



Logements non-décent : état des lieux et chiffres clés

Publication : CAF du Var et ADIL du Var

Directeurs de la publication : Julien ORLANDINI et Marc ESPONDA

Analyse et rédaction : Valeriia SODOMA, Laëtitia PIOUT et Anne-Laure TISSOT

Cette étude s'inscrit dans le cadre d'un partenariat entre deux acteurs majeurs du logement et de la lutte contre la précarité dans le département du Var : la **Caisse d'Allocations Familiales (CAF)** et l'**Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)**. Ces deux organismes partagent un objectif commun : **favoriser l'accès à un logement décent et durable pour tous les ménages varois**, tout en contribuant à la prévention et à la résolution des situations de mal-logement.

La question de la **non-décence des logements** constitue aujourd'hui un enjeu central des politiques publiques locales de l'habitat. Elle renvoie à des situations où le logement ne répond pas aux critères minimaux de confort, de salubrité ou de sécurité fixés par la réglementation. Ces situations fragilisent les ménages, souvent déjà vulnérables sur le plan économique ou social, et peuvent être à l'origine de difficultés multiples : atteinte à la santé, surcoûts énergétiques, conflits locatifs, voire perte du logement.

Dans ce contexte, la **CAF du Var** et l'**ADIL du Var** ont souhaité croiser leurs observations et leurs données afin de mieux **comprendre la réalité du parc locatif non-décent**, d'**identifier les profils des ménages concernés**, et de **mieux orienter les actions de prévention et d'accompagnement** à l'échelle du département.

L'objectif de cette étude est double :

- **Dresser un état des lieux** des signalements de logements non-décents effectués par les allocataires dans le département du Var ;
- **Analyser la typologie des ménages concernés** par ces situations de non-décence, afin de mieux cerner les caractéristiques sociales, économiques et familiales des foyers touchés.

Ces analyses visent à fournir aux acteurs publics et sociaux du territoire des éléments d'aide à la décision pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et adapter les dispositifs d'accompagnement aux réalités locales.



Méthodologie

L'analyse repose sur le croisement de deux principales sources d'information issues des dispositifs d'observation et de conseil portés par la CAF et l'ADIL du Var :

1. **Les signalements non-décence enregistrés par la CAF du Var**, effectués par les allocataires confrontés à des situations de logement ne répondant pas aux critères de décence définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Ces signalements constituent la base principale pour quantifier et qualifier les situations repérées dans le département.
2. **Les données issues des consultations de l'ADIL du Var**, notamment celles relatives aux ménages locataires ayant sollicité un accompagnement pour cause de mal-logement, d'insalubrité ou de non-décence. Ces informations permettent d'enrichir la compréhension des profils des ménages concernés et des problématiques rencontrées.

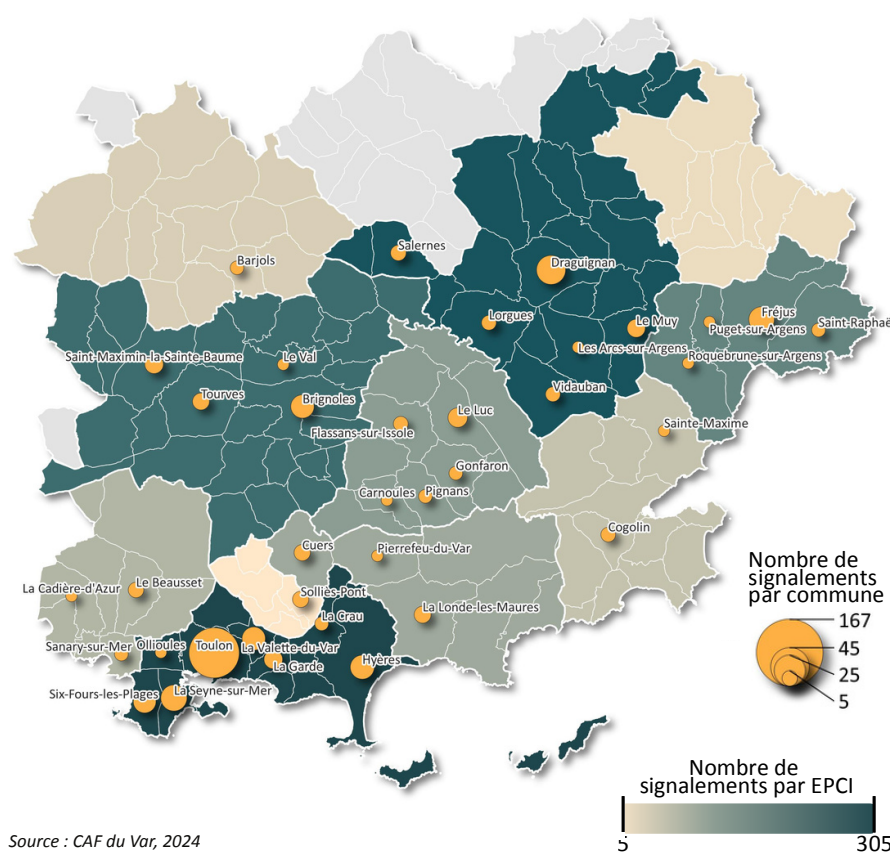
Les deux jeux de données ont été **traités, anonymisés et harmonisés** afin de garantir leur comparabilité et le respect du secret statistique. Conformément aux règles déontologiques applicables aux travaux statistiques et partenariaux, **toute catégorie présentant moins de 5 références n'a pas été représentée** dans les tableaux et graphiques.

Les analyses présentées reposent sur un traitement statistique descriptif, visant à :

- Identifier la répartition géographique des signalements dans le département ;
- Étudier les caractéristiques des ménages concernés (composition, âge, statut d'occupation, niveau de ressources, etc.) ;
- Mettre en évidence les tendances et les facteurs récurrents associés aux situations de non-décence.

Les signalements

Nombre de signalements pour non-décence en 2024



Définitions

Stock de non-décence : ensemble des logements non-décents existants en 2024, qu'ils aient été signalés cette année ou auparavant.

Flux de non-décence : nouveaux signalements enregistrés en 2024, correspondant aux cas récents de non-décence.

