

Le Parc privé potentiellement indigne (PPPI) des Pays de la Loire

Méthode et données 2009

Réunion LHI du 16 décembre 2010

DREAL des Pays de la Loire
SIAL/DPH/Thierry DURAND



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement des Pays de la Loire

Première partie : la méthode du PPPI

I – l'objet de la méthode

II – les classements cadastraux

III – les plafonds de ressources

IV – la nouvelle définition du PPPI

V – Les situations non-prises en compte par la méthode

L'objet de la méthode

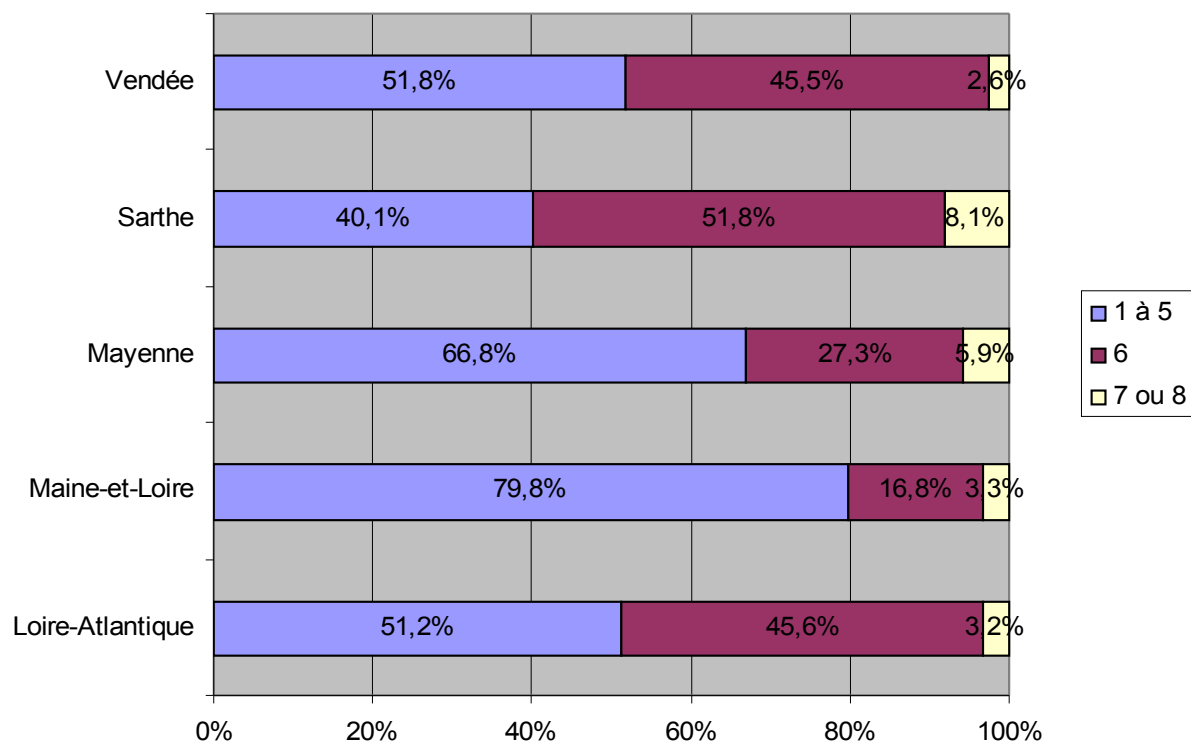
- => le PPPI est une méthode statistique créée au début des années 2000 par le bureau d'études Square pour le pré-repérage des logements indignes ;
- => Cette méthode permet une hiérarchisation des territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun et une qualification en fonction de leurs spécificités en termes d'indignité ;
- => Elle repose sur l'idée que plus l'occupant d'un logement est modeste ou très modeste, plus il y a de « chances » que son logement n'ait pas été remis en état ou se soit dégradé, depuis l'établissement des classements cadastraux.

Les classements cadastraux

- => classification établie par la DGI au début des années 70 à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux immeubles très médiocres (catégorie 8) ;
- => si cette classification est a priori la source la plus précise et complète sur l'état général des logements, en revanche, elle présente l'inconvénient de ne pas avoir fait l'objet d'actualisation générale depuis sa création au début des années 1970 ;
- => ainsi, parmi les logements de classement cadastral 6 (logements ordinaires), 7 (logements médiocres) ou 8, la méthode PPPI se concentre sur les logements occupés par des ménages aux revenus inférieurs à des plafonds.

Répartition du parc privé en fonction du classement cadastral des logements

=> en 2009, le parc privé était composé de 56,8% logements de catégories 1 à 5, 39,1% logements de catégorie 6 et 4,1% logements de catégories 7 ou 8

