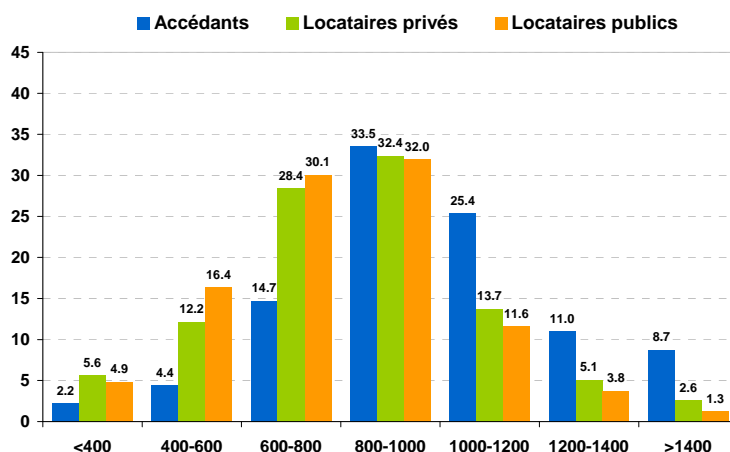
Un niveau de revenus plus élevé pour les accédants

L'étude des niveaux de revenus en fonction de la composition des ménages montre que la moitié des locataires présente un revenu par unité de consommation inférieur à 800 euros, contre seulement un cinquième des accédants. Le niveau de revenus des ménages en phase d'accession est logiquement plus élevé que les ménages locataires. En outre, 45% des accédants disposent d'un revenu par unité de consommation supérieur à 1 000 euros, contre seulement 21% des locataires du secteur privé et 17% des locataires du secteur social.

Figure 10 :

Revenu mensuel par unité de consommation (RUC) selon le parc d'occupation

Source : CAF 2006

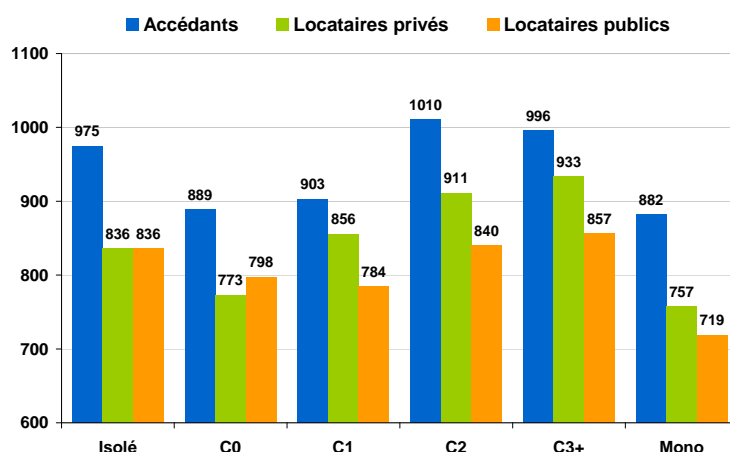


Ces différences de niveau de revenus entre accédants et locataires se vérifient pour chaque configuration familiale. Ce sont les couples avec deux enfants en accession qui présentent les niveaux de revenus les plus élevés avec un revenu médian par unité de consommation de 1 010 euros. A l'opposé, les familles monoparentales du secteur social apparaissent comme la catégorie de ménages la plus fragile avec un revenu médian par unité de consommation de seulement 719 euros.

Figure 11 :

Revenu médian par unité de consommation selon la situation familiale et le parc d'occupation

Source : CAF 2006



44% de ménages à bas revenus dans le parc locatif

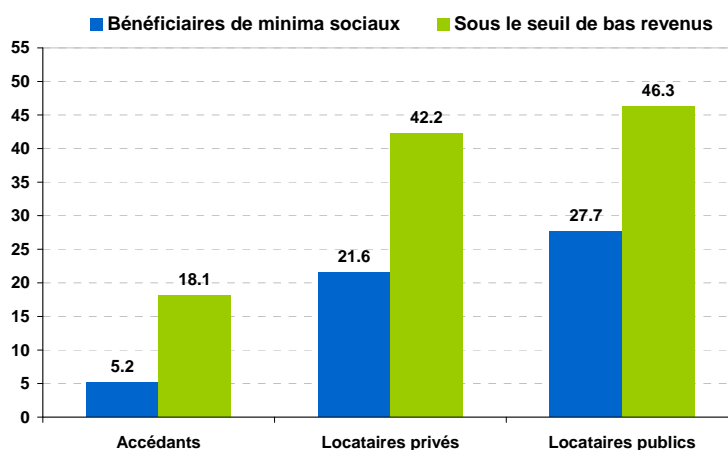
Deux autres indicateurs permettent d'étudier le niveau de revenus des ménages : la part des ménages bénéficiaires d'un minimum social et la part des ménages sous le seuil des bas revenus. Le premier indicateur montre que 21.6% des ménages en locatif privé et 27.7% en locatif social bénéficient d'un minimum social, contre seulement 5.2% en accession à la propriété. Le second met en évidence le niveau de revenus très modestes des locataires du secteur privé et public, qui se retrouvent dans 44% des cas sous le seuil des bas revenus. Il est intéressant d'observer que 18.1% des accédants à la propriété sont également dans ce cas de figure.

