

# Appréhender l'habitat indigne le cas de la ville de Nantes

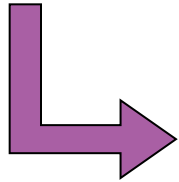
**Analyse des données FILOCOM 2009 et des  
données de terrain du Secteur Hygiène 2008-2010**

Lucie Gobin

Master 2 Société Aménagement et Gouvernance des territoires  
à l'Université de Nantes. Année 2010-2011

Stagiaire au Secteur Hygiène de la ville de Nantes  
du 1er Février au 31 Mai 2011

## Objectifs de l'étude



Comparaison des données :

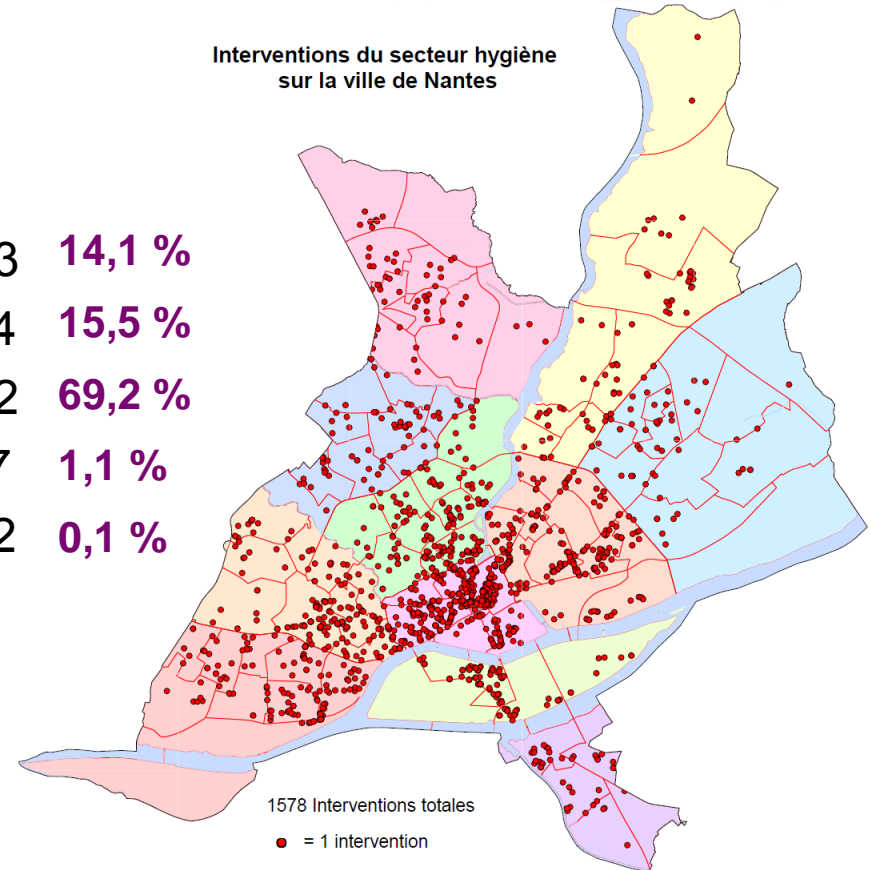
- Interventions du secteur hygiène entre 2008 et 2010
- Fichier PPPI (parc privé de logements potentiellement indignes) au 1<sup>er</sup> janvier 2009

- Outils de pré-repérage des situations d'habitat indigne
- Vision globale de la localisation de l'habitat indigne sur la ville de Nantes
- Aide à la décision des futurs périmètres OPAH

# Interventions du secteur hygiène entre 2008 et 2010

## 1578 interventions sur l'habitat

■ Périls : .....	223	14,1 %
■ Insalubrité Fonctionnelle : .....	244	15,5 %
■ Insalubrité Structurale : .....	1092	69,2 %
■ Sécurité des parties communes : ....	17	1,1 %
■ Interventions non renseignées : .....	2	0,1 %



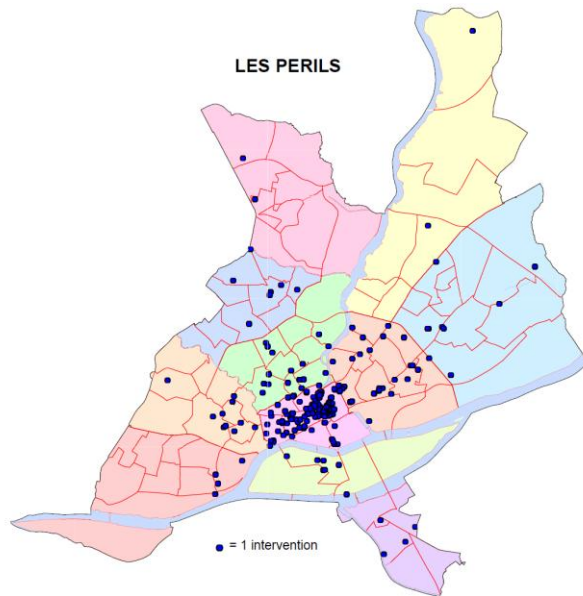
## Concentration des interventions dans le centre ville



- Habitat ancien
- Programme OPAH Decré-Bouffay

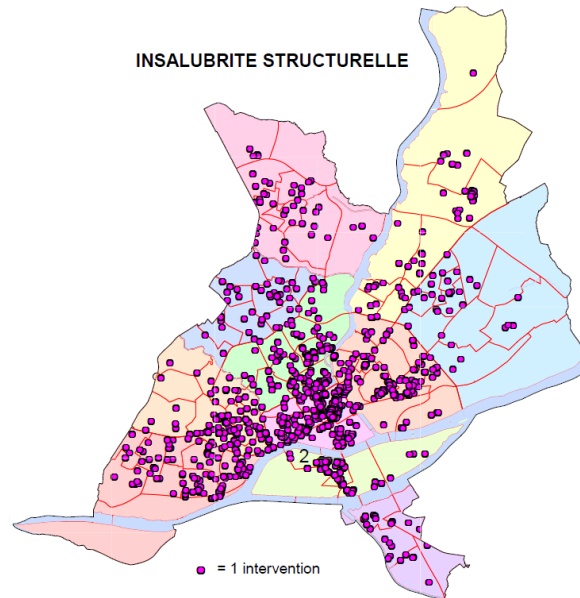
## Les Périls

« les immeubles menaçant ruines »



