

Le parc privé potentiellement indigne

Les disparitions de logements et les changements de mode d'occupation et de classement cadastral entre 2005 et 2009

La présente étude sur le parc privé potentiellement indigne (PPPI) s'inscrit dans le prolongement de l'analyse des données 2009 et des évolutions depuis 2005 (DREAL des Pays de la Loire - « Le parc privé potentiellement indigne des Pays de la Loire : analyse des données 2009 et des évolutions depuis 2005 » - Octobre 2010).

Elle a pour objet d'analyser les mouvements qui se sont produits entre 2005 et 2009 au sein du PPPI de 2005 (disparitions de logements, logements restés potentiellement indignes en 2009, changements de mode d'occupation et de classement cadastral, évolution du revenu des occupants), grâce à l'identifiant logement attribué à chaque logement dans les fichiers FILOCOM (cf. encadré en dernière page).

1) - Les disparitions de logements entre 2005 et 2009

Les disparitions de logements dans le fichier FILOCOM recouvrent les démolitions mais aussi les changements d'usage et les restructurations complètes.

Au 1er janvier 2005, le PPPI comptait 72 496 logements dont 34 178 de catégorie 6 (48,5%) et 36 318 de catégories 7 ou 8 (51,5%). Sur ces 72 495 logements, 1 999 ont disparu du fichier FILOCOM au 1er janvier 2009.

Le nombre de disparitions de logements est le plus élevé en Loire-Atlantique (852 logements soit 3,2% du PPPI 2005). En revanche, rapportées au PPPI 2005, elles sont proportionnellement plus nombreuses dans le Maine-et-Loire (4,1% du PPPI 2005 contre 2,8% au niveau régional).

En toute logique, les disparitions de logements sont plus de deux fois plus fréquentes parmi les logements de catégories 7 ou 8 (3,80% du PPPI 2005) que pour les logements de catégorie 6 (1,6% du PPPI 2005), en meilleur état général.

S'agissant des logements de catégorie cadastrale 6, la part des disparitions dans le PPPI 2005 est relativement comparable d'un département à l'autre (entre 1,5% et 2,5% soit un écart de 1 point). En revanche, pour les logements de catégories 7 ou 8, leur proportion varie de 1,8% en Mayenne à 5% en Loire-Atlantique et dans le Maine-et-Loire, soit un écart de 3,2 points.

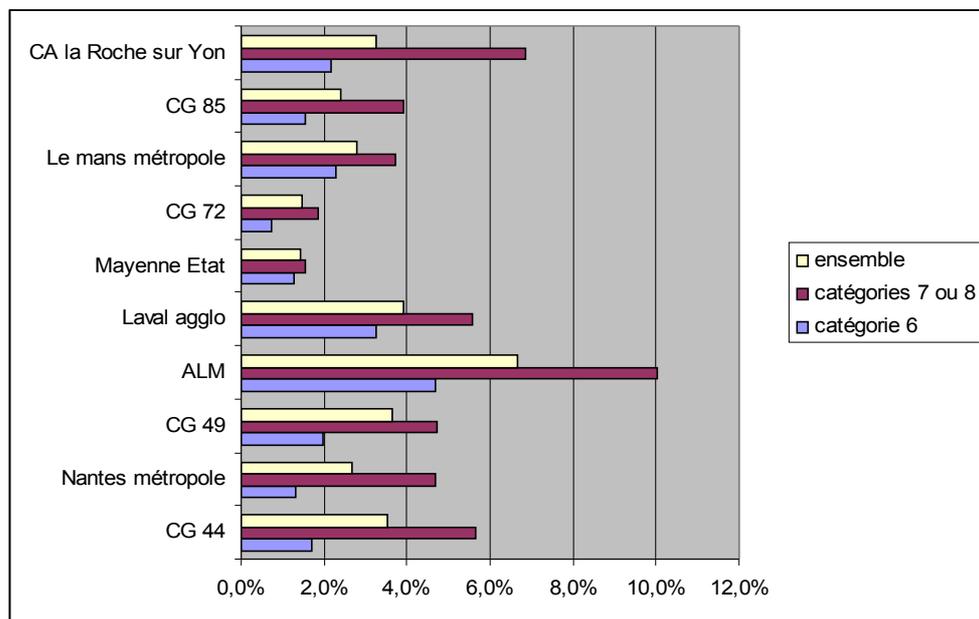
Les disparitions de logements sont également plus nombreuses dans l'ensemble formé par les agglomérations de Nantes, Angers, Laval, le Mans et La Roche-sur-Yon (3,2%) que dans le reste de la région (2,6%). Angers Loire Métropole est l'agglomération où la part des disparitions dans le PPPI 2005 est la plus élevée (6,6%). Le taux de disparition atteint même 10% sur le territoire d'Angers Loire Métropole pour les logements du PPPI 2005 de catégories 7 ou 8.