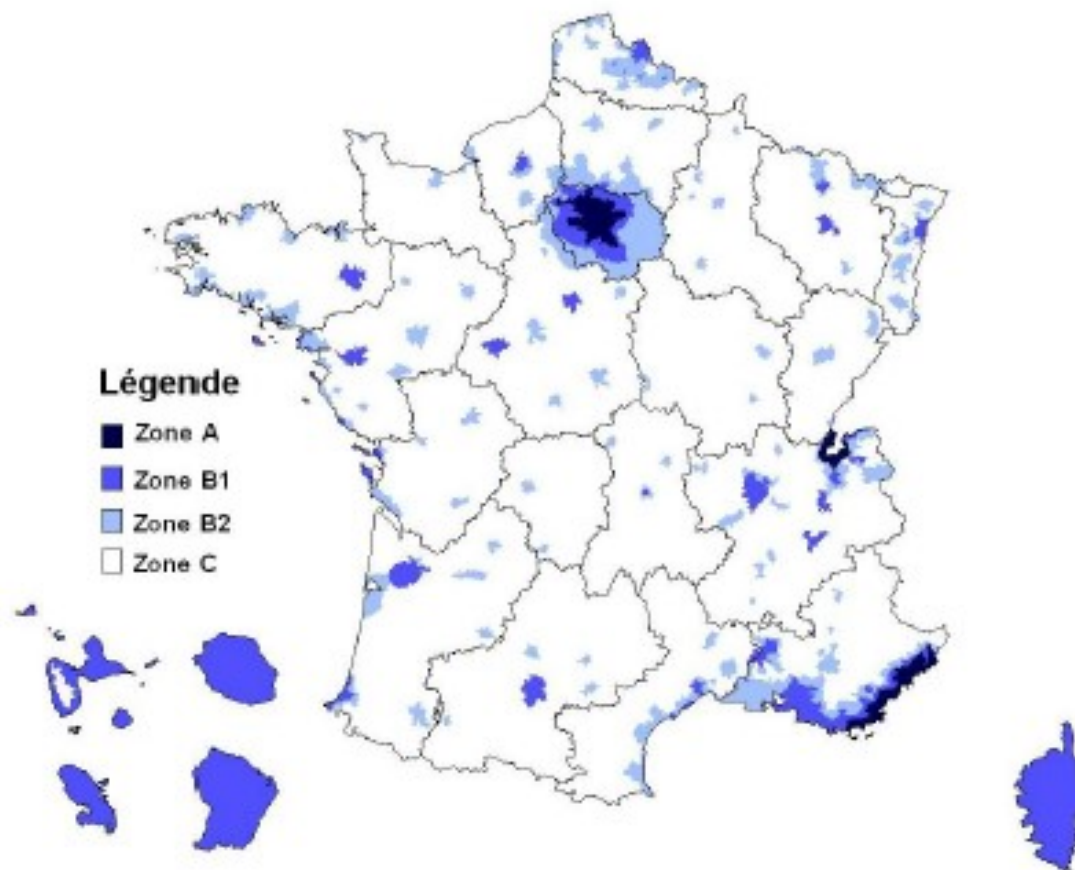


Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Les plafonds de ressources

- => jusqu'à présent, les plafonds de ressources étaient déterminés à partir des plafonds HLM et du zonage PLI ;
- => cette connexion avec les plafonds HLM, s'est traduite par une augmentation mécanique du nombre du PPPI qui ne reflète pas souvent une réelle dégradation des logements. Par ailleurs, elle interdit des comparaisons inter-temporelles ;
- => à partir du prochain Cd-Rom PPPI, il a été décidé de déconnecter des plafonds HLM en observant les revenus des ménages par unité de consommation au regard du seuil de pauvreté Filocom (50% du revenu médian par unité de consommation).
- => par ailleurs, le zonage PLI 2001 sera remplacé par le zonage «Robien », qui rend mieux compte des tensions sur les marchés du logement.

Seuils de pauvreté pour une personne seule en 2009



Zone A : 9 557 €

Zone B : 7 741 €

Zone C : 7 171 €

(source : CETE Nord-Picardie)

(arrêté du 29 avril 2009)

La nouvelle définition du PPPI à compter du prochain Cd-Rom

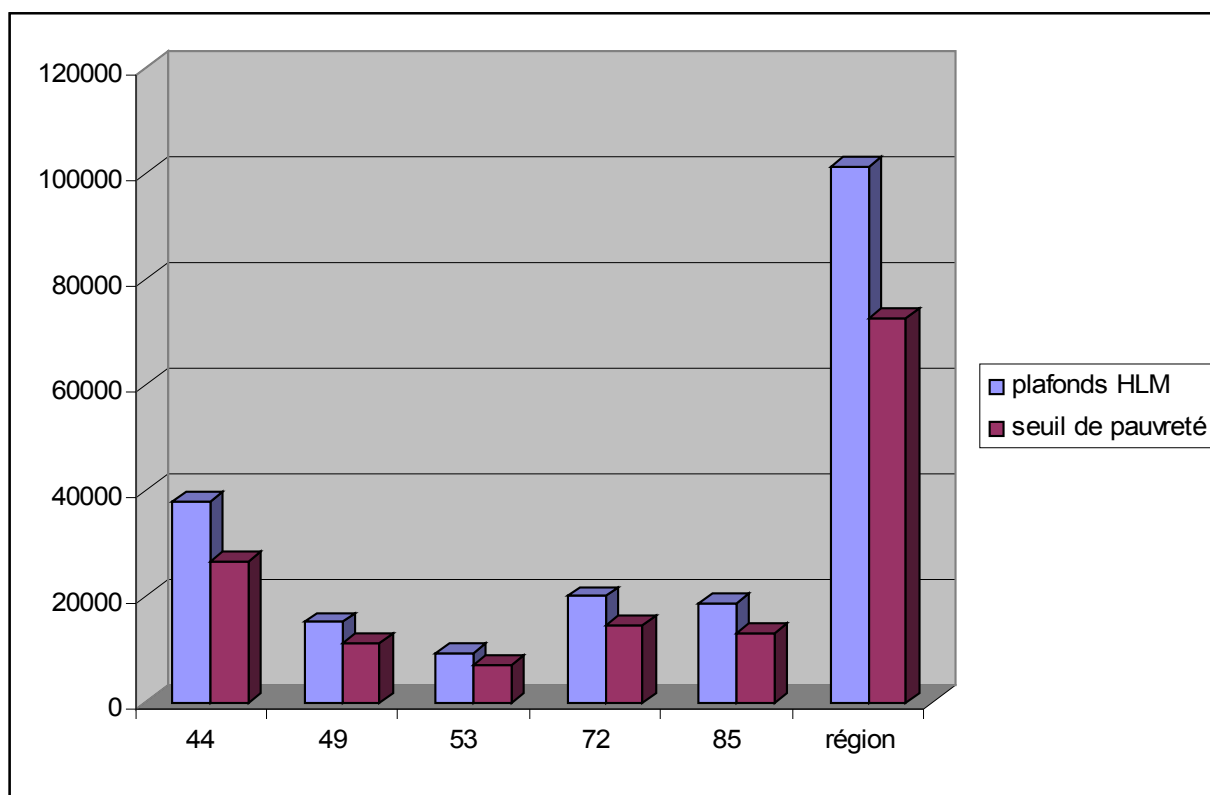
Le PPPI « amélioré » correspond aux résidences principales privées (occupées avec un revenu renseigné) :

- de **classement cadastral 6** et occupées par un ménage aux **revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté** au lieu de 30% des plafonds HLM ;
- de **classement cadastral 7 ou 8** et occupées par un ménage aux **revenus inférieurs à 150% du seuil de pauvreté** au lieu de 60% des plafonds HLM .

Observation de la tranche de revenus la plus faible (70% du seuil de pauvreté) sur les logements de catégories 7 ou 8, afin d'identifier un « noyau dur » du PPPI.

Différences entre le PPPI et le PPPI « amélioré » en 2005

=> en 2005, dernière année disponible selon l'ancienne définition, baisse de 28,2% du PPPI « amélioré » par rapport au PPPI, en région



- 29,9% en 44

-26,1% en 49

-24,8% en 53

-28,8% en 72

-29,8% en 85

Les situations non prises en compte par la méthode PPPI

La méthode PPPI porte uniquement sur le parc privé occupé avec un revenu renseigné, ce qui exclut de son champ :

- les ménages logés dans le parc locatif social ;
- les ménages constitués de personnes qui ne sont pas fiscalement indépendantes (le plus souvent les étudiants);
- les logements occupés « officieusement » ;
- les ménages logés dans des locaux de fortune, dans l'habitat mobile (caravanes, camping...), dans des hôtels ou dans certains meublés.