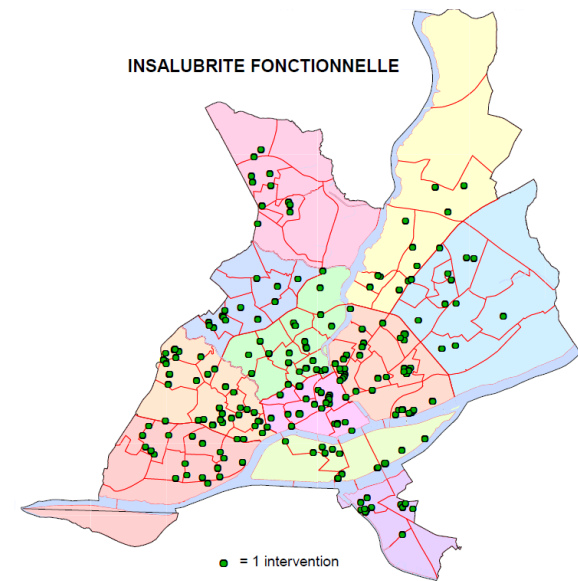
## Insalubrité Structurale

« les désordres ayant pour origine le mauvais état de la structure du bâtiment ou du logement.»



## Insalubrité Fonctionnelle

« Les désordres résultant de la mauvaise occupation des locaux. »



# Données FILOCOM 2009 sur le Parc privé de logements potentiellement indignes

---

Fichier FILOCOM



Fichier Logement par Communes créé par la  
Direction Générale des Impôts

Base de données sur les logements et leur occupation

Croisement des fichiers

- Taxe d'habitation
- Fichier foncier
- Fichier des propriétaires
- Fichier des impôts sur le revenu des personnes physiques

Fichier PPPI



Fichier de pré-repérage des logements indignes

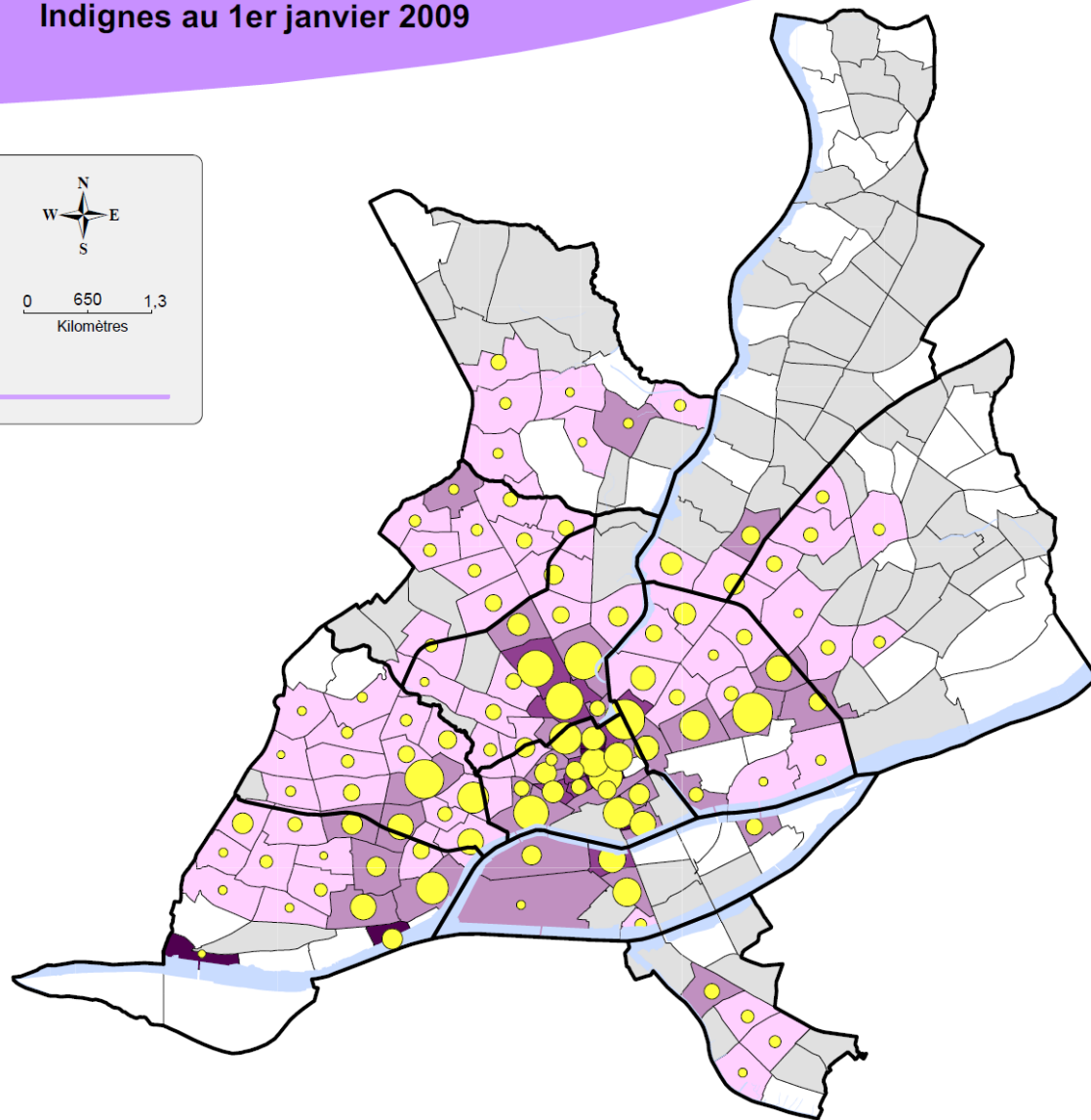
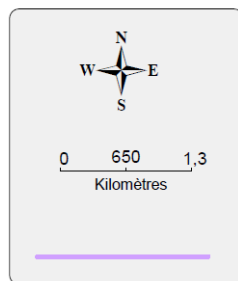
Croisement des fichiers  
issus de FILOCOM