Disparitions de logement du PPPI 2005 entre 2005 et 2009

	PPPI 2005 cat. 6		PPPI 2005 cat. 7 pou 8		Total PPPI 2005	
	Disparitions en nombre	Disparitions en %	Disparitions en nombre	Disparitions en %	Disparitions en nombre	Disparitions en %
Loire-Atlantique	214	1,50%	638	5,00%	852	3,20%
Maine-et-Loire	102	2,50%	355	5,00%	457	4,10%
Mayenne	50	1,70%	75	1,80%	125	1,80%
Sarthe	59	1,10%	180	2,00%	239	1,70%
Vendée	130	1,60%	196	3,90%	326	2,50%
Total	555	1,60%	1444	3,80%	1999	2,80%

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

Poids par territoire de gestion des aides à la pierre des disparitions de logements entre 2005 et 2009
(en % du PPPI 2005)



2) - Les logements du PPPI 2005 potentiellement indignes en 2009

Déduction faite des 1 999 logements qui ont disparu du fichier FILOCOM entre 2005 et 2009, le PPPI 2005 se compose de 70 496 logements dont 48,5% de catégorie 6 et 51,5% de catégories 7 ou 8.

Au 1er janvier 2009, 29 124 de ces logements sont toujours potentiellement indignes, soit 41,3% d'entre eux. Près des deux tiers des logements sont de catégories 7 ou 8 (63,3%). Les logements qui étaient déjà potentiellement indignes en 2005 représentent 46,6% du PPPI 2009 (29,2% pour le PPPI de catégorie 6 et 71,6% pour le PPPI de catégories 7 ou 8).

Les logements du PPPI 2005, toujours potentiellement indignes en 2009, sont proportionnellement les plus nombreux en Mayenne (48,6%) et dans la Sarthe (44,7%) mais leur nombre est le plus élevé en Loire-Atlantique (9 772 logements soit 37,9% du PPPI 2005), suivie de la Sarthe (6 347 logements). Les cinq départements de la région peuvent être classés en trois groupes : celui de la Mayenne et de la Sarthe avec une part de ces logements dans le PPPI 2005 nettement supérieure à la moyenne régionale, celui de Maine-et-Loire et de la Vendée avec une part proche de la moyenne régionale et celui de la Loire-Atlantique avec une part sensiblement inférieure à la moyenne régionale.

Les écarts entre départements s'expliquent principalement par les logements de catégorie 7 ou 8. En effet, leur poids dans le PPPI 2005 varie de 46,1% en Loire-Atlantique à 59,9% en Mayenne soit une différence de 13,8 points entre le minimum et le maximum. Cet écart n'est que de 4,3 points pour les logements de catégorie 6 avec un minimum de 29,1% dans la Sarthe et un maximum de 32,8% en Mayenne.

Dans les cinq principales agglomérations de la région (Nantes, Angers, Laval, Le Mans et La Roche-sur-Yon), 33,5% des logements du PPPI 2005 sont potentiellement indignes au 1er janvier 2009 contre 43,6% dans le reste de la région. Des cinq principales agglomérations, Angers Loire Métropole est celle où la part est la plus faible (24,7%).

