

Aides personnelles au logement : des bénéficiaires en situation de précarité dans le parc privé

Fin 2005, près de 30 % des ménages de l'aire urbaine de Toulouse bénéficient d'une aide personnelle au logement en tant que locataire ou accédant à la propriété. Majoritairement présents à Toulouse et dans les communes les plus urbaines, ces bénéficiaires sont le plus souvent locataires du parc privé où ils supportent un coût du logement plus élevé que dans le parc social.

Un ménage français sur cinq perçoit une aide au logement

Au 31 décembre 2005, les Caisses d'Allocations Familiales ont versé des prestations logement à un peu plus de 5,8 millions d'allocataires sur le territoire national (dont 172 000 outre-mer), soit 22 % des ménages français.

En métropole, près de 44 % des bénéficiaires perçoivent l'Aide Personnalisée au Logement (APL), un peu plus de 36 % reçoivent l'Allocation de Logement à caractère Social (ALS) et les autres touchent l'Allocation de Logement à caractère Familial (ALF).

Le nombre de bénéficiaires d'aides au logement, s'accroît très légèrement par rapport à 2004 (+ 0,3 %), après plusieurs années de baisse. Cette inflexion s'explique par la progression dans le secteur locatif.

Dans l'aire urbaine, 29 % de bénéficiaires d'aides au logement

Au cours de l'année 2005, 132 000 ménages de l'aire urbaine de Toulouse ont bénéficié d'une allocation logement en tant que locataire ou accédant à la propriété.

Globalement, le nombre de bénéficiaires demeure stable depuis 2000.

La majorité des ménages aidés le sont au titre de l'ALS du fait du poids des étudiants qui représentent 30 % de l'ensemble des bénéficiaires.

L'essentiel des bénéficiaires vit en secteur locatif, privé ou social. Du fait de la concentration du parc locatif à Toulouse, la proportion des ménages aidés y est beaucoup plus forte que dans le reste de l'aire urbaine.

Les chiffres clés en 2005 sur l'aire urbaine

- 132 164 bénéficiaires d'un aide au logement (soit 29 % des ménages)
 - 71 % vivent à Toulouse
 - 20 % en banlieue
 - 9 % en couronne périurbaine
- 30 % de bénéficiaires étudiants
- 53 % des bénéficiaires perçoivent l'ALS, 31,5 % l'APL et 15,5 % l'ALF
- 88 % de locataires
- 6 % d'accédants à la propriété et 6 % de personnes logées dans des foyers
- 47 % de bénéficiaires sous le seuil de pauvreté (hors étudiants et personnes de plus de 65 ans)

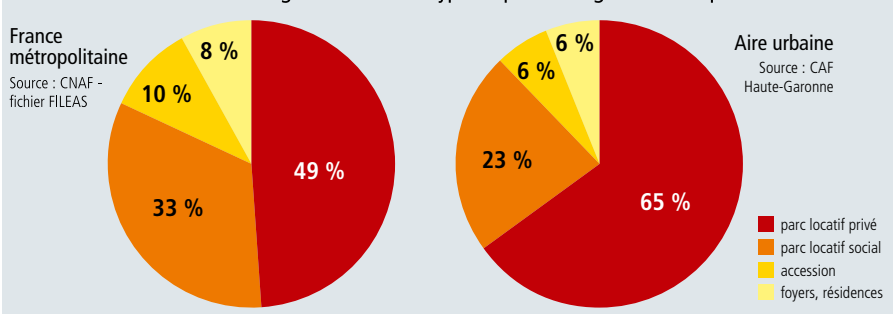
Les aides personnelles au logement

L'Aide Personnalisée au Logement destinée aux locataires du parc social ou de logements privés conventionnés, ou bien aux accédants à la propriété bénéficiant de prêts aidés.