- catégories cadastrales de logements 6 (ordinaire), 7 (médiocre) et 8 (très médiocre)
- revenu des occupants

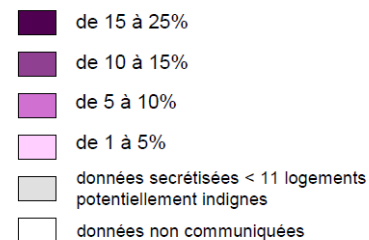
## Limites des données PPPI

- Données FILOCOM à l'échelle des sections cadastrales
- Prise en compte du parc privé occupé seulement
- Uniquement une Probabilité de localisation de l'habitat indigne
- Secrétisation : les valeurs inférieures à 11 unités n'apparaissent pas

## Parc Privé de logements Potentiellement Indignes au 1er janvier 2009



Part des logements potentiellement indignes en 2009 (%)

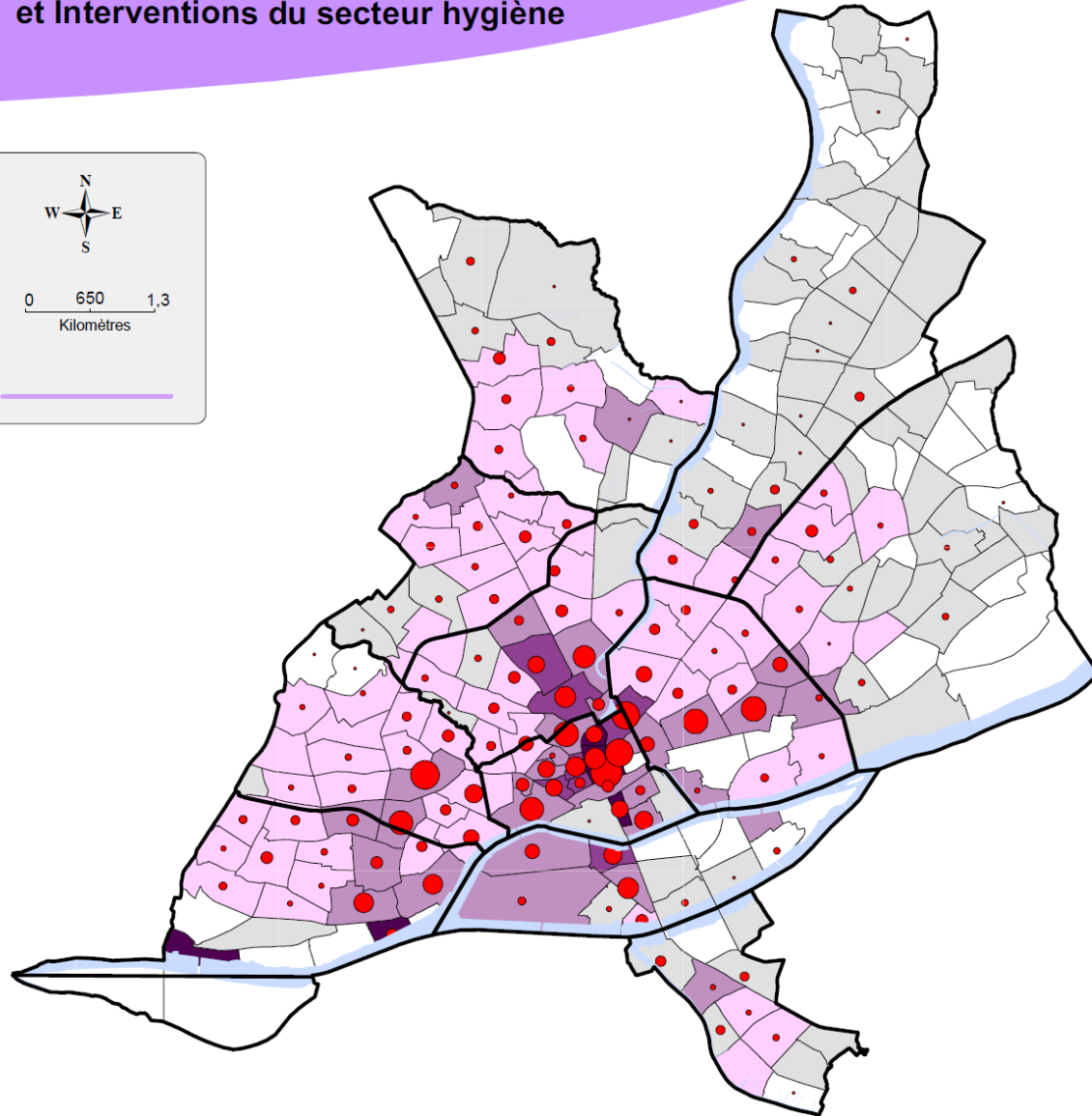
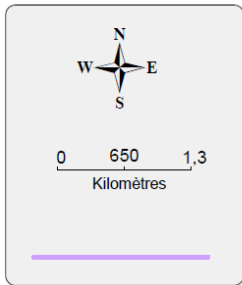


Nombre de logements potentiellement indignes

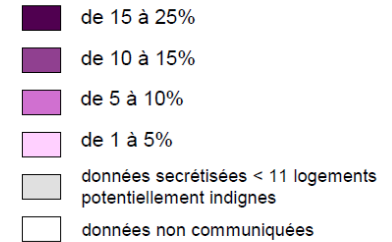


— limites des quartiers Nantais

## Parc de logements potentiellement indignes et Interventions du secteur hygiène



Part des logements potentiellement indignes en 2009 (%)