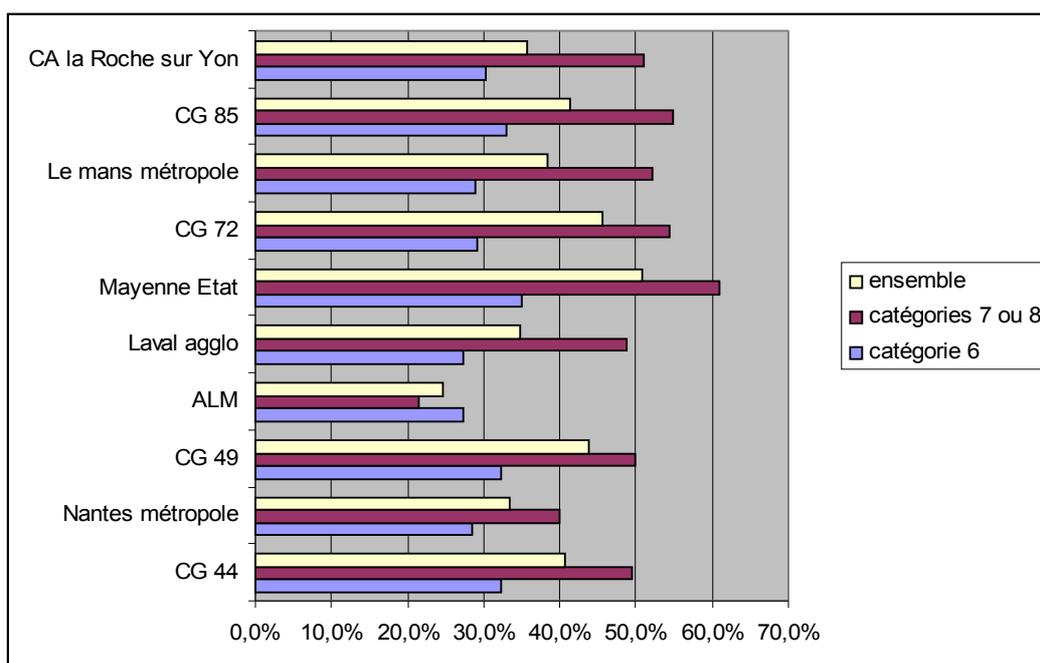
Logements du PPPI 2005 potentiellement indignes en 2009

	Logements de catégorie 6		Logements de catégories 7 ou 8		Total	
	En nombre	En % PPPI 2005 (1)	En nombre	En % PPPI 2005 (1)	En nombre	En % PPPI 2005 (1)
Loire-Atlantique	4222	30,70%	5550	46,10%	9772	37,90%
Maine-et-Loire	1253	31,20%	3150	46,90%	4403	41,00%
Mayenne	984	33,40%	2384	59,90%	3368	48,60%
Sarthe	1570	29,10%	4777	54,20%	6347	44,70%
Vendée	2635	32,70%	2599	54,60%	5234	40,80%
Total	10664	31,20%	18460	50,80%	29124	41,30%

(source : FILOCOM - CETE Nord-Picardie)

(1) PPPI 2005 hors disparitions de logements entre 2005 et 2009

Poids par territoire de gestion des aides à la pierre
des logements du PPPI 2005 potentiellement indignes en 2005 et 2009
(en % du PPPI 2005 hors disparitions)



(source : FILOCOM – CETE Nord-Picardie)

3) - Les changements de mode d'occupation

Les changements de mode d'occupation portent sur les transformations des logements en résidences secondaires (RS), en logements vacants (LV) ou en meublés (1).

Parmi les 70 496 logements du PPPI 2005 toujours dans le fichier FILOCOM en 2009, 10 186 ont changé de mode d'occupation entre le 1er janvier 2005 et le 1er janvier 2009, soit 14,4% d'entre eux au niveau régional. Les changements de mode d'occupation portent principalement sur des transformations en logements vacants (79% des logements ayant changé de mode d'occupation se sont transformés en logements vacants).

