

LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT PREMIERS ÉLÉMENTS D'ANALYSE DANS LE PARC PRIVÉ

PRÉAMBULE

Les allocations logement sont depuis les années 1950 une composante essentielle de la politique française de l'habitat. Leur rôle d'amortisseur social est reconnu. Or, aujourd'hui, dans un contexte budgétaire global de plus en plus contraint, elles sont jugées trop coûteuses. Avec un budget revu à la baisse, 17,7 milliards d'euros en 2016 contre 17,9 en 2015, et des critères d'attributions redéfinis, la Loi de finances 2016 marque un tournant. Les principales économies concernent les trois types d'allocations logement (APL, ALF et ALS).

Qui sont les bénéficiaires des allocations logement sur le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes ? Quel est leur parcours résidentiel ? Quel montant de loyers paient-ils ? Quelle lecture du marché locatif peut-on faire à partir de leur situation ?

C'est dans ce contexte que l'Observatoire départemental des loyers a choisi de mener une analyse de l'occupation du parc privé à travers les profils des bénéficiaires des aides au logement. Liée par une convention l'AUDAP s'est rapprochée des CAF Pays-Basque & Seignanx et Béarn & Soule afin de bénéficier d'un appui méthodologique ainsi que d'un regard qualitatif sur les traitements statistiques réalisés. En effet, avec près de 33 000 bénéficiaires, les situations rencontrées dans le parc privé sont variées et les parcours résidentiels à géométrie variable. La note #29 s'attache à définir un profil général d'un bénéficiaire et propose un focus sur deux profils types, à savoir les étudiants et les retraités. ■



A Pau, les étudiants représentent 22 % des bénéficiaires de logements du parc privé
Crédit photo : bearnaise-habitat.com

QUI SONT LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT ?

Selon ses conditions de ressources, sa situation familiale et professionnelle, la nature et la localisation de son logement, un ménage peut prétendre à bénéficier d'une aide de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) pour réduire ses dépenses de logement. La diversité des profils éligibles (étudiants, demandeurs d'emploi, familles, retraités, etc.) induit des besoins en logement différents qui se traduisent par des montants de loyers hors charges variables. Dans le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes, comme sur le reste du territoire métropolitain, l'ALS est l'allocation la plus répandue après l'APL. Elle concerne plus de 15 000 ménages.

LES AIDES AU LOGEMENT : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Les allocations logement sont des prestations sociales. Il en existe 3 types :

- l'Aide Personnalisée au Logement (APL)
- l'Allocation de Logement Familial (ALF)
- l'Allocation Logement Social (ALS).

Elles répondent à des conditions d'attributions distinctes mais sont chacune révisées annuellement en fonction de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Seuls les bénéficiaires d'une ALS ou d'une ALF ont été retenus pour l'analyse. Ces deux types d'aides concernent exclusivement les locataires du parc privé.

Les critères d'attribution de l'ALF et de l'ALS

Créée en 1948, l'ALF visait à compenser la libéralisation des loyers décidée à la même époque, et à permettre aux familles de se loger dans des conditions satisfaisantes de salubrité et de peuplement correspondant à leurs besoins. Elle est attribuée sous conditions de ressources aux familles avec enfants ou ayant à charge un ascendant ou un proche parent infirme. Elle est désormais également versée aux jeunes couples mariés depuis moins de 5 ans sans enfant à charge dès lors que l'un ou l'autre a moins de 40 ans au moment du mariage.