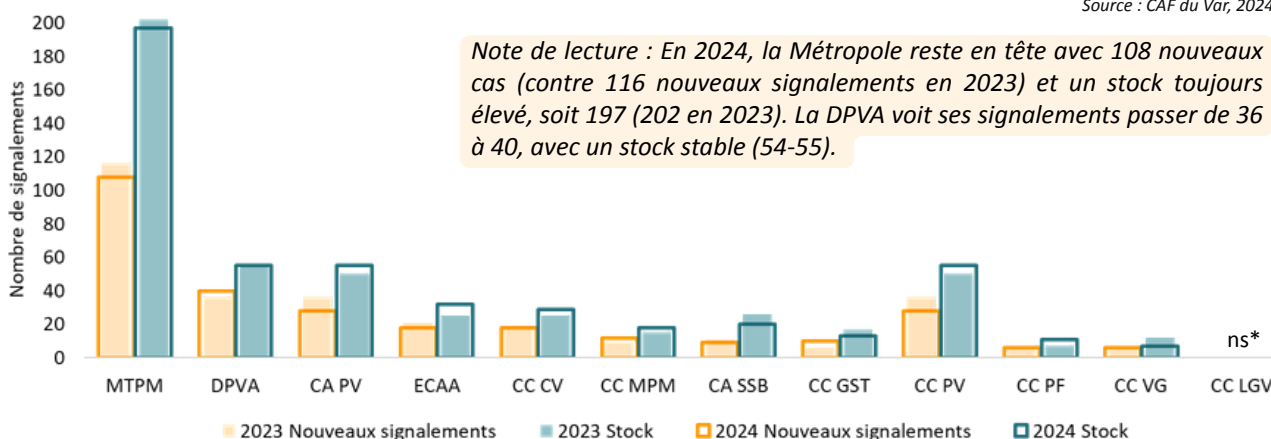
En 2024, le stock de signalements pour non-décence enregistrés par la CAF du Var atteint 719 dossiers. Ils se concentrent principalement dans les grands intercommunalités. La Métropole en compte 305, suivie par la Dracénie (95) et la Provence Verte (83). Certaines communes se

distinguent par un nombre particulièrement élevé de signalements. Toulon arrive en tête avec 167 signalements sur l'année, loin devant Draguignan (45), La Seyne-sur-Mer (34) et Fréjus (32). Ces quatre villes totalisent à elles seules près de 40% des signalements recensés dans le Var, traduisant des situations de non-décence concentrées dans les pôles urbains les plus peuplés.

Quant à l'évolution des signalements, les grandes intercommunalités restent les plus concernées, notamment la Métropole, qui affiche des niveaux élevés. La Dracénie et la Provence Verte présentent des dynamiques plus contrastées, marquées par une légère hausse des stocks. Dans les autres territoires, les volumes restent faibles mais stables, témoignant d'une persistance du phénomène à l'échelle départementale.

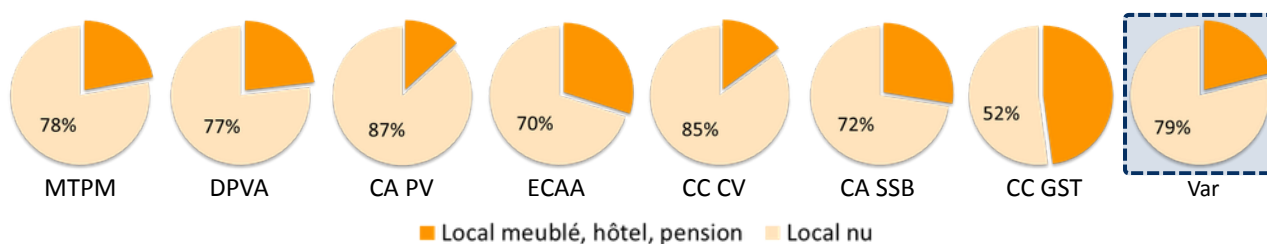
État des signalements pour non-décence : nouveaux cas et stock

Source : CAF du Var, 2024



Le profil des logements non-décents

Signalements selon le type de location



Source : CAF du Var, 2024

Dans la plupart des territoires, les signalements concernent majoritairement des logements loués non meublés, avec une part allant de 70 % à 87 % selon les EPCI, notamment dans la Provence Verte (87 %) et le Cœur du Var (85 %). Le Golfe de Saint-Tropez se distingue par une part plus élevée de locations meublées parmi les signalements (48 %), ce qui fait écho à une présence plus importante de ce type de logements dans le territoire : selon l'Insee (RP 2021), les meublés représentent 5 % des résidences principales dans le Golfe de Saint-Tropez, contre 3 % dans le Var.

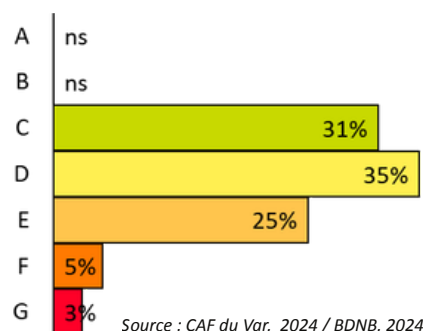
Répartition des logements non-décents signalés selon la période de construction

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	2006-2019	Après 2019
Var	52%	19%	15%	5%	9%	2%
MTPM	45%	28%	15%	4%	7%	ns
DPVA	64%	8%	11%	ns	12%	ns
CA PV	81%	ns	ns	7%	ns	ns
ECAA	28%	26%	23%	ns	16%	ns
CC CV	62%	ns	ns	ns	ns	ns
CC MPM	43%	ns	ns	ns	29%	ns
CA SSB	32%	25%	25%	ns	ns	ns
CC GST	38%	31%	ns	ns	ns	ns
CC PV	ns	ns	42%	ns	ns	ns
CC PF	69%	ns	ns	ns	ns	ns
CC VG	55%	ns	ns	ns	ns	ns

Source : CAF du Var, 2024 / Cerema, Fichiers Fonciers, 2024 / ADEME – Base DPE *Ces résultats s'appuient sur un échantillon enrichi représentant 89% de la base CAF. ns : non significatif, c'est-à-dire moins de 5 références.

Une part importante des logements signalés comme non décents a été construite avant 1971. Cette tendance est particulièrement marquée dans certaines intercommunalités, comme la Provence Verte, où 81 % des logements datent d'avant 1946, ou encore la Dracénie avec 72% des signalements qui concernent des logements construits avant 1971. Ces chiffres confirment que la non-décence des logements est fortement corrélée à l'ancienneté du bâti, souvent moins performant sur les plans thermique, structurel et de confort.

Répartition des logements non-décents signalés selon le DPE



Source : CAF du Var, 2024 / BDNB, 2024

Les signalements de non-décence concernent majoritairement des logements aux performances énergétiques modestes : 68 % présentent une étiquette D, E, F ou G, dont environ un tiers (33 %) sont classés E, F ou G. À l'inverse, les logements bien classés (A ou B) sont très peu représentés, avec un échantillon non significatif. Ces résultats laissent entrevoir une corrélation possible entre non-décence et faible performance énergétique, traduisant souvent un parc ancien et peu rénové. Ils invitent ainsi à renforcer la complémentarité entre les politiques de lutte contre l'habitat non décent et celles de rénovation énergétique.

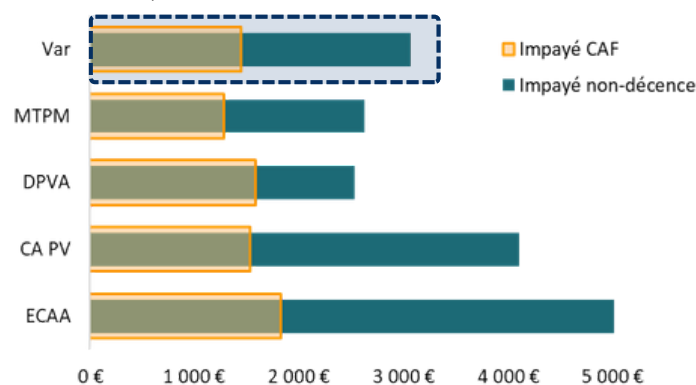
**Les résultats reposent sur un échantillon enrichi avec les données BDNB, couvrant 70 % de la base CAF, dont 50 % ont un DPE inconnu, soit un total de 255 logements.