Interventions du secteur hygiène entre 2008 et 2010 (Périls et Insalubrité Structurale)

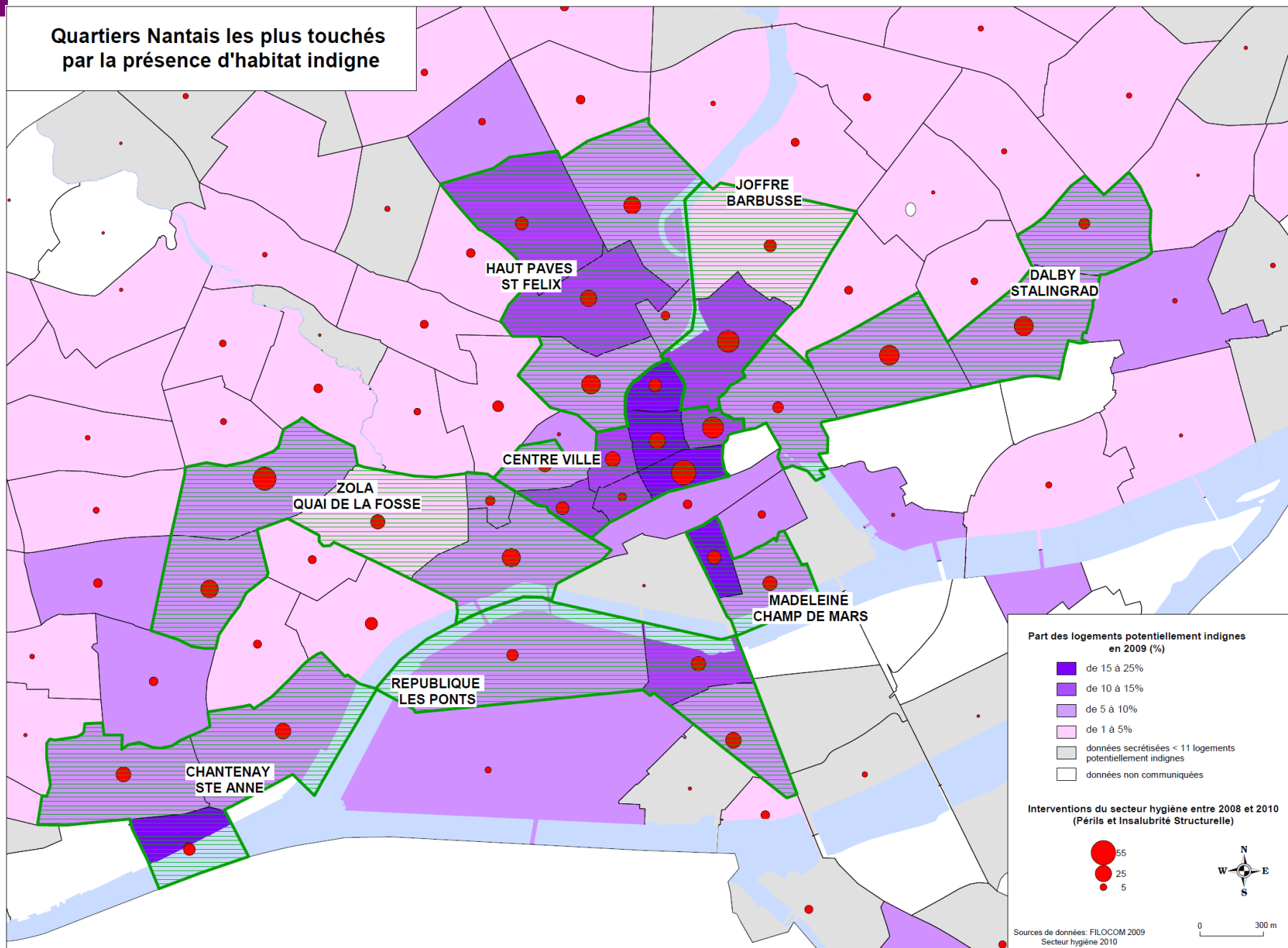


— limites des quartiers Nantais



# Croisement des données FILOCOM & des Interventions du secteur hygiène

Quartiers Nantais les plus touchés par la présence d'habitat indigne



HAUT PAVES  
ST FELIX

JOFFRE  
BARBUSSE

DALBY  
STALINGRAD

CENTRE VILLE

ZOLA  
QUAI DE LA FOSSE

MADELEINÉ  
CHAMP DE MARS

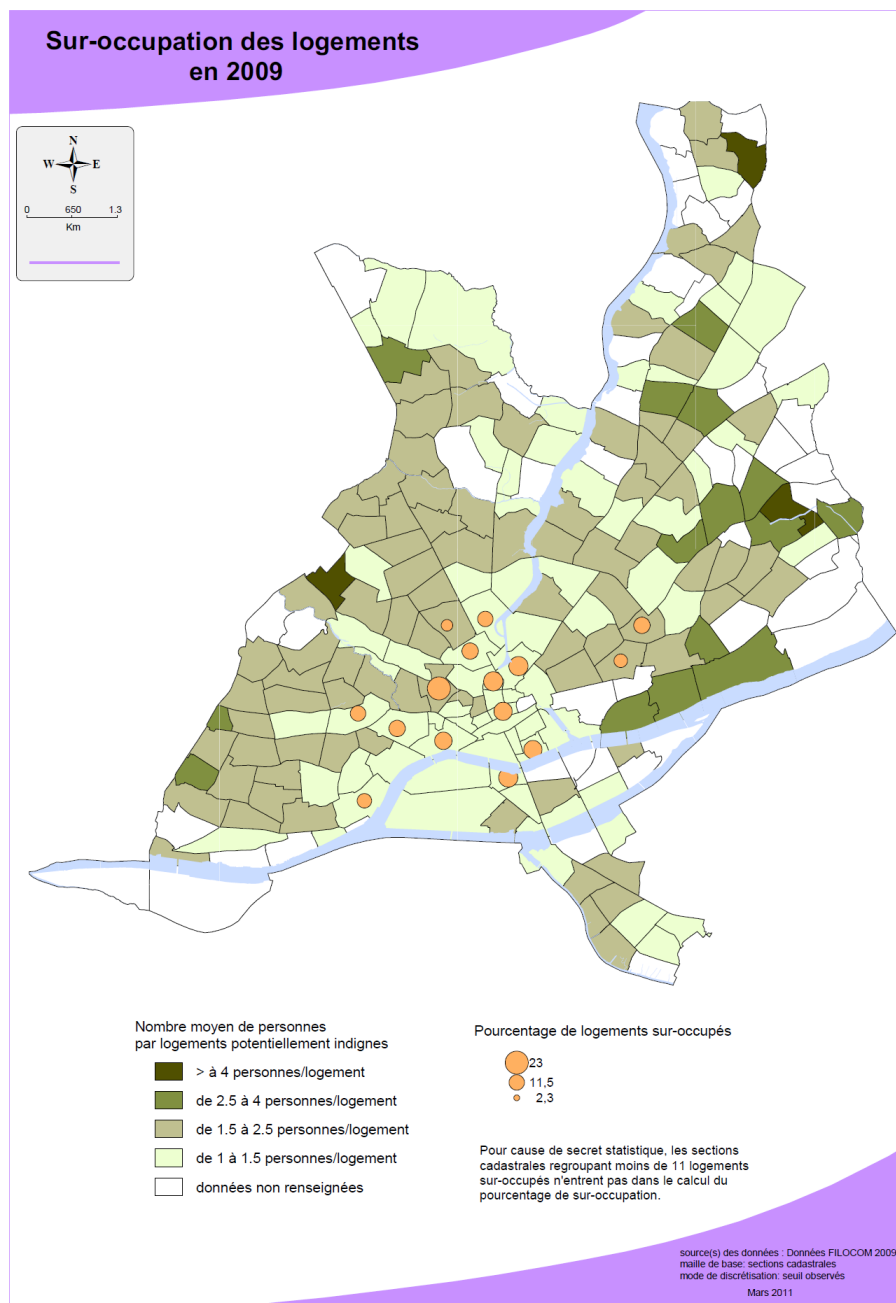
REPUBLIQUE  
LES PONTS

CHANTENAY  
STE ANNE