Deuxième partie : les données PPPI 2009

I – Les données par canton

II – les évolutions par cantons depuis 2005

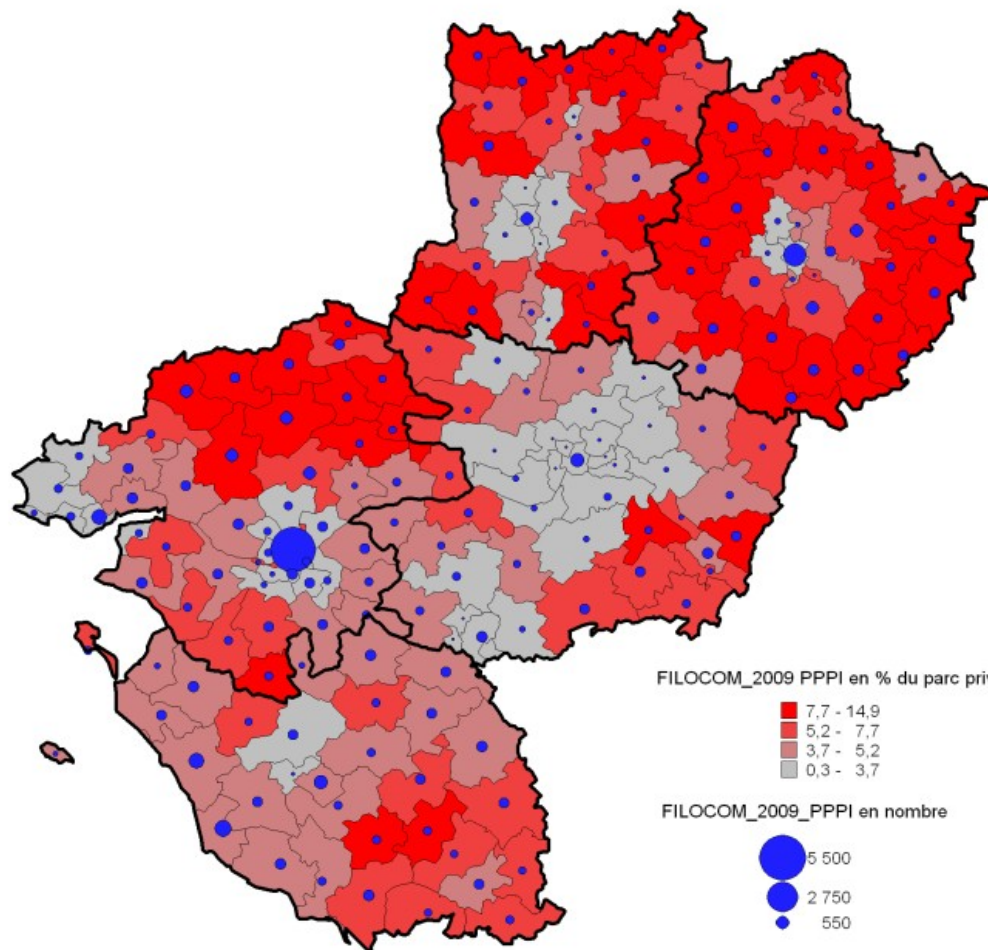
III – les caractéristiques des ménages

IV – les caractéristiques des logements

V – le risque saturnisme

Le PPPI 2009 dans son ensemble

=> 62 541 logements au niveau régional, soit 4,8% du parc privé



- Répartition du PPPI par département

35,7% en Loire-Atlantique,
13,4% dans le Maine-et-Loire,
10,3% en Mayenne,
21,5% en Sarthe,
19,1% en Vendée ;

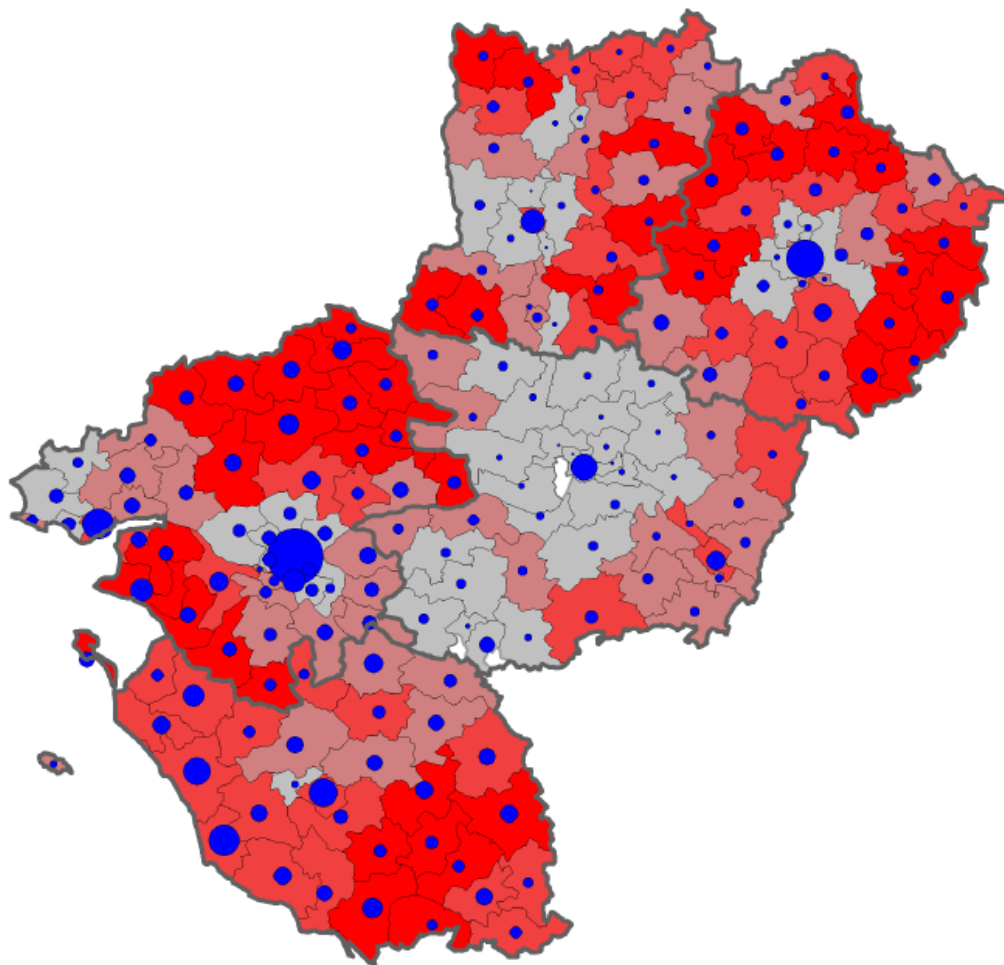
- Poids dans le parc privé par département

4,8% en Loire-Atlantique
3,2% dans le Maine-et-Loire
5,6% en Mayenne
6,6% dans la Sarthe
4,7% en Vendée.

Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Le PPPI de catégorie 6

=> 36 563 logements au niveau régional, soit 2,8% du parc privé et 58,5% du PPPI



- Poids dans le PPPI par département

67,0% en Loire-Atlantique
48,7% dans le Maine-et-Loire
46,3% en Mayenne
45,6% dans la Sarthe
70,3% en Vendée

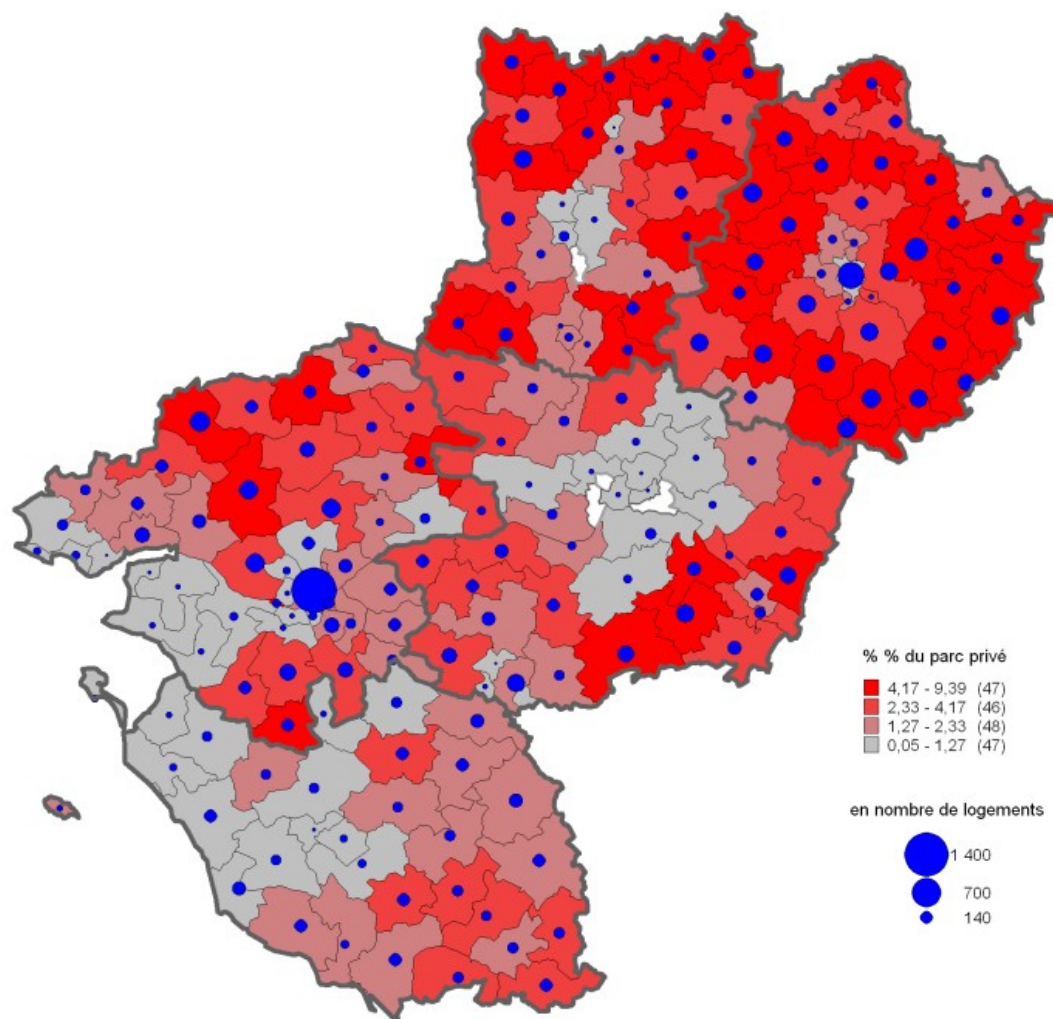
- Poids dans le parc privé par département

3,2% du parc privé en L-A
1,6% du parc privé dans le M-et-L
2,6% du parc privé en Mayenne
3,0% du parc privé dans la Sarthe
3,3% du parc privé en Vendée

Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Le PPPI 2009 de catégories 7 ou 8

=> 25 978 logements au niveau régional, soit 2,0% du parc privé et 41,5% du PPPI



- Poids dans le PPPI par département.

33,0% en Loire-Atlantique
51,3% dans le Maine-et-Loire
53,7% en Mayenne
54,4% dans la Sarthe
29,7% en Vendée

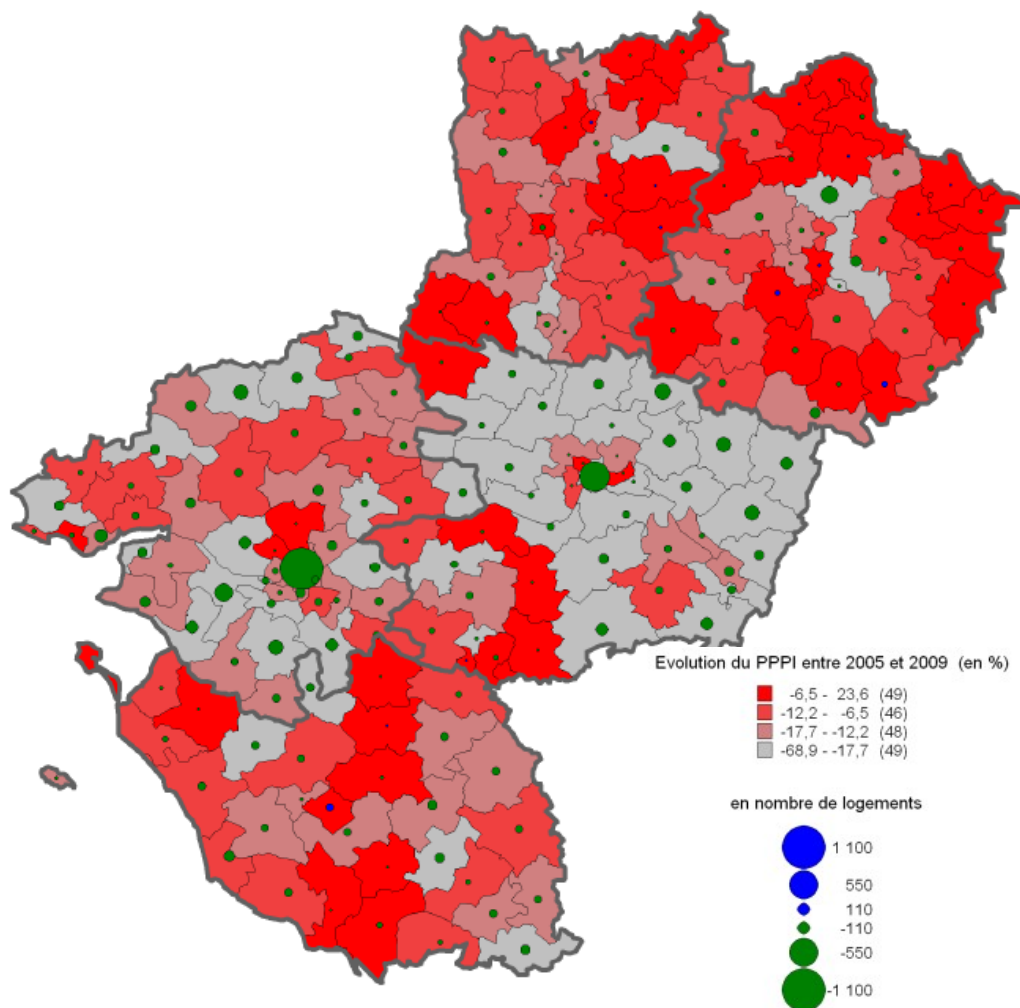
- Poids dans le parc privé par département