Les loyers et les impayés dans les logements non-décents

L'analyse des ménages accompagnés révèle une forte corrélation entre précarité locative et état du bâti, comme le montre la part des consultations pour non-décence dont près de 25 % sont associées à un défaut de paiement du loyer.

Comparaison des montants médians d'impayés entre les logements non-décents signalés et l'ensemble des allocataires CAF

Source : CAF du Var, 2024

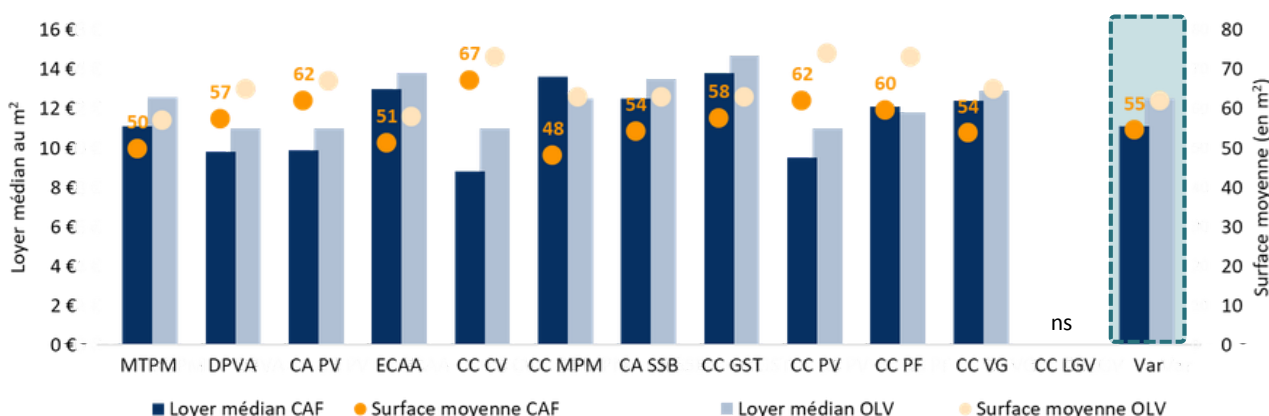


Impayé : il est constitué lorsque la dette représente au moins à 2 fois le loyer + charges (avant déduction de l'APL/AL si l'aide est versée à l'allocataire, après déduction de l'APL/AL si l'aide est versée au bailleur/prêteur).

Les données mettent en évidence une corrélation entre la non-décence des logements et des niveaux d'impayés plus élevés, suggérant que les situations de mal-logement s'accompagnent souvent de fragilités économiques accrues. Bien que ces logements aient été signalés pour non-décence, seuls 7% de l'échantillon se trouvent en situation d'impayé de loyer. Par ailleurs, les données relatives aux impayés ne sont disponibles que pour une partie du territoire, correspondant aux EPCI dans lesquels l'échantillon respecte les règles du secret statistique. Dans toutes les intercommunalités étudiées, le montant médian des impayés est nettement plus élevé dans les logements signalés pour non-décence que chez l'ensemble des allocataires CAF. À l'échelle du Var, il atteint 3 068 € contre 1 452 €.

L'écart est particulièrement marqué dans Estérel Côte d'Azur Agglomération (5 008 € contre 1 829 €) et dans la Provence Verte (4 100 € contre 1 535 €). Cela peut suggérer que les situations de non-décence s'associent à des impayés plus élevés, possiblement liés à des fragilités économiques plus durables.

Loyers médians du parc privé dans le Var vs loyers des logements non-décents signalés



Source : CAF du Var 2024 / ADIL du Var 2024

Dans la majorité des intercommunalités, les logements signalés pour non-décence présentent des loyers inférieurs au loyer de marché privé. Au niveau départemental, la médiane s'établit à 11,1 €/m² pour les logements dégradés contre 12,5 €/m² pour le parc sain, soit un écart de 1,4 €/m². Cette tendance se confirme dans plusieurs intercommunalités comme la MTPM (1,5 €/m² d'écart), la DPVA (1,2 €/m²) ou SSB (1 €/m²). Ce constat souligne un lien direct entre la dégradation du bâti et une valorisation locative moindre.

À l'inverse, le Pays de Fayence et la Méditerranée Porte des Maures font exception avec des loyers au m² plus élevés dans les logements non décents (respectivement 12,1 €/m² et 13,6 €/m²). Cette situation s'explique par la surface plus réduite de ces biens, inférieure de 13 à 15 m² par rapport à la moyenne du parc. Ce constat suggère un niveau de qualité structurelle inférieur, lié à des logements souvent plus petits, potentiellement plus anciens, et présentant davantage de dégradations ou de défauts d'équipement.

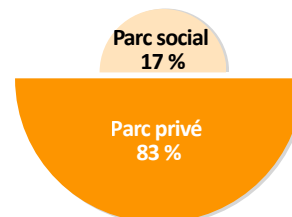
Les consultations pour cause de non-décence

Un **signalement à la CAF d'un logement non-décent** vise à informer l'organisme que le logement ne respecte pas les critères de décence, afin qu'elle puisse suspendre ou adapter les aides au logement et inciter le bailleur à effectuer les travaux, tandis qu'une **consultation auprès de l'ADIL** permet d'obtenir des conseils juridiques et pratiques sur les droits, recours et démarches possibles face à une situation de mal-logement.

En 2024, près de 8 % des consultations auprès de l'ADIL du Var concernaient des situations de mal-logement, soit une hausse de 2 points par rapport à 2023. Selon les territoires, la part des consultations liées au mal-logement varie entre 3 % et 11 %. Provence Verte enregistre la proportion la plus élevée avec 11 %, suivie de Cœur du Var et de la Dracénie Provence Verdon Agglomération, toutes deux à 10 %. À l'inverse, la part la plus faible est observée sur le territoire du Pays de Fayence, avec seulement 3 %.

Pour cette analyse, seuls les locataires du parc social et du parc privé, majoritaires parmi les consultants ont été retenus, les autres statuts d'occupation ayant été exclus. Parmi les personnes ayant sollicité l'ADIL du Var pour des problèmes de mal-logement, plus de 80 % étaient des locataires du parc privé.

