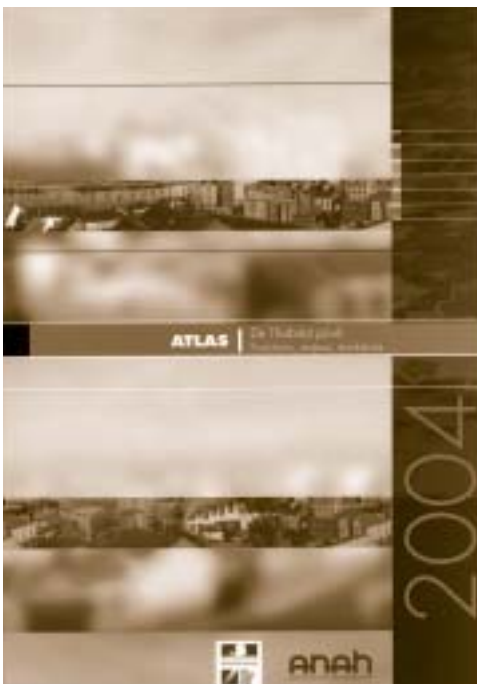


ou le passage "des impressions à l'approche objective"

Philippe Pelletier,
président de l'ANAH

L'Atlas de l'habitat privé a été publié, en janvier dernier, conjointement par l'ANAH et deux directions du ministère de l'Équipement, la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC) et la Direction des Affaires Économiques et Internationales (DAEI) et présenté devant des professionnels de l'habitat privé. Il a pour objectif principal une connaissance plus fine de cet habitat privé, de sa place et de son rôle dans le parc des résidences principales.

En près de 100 pages de cartes et de tableaux, il présente de façon très détaillée des données sur la démographie et le logement privé pour l'ensemble de la France métropolitaine. En apportant un éclairage sur les enjeux et les besoins des logements du parc privé, en contribuant à la mise en œuvre par les collectivités locales de leurs politiques de l'habitat, cet outil, au service de l'action publique en faveur du logement, devrait améliorer l'évaluation et la prise de décision.



Il va également permettre de combler un retard d'informations sur le parc privé par rapport au parc public, et alors de mieux agir pour leur complémentarité.

Ce document permettra aussi de mieux connaître la situation des territoires fragilisés et à enjeux, les besoins et actions spéci-

ifiques, les moyens d'intervention les mieux adaptés, enfin de mieux évaluer les résultats des politiques publiques. L'Atlas va se révéler particulièrement utile dans la mise au point de programmes locaux de l'habitat et dans la lutte contre l'habitat indécemment et insalubre.

L'Atlas de l'habitat privé a été élaboré à partir

de trois sources statistiques : le Fichier des Logements par Communes (FILOCOM 2001), le Recensement Général de la Population (RG 99) et l'Outil de Pilotage et d'Échange du Réseau ANAH (OPERA). Pour mémoire, FILOCOM 2001 (réalisé en métropole tous les deux ans) est élaboré grâce au rapprochement de quatre fichiers fiscaux par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du Ministère de l'Équipement : la taxe d'habitation, l'impôt foncier des propriétés bâties, le fichier des propriétaires, enfin celui de l'Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques (IRPP). Il croise donc trois dimensions d'analyse : la description du logement, le statut de l'occupant (mode, durée, éventuellement vacance), enfin les informations sur cet occupant, notamment son niveau de revenu. Selon les besoins, l'échelon géographique peut descendre jusqu'à la section cadastrale.

Quelques enseignements, parmi beaucoup d'autres, peuvent être tirés de l'exploitation et l'analyse des cartes et tableaux de cet Atlas. Les cartes sont souvent dédoublées en nombre et pourcentage et les données des tableaux sont réparties entre pôles urbains et ruraux, espaces périurbains et ruraux.

Anticiper les besoins en logements suppose bien sûr d'avoir une vue précise sur les évolutions démographiques. L'Atlas fournit à cet égard de précieuses informations. A l'opposé de la croissance démographique très forte dans certaines régions, certains anciens bassins industriels ou territoires à l'économie agricole insuffisamment diversifiée connaissent une baisse démographique qui peut néanmoins

ne pas jouer directement sur les besoins en logements. En effet, du



fait de la diminution de la taille moyenne des ménages suite à l'évolution des modes de vie, de la décohabitation et du vieillissement de la population, les besoins en logements augmentent beaucoup plus vite que la population. Ainsi un territoire en décroissance démographique peut encore avoir besoin de nouveaux logements.

Un des enseignements les plus clairs de l'Atlas est la confirmation, au plan national, du rôle social du parc locatif privé. En effet, 4,4 des 5,9 millions de ménages locataires du parc privé, soit les 3/4, se situent dans les limites des plafonds d'accès au logement HLM. Parmi ceux-ci, 2,2 millions de ménages ont des revenus faibles (correspondant aux plafonds PLAI-PST) et 1 million de ménages peuvent être considérés comme pauvres (revenus imposables inférieurs d'au moins 30% aux plafonds HLM). Les mouvements sont également analysés à travers des études spécifiques sur les "emménagés récents" (sur la période 1997-2001). 40% de ces "emménagés récents" ont trouvé à se loger dans le parc locatif privé. Il se révèle donc bien être le parc privilégié de la mobilité résidentielle et de l'accueil de nouveaux ménages.

• Où se trouvent ces ménages modestes, locataires du parc privé en 2001?