1,6% du parc privé en L-A
1,6% du parc privé dans le M-et-L
3,0% du parc privé en Mayenne
3,6% du parc privé dans la Sarthe
1,4% du parc privé en Vendée

Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Evolution du PPPI entre 2005 et 2009

=> une baisse de -13,8% au niveau régional



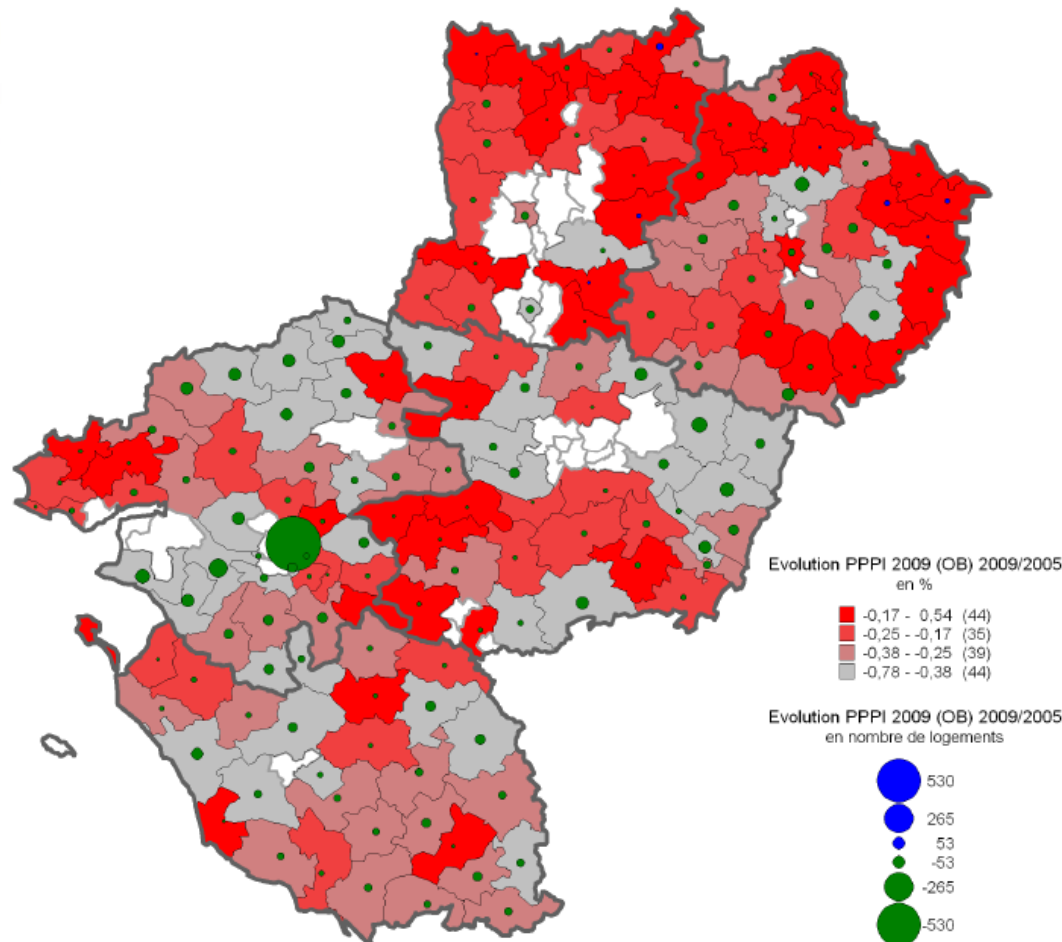
- Taux d'évolution par département

- 16,2% en Loire-Atlantique
- 25,0% dans le Maine-et-Loire
- 8,7% en Mayenne
- 7,2% dans la Sarthe
- 9,4% en Vendée.

Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Evolution du PPPI de catégorie 6 entre 2005 et 2009

