

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) dans les Pays de la Loire au 1er janvier 2009

Au 1^{er} janvier 2009, 62 541 logements étaient potentiellement indignes dans les Pays de la Loire, au regard de leur classement cadastral et du revenu des occupants. Ces logements représentaient 4,8% du parc privé de résidences principales. C'est en Loire-Atlantique que le PPPI est le plus important en valeur absolue (22 347 logements soit 35,7% du total régional). En revanche, la Sarthe est le département où il représente la proportion la plus élevée du parc privé (6,6% contre 5,6% en Mayenne, 4,8% en Loire-Atlantique, 4,7% en Vendée et 3,2% dans le Maine-et-Loire).

Le PPPI est composé de deux sous-ensembles qui méritent d'être analysés globalement, mais également de manière distincte : les logements de classement cadastral 6 et les logements de classement cadastral 7 ou 8. En effet, ces deux sous-ensembles ne correspondent pas aux mêmes problématiques comme le montre l'analyse des principales caractéristiques des logements et de leurs occupants. Les logements de catégories 7 ou 8 sont ainsi occupés par une majorité de ménages propriétaires de leurs logements et de ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans contrairement aux logements de catégorie 6 dans lesquels il y a plus d'emménagés récents. Ce sont également plus souvent des logements individuels, construits avant 1949 et de petite taille (moins de 35 m²). Enfin, dans le Maine-et-Loire, la Mayenne et la Sarthe, le risque de saturnisme est plus important dans les logements de catégorie 6 (**cf. rapport d'étude d'octobre 2010 sur le parc potentiellement indigne en Pays de la Loire sur le site internet de la DREAL des Pays de la Loire**).

Le parc privé potentiellement indigne des Pays de la Loire par département

	Logements de classement cadastral 6		Logements de classement cadastral 7 ou 8				Total	
	Revenus < à 70% du seuil de pauvreté		Revenus < à 70% du seuil de pauvreté (« Noyau dur » du PPPI)		Revenus entre 70% et 150% du seuil de pauvreté			
	Nombre en 2009	Evolution depuis 2005 en %	Nombre en 2009	Evolution depuis 2005 en %	Nombre en 2009	Evolution depuis 2005 en %	Nombre en 2009	Evolution depuis 2005 en %
Loire-Atlantique	14 978	7,2	2 055	-42,1	5 314	-41,9	22 347	-16,2
Maine-et-Loire	4 092	-0,8	1 091	-41,0	3 216	-38,4	8 399	-25,0
Mayenne	2 982	-0,6	877	-14,9	2 582	-14,6	6 441	-8,7
Sarthe	6 124	12,2	1 830	-20,2	5 473	-18,6	13 427	-7,2
Vendée	8 387	2,2	881	-32,4	2 659	-27,3	11 927	-9,4
Région	36 563	5,2	6 734	-32,8	19 244	-30,7	62 541	-13,8

(source : FILOCOM – CETE Nord-Picardie et DREAL des Pays de la Loire)

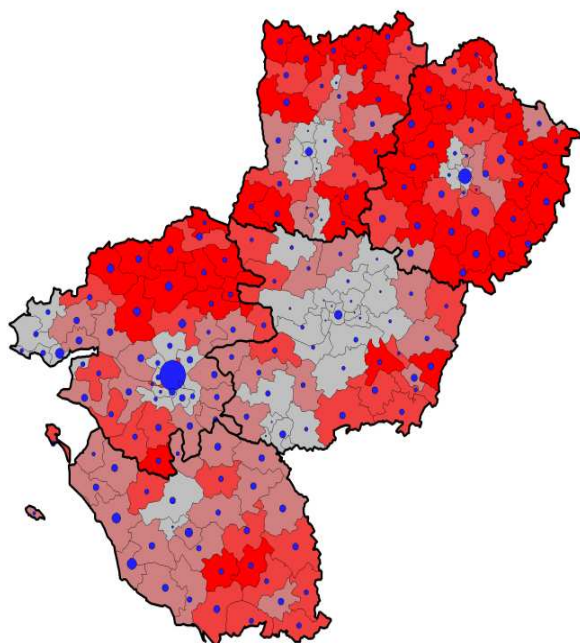
Ces deux sous-ensembles ne se retrouvent pas non plus dans les mêmes territoires et non pas connus les mêmes évolutions depuis 2005. Alors que le PPPI 2009 est composé en majorité de logements de classement cadastral 6 dans les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée (respectivement 67,0% et 70,3%), dans les départements de Maine-et-Loire, de la Mayenne et de la Sarthe les logements de catégories 7 ou 8 représentent respectivement 51,3%, 53,7% et 54,4% du PPPI en 2009. Par ailleurs, si le nombre de logements de classement cadastral 7 ou 8 a fortement diminué entre 2005 et 2009 (-42,0% en Loire-Atlantique, -39,1% dans le Maine-et-Loire, -28,7% en Vendée, -19,0% dans la Sarthe et de -14,7% en Mayenne), le nombre de logements de catégorie 6 a augmenté en Loire-Atlantique, dans la Sarthe et en Vendée et est resté relativement stable dans le Maine-et-Loire et en Mayenne. Logiquement, le poids des logements de classement cadastral 6 dans le PPPI est en hausse par rapport à 2005. Au niveau régional, il passe de 47,9% en 2005 à 58,5% en 2009. Au sein des logements de classement cadastral 7 ou 8, ceux occupés par des ménages aux revenus

inférieurs à 70% du seuil de pauvreté peuvent être identifiés comme le « noyau dur » du PPPI. **En 2009, ce « noyau dur » représente 6 734 logements, soit 10,8% du PPPI de la région. Cette proportion est la plus forte en Mayenne et dans la Sarthe (13,6% dans ces deux départements contre 9,2% en Loire-Atlantique, 13,0% dans le Maine-et-Loire et 7,4% en Vendée).**