L'ALS quant à elle était prévue à l'origine en 1971 uniquement pour les personnes âgées, les personnes handicapées et les jeunes travailleurs de moins de 25 ans. Elle a ensuite été étendue aux chômeurs, aux bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion (RMI). À partir des années 1990, elle est progressivement élargie à toute personne ayant des ressources modestes, qui n'a pas droit à l'ALF ou à l'APL. Cette extension a notamment concerné les étudiants. ■



En savoir plus sur les aides au logement :
<https://goo.gl/BEwYRA>

Toutes les tranches d'âges concernées

Les ménages ont recours aux allocations logement tout au long de leur parcours résidentiel. La répartition par tranche d'âge est assez homogène. Les moins de 26 ans sont à part égale étudiants (40 %) ou actifs (40 %). À l'autre bout de la pyramide des âges, les bénéficiaires de plus de 60 ans sont quasi exclusivement des retraités (80 %).

En outre, l'incidence de l'âge sur les loyers observés est assez ténue. Pour exemple quel que soit son âge une personne seule occupant un T1 aura un montant de loyer avoisinant 350 € soit 13,2 € du m².

Les personnes seules majoritaires

En lien avec le type d'aide, il est intéressant de remarquer que les bénéficiaires des aides au logement sont majoritairement des ménages composés d'une seule personne (58 %). Si l'on ajoute les ménages de deux personnes, cela représente plus de 3/4 des bénéficiaires.

Dans les Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes la taille des ménages pour les bénéficiaires de l'ALF est de 3,2 personnes en moyenne contre 1,1 pour l'ALS.

Par ailleurs, la hiérarchie des prix observés en fonction de la taille des ménages est à rapprocher des typologies de logements occupés. Ainsi, dans les Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes un ménage d'une personne sera redevable d'un loyer moyen de 425 € quand une famille de quatre personnes devra déboursier 665 € pour son loyer. Il est important de noter que près d'un tiers des ménages composés de deux personnes sont locataires de grands logements (T4 ou plus), ce qui ne semble pas ou plus correspondre à leur situation familiale.

Les actifs, des bénéficiaires temporaires

Les actifs occupés représentent plus d'un tiers des bénéficiaires des allocations logement. Près de 45 % d'entre eux sont des nouveaux emménagés. Le recours aux allocations logement est donc bien un tremplin pour les jeunes actifs.

Une autre catégorie est très présente dans les allocataires. Il s'agit des bénéficiaires du RSA Socle dont l'ensemble des prestations sociales correspond à 100 % de leurs revenus. ■

Ancienneté d'occupation par catégorie d'allocataires en 2015

Catégorie d'allocataire	Occupation de moins d'un an	Occupation de plus d'un an
Actif	43%	36%
Autre (RSA socle,...)	28%	26%
Chômeur	19%	16%
Étudiant	6%	8%
Retraité	4%	14%

Source : CAF 2015

APPROCHE DE DEUX PROFILS TYPES : LES ÉTUDIANTS ET LES RETRAITÉS

Les étudiants ne sont pas tous logés à la même enseigne selon leur lieu de formation, mais également les solutions de logement mises à leur disposition. Sur l'Agglomération Paloise il existe une dichotomie assez nette entre le centre-ville et le secteur de l'université, notamment sur le prix des loyers. De leur côté, les retraités qui représentent dans les Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes une part assez faible des nouveaux allocataires, occupent leur logement de plus en plus longtemps. Aussi l'adaptation des logements du parc locatif privé au vieillissement devient primordiale.

Pau : des loyers étudiants plus élevés à proximité de l'université

Sur les 18 700 étudiants que comptent les Pyrénées-Atlantiques, 12 000 logent sur l'Agglomération Paloise soit les 2/3 (sans compter les étudiants en collocation). D'autres pôles de formation accueillent le reste de la population estudiantine : Communautés de Communes de Lacq-Orthez et d'Amikuze, et les Agglomérations Côte Basque-Adour et Sud Pays Basque. Comme sur les autres segments de marché locatif, l'effet littoral est très marqué pour le logement des étudiants. Il existe un écart de 25 % entre le montant de loyer moyen des agglomérations bayonnaise et paloise.