(1) Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier. Pour un même contribuable à la TH, un seul logement peut être déclaré en résidence principale, les autres logements occupés temporairement par ce contribuable sont déclarés en résidence secondaire.

Changements de modes d'occupation dans le PPPI 2005 entre 2005 et 2009
selon la nature de la transformation

	De RP à LV		De RP à RS		De RP à meublé	
	En nombre	En % PPPI 2005 (1)	En nombre	En % PPPI 2005 (1)	En nombre	En % PPPI 2005 (1)
Loire-Atlantique	2681	10,40%	613	2,40%	22	0,10%
Maine-et-Loire	1378	12,80%	255	2,40%	s	s
Mayenne	804	11,60%	213	3,10%	s	s
Sarthe	1796	12,60%	355	2,50%	s	s
Vendée	1380	10,80%	652	5,10%	25	0,20%
Total	8039	11,40%	2088	3,00%	59	0,10%

(source : FILOCOM - CETE Nord-Picardie)

(1) PPPI 2005 hors disparitions de logements entre 2005 et 2009

N.B. : les données inférieures à 11 sont secrétisées

La Loire-Atlantique se distingue des autres départements de la région par un taux de changement de mode d'occupation (12,9%) inférieur à la moyenne régionale. La Vendée est le département où ce taux est le plus important (16,0%), en raison d'une proportion importante de transformations en résidence secondaire (5,1% du PPPI2005 contre 3,0% en région).

Les changements de mode d'occupation sont proportionnellement plus importants parmi les logements de catégorie 7 ou 8 (15,0%) que pour les logements de catégories 6 (13,9%). L'écart s'explique par des transformations en logement vacant plus fréquentes pour les logements de catégories 7 ou 8 (12,1% du PPPI 2005) que pour les logements de catégorie 6 (10,7% du PPPI 2005).

En proportion, il y a autant de changements de mode d'occupation dans les cinq principales agglomérations (14,4% du PPPI 2005) que dans le reste de la région (14,5% du PPPI 2005). En revanche, les transformations en logements vacants sont plus fréquentes dans les agglomérations (12,1%) que dans le reste de la région (11,2%), au détriment des transformations en résidence secondaire.

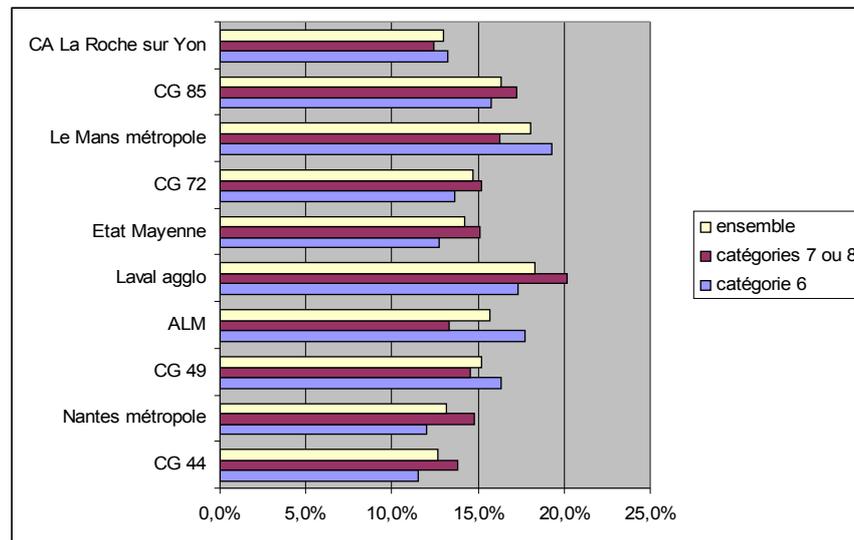
Le taux de changements de mode d'occupation le plus fort concerne les logements de catégories 7 ou 8 situés sur le territoire de l'agglomération de Laval (20,2%).