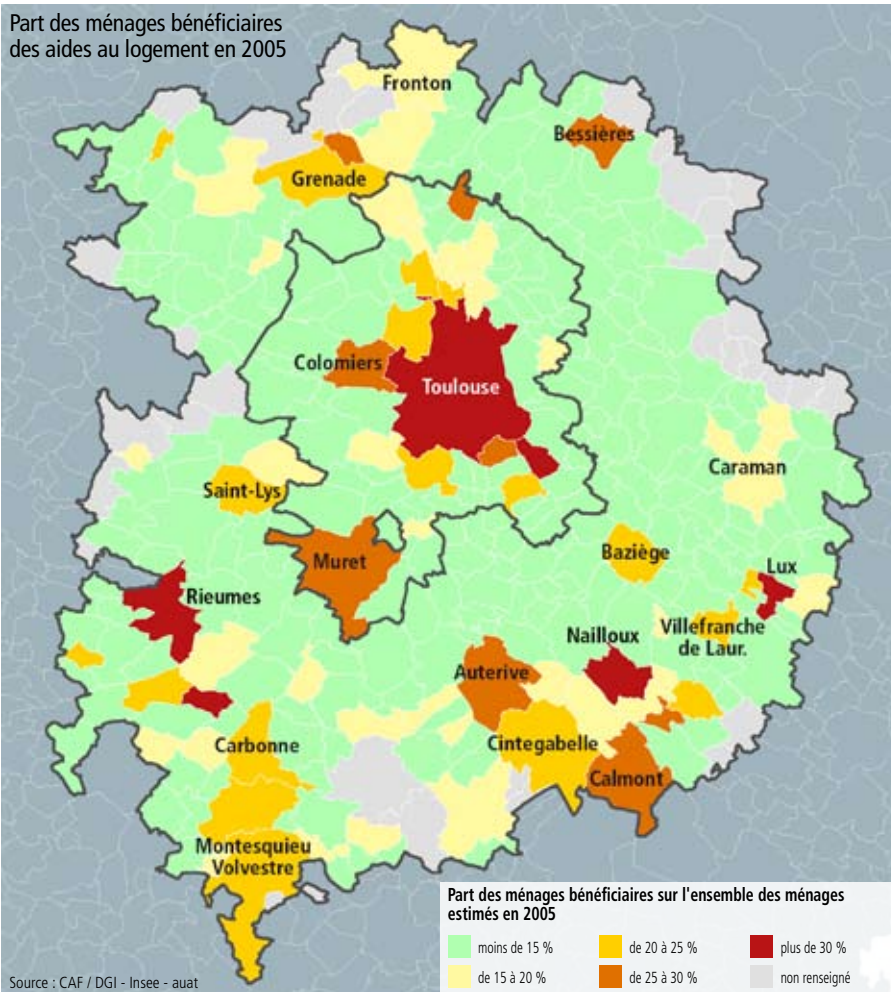
L'Allocation de Logement Sociale destinée aux locataires d'un logement privé non conventionné. L'ALS est réservée aux étudiants, personnes seules ou ménages sans enfants.

L'Allocation de Logement Familiale est versée aux ménages ayant au moins un enfant.

Les bénéficiaires d'aides au logement selon le type de parc de logement occupé en 2005



Part des ménages bénéficiaires des aides au logement en 2005



Près des trois-quarts des bénéficiaires habitent Toulouse

Au sein de l'aire urbaine, la répartition géographique des bénéficiaires d'une aide au logement est très inégale selon les communes. Toulouse accueille 71 % des bénéficiaires de l'aire urbaine alors que la moitié seulement des ménages y vit. Ceci s'explique par la présence d'une offre de logements locatifs beaucoup plus importante qu'ailleurs. Au sein de la ville, les bénéficiaires sont plus nombreux dans les quartiers du centre-ville et les faubourgs dont la fonction locative est forte et dans les quartiers d'habitat social. En banlieue et en couronne périurbaine, les bénéficiaires, sous-représentés par rapport à l'ensemble des ménages, sont essentiellement présents dans les communes et les bourgs les plus urbains disposant d'un parc de logements diversifiés.

Deux bénéficiaires sur trois sont locataires dans le parc privé...

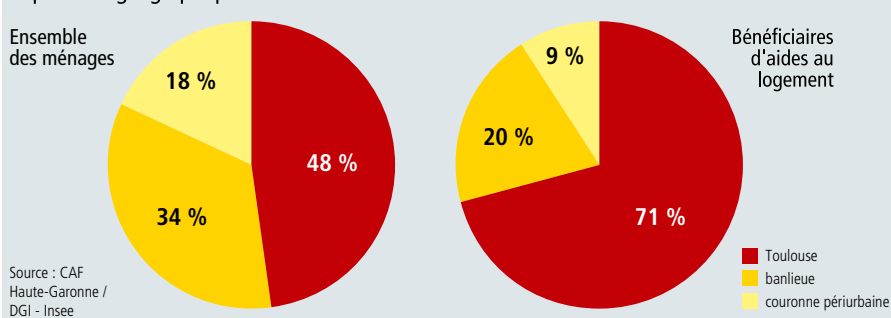
Au sein de l'aire urbaine, 85 400 ménages qui perçoivent une aide au logement, résident dans le parc locatif privé. Rappelons que ce dernier est bien plus vaste que le parc locatif social : 37 % des résidences principales pour 11 %.