Figure 12 :

Les allocataires logement selon le parc d'occupation et les indicateurs de pauvreté

Source : CAF 2006

Note : le seuil des bas revenus est en 2006 de 771.47 euros par unité de consommation



Cette troisième partie présente la dépense de logement supportée par les ménages allocataires et l'effet des aides personnelles au logement sur leur effort financier. Combien dépense un ménage allocataire pour se loger ? Quelle part de son budget consacre-t-il à cette charge ? Dans quelles proportions les aides au logement permettent-elles de réduire son effort financier ?

Devenir propriétaire implique une charge de logement plus importante

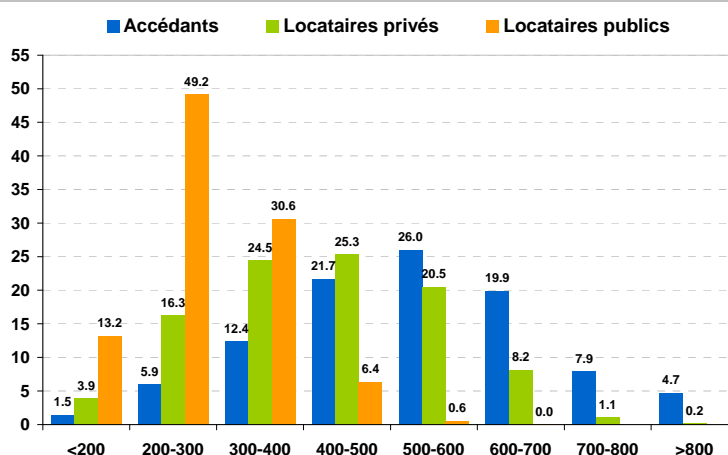
Le montant dépensé par un ménage pour se loger est plus élevé pour les accédants à la propriété que pour les locataires. La valeur médiane de la mensualité de prêt remboursée par les accédants est de 531 euros. Autrement dit la moitié des accédants bénéficiant d'une aide au logement verse plus de 531 euros par mois pour acquérir leur habitation.

Dans le secteur locatif, la valeur médiane des loyers versés par les locataires atteint 415 euros dans le secteur privé et 262 euros dans le public. Conformément à son rôle social, le parc locatif public offre des niveaux de loyers plus abordables que le parc privé. Ainsi, 93% des locataires du secteur public consacrent moins de 400 euros par mois pour se loger, contre seulement 45% des locataires du secteur privé.

Figure 13 :

Répartition des loyers versés par les allocataires logements selon le parc d'occupation

Source : CAF 2006



Des niveaux de loyers élevés dans le secteur locatif privé

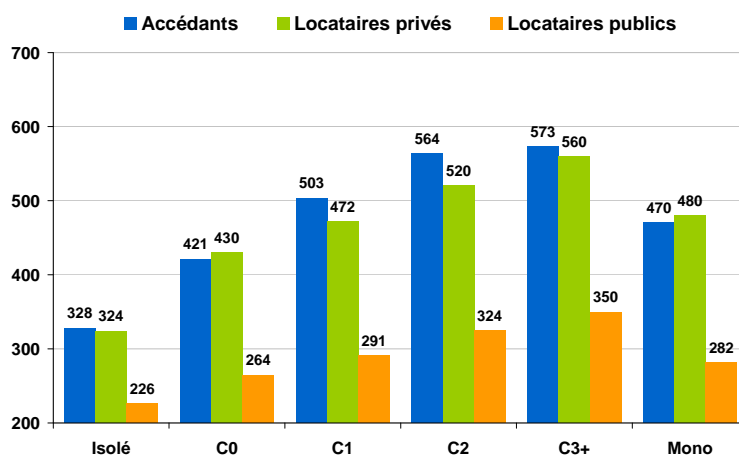
L'écart de loyers entre le secteur locatif public et privé existe pour toutes les configurations familiales des ménages allocataires. Il s'amplifie avec le nombre de personnes à charge, de 100 euros pour les personnes isolées à près de 200 euros pour les couples avec enfants. Nous verrons que cette différence de loyers n'est pas compensée par le barème des aides au logement.

La charge de logement consentie par les locataires du secteur privé est d'autant plus élevée, qu'à configuration familiale équivalente, elle se trouve très proche du montant remboursé par les accédants. Cela s'explique en partie par la zone d'habitation, qui est principalement urbaine pour les locataires du secteur privés et périurbaine ou rurale pour les accédants. Le coût pour se loger est logiquement plus élevé en milieu urbain, quel que soit le parc d'occupation.

Figure 14 :

Loyers médians selon la configuration familiale et le parc d'occupation

Source : CAF 2006



Des barèmes plus favorables au secteur locatif et aux familles

Les aides au logement sont versées sous condition de ressources et calculées en fonction de barèmes. Ces barèmes sont relativement complexes. Ils se basent principalement sur le niveau de ressources, la taille des ménages et leurs dépenses de logement. En secteur locatif, il existe un barème unique pour l'APL et l'AL. En accession, deux barèmes existent : un propre à l'AL et un propre à l'APL.