Changements de mode d'occupation au sein du PPPI 2005 entre 2005 et 2009
selon la catégorie cadastrale du logement

	PPPI 2005 cat. 6		PPPI 2005 cat. 7 pou 8		Total PPPI 2005	
	En nombre	En % PPPI 2005 existant en 2009	En nombre	En % PPPI 2005 existant en 2009	En nombre	En % PPPI 2005 existant en 2009
Loire-Atlantique	1609	11,7	1707	14,2	3316	12,9
Maine-et-Loire	668	16,6	969	14,4	1637	15,3
Mayenne	403	13,7	618	15,5	1021	14,7
Sarthe	804	14,9	1351	15,3	2155	15,2
Vendée	1250	15,5	807	16,9	2057	16
Total	4734	13,9	5452	15	10186	14,4

(source : FILOCOM - CETE Nord-Picardie)

Poids par territoire de gestion des aides à la pierre
des changements de mode d'occupation entre 2005 et 2009
(en % du PPPI 2005 hors disparitions de logements)



(source : FILOCOM – CETE Nord-Picardie)

4) - Les changements de catégorie cadastrale

Parmi les 70 496 logements du PPPI 2005 hors disparitions, 9 828 ont changé de catégorie cadastrale entre 2005 et 2009, soit 13,9% d'entre eux. Pour 99,8% des logements, dont la catégorie cadastrale a changé, l'évolution s'est faite dans le sens d'une amélioration de la catégorie cadastrale. Les logements de catégories 7 ou 8 sont les principaux concernés. En effet, alors que seulement 2,2% des logements de catégorie 6 ont changé de catégorie cadastrale, 19,9% des logements de catégories 7 ou 8 ont été reclassés en catégorie 6 et 5,1% ont été reclassés en catégories 1 à 5.

		PPPI 2005 cat. 6		PPPI 2005 cat. 7 ou 8	
		En nombre	% PPPI 2005 hors disparitions (1)	En nombre	% PPPI 2005 hors disparitions (1)
Catégorie cadastrale 2009	1 à 5	728	2,10%	1862	5,10%
	6	33431	97,80%	7219	19,90%
	7 ou 8	19	0,10%	27237	75,00%
Total		34178	100,00%	36318	100,00%

(source : FILOCOM - CETE Nord-Picardie)

(1) PPPI 2005 hors disparitions de logements entre 2005 et 2009

Pour connaître le nombre total de logements qui ont quitté le PPPI en raison d'un changement de catégorie cadastrale, il est nécessaire de déterminer la part des logements occupés en 2009 par des ménages au revenu compris entre 70% et 150%, c'est à dire au-dessus des plafonds de ressources du PPPI pour les logements de catégories 6, parmi les logements de catégories 7 ou 8 qui ont été reclassés en catégorie 6.

Dans la mesure où le CETE Nord-Picardie n'a pas été en mesure de fournir des données sur l'évolution du revenu des ménages et compte tenu de la distribution des ménages selon leur niveau de revenu dans le parc privé, il est fait l'hypothèse que deux tiers des logements de catégories 7 ou 8 qui ont été reclassés en catégorie 6 sont occupés par des ménages au revenu compris entre 70% et 150% du seuil de pauvreté.

Sur cette base et si on considère que tous les logements dont la catégorie cadastrale s'est améliorée sont toujours occupé à titre de résidence principale en 2009, ce qui semble le plus probable, le nombre de logements du PPPI 2005 qui ont quitté le PPPI entre 2005 et 2009 en raison de leur changement de catégorie cadastrale est d'environ 7 400 soit :

- les 728 logements de catégorie 6 reclassés en catégorie 1 à 5 ;
- les 1 862 logements de catégories 7 ou 8 reclassés en catégories 1 à 5 ;
- 2/3 des 7 219 logements de catégories 7 ou 8 reclassés en catégories 1 à 5.