=> une hausse de +5,2% au niveau régional



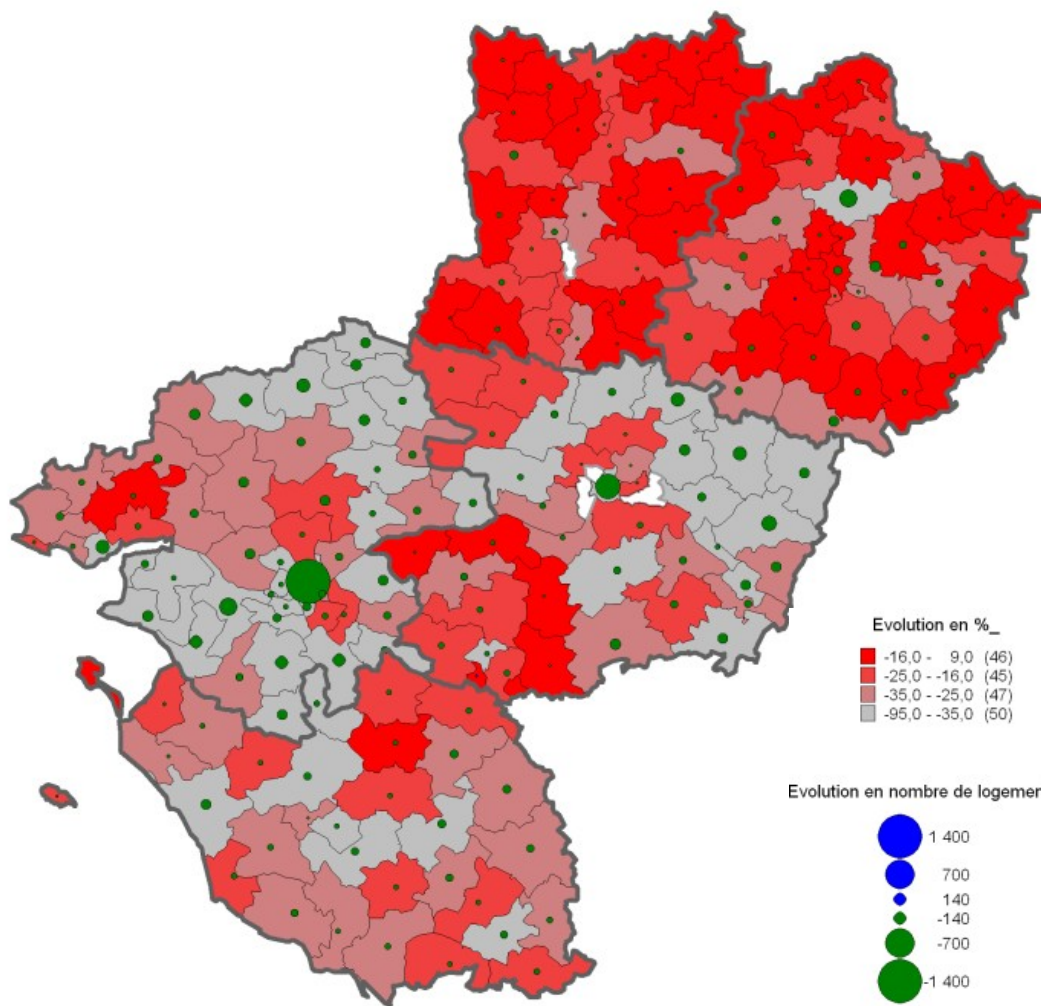
- Taux d'évolution par département

+7,2% en Loire-Atlantique
-0,8% dans le Maine-et-Loire
-0,6% en Mayenne
+12,2% dans la Sarthe
+2,2% en Vendée.

Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Evolution du PPPI de catégories 7 ou 8 entre 2005 et 2009

=> une baisse de -31,3% au niveau régional



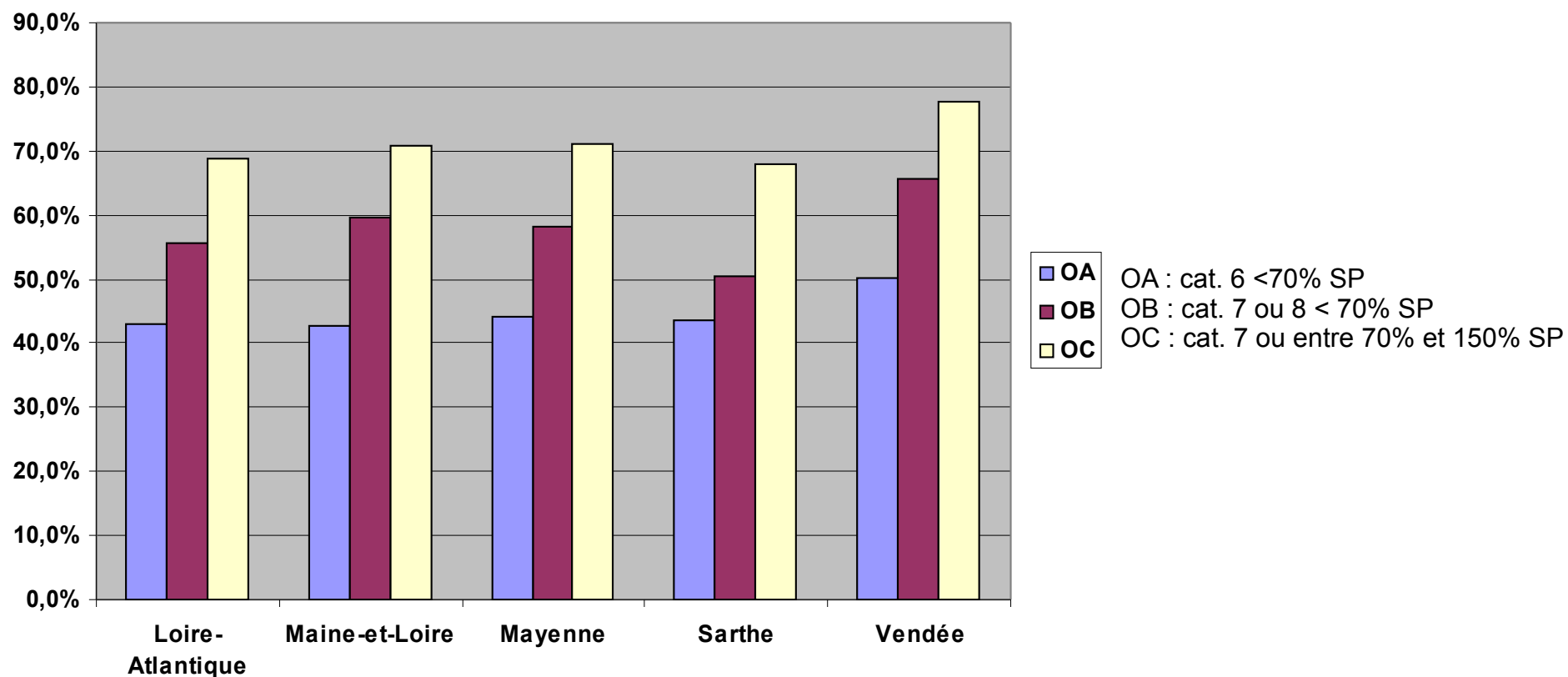
- Taux dévolution par département

- 42,0% en Loire-Atlantique
- 39,1% dans le Maine-et-Loire
- 14,7% en Mayenne
- 19,0% dans la Sarthe
- 28,7% en Vendée.

Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Caractéristiques des ménages - Poids des propriétaires occupants(en %)

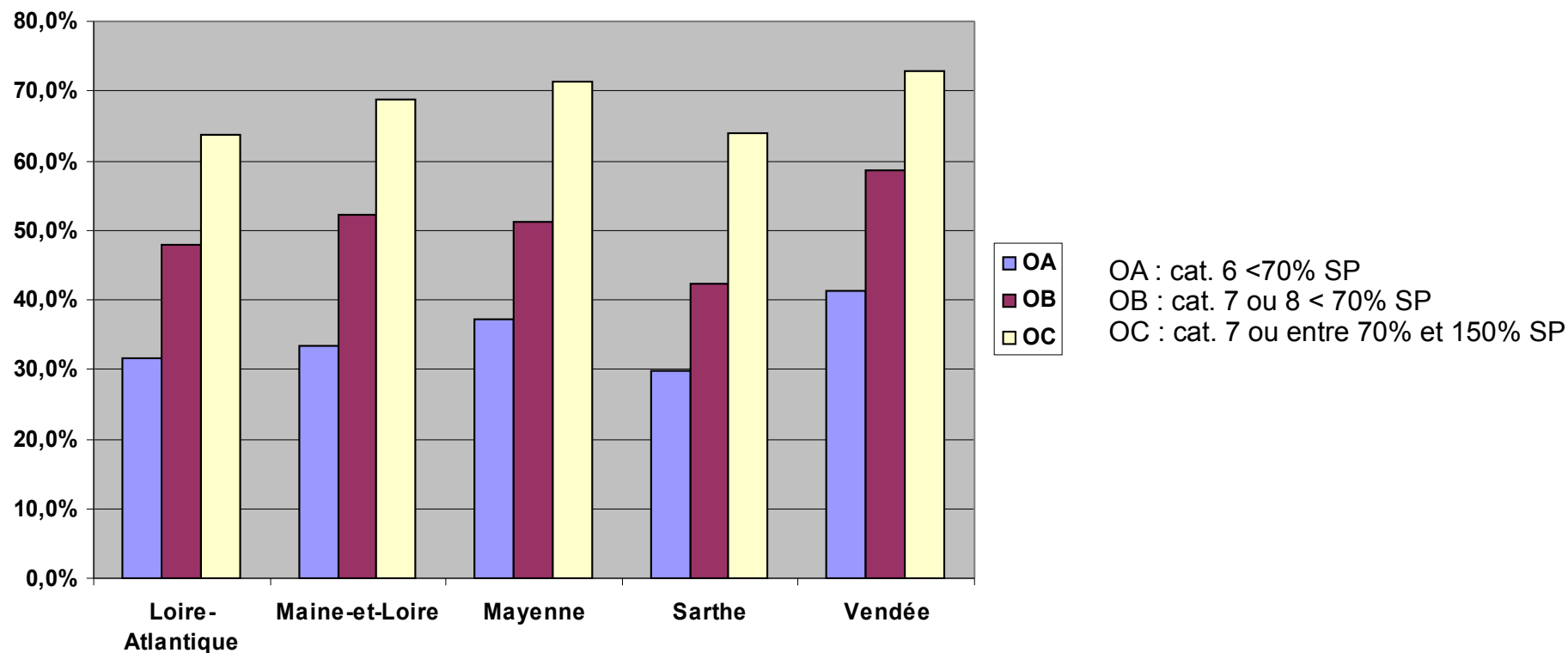
=> en 2009, 53,9% des ménages sont propriétaires occupants contre 40,2 % de locataires privés et 5,9% d'« autres statuts » d'occupation.



Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Caractéristiques des ménages - Poids des ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans et plus (en %)

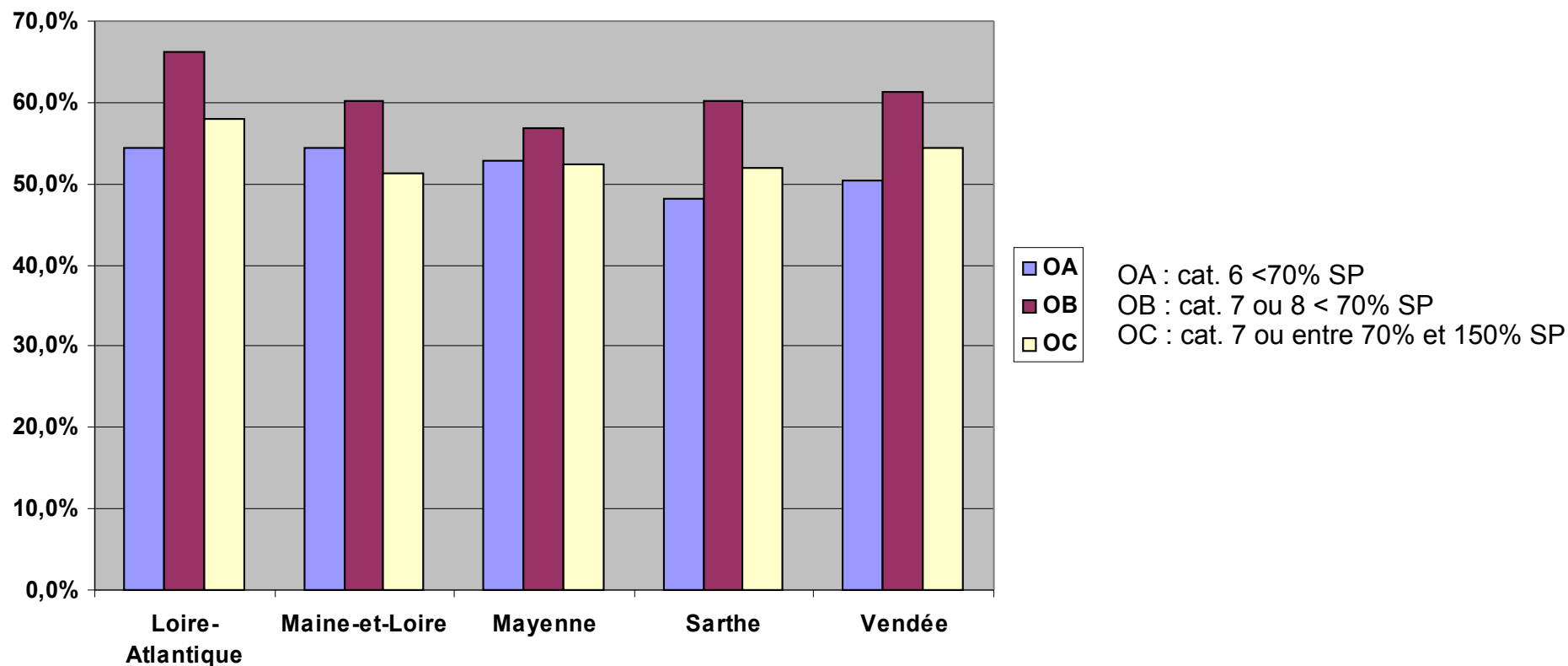
=> en 2009, 45,9% des des logements sont occupés par un ménage avec une PDR âgée de 60 ans et plus contre 6,6% pour les PDR âgées de 25 ans ou moins et 47,5% pour les PDR âgées de 25 à 60 ans



Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Caractéristiques des ménages - Poids des personnes seules (en %)