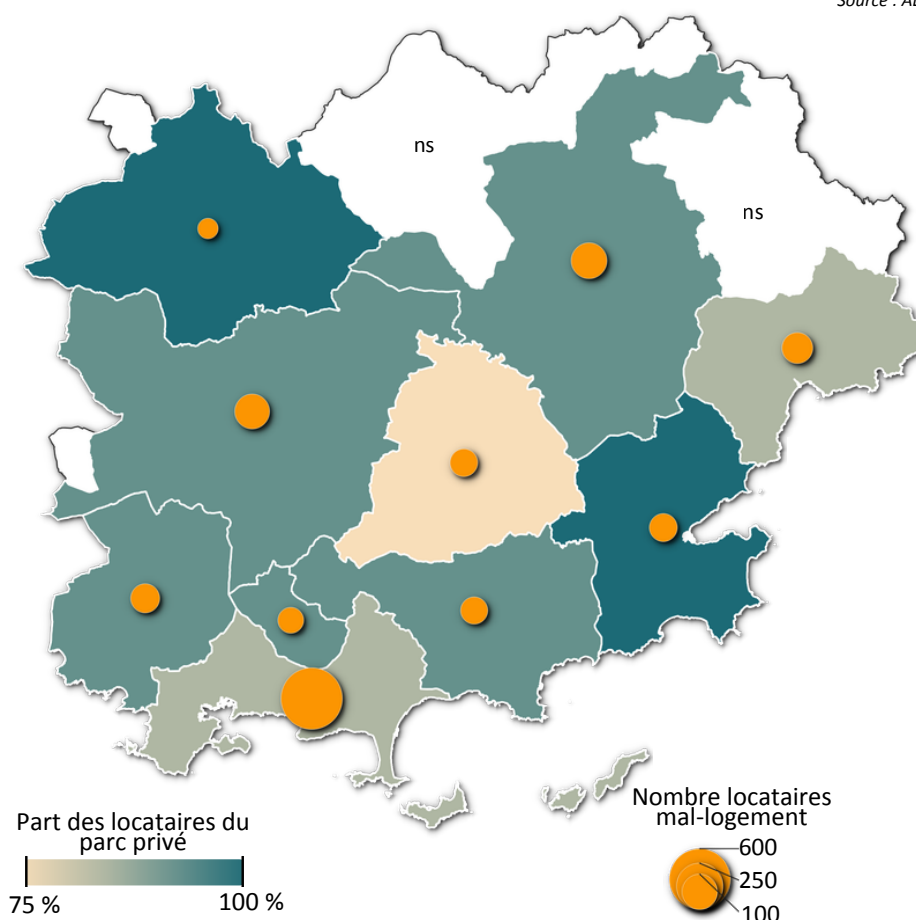
Répartition des locataires consultants selon le type de parc



Source : ADIL du Var, 2024

Répartition des locataires consultants selon le type de parc

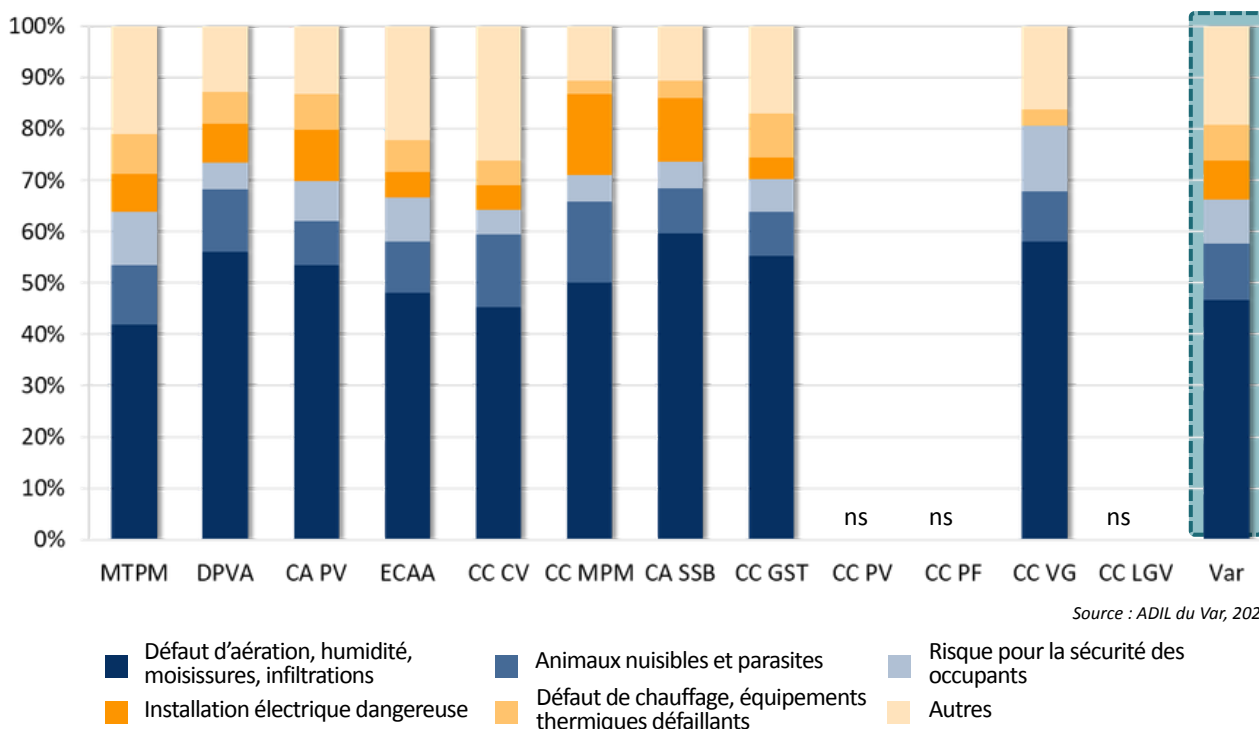
Source : ADIL du Var, 2024



Dans l'ensemble des EPCI, plus des trois quarts des locataires qui ont consulté l'ADIL pour des situations de mal-logement résident dans le parc privé. À noter que, pour Cœur du Var, un quart des consultants relève du parc social. À l'inverse, sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez, 97 % des consultations émanent de locataires du parc privé.

Les consultations pour cause de non-décence

Principaux motifs de consultation pour mal logement en 2024 à l'ADIL par EPCI



En 2024, les principales consultations liées au mal-logement à l'ADIL du Var concernent majoritairement des situations de non-décence. Près de la moitié des demandes, tous territoires confondus, sont motivées par des problèmes d'humidité, de moisissures, de défaut d'aération ou d'infiltrations. Ces motifs représentent à eux seuls jusqu'à 60 % des consultations pour mal-logement sur le territoire de Sud Sainte Baume. Il convient de noter que plusieurs éléments peuvent être relevés simultanément pour un même logement, ce qui explique la présence cumulée de plusieurs motifs dans certains cas. Le deuxième motif le plus fréquemment évoqué concerne la présence d'animaux nuisibles ou de parasites. Ce type de problème peut concerner jusqu'à 16 % des consultants (11 % pour le Var), comme c'est le cas sur le territoire de Méditerranée Porte des Maures. Les autres motifs cités incluent les installations électriques dangereuses, les défauts de chauffage ou d'équipements thermiques, ainsi que les risques pour la sécurité des occupants. La répartition varie sensiblement d'un territoire à l'autre, soulignant des disparités territoriales marquées dans les situations de mal-logement.



Qu'est-ce-qu'un logement non-décent ?

Tout **logement loué à usage d'habitation principale**, doit être conforme aux **caractéristiques de décence**, qu'il soit loué vide ou meublé.

Un logement décent ne présente pas de **risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants**, est **exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites**, répond à un **niveau de performance minimal** au sens de l'article **L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation**, et est **doté des éléments d'équipements et de confort** permettant de l'habiter normalement.