# La sur-occupation

Le critère de sur-occupation est établi sur la base de moins de 9 m<sup>2</sup> par personne.

Définition décret décence  
Source : DREAL



# Evaluation du Risque de Saturnisme

## Intoxication au plomb

(par ingestion d'écaillés de peintures contenant du plomb)

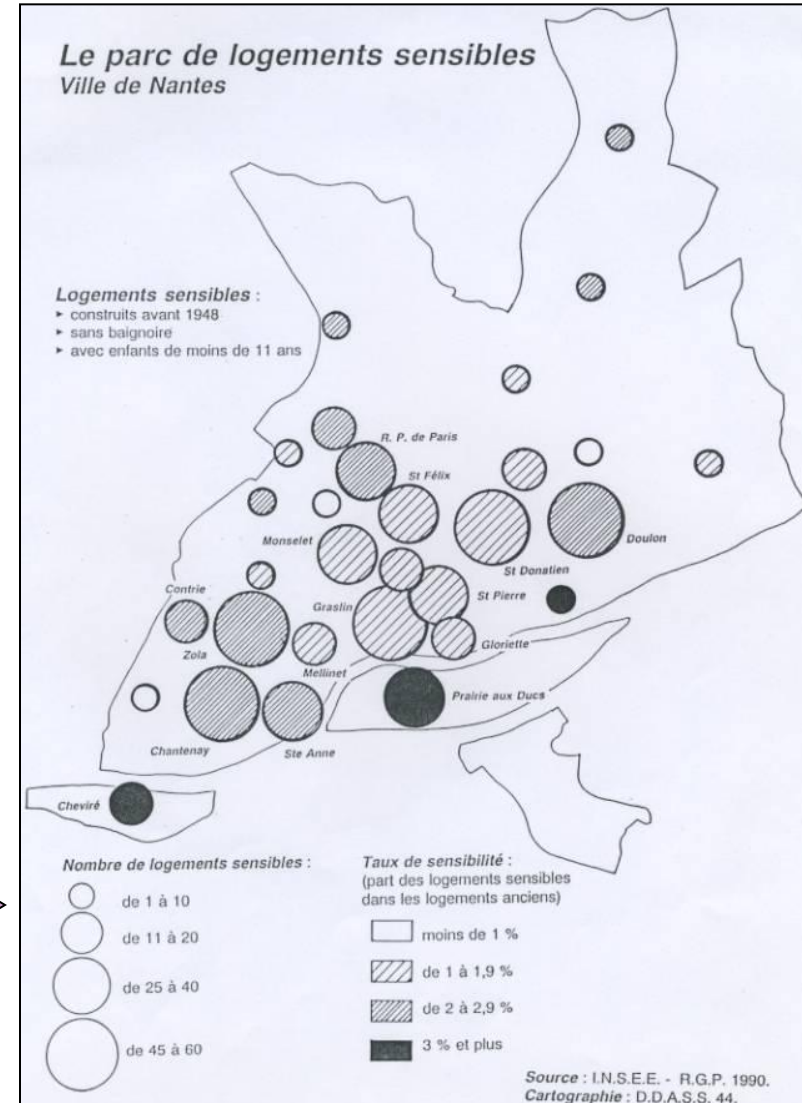
### Parc de logements sensibles à Nantes

Sur la base des données INSEE 1990

Logements sensibles :

- ❖ Construits avant 1948
- ❖ Sans baignoire
- ❖ Avec enfant de moins de 11 ans

Quartiers prioritaires pour la réalisation de dépistages (Graslin, st Pierre, st Donatien, st Félix, Monselet, Chantenay...)