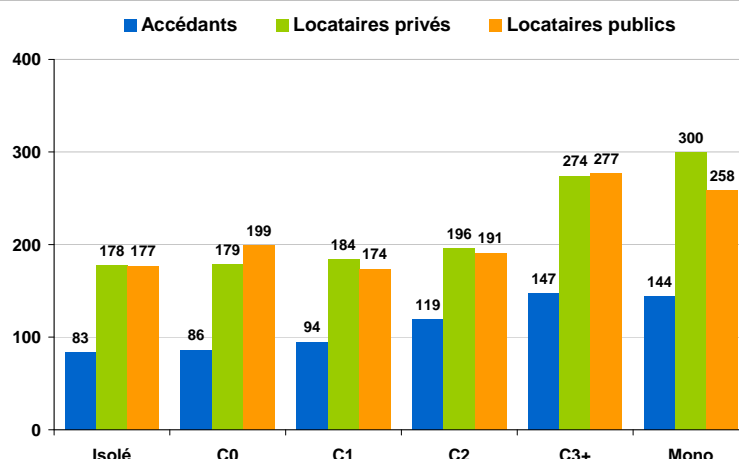
De manière générale, les barèmes des aides au logement sont plus favorables au secteur locatif. Ils ont un caractère familial et redistributif. Le montant de l'aide diminue avec le niveau de revenus et progresse avec la taille du ménage. A titre d'exemple, pour un ménage locataire rémunéré au SMIC, le montant maximum de l'aide au logement est de 123.69 euros pour un couple sans enfant et de 416.34 euros pour un couple ayant quatre enfants.

En Vendée, le montant médian de l'aide au logement perçu par les ménages locataires s'élève à 211 euros, contre 125 euros pour les ménages accédants à la propriété. Dans le secteur locatif, le montant d'aide médian varie de 177 euros pour les personnes seules à 275 euros pour les couples ayant au moins trois enfants.

Figure 15 :

Montant médian de l'aide au logement selon la configuration familiale et le parc d'occupation

Source : CAF 2006



L'efficacité des aides au logement sur le taux d'effort des ménages

Pour mesurer l'efficacité sociale des aides au logement, on détermine le taux d'effort financier consenti par le ménage pour rembourser sa charge de logement avant et après le versement de l'aide. Le taux d'effort brut se définit comme le rapport entre la charge de logement du ménage et le montant de son revenu. Le taux d'effort net se définit comme le rapport entre la charge de logement du ménage diminué du montant de l'aide au logement et le montant de son revenu.

L'efficacité de l'aide se mesure par la différence entre le taux d'effort brut et le taux d'effort net, autrement dit par son effet solvabilisateur sur la part du budget réellement consacrée par le ménage pour se loger.

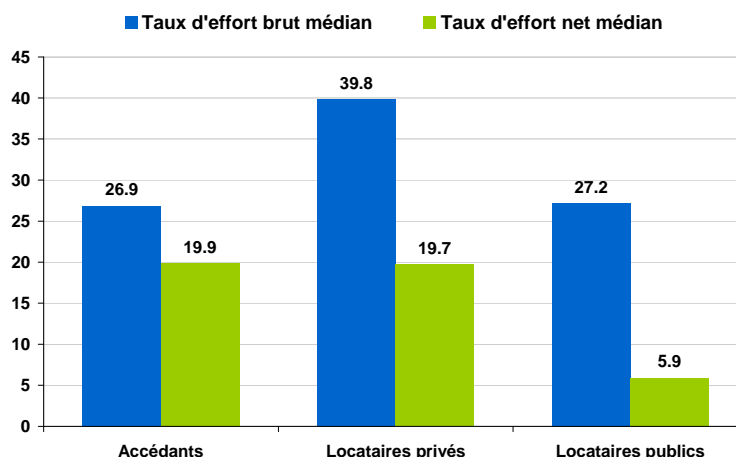
Avant le versement de l'aide au logement, ce sont les locataires du secteur privé qui présentent le taux d'effort brut médian le plus élevé : la moitié d'entre eux mobilise plus de 40% de leurs revenus pour se loger. Les ménages accédants et les locataires du secteur public présentent un taux d'effort brut médian inférieur, à hauteur de 27%.

Après le versement de l'aide au logement, le taux d'effort net consenti par les locataires du secteur privé descend sous le seuil des 20%. Les aides au logement permettent donc de réduire fortement leur taux d'effort brut initial (division par deux). Pour les locataires du secteur public, qui à montant d'aide égal paient un loyer moins élevé, l'effet de l'aide au logement est considérable : il réduit leur taux d'effort médian à seulement 5.9%. Cet effet solvabilisateur de l'aide est moins prononcé pour les accédants à la propriété pour qui le taux d'effort médian diminue de -7 points, de 27% à 20%.

Figure 16 :

Taux d'effort médian avant et après aide au logement selon le parc d'occupation

Source : CAF 2006



Une distorsion importante entre locataires du secteur privé et public

A la lecture de ces résultats, on observe qu'il existe une distorsion importante entre les taux d'efforts nets consentis par les locataires du secteur privé et du secteur public. Les deux catégories de locataires perçoivent le même montant d'aide au logement mais les locataires du secteur privé supportent des loyers supérieurs à ceux du parc social.

Cette inégalité s'est creusée avec la hausse des loyers du parc privé enregistrée ces dernières années. Elle soulève d'une part le problème d'unicité du barème des aides au logement pour le parc locatif public et privé. D'autre part, elle démontre l'intérêt de produire plus de logements sociaux pour satisfaire l'accueil des ménages modestes.

Il est également intéressant d'observer qu'à charge de logement et niveau de revenus équivalents, l'effort net consenti par les locataires du secteur privé est similaire à celui des accédants pour se loger. Toutes choses égales par ailleurs, la part du budget consacrée par un ménage pour se loger dans le parc locatif privé s'assimile donc à celle consacrée par un ménage en accession à la propriété.