Les caractéristiques de décence sont définies par le **décret du 30 janvier 2002**. Elles portent sur la surface minimale de la pièce principale, le niveau d'équipement et de confort (eau, électricité, sanitaire, chauffage), la performance énergétique et l'état du logement (gros œuvre, ventilation, menuiseries, luminosité et sécurité des personnes).

Un logement non-décent est donc un logement qui **ne respecte pas ces exigences**.

La typologie des ménages dont le logement est non-décent

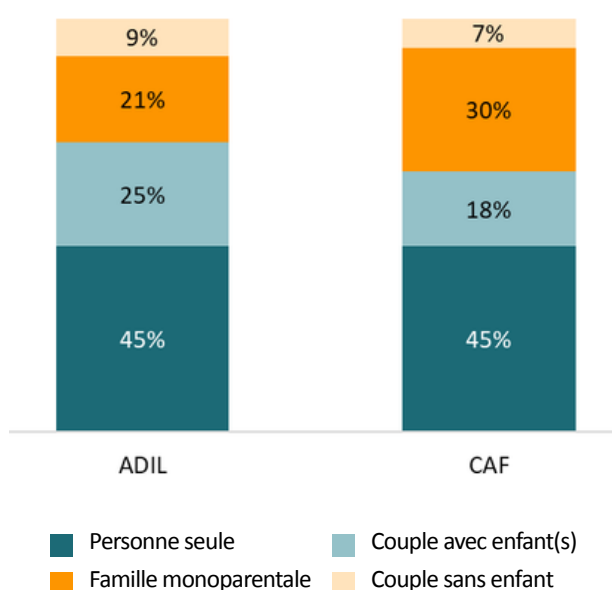


Étude sur le mal-logement

La typologie issue de l'article Recherche Sociale (2013) met en lumière plusieurs groupes en grande précarité : jeunes ménages, familles monoparentales (en particulier mères), pères séparés n'ayant pas la garde des enfants, populations immigrées, et ménages à très faibles ressources. Ces groupes sont fréquemment touchés par le surpeuplement, des dépenses de logement excessives ou des conditions dégradées (insalubrité, précarité énergétique).

Kertudo, P. et Vanoni, D. (2013). Les familles à l'épreuve du mal logement. Recherche sociale, 207(3), 28-69.
<https://doi.org/10.3917/recsoc.207.0028>.

Répartition par composition familiale des ménages ayant émis un signalement à la CAF et les ménages consultants l'ADIL pour non-décence



Source : CAF, 2024 / ADIL du Var, 2024

La majorité des signalements de logements non décents auprès de la CAF et des consultations pour mal-logement auprès de l'ADIL concernent des personnes seules, représentant 45 % de l'ensemble. Il convient toutefois de souligner que les familles monoparentales sont particulièrement représentées dans les signalements à la CAF, puisqu'elles en constituent près d'un tiers.

À l'échelle territoriale, certaines différences notables apparaissent dans la typologie des foyers concernés. Par exemple, pour le territoire de Cœur du Var, si les personnes seules représentent environ un tiers des signalements à la CAF, elles constituent près de 60 % des consultations enregistrées par l'ADIL.

Dans les territoires littoraux, les personnes seules sont également plus nombreuses à signaler un logement non décent auprès de la CAF, mais cette tendance ne se retrouve pas dans les consultations ADIL.

Ces constats mettent en évidence une forte hétérogénéité territoriale dans les profils de ménages qui signalent ou consultent pour des situations de non-décence.

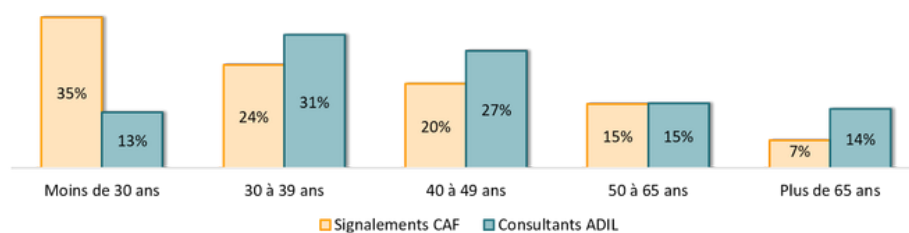
Répartition par composition familiale des ménages ayant émis un signalement à la CAF et les ménages consultants l'ADIL pour non-décence selon l'EPCI

EPCI	Personne seule		Famille monoparentale		Couple avec enfant(s)		Couple sans enfant	
	CAF	ADIL	CAF	ADIL	CAF	ADIL	CAF	ADIL
MTPM	47,8%	47,1%	27,7%	17,9%	17,9%	24,6%	6,6%	10,5%
DPVA	41,6%	35,9%	29,4%	21,9%	19,2%	34,4%	9,8%	7,8%
CA PV	40,0%	43,3%	34,8%	32,8%	18,8%	16,4%	6,4%	7,5%
ECAA	55,2%	33,3%	24,5%	22,2%	14,7%	33,3%	5,6%	11,1%
CC CV	29,4%	57,1%	35,3%	14,3%	30,9%	19,0%	4,4%	9,5%
CC MPM	52,5%	47,6%	15,0%	23,8%	25,0%	28,6%	7,5%	0,0%
CA SSB	50,0%	42,9%	29,6%	17,9%	13,0%	28,6%	7,4%	10,7%
CC GST	43,2%	43,5%	21,0%	13,0%	23,5%	30,4%	12,3%	13,0%
CC PV	45,6%	80,0%	35,1%	20,0%	8,8%	0,0%	10,5%	0,0%
CC PF	35,0%	ns	30,0%	ns	35,0%	ns	0,0%	ns
CC VG	49,0%	ns	32,7%	ns	12,2%	ns	6,1%	ns

Source : CAF, 2024 / ADIL du Var, 2024

La typologie des ménages dont le logement est non-décent

Répartition par tranche d'âge des individus ayant signalé à la CAF et consulté l'ADIL pour cause de non-décence