## Le risque de saturnisme

Sur la base des données INSEE de 2007

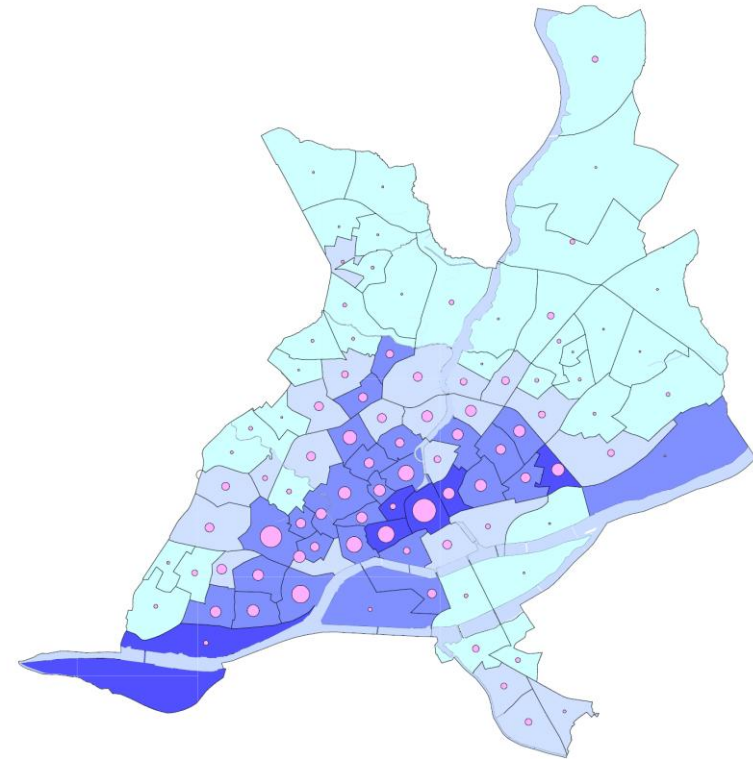
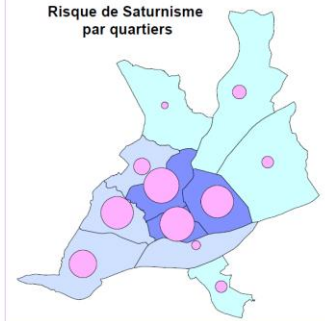
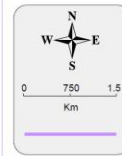
Logements sensibles :

- ❖ Logements construits avant 1949
- ❖ Avec enfants de moins de 6 ans

Zones « sensibles » au risque de saturnisme : (St Donatien, Dalby, Centre Ville, Hauts Pavés, Zola, Ste Anne)



### Le risque de Saturnisme à l'échelle des IRIS



Part des logements construits avant 1949

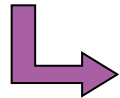


Nombre d'enfants de moins de 6 ans résidant dans un logement construit avant 1949



# Résultats & Recommandations

- Données PPPI et données du secteur hygiène se recourent globalement



Exception sur certaines sections cadastrales (Madeleine – Champ de Mars, Roche Maurice, Bougainville) où le PPPI apparaît plus élevé.

Recommandations

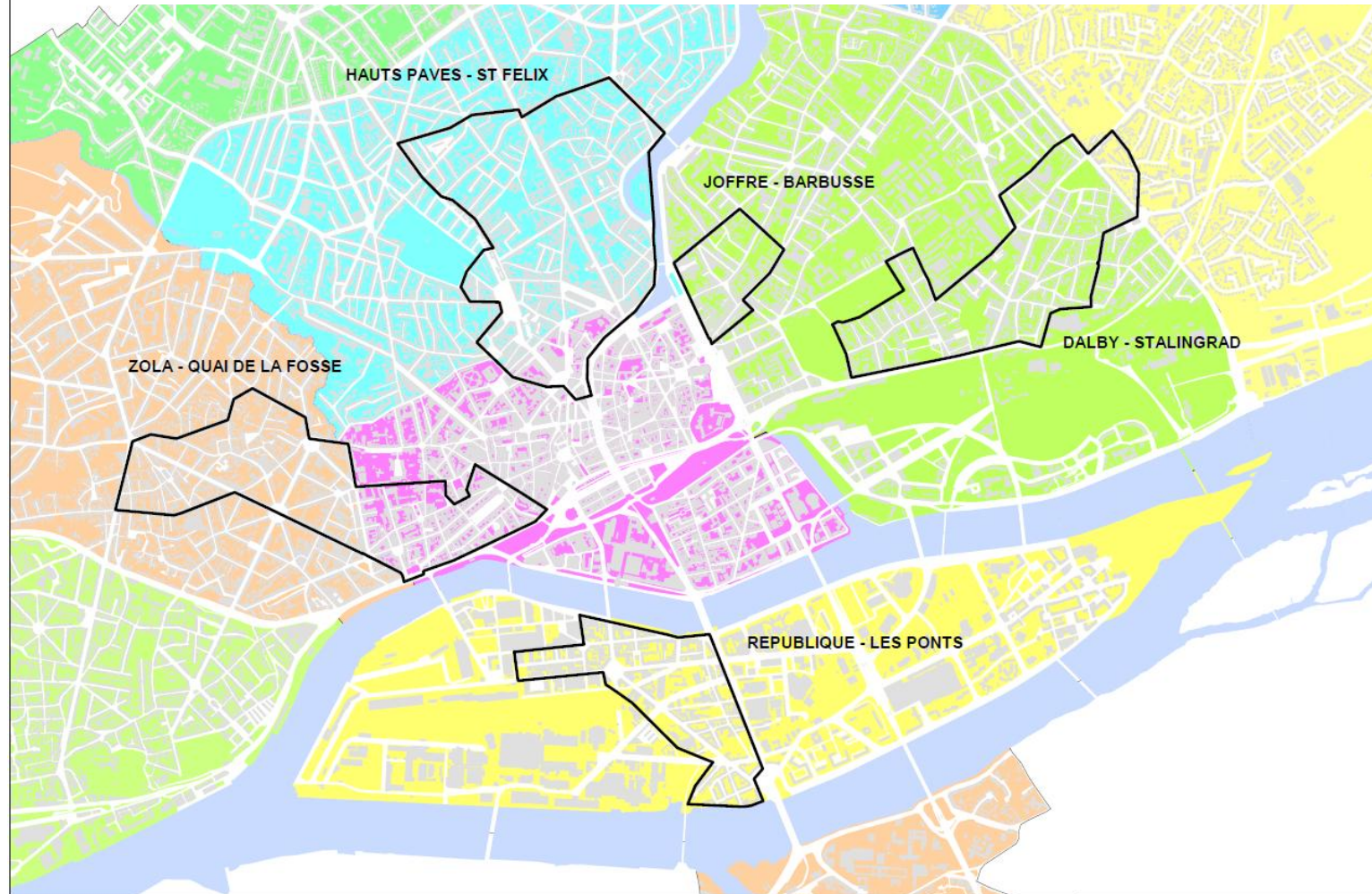
- Vérifier sur le terrain l'état des bâtiments et des logements
- Poursuivre après une OPAH l'action de résorption de l'habitat dégradé sur les dossiers en cours