Tableau 2 : L'efficacité des aides au logement selon le parc d'occupation

Valeurs médianes	Accédants	Locataires privés	Locataires publics
Loyer / Charge de prêt	531 €	415 €	262 €
Aide au logement	125 €	211 €	211 €
Taux d'effort brut avant aide	26.9%	39.8%	27.2%
Taux d'effort net après aide	19.9%	19.7%	5.9%
Baisse du taux d'effort en pts	-7.0	-20.1	-21.3

Source : CAF 2006

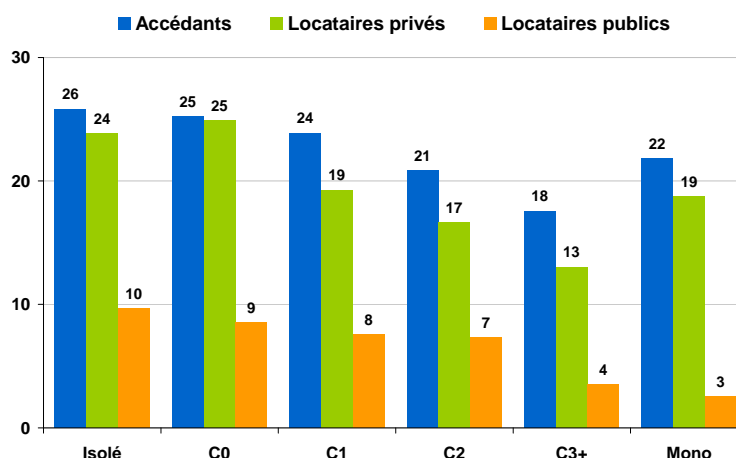
Les petits ménages supportent les taux d'effort les plus élevés

Quel que soit le parc d'occupation, le taux d'effort net dépend directement de la taille du ménage. Les personnes seules et les couples sans enfants présentent les taux d'effort financiers les plus élevés pour se loger. A l'opposé, la part du budget consacré au logement par les familles décroît avec le nombre d'enfants à charge. Cet effet résulte en partie du caractère familial des aides au logement. Il montre également que les couples avec enfants doivent consacrer une part moins importante de leur budget au logement pour pouvoir faire face à leurs autres charges (frais de garde, de scolarité ...).

Figure 17 :

Taux d'effort net médian selon la configuration familiale et le parc d'occupation

Source : CAF 2006



Cette quatrième partie est consacrée à l'analyse des allocataires logement supportant un taux d'effort net élevé malgré le versement de l'aide au logement. Combien de ménages supportent un taux d'effort net encore élevé après le versement de l'aide ? Quel profil socio-économique présentent-ils ? Où se localisent ces ménages sur le département ?

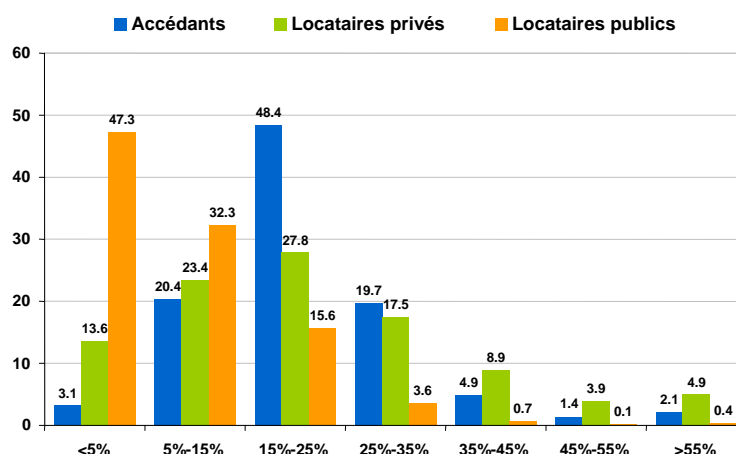
11% des ménages présentent un taux d'effort net supérieur à 35%

L'analyse par tranches de valeurs du taux d'effort net médian montre que 11.2% des ménages bénéficiant d'une aide au logement supporte encore un taux d'effort supérieur à 35% après le versement de l'aide. Sur la base de l'échantillon de l'étude, plus de 3 200 ménages sont concernés. Ce constat touche plus particulièrement le secteur locatif privé où 17.8% des allocataires sont dans ce cas de figure (2515 allocataires), contre 8.3% en accession (611 allocataires) et seulement 1.2% dans le secteur locatif public (87 allocataires). Le faible volume de cette dernière catégorie, nous invite à l'exclure des analyses suivantes dans un souci d'une meilleure représentativité.