Tout changement de catégorie cadastrale confondu, y compris entre les catégories 7 et 8, 9 919 logements ont changé de catégorie cadastrale. La part des changements de catégorie cadastrale varie fortement d'un département à l'autre. En proportion, les changements de catégorie cadastrale sont les plus nombreux dans le Maine-et-Loire (22,2% du PPPI2005). A l'opposé, en Mayenne, ils ne représentent que 6,0% du PPPI 2005. Outre la Mayenne, la Sarthe se situe également en dessous de la moyenne régionale avec un taux de changement de catégorie cadastrale de 9,20%. Ces écarts semblent devoir s'expliquer par des efforts d'amélioration du parc de logements plus ou moins importants mais également par une actualisation périodique des catégories cadastrales plus ou moins fréquente selon les services fiscaux au niveau départemental.

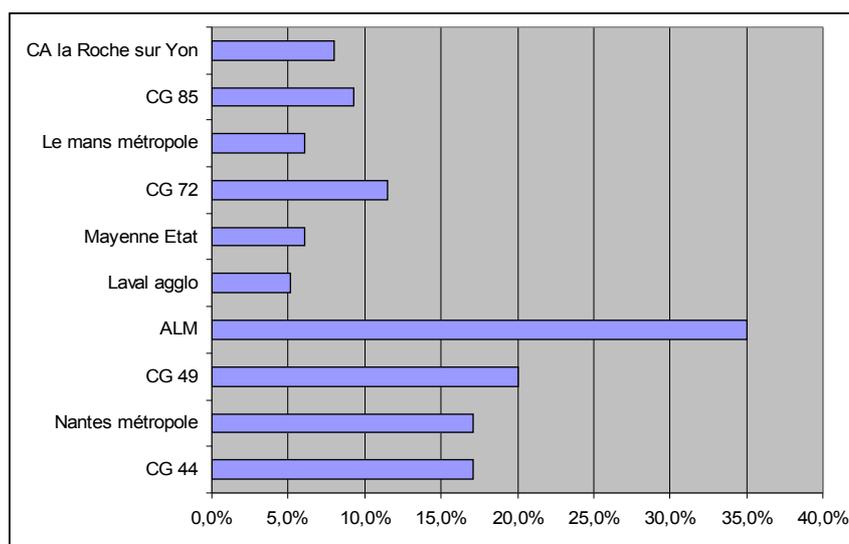
Les changements de catégorie cadastrale ont été plus nombreux dans les cinq principales agglomérations de la région (16,1% du PPPI2005) que dans le reste de la région (13,5% du PPPI2005). Leur proportion est la plus forte sur Angers Loire Métropole (35%).

Changements de catégorie cadastrale dans le PPPI 2005 entre 2005 et 2009

	1) - PPPI2005 hors disparitions de logements entre 2005 et 2009	2) - Changements de catégorie cadastrale entre 2005 et 2009	3) - Taux de changements de catégorie cadastrale en % (2/1)
Loire-Atlantique	25794	4416	17,10%
Maine-et-Loire	10729	2385	22,20%
Mayenne	6927	414	6,00%
Sarthe	14214	1527	10,70%
Vendée	12832	1177	9,20%
Total	70496	9919	14,10%

(source : FILOCOM - CETE Nord-Picardie)

Poids par territoire de gestion des aides à la pierre des changements de catégorie cadastrale entre 2005 et 2009 (en % du PPPI 2005 hors disparitions de logements)



5) – Les dépassements des plafonds de ressources

Par déduction, le nombre de logements ayant quitté le PPPI entre 2005 et 2009 en raison de l'évolution du revenu des occupants est de 23 783, soit 33,7% du PPPI 2005 hors disparitions. Cette proportion est de 52,8% pour les logements de catégorie 6 et de 15,8% pour les logements de catégorie 7 ou 8.