En pourcentage, la France rurale apparaît nettement sur la carte. Mais en valeur absolue, ce sont en bonne logique, les secteurs urbains denses qui enregistrent les valeurs les plus élevées : notamment le Nord/Pas-de-Calais, les régions parisienne et lyonnaise et l'ensemble du littoral méditerranéen.

Plusieurs autres indicateurs figurant dans l'Atlas présentent ce double visage, qui tient aux différentes densités de population.



• Où se trouvent ces logements inconfortables ?

Globalement, et c'est l'un des grands succès de l'amélioration de l'habitat privé ancien, le parc locatif est devenu confortable avec 80 % des logements disposant des "trois éléments de confort" (chauffage central, wc intérieurs, douche) alors qu'il n'étaient que 30 % en 1970. Il n'en reste pas moins qu'un million de logements loués ne possèdent toujours pas ces fameux trois éléments.

• Dans quelles parties du territoire sont-ils implantés?

Les pourcentages les plus élevés se trouvent bien sûr en milieu rural, mais en valeur absolue, les mêmes régions urbaines sont concernées, avec une concentration particulière dans le Nord/Pas-de-Calais.

• Et quels en sont les occupants ?

Les étudiants ne représentent que 1,4 % des locataires sans confort (ils bénéficient à 92% des trois éléments). En revanche, les retraités forment 42 %, les ouvriers 23 % et les personnes sans activité 14 % de cette population.

Le bilan de l'ANAH

L'Atlas de l'habitat privé permet également de visualiser le bilan de l'ANAH. Il apparaît que sur les dix dernières années (1993-2002), les aides de l'ANAH ont porté sur l'ensemble du territoire, avec une dominante plutôt urbaine (en valeur absolue, mais, là encore, la proportion de logements réhabilités est plus importante en milieu rural). C'est en milieu urbain que se trouvent 85% des logements subventionnés, proportion conforme à la répartition géographique du parc locatif privé, ainsi que 63% de logements conventionnés.

En 10 ans, l'ANAH a contribué à remettre 350 000 logements vacants sur le marché locatif dont 56 % étaient inoccupés depuis plus d'un an.

Pour les propriétaires occupants, le bilan se limite naturellement à l'année 2002, la première depuis l'élargissement des compétences de l'ANAH. Il n'en est pas moins significatif, puisque 63 000 propriétaires aux revenus modestes ont été aidés pour des travaux d'amélioration tandis que 5 440 logements étaient adaptés au handicap. Ce dernier chiffre

a d'ailleurs très nettement augmenté en 2003 pour atteindre environ 9 000.

• **Où se trouvent principalement les propriétaires occupants éligibles aux subventions de l'ANAH ?**

En volume, encore une fois dans le Nord/Pas-de-Calais, puis en Ile-de-France, dans le sud-méditerranéen, dans l'ouest et en Rhône-Alpes. On observe que 2,8 millions de logements ne possèdent pas au moins un élément de confort, soit 21%. Le plus souvent, c'est le chauffage central qui fait défaut, mais il existe encore 114 000 logements ne disposant d'aucun des trois éléments.



Les cartes et tableaux peuvent également permettre de corriger certaines idées reçues. Ainsi les cartes montrent que le milieu rural n'a pas été l'espace privilégié du loyer conventionné, même si à l'heure actuelle les conditions de mise en œuvre de ces logements conventionnés deviennent de plus en plus difficiles en milieu urbain ou en secteur tendu. De même, avec près de 4 millions de logements auxquels manque encore au moins un des trois éléments de confort, l'effort sur celui-ci ne doit pas être relâché. Et ce d'autant plus que ces derniers logements seront les plus difficiles à réhabiliter. Cette lutte contre les logements inconfortables appelle toujours un effort de chaque instant au même titre que deux grands enjeux du futur, la prise en compte du vieillissement de la population et la mobilisation auprès des personnes fragilisées et handicapées.

NOTA. S'agissant d'informations confidentielles, le directeur de la DAEI a insisté, lors de la présentation du document, sur le cadre juridique strict qui entoure l'élaboration de FILOCOM et a nécessité une convention nationale DAEI/DGI ayant donné lieu à un arrêté ministériel, après accord de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés. (CNIL).

Compte tenu que ce fichier permet d'éclairer les politiques locales de l'habitat, de programmer le logement social, enfin d'évaluer les politiques publiques, d'aucun pensait pouvoir l'utiliser au plan local au profit de toute la filière de l'amélioration de l'habitat ?

La DGI a indiqué que de strictes contraintes de diffusion seraient imposées et qu'en particulier ces informations ne sont pas en général rediffusables. Les cas particuliers pourront cependant être soumis à la DAEI et des exploitations particulières possibles à la demande des services de l'État compétents en matière de logement, d'habitat et d'évaluation des politiques publiques ainsi qu'à celle des collectivités locales et leurs regroupements dotés d'une fiscalité propre.

Outre une mise à jour annuelle, cet Atlas doit se décliner, au cours des prochains mois, sous forme de tableaux de bord régionaux (support CD Rom). Ils seront diffusés dans un premier temps dans le réseau ANAH, via les délégués régionaux, et devraient l'être par la suite dans le réseau Équipement, via les DRE.

L'Atlas de l'habitat privé
se trouve sur le site Internet de l'ANAH :
www.anah.fr
sous la rubrique
Actualités - Atlas de l'habitat privé -
En savoir plus.
Ainsi que sur celui du ministère :
www.logement.equipement.gouv.fr/