Figure 18 :

Répartition des taux d'effort net médians des allocataires logements selon le parc d'occupation

Source : CAF 2006



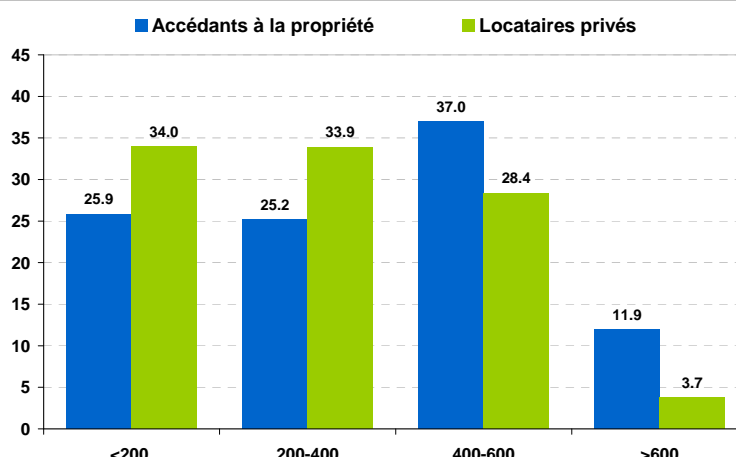
Un « reste à vivre » qui place de nombreux ménages en situation difficile

Pour appréhender de façon complète la situation financière de ces allocataires, nous avons étudié leur niveau de revenus une fois déduite la dépense de logement, autrement dit leur « reste à vivre ». Pour cela, nous avons calculé un revenu résiduel par unité de consommation (UC) qui correspond au montant des revenus diminué de la dépense de logement et rapporté au nombre d'UC.

Figure 19 :

Revenu résiduel par unité de consommation (RUC) selon le parc d'occupation pour les allocataires supportant un taux d'effort net > 35%

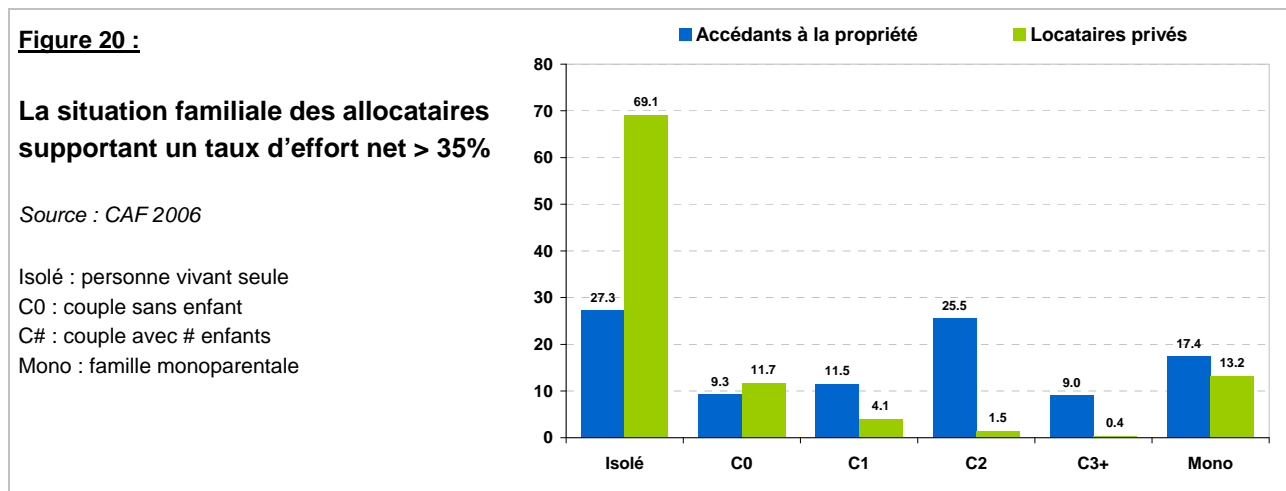
Source : CAF 2006



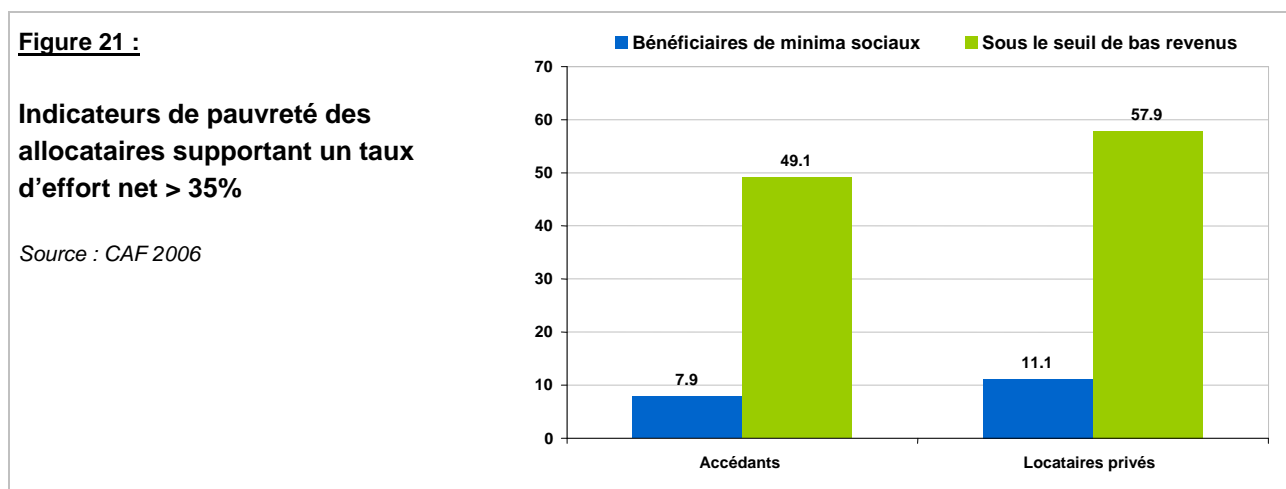
Cet indicateur montre qu'une fois la charge de logement payée, 65% de ces allocataires disposent de moins de 400 euros par UC pour vivre. La dépense de logement place donc ces ménages dans une situation difficile, voire précaire, pour faire face à leurs autres charges courantes (nourriture, transports, scolarité ...). Ce constat est d'autant plus inquiétant que la dépense de logement étudiée ici ne prend pas en compte les charges annexes liées au logement (électricité, chauffage, entretien ...) qui se traduisent généralement par une hausse du taux d'effort à hauteur de 4 à 5 points.