Récapitulatif des sorties du PPPI 2005 hors disparitions entre 2005 et 2009

	Logements cat. 6		Logements cat. 7 ou 8		Total		
	nb	% PPPI 2005	nb	% PPPI 2005	nb	% PPPI 2005	
1) - PPPI 2005 hors disparitions de logements	34178	100,00%	36318	100,00%	70496	100,00%	
2) - PPPI 2005 hors disparitions potentiellement indignes en 2009	10664	31,20%	18460	50,80%	29124	41,30%	
3) - Sorties du PPPI au titre des changements de mode d'occupation et de catégorie cadastrale	Changements de mode d'occupation	4734	13,90%	5452	15,00%	10186	14,40%
	Changements de catégorie cadastrale	728	2,10%	6675	18,40%	7403	10,50%
	Total	5462	16,00%	12127	33,40%	17589	25,00%
3) - Sorties du PPPI 2005 pour dépassement des plafonds de ressources (1- (2+3))	18052	52,80%	5731	15,80%	23783	33,70%	

(source : DREAL des Pays de la Loire à partir FILOCOM)

Conclusion

L'étude montre principalement deux choses :

- d'une part que le PPPI est évolutif, puisque seulement 41,3% des logements du PPPI 2005 sont toujours potentiellement indignes en 2009 et que les logements du PPPI 2005 qui sont restés potentiellement indignes en 2009 représentent moins de la moitié (46,5%) du PPPI 2009 ;
- d'autre part, que le PPPI de catégorie 6 se transforme beaucoup plus vite que le PPPI de catégories 7 ou 8, en raison principalement de l'évolution du revenu des occupants.

Elle illustre le fait qu'avec la question de l'éradication de l'habitat indigne, on se trouve, non pas face à « un stock » de situation à résorber, mais face à un phénomène vivant qui se régénère et évolue « dans une logique de système », lorsque différentes conditions se trouvent réunies. L'insalubrité n'est pas une photographie, mais un film, dans le sens où elle ne cesse d'évoluer.

En terme de politique publique, on peut en conclure que la lutte contre l'habitat indigne :

- doit nécessairement intégrer une action préventive, pour limiter le nombre de situations d'insalubrité à traiter ;
- ne peut pas se réduire au seul traitement du bien immobilier, mais doit prendre en compte également les occupants et leur difficulté.

Le fichier FILOCOM :

Le fichier FILOCOM est un fichier construit par la direction générale des Finances publiques (DGIFP) pour les besoins du ministère de l'écologie. Il est constitué à partir du fichier de la Taxe d'Habitation (TH) auquel sont rapprochés : le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur le Revenu des personnes Physiques (IRPP ou IR). Chaque logement bénéficie d'un identifiant qui permet de suivre ses évolutions au fil des inventaires.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) :

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode statistique de pré-repérage et de caractérisation des logements indignes à partir du Fichier des Logements par Commune (FILOCOM). Elle consiste à croiser les données sur le classement cadastral des logements et le revenu des occupants.

Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement qui comporte 8 depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1), jusqu'aux médiocres (catégorie 7) et très médiocres (catégorie 8). Les catégories sont définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, en fonction de critères généraux sur le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement et de locaux de référence choisis au niveau local.

En 2009, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), le ministère du logement (DHUP) et le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) ont décidé de déconnecter l'indicateur PPPI des plafonds HLM, jusqu'alors utilisés, en observant les revenus des ménages au regard du seuil de pauvreté (50% du revenu médian par unité de consommation). Le PPPI correspond désormais au nombre de résidences principales privées (occupées par un ménage avec un revenu renseigné) :

- de catégorie 6 (logements ordinaires) et occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté ;
- de catégories 7 et 8 et occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 150% du seuil de pauvreté.

Cette nouvelle définition du PPPI permet des comparaisons temporelles qui ont montré qu'au niveau régional le PPPI avait baissé de 13,8% entre 2005 et 2009. (source : Le parc privé potentiellement indigne des Pays de la Loire, analyse des données 2009 et des évolutions depuis 2005 – DREAL des Pays de la Loire – Octobre 2010).