L'analyse du cas palois permet de distinguer des micro-marchés. Ainsi, les loyers pratiqués en centre-ville apparaissent moins chers qu'à proximité de l'université, près du simple au double en termes de prix au mètre carré. La comparaison reste cependant délicate eu égard à la difficulté de rendre compte de la qualité des logements. D'une part les logements en centre-ville sont

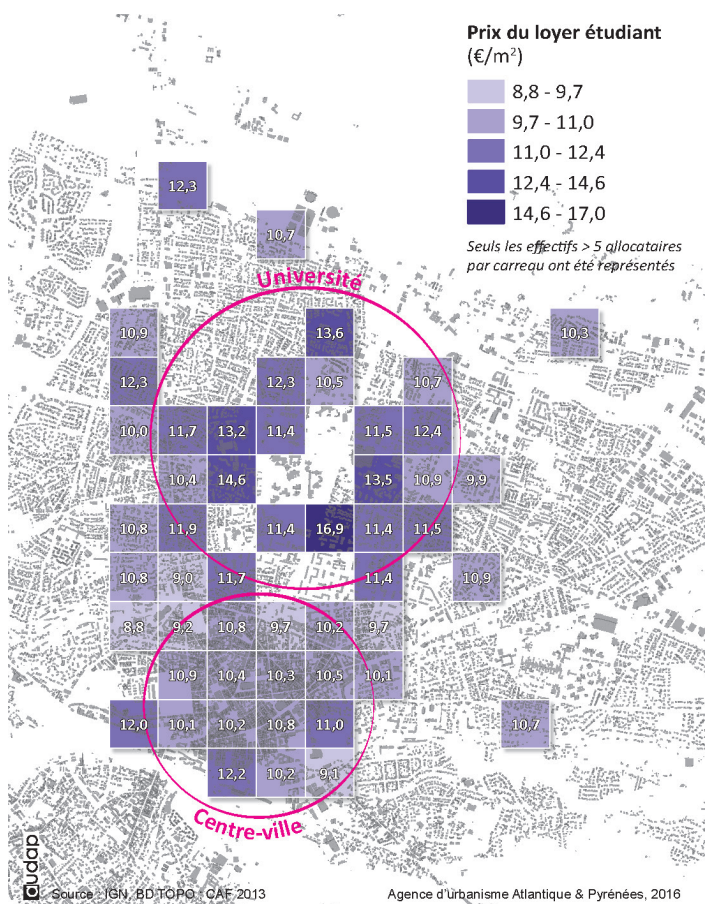
plus anciens et ne font pas forcément l'objet de travaux réguliers de rénovation. D'autre part le secteur de l'université a vu se construire depuis les années 1990 des résidences "modernes" de petits logements dédiés quasi-exclusivement au public étudiant.

Retraités : Le vieillissement des allocataires dans le parc privé

Si 70 % des retraités occupent leur logement depuis plus de 5 ans et près de la moitié sont locataires depuis plus de 10 ans, ils ne représentent qu'une minorité des nouveaux allocataires avec 4 % des effectifs nouvellement emménagés.

Pour autant, les retraités constituent 15 % de l'ensemble des bénéficiaires des aides au logement. L'allongement de l'espérance de vie est le principal facteur. Ainsi, plusieurs centaines de bénéficiaires sont âgées de plus de 90 ans. Quelques-uns sont même centenaires, ce qui pose la question de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap. ■

Prix au m² du loyer des logements étudiants sur la commune de Pau en 2013



Prix des loyers moyens des logements étudiants par EPCI en 2015

EPCI	Nombre d'allocataires	Loyer moyen	Prix moyen au mètre carré
CA Pau-Pyrénées	1 270	361 €	11,1 €
CA Côte Basque Adour	360	450 €	12,6 €
CA Sud Pays Basque	16	502 €	10,2 €
CC d'Amikuze	20	300 €	8,0 €
CC de Lacq-Orthez	24	313 €	9,0 €

Source : CAF 2015

« A Pau, les loyers des logements étudiants pratiqués en centre-ville apparaissent moins chers qu'à proximité de l'université [...] Comme sur les autres segments de marché locatif, l'effet littoral est très marqué ... Il existe un écart de 25 % entre le montant de loyer moyen des agglomérations bayonnaise et paloise.