Des petits ménages à bas revenus, plutôt jeunes en locatif privé et âgés en locatif social

L'étude du profil socio-économique des allocataires supportant un taux d'effort net supérieur à 35% montre que ce sont principalement des personnes seules et des familles monoparentales. En accession à la propriété, de nombreux couples avec deux enfants à charge sont également dans ce cas de figure.



Si toutes les classes d'âges semblent concernées, le phénomène touche plus particulièrement les jeunes ménages dans le secteur locatif privé. Concernant le niveau des revenus, on constate logiquement que les allocataires supportant un taux d'effort de plus de 35% sont plus fréquemment sous le seuil de bas revenus que l'ensemble des allocataires. Leur part atteint 49% en accession et 58% dans le secteur locatif privé.



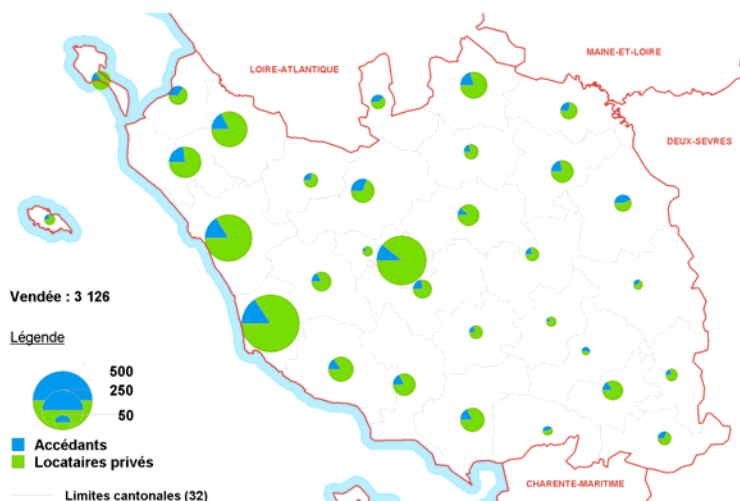
Plus de précarité face au logement sur la bordure littorale et à la Roche sur Yon

L'analyse des allocataires logement supportant un taux d'effort supérieur à 35% selon leur canton d'habitation montre qu'ils sont principalement localisés sur la bordure littorale et la ville de la Roche sur Yon. Ainsi, les cantons des Sables d'Olonne, Saint Gilles Croix, Saint Jean de Monts, Challans et la ville de la Roche sur Yon totalise la moitié des allocataires supportant des taux d'effort élevés pour se loger en Vendée.

Figure 22 :

Nombre d'allocataires logement dans le secteur locatif privé et en accession supportant un taux d'effort net > 35% selon le canton d'habitation

Source : CAF 2006

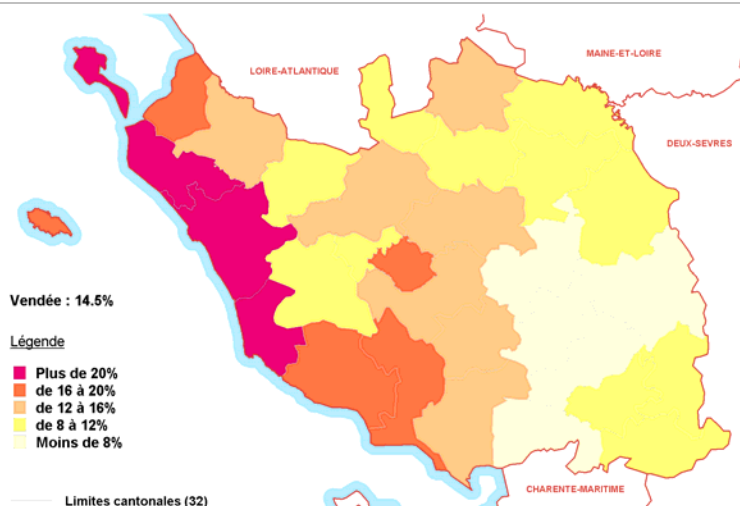


De même, la part des allocataires supportant un taux d'effort supérieur à 35% dans l'ensemble des allocataires logement hébergés dans le secteur locatif privé ou en situation d'accession à la propriété s'élève à plus de 20% sur les trois principaux cantons du littoral vendéen (les Sables d'Olonne, Saint Gilles Croix de Vie et Saint Jean de Monts). Cette répartition montre clairement les difficultés rencontrées par les ménages modestes pour se loger sur la côte dans des conditions financières satisfaisantes.

Figure 22 :

Part des allocataires logement dans le secteur locatif privé et en accession supportant un taux d'effort net > 35% selon le canton d'habitation

Source : CAF 2006



Cette cinquième et dernière partie vise à établir une synthèse des résultats obtenus dans les parties précédentes en soulignant les logiques territoriales en action sur le département. Cette synthèse se base sur des typologies réalisées sur l'ensemble des allocataires logement selon leur canton d'habitation et leurs caractéristiques socio-économiques.