23 % sont locataires du parc social, soit 30 000 ménages. Enfin, 6 % sont accédants à la propriété et autant résident dans des foyers ou des résidences.

...ce qui représente la moitié des occupants du parc locatif privé en 2005

Rapporté à l'ensemble des ménages vivant dans chacun des parcs (estimation 2005), le taux de bénéficiaires d'une allocation logement s'élève à 51 % dans le parc locatif privé, à 59 % dans le parc locatif social et seulement à 3,6 % parmi les propriétaires en accession à la propriété.

Répartition géographique des bénéficiaires en 2005



	Bénéficiaires d'aides au logement	Parc locatif privé	Parc locatif social	Accession	Foyers, résidences	Part des bénéficiaires sur l'ensemble des ménages du parc privé	Part des bénéficiaires sur l'ensemble des ménages du parc social
Toulouse	93 974	67 146	19 664	2 064	5 077	59%	62%
Banlieue	26 323	12 287	8 927	3 381	1 718	33%	52%
Couronne périurbaine	11 867	5 961	1 406	3 115	1 382	38%	68%
Aire urbaine	132 164	85 394	29 997	8 560	8 177	51%	59%
<i>dont étudiants</i>	<i>39 239</i>	<i>32 283</i>	<i>3 286</i>	<i>188</i>	<i>3 482</i>		
Grand Toulouse	107 970	73 182	25 223	3 597	5 941	NC	NC
SICOVAL	4 433	2 830	1 044	360	195	NC	NC
CAM	5 209	2 132	1 727	906	444	NC	NC

Parmi les bénéficiaires d'aides au logement : une part importante de jeunes et d'étudiants...

Plus du tiers de l'ensemble des bénéficiaires sont des jeunes de moins de 25 ans, ce qui s'explique par la proportion élevée d'étudiants (30 % des bénéficiaires). La majorité des étudiants (83 %) loge dans le parc privé, où ils représentent 38% des bénéficiaires. Les allocataires âgés de 25 à 39 ans sont généralement logés dans le parc privé alors que ceux de plus de 40 ans sont plutôt logés dans le parc social et en accession principalement en banlieue et en couronne périurbaine.

... une forte proportion de personnes seules et de familles monoparentales

Sur l'aire urbaine, 65 % des bénéficiaires sont des personnes isolées. Les familles monoparentales représentent 14 % et les couples 22 % (dont 14 % ont des enfants).

Le parc privé toulousain accueille davantage de personnes seules alors que les communes de la banlieue et de la couronne périurbaine comptent une part plus importante de familles. Les familles monoparentales sont majoritairement logées dans le parc public et en accession.

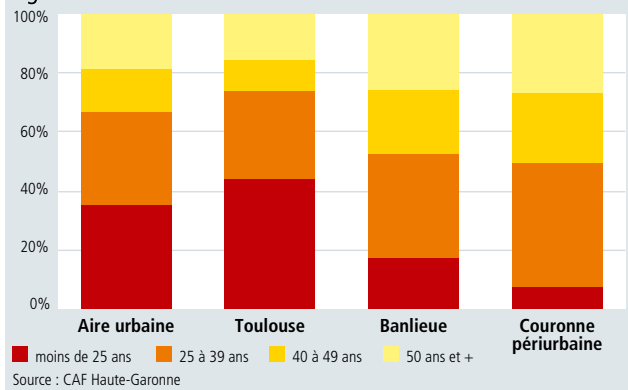
Le parc privé joue un rôle majeur dans l'accueil des plus modestes

La notion de pauvreté-précarité peut s'appréhender au travers des revenus (pauvreté monétaire) ou des minima sociaux.

Dans l'aire urbaine, hors étudiants et personnes de plus de 65 ans, près de la moitié des bénéficiaires (47 %) dispose de ressources inférieures au seuil de pauvreté (739 euros mensuel par Unité de Consommation en 2005). Ces ménages à très faibles revenus sont proportionnellement plus nombreux à vivre dans le parc privé (52 %) que dans le parc social (47 %).