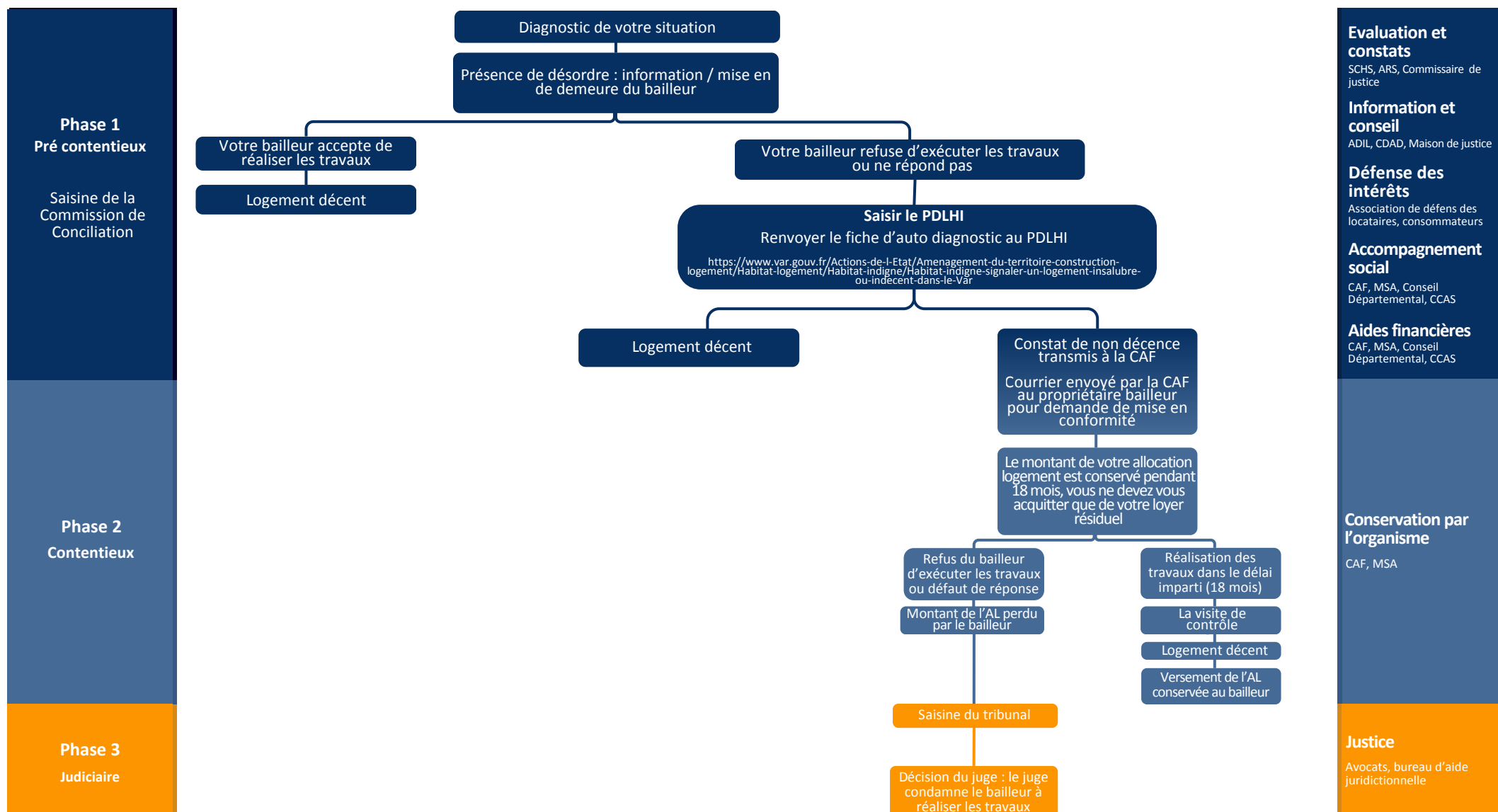
Source : CAF du Var, 2024 / ADIL du Var 2024

Un écart d'âge significatif est observé entre les allocataires de la CAF ayant signalé un logement non décent et les personnes ayant consulté l'ADIL pour des situations de mal-logement. Les signalements à la CAF proviennent majoritairement de populations plus jeunes, avec plus d'un tiers des déclarants âgés de moins de 30 ans, contre seulement 13 % parmi les consultants de l'ADIL.

À l'inverse, les personnes âgées de 65 ans et plus sont davantage représentées parmi les consultants de l'ADIL (14 %), alors qu'elles ne constituent que 7 % des signalements enregistrés par la CAF.

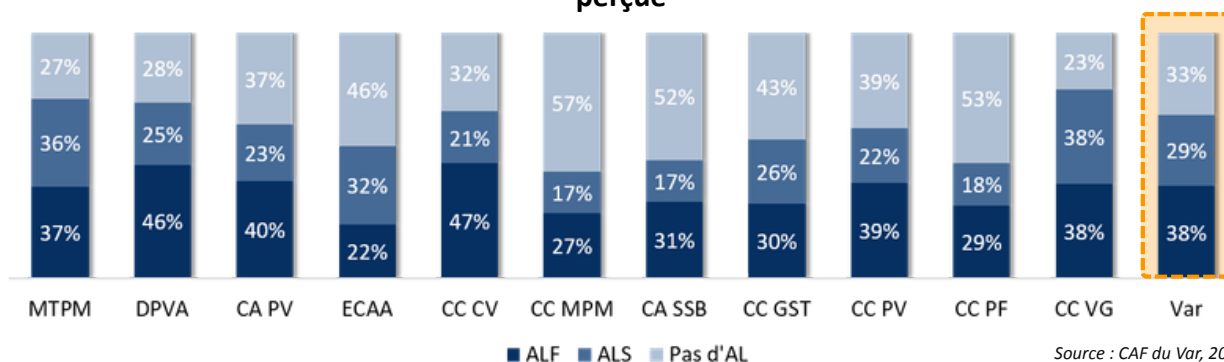
La tranche d'âge 30-49 ans est la plus représentée, elle regroupe près de 60 % des consultations à l'ADIL et près de la moitié des signalements à la CAF.

Schéma procédure de signalement logement non-décent



Des ménages en situation de non-décence fragiles

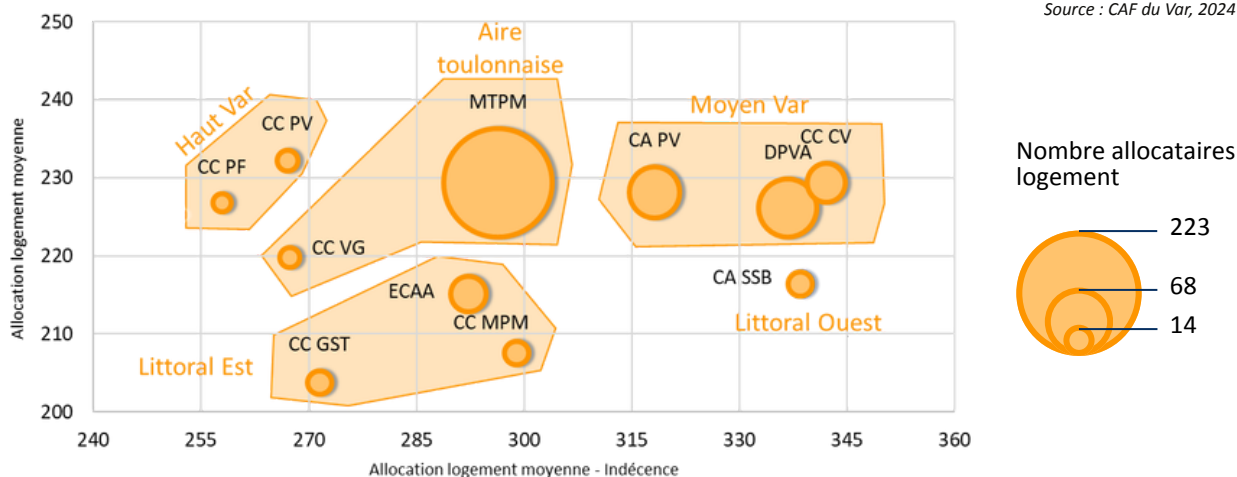
Répartition des ménages signalant une situation de non-décence selon l'allocation logement perçue



Dans le Var, les ménages signalant une situation de non-décence de leur logement à la CAF sont majoritairement des bénéficiaires d'une aide au logement. Toutefois, près d'un tiers d'entre eux ne perçoivent aucune allocation logement. Cette répartition varie selon les territoires. Dans les zones littorales (hors MTPM), une majorité des ménages à l'origine des signalements ne sont pas allocataires, atteignant jusqu'à 57 % pour la CC MPM. À l'inverse, dans les territoires rétro-littoraux, les signalements proviennent en grande majorité de ménages bénéficiaires, représentant entre deux tiers et trois quarts des cas.