Identification des secteurs à enjeux pour les politiques sociales

Pour localiser et caractériser au niveau géographique les allocataires logement selon leur profil socio-économique, leur dépense de logement et leur taux d'effort, nous avons réalisé une segmentation des cantons du département à partir de l'ensemble des caractéristiques de leurs allocataires logement. Une segmentation a été réalisée pour chaque parc d'occupation afin de mettre en évidence les logiques territoriales agissant sur le secteur locatif privé, le secteur locatif social et le secteur de l'accession.

Les trois segmentations obtenues, présentées ci-dessous, montrent de façon assez homogène que la part des allocataires logement supportant un taux d'effort supérieur à 35% est plus élevée sur la ville de la Roche sur Yon et la bordure littorale, où les conditions d'accès au logement sont les plus difficiles et le niveau de pauvreté le plus important. Ces secteurs constituent donc des secteurs à enjeux pour l'action des travailleurs sociaux et plus généralement l'intervention des politiques sociales.

Méthodologie

Pour réaliser les segmentations, nous avons utilisé la méthode de classification ascendante hiérarchique (CAH) sur un tableau de fréquences croisant d'une part, les cantons du département, et d'autre part, les variables retenues pour caractériser les ménages allocataires logement :

- la composition du ménage,
- l'âge et l'activité du chef de ménage,
- le niveau de revenus,
- les indicateurs de pauvreté (seuil de bas revenus, bénéficiaire de minima sociaux),
- la dépense de logement,
- le taux d'effort net après aide au logement.

La classification se déroule en deux étapes. La première étape consiste à réaliser un Analyse Factorielle des Correspondances (AFC) sur le tableau de fréquences pour obtenir un nombre donné de facteurs résumant de manière synthétique l'information contenue dans le tableau. La seconde étape consiste à utiliser la méthode de classification sur les facteurs obtenus à la première étape pour obtenir une partition en un nombre donné de classes. Pour chaque classe, on dispose de la liste des cantons qui la composent et des variables qui la caractérisent le mieux.

Segmentation des cantons sur le secteur de l'accèsion à la propriété

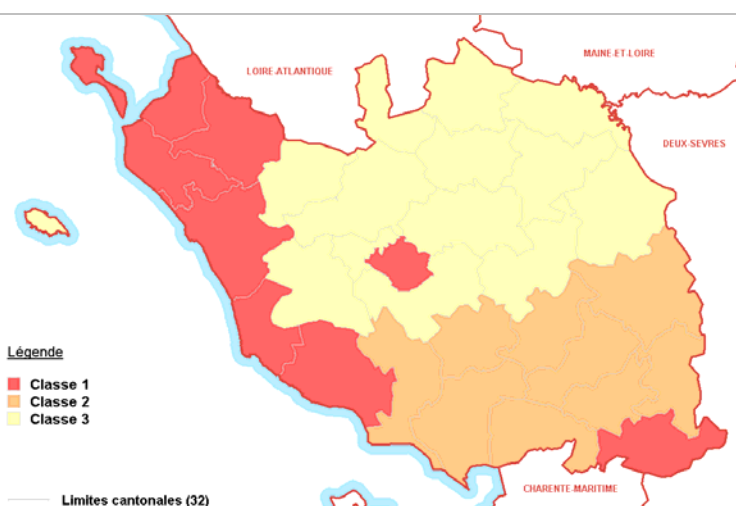
La segmentation réalisée sur les caractéristiques des allocataires logement en accession à la propriété permet de distinguer trois classes de cantons.

- **Classe 1** : les cantons de la classe 1 présentent une sur représentation de petits ménages (personnes seules, familles monoparentales), âgés de plus de 45 ans et disposant de bas revenus, notamment pour cause de chômage, avec un taux d'effort net supérieur à 35%. A l'opposé, ils présentent une sous représentation de couples avec enfants, âgés de 25 à 34 ans, avec un niveau de revenus élevé et un taux d'effort net inférieur à 25%.
- **Classe 2** : les cantons de la classe 2 se distinguent par une présence accrue de ménages remboursant une charge de prêt inférieure à 400 euros et présentant un taux d'effort net inférieur à 20%. A l'opposé, ils comptent peu de ménages remboursant plus de 600 euros par mois et supportant un taux d'effort net supérieur à 40%.
- **Classe 3** : les cantons de la classe 3 présentent les caractéristiques inverses de ceux de la classe 1. Les ménages avec enfants, âgés de 25 à 34 ans, disposant de revenus élevés et remboursant une charge de prêt supérieure à 600 euros sont sur représentés alors que les petits ménages (personnes seules, familles monoparentales, couples sans enfant), âgés de plus de 45 ans, disposant de bas revenus et supportant un taux d'effort net supérieur à 40% sont sous représentés.