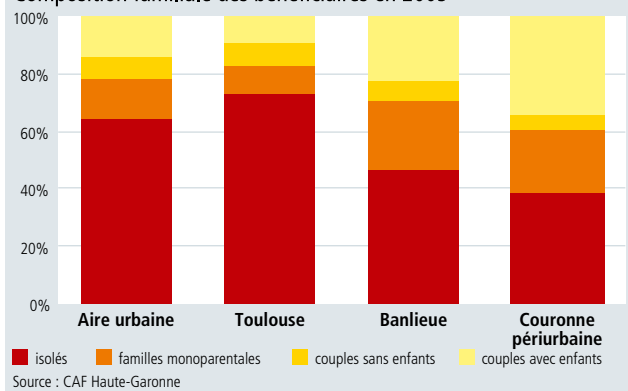
Par ailleurs, 21 000 bénéficiaires d'aides au logement vivent uniquement de minima sociaux (RMI, API, AAH). Toujours plus nombreux dans le parc privé, ils sont néanmoins, proportionnellement plus présents dans le parc social (25 %) que dans le parc privé (23 %).

Âge des bénéficiaires en 2005



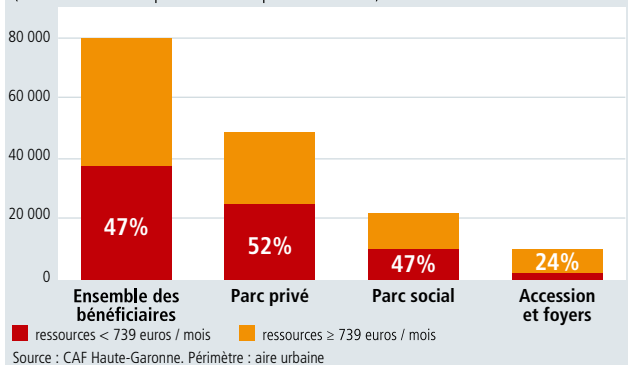
Des bénéficiaires plutôt jeunes et vivant seuls à Toulouse

Composition familiale des bénéficiaires en 2005



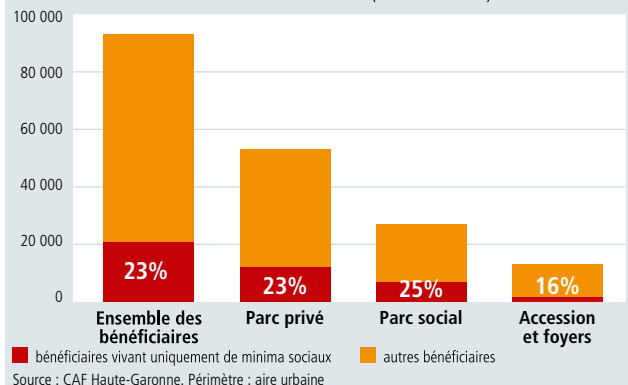
Des familles monoparentales plus nombreuses parmi les bénéficiaires en banlieue et en périurbain

Niveau de ressources des bénéficiaires (hors étudiants et personnes de plus de 65 ans)



Dans le parc social, près de la moitié des bénéficiaires vit sous le seuil de pauvreté

Bénéficiaires vivant de minima sociaux (hors étudiants)



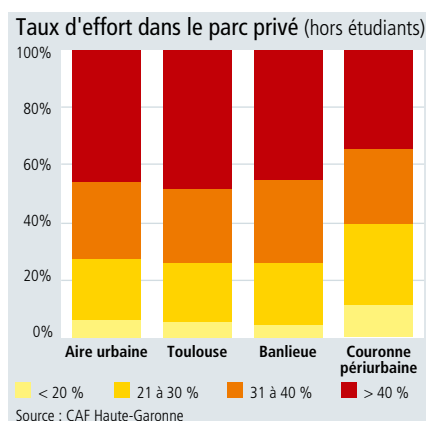
Dans le parc social, un ménage allocataire sur quatre vit exclusivement de minima sociaux

Des locataires du parc privé pénalisés par le coût du logement

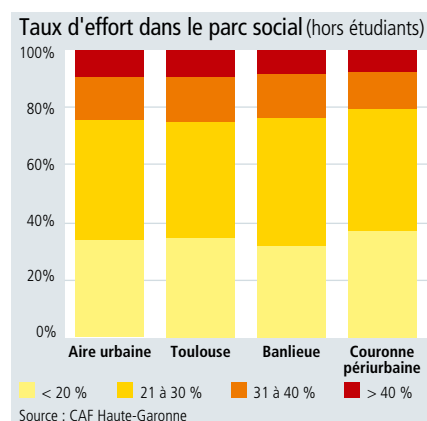
Dans l'aire urbaine, ce sont les locataires du parc privé qui consentent le taux d'effort le plus élevé pour se loger : 48 % des ménages à Toulouse, 45 % en banlieue et 35 % en couronne périurbaine consacrent plus de 40 % de leurs revenus (prestations incluses) à leur loyer ou remboursement de prêt. Les budgets des locataires du parc social sont moins sollicités, les trois-quarts des ménages ayant un taux d'effort inférieur à 30 %.