PPPI 2009 - approche par canton :

La méthode du PPPI a pour objet principal de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, afin d'orienter les repérages de terrain et la mise en œuvre des outils de la lutte contre l'habitat indigne. L'approche par cantons permet ainsi de repérer au niveau infra-départemental les territoires où les situations d'indignité sont potentiellement les plus prégnantes. Les comparaisons interdépartementales doivent en revanche être maniées avec prudence. En effet, les données FILOCOM sur les catégories cadastrales apparaissent difficilement comparables d'un département à l'autre, tant leurs modes d'actualisation par les services fiscaux semblent différents (cf. « L'assiette des impôts locaux : la détermination des bases cadastrales et leur gestion par les services de l'Etat » - Cour des Comptes - rapport public 2009).

PPPI 2009

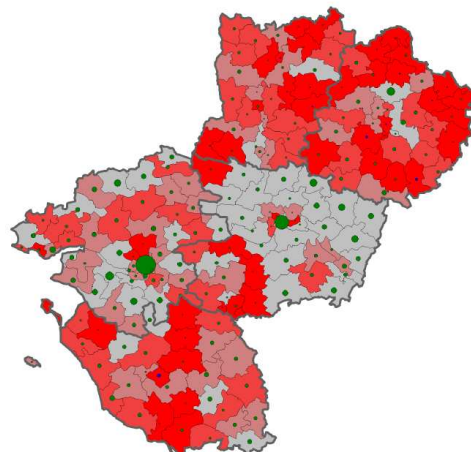


En valeur absolue, le PPPI est le plus important dans les cantons urbains et du littoral de la région avec par ordre décroissant d'importance les cantons de Nantes (5 603 logements), du Mans (1 688 logements), des Sables d'Olonne (949 logements), de Saint-Nazaire (848 logements), de Saint-Gilles Croix de Vie (782 logements), de la Roche-sur-Yon (727 logements), d'Angers (636 logements) et de Laval (612 logements). En revanche, en terme de concentration, le PPPI se retrouve principalement dans les cantons ruraux au parc de logements plus ancien. Le poids du PPPI dans le parc privé est le plus fort dans les cantons de Sillé-le-Guillaume (14,9%), du Grand Lucé (13,6%), du Lude (12,7%), de la Chartre-sur-le-Loir (12,4%), de Mayet (12,1%) et de Derval (12,1%). Le PPPI représente plus de 10% du parc privé dans 26 cantons ruraux dont 17 en Sarthe, 7 en Loire-Atlantique et 2 en Mayenne. Hors données secrétisées, le poids des logements de catégories 7 ou 8 dans le PPPI varie de 1,4% dans le canton de Saint-Nazaire à 75,6% dans le canton de Laval-Nord-Est.

(sources : IGN Geofla, DREAL des Pays de la Loire – FILOCOM)

Depuis 2005, le nombre de logements potentiellement indignes est en baisse dans tous les cantons sauf ceux d'Evron (+0,4%), de Saint-Fulgent (+0,9%), du Mans (+1,0%), de Marolles-les-Brault (+1,4%), de Montsûrs (+1,4%), de Saint-Paterne (+1,4%), de Cholet 3 (+2,9%), de Tuffé (+3,8%), de la Ferté-Bernard (+3,9%), de la Suze-sur-Sarthe (+4,8%), de la Roche-sur-Yon (+6,0%), de Château-du-Loir (+6,8%), de Sainte-Suzanne (+7,0%), et de Mayenne (+23,5%). En valeur relative, cette baisse est la plus forte dans les cantons de Durtal (-68,9%), de Seiches-sur-le-Loir (-62,6%), de Baugé (-49,2%), d'Angers (-47,6%), de Beaufort-en-Vallée (-45,5%), de Noyant (-42,6%), du Loraux-Béconnais (-41,4%), de Ballon (-41,0%) et de Longué-Jumelles (-40,4%). En revanche, en valeur absolue, les plus fortes baisses concernent les cantons de Nantes (-1094 logements), Angers (-578 logements), du Pellerin (-

Evolution entre 2005 et 2009



245 logements) et de Ballon (-217 logements). Le PPPI de classement cadastral 7 ou 8 est en baisse dans tous les cantons sauf trois (cantons d'Evron, de la Suze-sur-Sarthe et de Cholet 3). Cette baisse va de -2,7% dans le canton de Couptrain à - 95,0% dans le canton d'Angers. Pour les logements de classement cadastral 6, le PPPI est en augmentation dans 112 cantons. L'augmentation la plus forte concerne le canton de Moisdon-la-Rivière (+51,1%).

(sources : IGN Geofla, DREAL des Pays de la Loire – FILOCOM)