Comparaison des allocations logement moyennes : ménages en non-décence vs ensemble des allocataires

Source : CAF du Var, 2024



Note de lecture : En 2024, MTPM enregistre 223 signalements d'allocataires pour cause de logement non-décent, avec une allocation moyenne de 296 € contre une allocation logement moyenne de l'ensemble des allocataires de MTPM de 229 €.

Parmi les ménages percevant une aide au logement, ceux qui signalent une situation de non-décence bénéficient en moyenne d'un montant d'aide plus élevé que l'ensemble des allocataires, tous territoires confondus. Cet écart est particulièrement marqué dans certains secteurs, notamment pour le Moyen Var et l'ouest littoral. À titre d'exemple, l'écart moyen atteint 110 € sur le territoire de DPVA. La Métropole, qui concentre à la fois le plus grand nombre de signalements, présente également un écart notable de 68 €. Ces écarts traduisent une plus grande précarité économique des ménages confrontés à des conditions de logement signalés comme non-décents.



Définitions

ALF (Allocation de Logement Familiale) : Aide au logement versée aux familles ou personnes avec enfants à charge, sous conditions de ressources

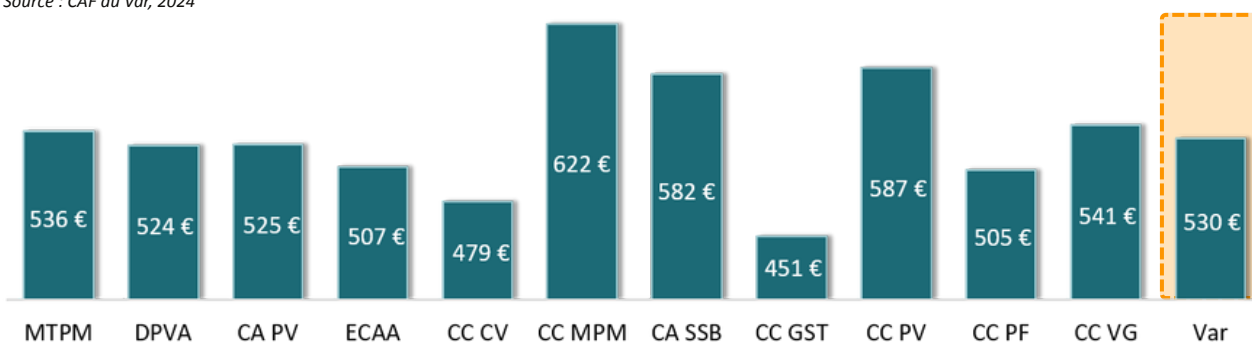
ALS (Allocation de Logement Sociale) : Aide au logement destinée aux personnes sans enfants (étudiants, jeunes, personnes âgées ou isolées), quand l'APL ou l'ALF ne s'appliquent pas.

[Consultez les conditions d'éligibilité ici](#)

Des ménages en situation de non-décence fragiles

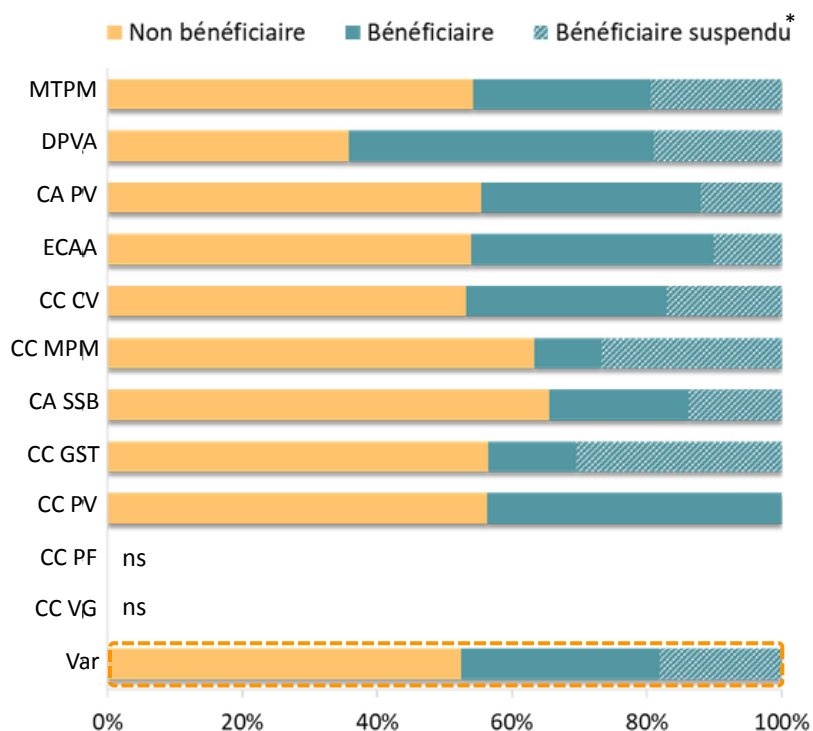
Montant moyen du quotient familial des ménages ayant signalé une non-décence

Source : CAF du Var, 2024



L'analyse des quotients familiaux moyens des ménages ayant signalé une situation de non-décence dans le département du Var révèle une hétérogénéité marquée entre les territoires. Le quotient familial moyen s'établit à 530 € à l'échelle départementale, mais varie fortement selon les intercommunalités. Méditerranée Porte des Maures présente le quotient familial moyen le plus élevé, tandis que le Golfe de Saint-Tropez affiche, avec 451 €, le niveau moyen le plus faible parmi les territoires varois. Cette diversité suggère que la non-décence du logement ne concerne pas uniquement les ménages les plus modestes. Elle peut également affecter des foyers aux revenus plus intermédiaires, en particulier dans les zones où le marché locatif est tendu ou le parc de logements dégradé.

Répartition des personnes bénéficiaires du RSA signalant un logement non-décent



Source : CAF du Var, 2024



Définitions

Le revenu de solidarité active (RSA) assure aux personnes sans ressources ou avec des ressources faibles un niveau minimum de revenu qui varie selon la composition du foyer. Le RSA est ouvert, sous certaines conditions, aux personnes d'au moins 25 ans et aux jeunes actifs de 18 à 24 ans s'ils sont parents isolés ou justifient d'une certaine durée d'activité professionnelle.



Consultez les critères d'attribution

Tout comme les indicateurs mentionnés précédemment, la part des bénéficiaires du RSA parmi les personnes dénonçant la non-décence de leur logement constitue un signal fort de la vulnérabilité des populations concernées. En effet, plus de 60 % des signalements de logements non-décents dans le Var bénéficient ou bénéficiaient du RSA, alors que seuls 15 % des allocataires de la CAF dans le département le perçoivent. Ce taux atteint même 76 % pour le territoire de DPVA. Dans les autres intercommunalités, plus de la moitié des personnes ayant signalé un logement non-décent sont également bénéficiaires du RSA (hormis pour Sud Sainte Baume et Méditerranée Porte des Maures). Ces chiffres confirment que les personnes vivant dans des logements non-décents sont majoritairement issues de foyers en situation de précarité économique et précarité sociale.