L'efficacité sociale des aides au logement en question

Depuis une quinzaine d'années, le fonctionnement du marché du logement et le contexte socio-économique se sont modifiés et ont contribué à amoindrir l'impact des aides au logement auprès des familles. De plus, la revalorisation des aides est insuffisante comparée à l'évolution des loyers et des charges réellement supportées par les bénéficiaires.



Ce phénomène est d'autant plus important que l'offre de logements locatifs accessibles se réduit face à une évolution moindre des revenus des ménages. Ceci induit un affaiblissement de leur capacité financière, notamment pour les primo-accédants. Dans son rapport annuel, publié en février 2007, la Cour des comptes met en avant la complexité du dispositif des aides au logement dont les objectifs relèvent à la fois de la politique du logement et de la politique sociale et familiale.



Afin de renforcer l'efficacité sociale des aides au logement, la Cour recommande de réduire le nombre de bénéficiaires à ceux qui en ont le plus besoin pour se loger, d'adopter une évaluation « plus fine » de la contribution de ces aides à la politique du logement et de remédier à l'inégalité qui se creuse entre allocataires du parc privé et ceux du parc social.

Définitions

Allocataire d'une aide au logement : ménage bénéficiant d'une des trois aides au logement.

Aides au logement : il existe deux grands types d'aides personnelles au logement :

- **l'Aide Personnalisée au Logement (APL)** attribuée aux locataires de logements conventionnés (logements sociaux ou privés aidés) ainsi qu'aux accédants à la propriété ayant contracté un prêt aidé par l'Etat. Son barème est plus solvabilisateur que celui de l'AL.

- **l'Allocation Logement** qui se subdivise en :

- **allocation de logement à caractère familial (ALF)** versée aux ménages avec enfants et aux jeunes ménages qui ne rentrent pas dans le champ de l'APL,

- **allocation de logement à caractère social (ALS)** versée aux ménages qui n'ont pas droit à l'APL ni à l'ALF. Réservée aux personnes âgées, handicapées et jeunes travailleurs, elle a été étendue progressivement aux chômeurs en fin de droit, Rmistes et étudiants.

Le montant de l'allocation logement tient compte du nombre de personnes à charge, du lieu de résidence, du montant du loyer ou de la mensualité de remboursement et des ressources du ménage.

Minima sociaux : il existe neuf minima sociaux offrant un minimum de ressources aux personnes en situation de précarité. Seuls les trois principaux sont pris en compte ici. Le **RMI** qui assure à toute personne âgée de plus de 25 ans (ou moins si elle a des enfants à charge) un revenu plancher. Les deux autres allocations visent des publics spécifiques confrontés à un risque de grande pauvreté : les parents isolés (**API**) et les personnes handicapées (**AAH**).

Taux d'effort : il représente la part que consacre l'allocataire à son loyer ou à sa mensualité de remboursement dans ses ressources totales (y compris l'ensemble des prestations).

Revenu par Unité de Consommation (RUC) : revenu qui tient compte des ressources du foyer et du nombre de personnes qui le compose. Son calcul se fait par attribution d'un coefficient de 1 pour le 1er adulte du ménage,

de 0,5 pour tout autre adulte et de 0,3 pour chaque enfant de moins de 15 ans.

Seuil de pauvreté ou de bas revenus : il est égal à la demi médiane des revenus avant impôts, soit 738,86 euros de revenu mensuel par Unité de Consommation en 2005.

Sources

CAF 31 : Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Garonne

CNAF : Caisse Nationale d'Allocations Familiales

Avertissement

Le périmètre étudié ici comprend uniquement les communes de l'aire urbaine toulousaine situées en Haute-Garonne (soit 308 communes sur 342).

Pour en savoir plus :

Site de la CNAF : <http://www.cnaf.fr>

ANIL : Habitat Actualité n°100 – avril 2007