- Certains quartiers apparaissent plus touchés par l'habitat indigne et cumulent l'habitat dégradé, le risque de saturnisme et la sur-occupation

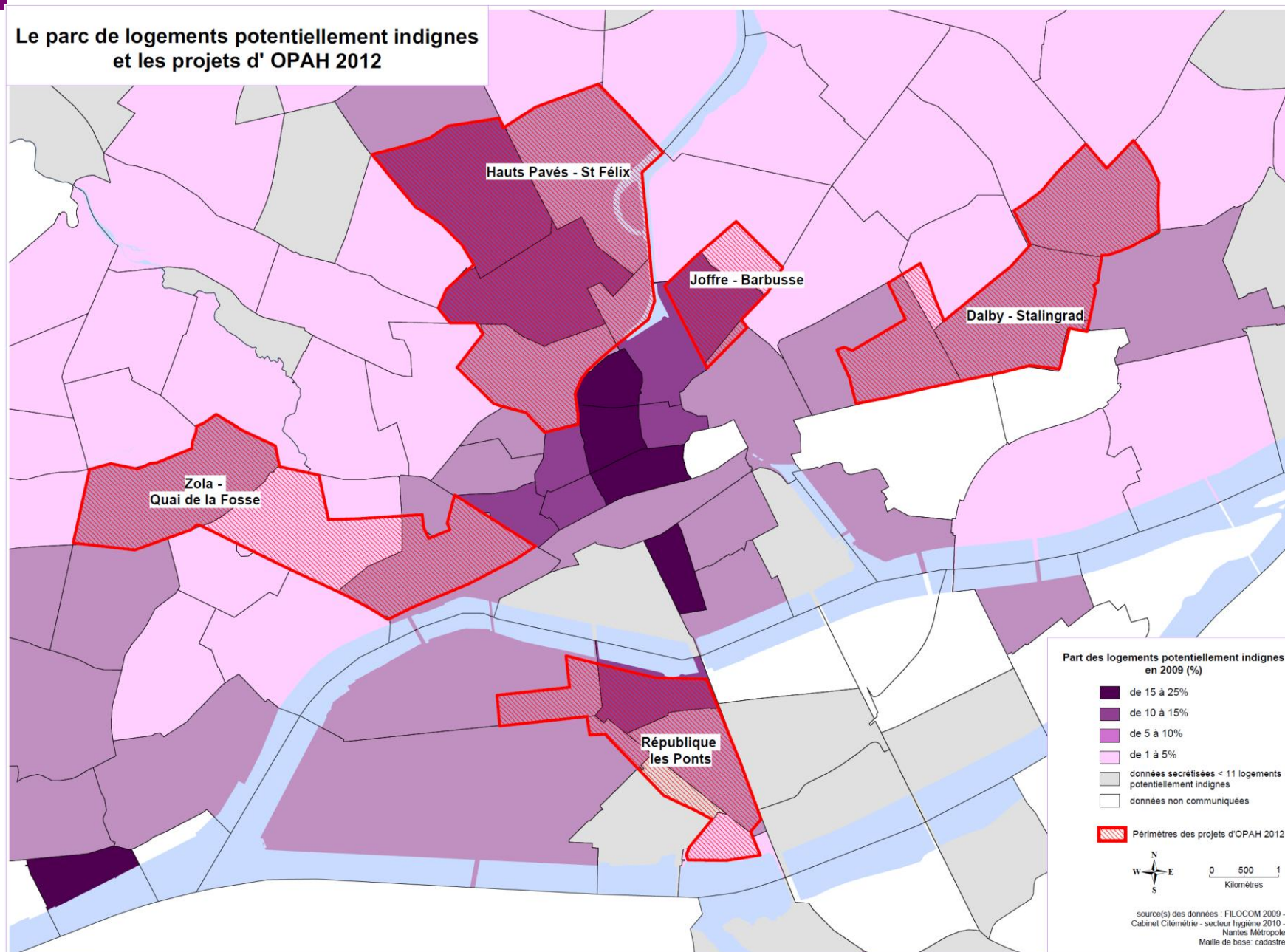
- Hauts Pavés – St Félix
- Joffre Barbusse
- Dalby – Stalingrad
- Zola – Quai de la Fosse
- République les Ponts
- Centre ville
- Chantenay – Ste Anne
- Madeleine – Champ de Mars