Figure 23 :

Classification des cantons sur les caractéristiques de leurs allocataires logement en accession à la propriété

Source : CAF 2006



Segmentation des cantons sur le secteur locatif privé

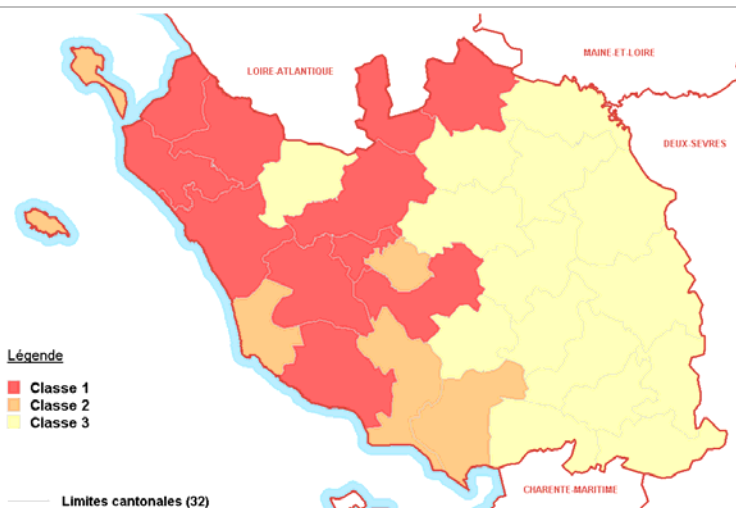
La typologie réalisée sur les caractéristiques des allocataires logement dans le secteur locatif privé permet de distinguer trois classes de cantons.

- **Classe 1** : les cantons de la classe 1 se distinguent par une présence accrue de ménages payant un loyer supérieur à 600 euros et supportant un taux d'effort net de 25% à 35%. Ils comptent à l'opposé peu de ménages avec un loyer inférieur à 400 euros et un taux d'effort net inférieur à 15%.
- **Classe 2** : les cantons de la classe 2 présentent une sur représentation de personnes seules supportant un taux d'effort net supérieur à 45% et disposant d'un revenu résiduel de moins de 200 euros par UC. A l'opposé, ils présentent une sous représentation des ménages avec enfants disposant d'un niveau de revenus élevé et supportant un taux d'effort net inférieur à 25%.
- **Classe 3** : pour les cantons de la classe 3, les ménages avec un loyer de moins de 400 euros et un taux d'effort net inférieur à 15% sont sur représentés alors que les ménages payant un loyer de plus de 500 euros et supportant un taux d'effort net supérieur à 35% sont sous représentés.

Figure 24 :

Classification des cantons sur les caractéristiques de leurs allocataires logement dans le secteur locatif privé

Source : CAF 2006



Segmentation des cantons sur le secteur locatif social

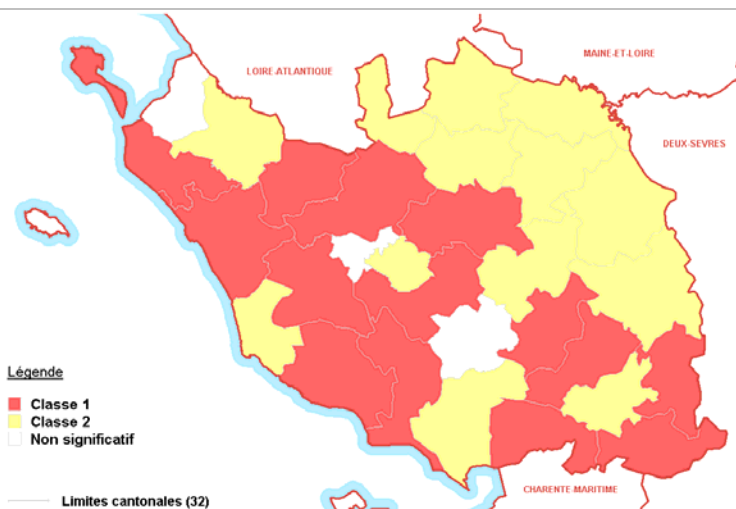
La typologie réalisée sur les caractéristiques des allocataires logement dans le secteur locatif public permet de distinguer deux classes de cantons.

- **Classe 1** : les cantons de la classe 1 se distinguent par la présence accrue de ménages avec enfant(s), exerçant une activité professionnelle avec un niveau de revenus moyen, payant un loyer de 300 à 500 euros et supportant un taux d'effort net supérieur à 25% voire 35%.
- **Classe 2** : les cantons de la classe 2 présentent à l'opposé de la classe 1 une part plus élevée de ménages composés d'une seule personne, disposant de bas revenus (chômeurs, retraités, bénéficiaires de minima sociaux), payant un loyer inférieur à 300 euros avec un taux d'effort net inférieur à 15%. Ces cantons comptent un nombre important de ménages allocataires dans le secteur locatif social.

Figure 25 :

Classification des cantons sur les caractéristiques de leurs allocataires logement dans le secteur locatif public

Source : CAF 2006



CONCLUSION

Dans cette étude, des différences sont marquantes concernant les taux d'effort des ménages d'une aide au logement, selon leur appartenance géographique, leur configuration familiale ou encore le type de parc.

Les isolés et les couples sans enfants supportent les taux d'effort nets les plus élevés. Les allocataires de la Roche sur Yon et du littoral vendéen consacrent la plus forte part de leur revenu à la dépense de logement. Les locataires du secteur privé assument des taux d'effort plus élevés que ceux du secteur public.

Le soutien important fourni par les aides aux logements ne doit pas masquer d'une part que des familles, une fois la charge de logement remboursé, se retrouvent dans des situations de très forte précarité et d'autre part, que se loger dans de bonnes conditions, revêt un coût élevé pour les ménages. Ainsi pour les plus modestes, il n'est pas certain que la baisse importante des taux d'effort bruts observés en raison de prestations logement leur permettent de disposer d'une résidence principale suffisamment grande et bien situé.

Ces constats laissent la place à une réflexion sur les actions à mener sur le thème du logement en tenant compte de la qualité générale du logement, de la faiblesse du parc social, de l'évolution des prix du marché immobilier.