LES SERVICES DE LA CAF : AU COEUR DES PROBLÉMATIQUES LOGEMENT

Grâce à des entrées métiers différentes - mise en oeuvre des dispositifs logements et accompagnement social des familles - les CAF Béarn & Soule et Pays-Basque & Seignanx ont pu apporter un regard croisé sur le marché locatif ainsi que sur les problématiques rencontrées par les locataires. Ces contributions ont en outre permis de dégager des problématiques qui devront nourrir les réflexions de l'Observatoire départemental des loyers.

La lutte contre l'indécence, une action prioritaire qui mobilise un large partenariat

La CAF est un acteur essentiel dans la mise en oeuvre de la politique du logement. Elle a pour mission de favoriser des conditions de logement et un cadre de vie de qualité pour ses allocataires.

La conseillère technique logement-habitat contribue, en partenariat avec les acteurs locaux, à la mise en oeuvre d'actions spécifiques. Il s'agit de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des familles et des jeunes, mais également de prévenir les expulsions et renforcer la lutte contre l'habitat indigne. Cette dernière mission s'appuie sur les dispositifs mis en place par les collectivités ou l'État et pour lesquels la CAF est partie prenante : Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), Programmes d'Intérêt Général (PIG), Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU), dispositifs locaux de contrôle de décence. A ce titre, le rôle de la conseillère technique logement-habitat est d'accompagner les acteurs qui informent les locataires et sensibilisent les bailleurs privés sur le respect des normes de décence et sur les dispositifs de financement (ANAH, PAH, prêt équipement, aides aux travaux).

Le reste à vivre, une question centrale dans l'accompagnement social des ménages

Outre la mise en oeuvre de la politique du logement, la CAF offre également un service social à ses allocataires.

La conseillère sociale intervient auprès des familles allocataires afin de faciliter leur accès aux droits et les soutenir lors d'événements familiaux majeurs (perte d'emploi, maladie, décès, séparation, naissance...). Elle joue un rôle de soutien dans le parcours socio-économique et résidentiel des ménages. Elle agit aussi auprès des partenaires pour évaluer les besoins et les projets des familles. L'accompagnement individuel qui est réalisé passe par une évaluation globale des conditions de vie de la famille. Cette démarche vise à anticiper certaines difficultés et à proposer des solutions *ad hoc* (prêt pour l'achat de meubles ou d'appareils électroménagers, aide au relogement, prévention des impayés de loyer...).

Enfin, l'étude du budget familial permet d'aborder la question du reste à vivre* et de mobiliser si besoin les dispositifs existants de prévention contre la précarisation des familles (FSL, demande de logement social, fonds d'aides à la vie quotidienne...).

* différence entre les ressources et les charges du ménage



Petite caserne
2 allée des platanes - BP 628
64106 Bayonne Cedex
Tél. 05 59 46 50 10

4 rue Henri IV - Porte J
64000 Pau
Tél. 05 33 64 00 30

Fax. 05 59 46 50 30
contact@audap.org

www.audap.org



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

A RETENIR

32 850

le nombre d'allocataires bénéficiant d'aide au logement sur le département et le sud des Landes, soit 45 % locataires du parc privé

58 %

la part des bénéficiaires des allocations logement vivant seuls

360 €

le loyer moyen d'un étudiant bénéficiaire d'une aide au logement sur l'agglomération paloise contre 450 € sur l'agglomération bayonnaise

Contacts :

Marion Audouin : m.audouin@audap.org

Nathalie Carpentier : nathalie.carpentier@cafpaucnafmail.fr

Brigitte Ferro : brigitte.ferro@cfabayonne.cnafmail.fr