# Les projets d'OPAH 2012

## PROJETS d'OPAH 2012 communiqués par Nantes Métropole



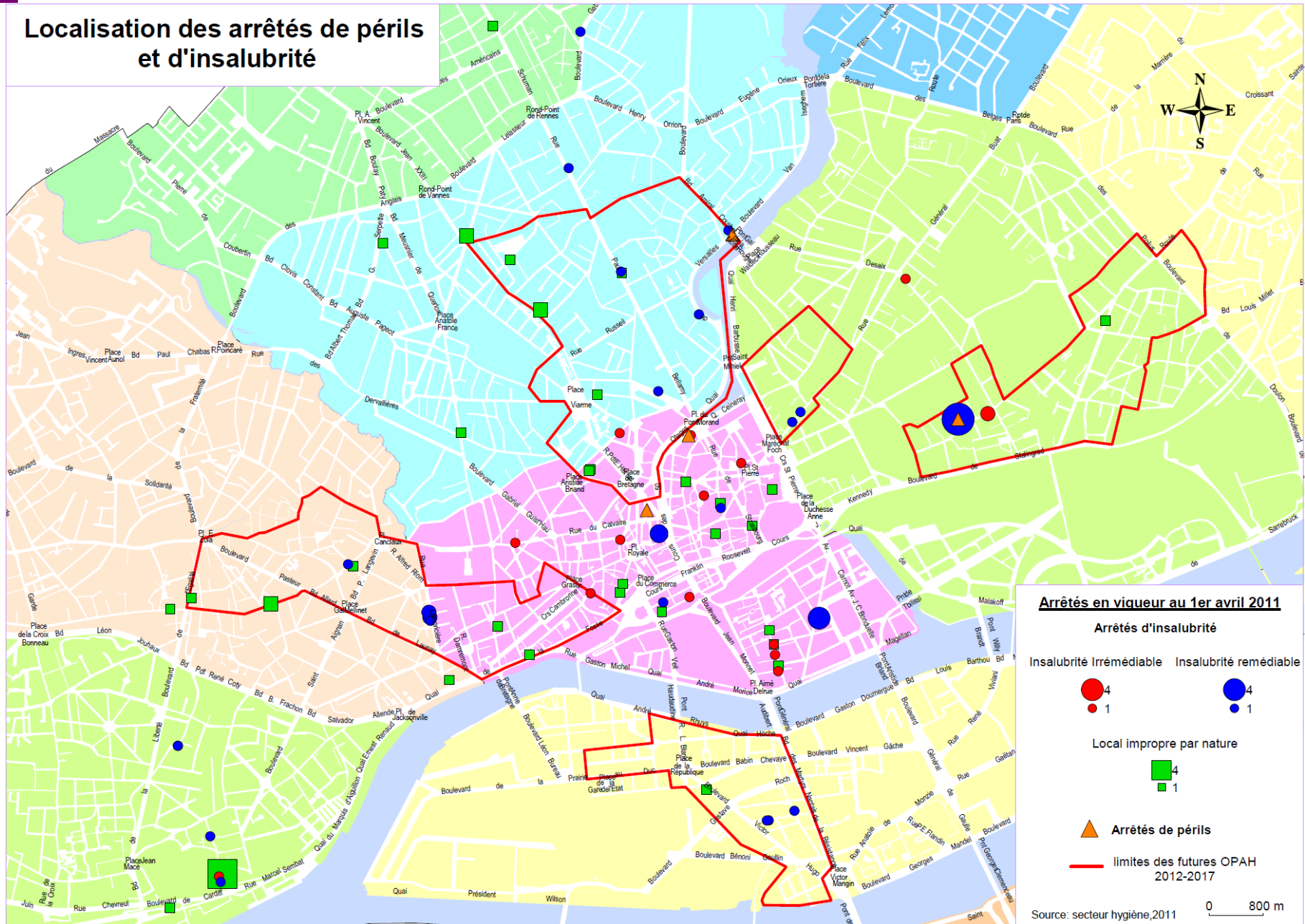
## Le parc de logements potentiellement indignes et les projets d'OPAH 2012



Quartiers	DONNEES FILOCOM 2009 (échelle cadastrale)			INTERVENTIONS DU SECTEUR HYGIENE ENTRE 2008 ET 2010 (sur les périmètres OPAH)		
	Ensemble de logements	Logements PPPI	% de logements PPPI	Péril	Insalubrité structurelle	TOTAL
Dalby - Stalingrad	4191	358	9%	7	136	<b>143</b> ( 11% des interventions)
Joffre - Barbusse	3883	237	8%	6	31	<b>37</b> ( 3% des interventions)
République les Ponts	2411	225	9%	6	69	<b>75</b> (6% des interventions)
Hauts Pavés – St Félix	6209	595	10%	16	102	<b>118</b> ( 9% des interventions)
Zola – Quai de la Fosse	5776	408	7%	18	87	<b>105</b> ( 8% des interventions)
<b>TOTAL</b>	<b>22470</b>	<b>1823</b>	<b>8%</b>	<b>53</b>	<b>425</b>	<b>478</b> ( 36% des interventions)



## Localisation des arrêtés de périls et d'insalubrité



# Résultats & Perspectives

---

- **Les projets des périmètres d'OPAH correspondent aux zones les plus touchées par la présence d'habitat indigne**



Hauts pavés – St Félix  
Dalby Stalingrad



- % de PPPI les plus élevés
- Sur-occupation des logements
- Risque de saturnisme

- **Saturnisme**



Systématiser la lutte contre le saturnisme infantile et l'inscrire dans la convention avec l'opérateur de l'OPAH

- **Engager la réflexion pour agir sur la sur-occupation**



Subventions en faveur de l'agrandissement de logements dans le cadre des OPAH

- **Arrêtés d'insalubrité et de périls en vigueur**



Objectif de réhabilitation des logements déclarés insalubres ou dangereux dans les futures OPAH