*Le revenu de solidarité active a été suspendu, par exemple car l'allocataire n'a pas communiqué sa déclaration trimestrielle, etc



Permis de louer

La Caf du Var collabore aujourd'hui avec 13 communes qui ont instauré le permis de louer dans sa version autorisation préalable de mise en location qui consiste à vérifier que le bien respecte les normes légales de décence et de sécurité en amont d'une mise location. Cette collaboration repose sur un échange de données entre la Caf du Var et les collectivités, permettant ainsi d'identifier les propriétaires n'ayant pas réalisé la démarche avant la mise en location de leur bien. Cette coopération offre aux communes la possibilité de se rapprocher des bailleurs concernés pour les accompagner dans la mise en conformité de leur logement.

L'objectif de ce dispositif est triple : soutenir les propriétaires dans l'amélioration de la qualité des biens, lutter efficacement contre les marchands de sommeil ainsi que la location de logements indignes et permettre aux communes de mieux connaître le parc immobilier afin de repérer plus rapidement les situations à risque.

Pour les propriétaires, cette autorisation est une démarche valorisante. Elle atteste que le logement respecte les normes de décence et de sécurité fixées par la loi, réduit le risque de litiges avec les locataires et renforce la crédibilité du bailleur. Cette conformité facilite la mise en location et améliore l'image du propriétaire, notamment dans les zones où la qualité du parc immobilier est en souffrance. Le permis de louer prend toute sa pertinence lorsqu'il s'inscrit dans des dispositifs tels qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, qui permet dans certaines situations de mobiliser des aides financières à destination des propriétaires pour rénover leurs logements et améliorer la qualité du parc immobilier. À titre d'exemple, l'Opah-RU mise en place le 12 août 2024 pour une durée de 5 ans par la Dracénie Provence Verdon agglomération pour la Ville de Draguignan a été couplée au permis de louer depuis le 1er octobre 2024.

Du côté des locataires, le permis de louer constitue une garantie supplémentaire. Avant même d'entrer dans les lieux, ils savent que le logement a été vérifié par la collectivité et qu'il répond aux critères de décence et de confort. Ce dispositif instaure une relation de confiance et contribue à un cadre de vie plus sain et sécurisé.

Il est également important de rappeler que la décence du logement est une condition pour bénéficier des aides au logement versées par la Caf. Si les normes minimales de sécurité, de décence et de confort ne sont pas respectées, l'aide peut être suspendue ou refusée. Cette règle vise à garantir que les bénéficiaires vivent dans un environnement digne et conforme aux standards réglementaires.





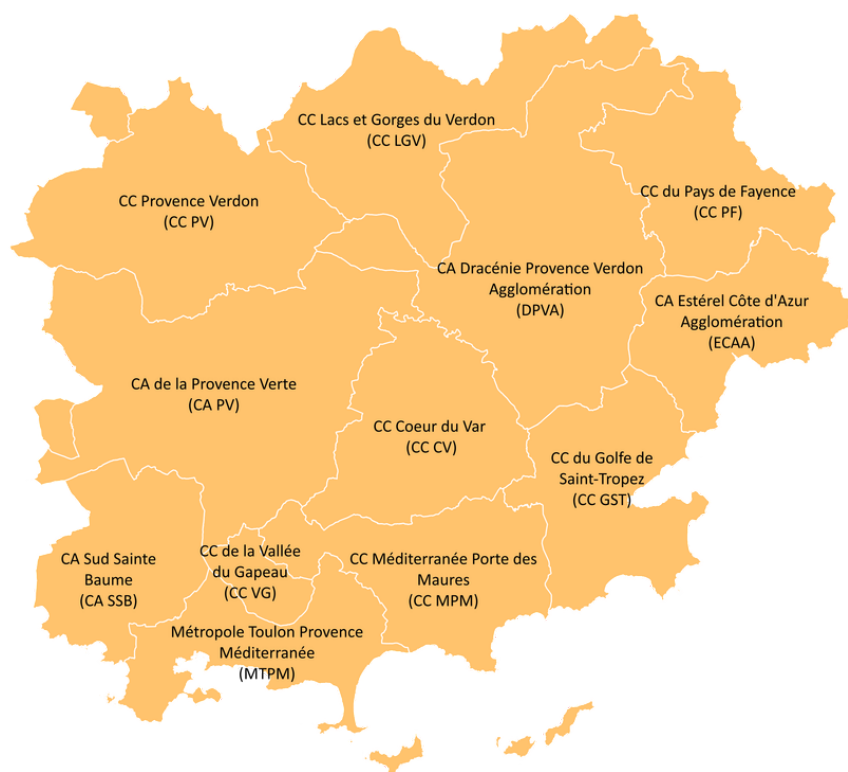
Résumé

En 2024, la **CAF du Var** a enregistré **719 signalements de logements non-décents**, dont **40 % sont concentrés dans les quatre principales villes** du département : **Toulon, Draguignan, La Seyne-sur-Mer et Fréjus**. Ces signalements concernent majoritairement des **locations non meublées** (entre 70% et 87% selon les territoires) et des logements **anciens**, souvent construits **avant 1946** — jusqu'à 81% dans la Provence Verte.

Près de 68% des logements signalés présentent une **étiquette énergétique D à G**, confirmant la forte corrélation entre **non-décence et faible performance thermique**. Les loyers y sont en moyenne plus bas que dans le reste du parc privé, avec un **loyer médian de 11,1 €/m² contre 12,5 €/m²**.

Si seuls **7%** des logements signalés sont en **impayé de loyer**, le **montant médian** de ces impayés demeure nettement supérieur à celui observé dans le reste du parc (**3 068 € contre 1 452 €**).

Les **consultations ADIL** confirment ces constats : **83%** des ménages concernés vivent dans le **parc locatif privé**, et les situations touchent principalement des **personnes seules (45%)** ou des **familles monoparentales (près d'un tiers)**. Plus de **60%** des ménages signalant une non-décence sont **bénéficiaires du RSA**, avec un **quotient familial moyen de 530 €**, traduisant la grande précarité économique des foyers concernés.



Définitions

Parc privé : ensemble des logements destinés à la location appartenant à des acteurs privés (individus ou sociétés).

Parc social : ensemble des logements appartenant à des organismes de HLM (habitation à loyer modéré) et des logements conventionnés des sociétés immobilières d'économie mixte et non soumis à la loi de 1948.

EPCI : établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont des structures administratives permettant à plusieurs communes d'exercer des compétences en commun.

ADIL du Var - Immeuble les cyclades
1766 Chemin de la Planquette, 83130 La Garde

CAF du VAR - 75 chemin de la Loubière
83000 Toulon



adil83.org



04 94 22 65 80



adil@adil83.org



linkedin.com/in/adil-du-var/



caf.fr



32 30



partenaireslogement@caf83.caf.fr



linkedin.com/company/caf-du-var/