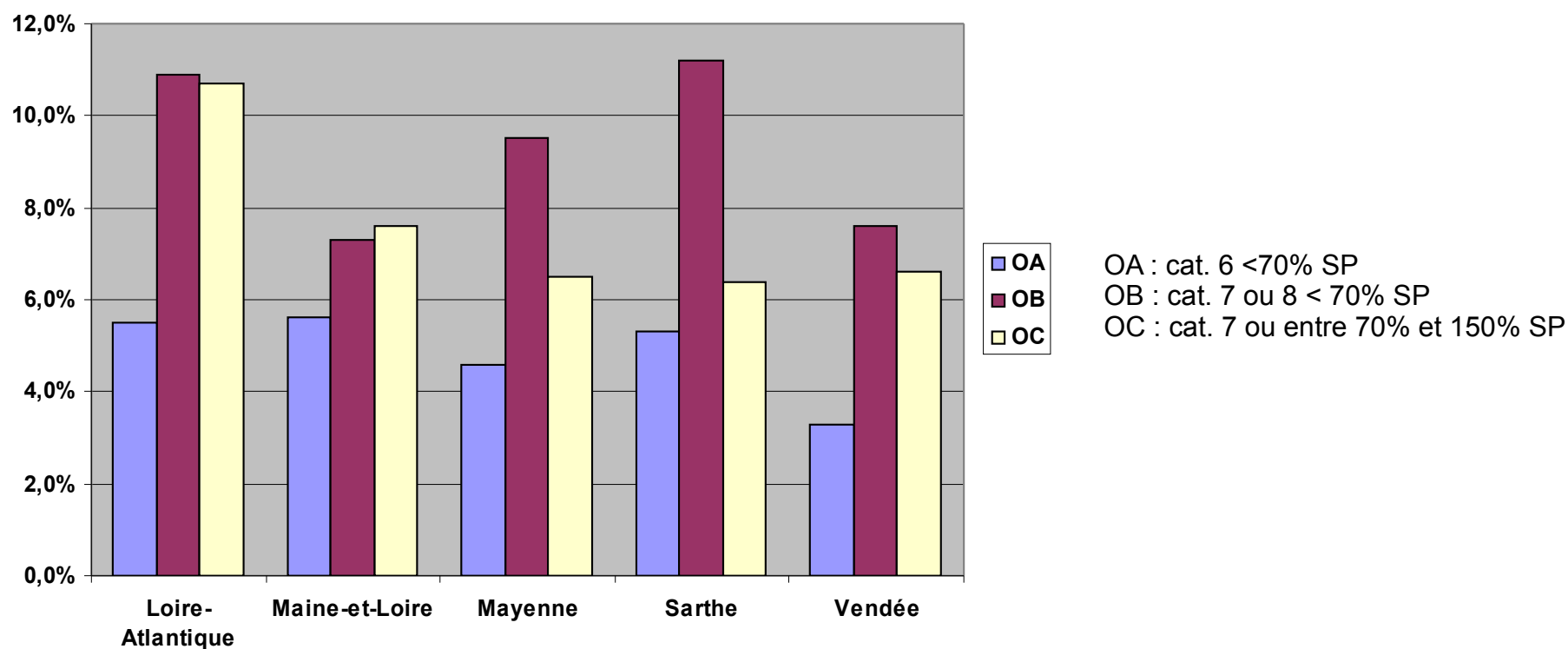
=> en 2009, le PPPI est composé en majorité de personnes seules, (53,8% contre 43,5% de ménages composés de 2 à 5 personnes et 2,6% de ménages de plus de 6 personnes)



Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Caractéristiques des ménages - Poids des situations de sur-occupation (en %)

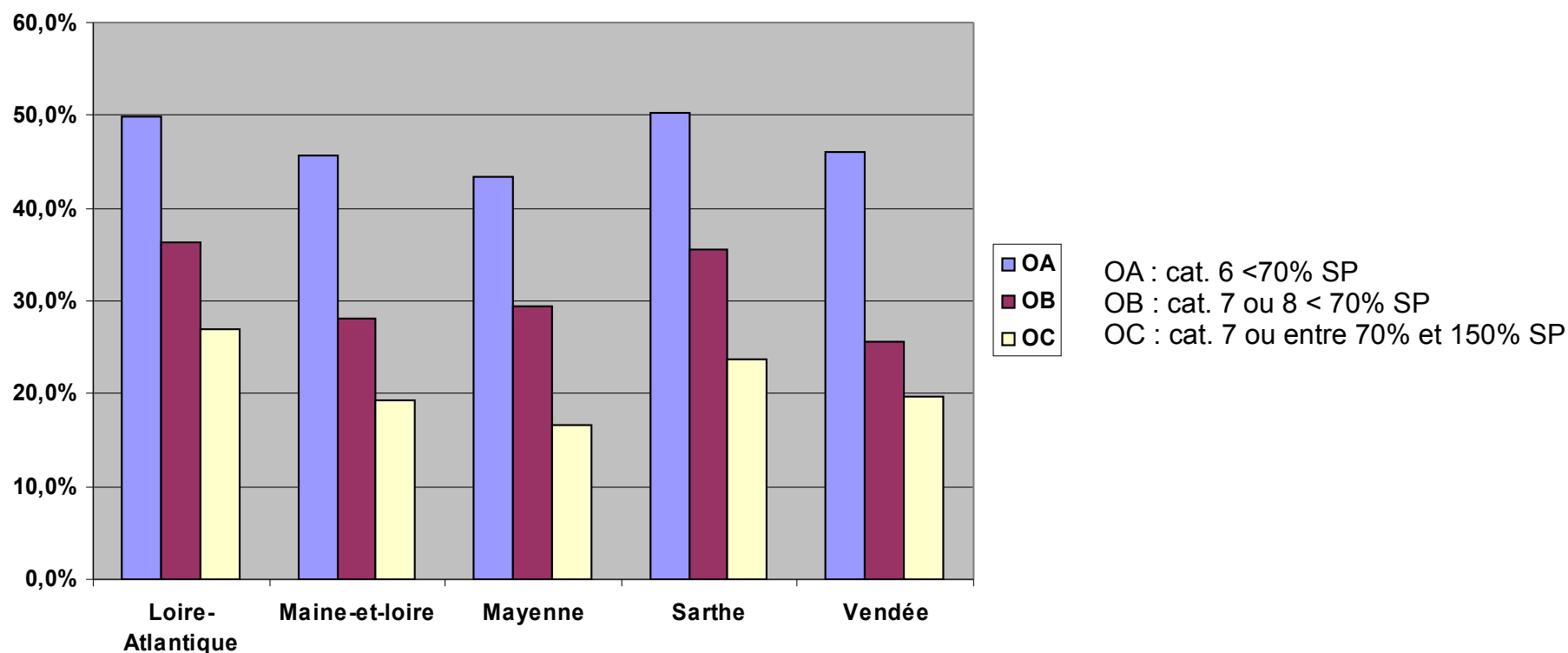
=> en 2009, 6,3% des ménages sont en situation de sur-occupation, soit avec moins de 9 m² par personne



Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Caractéristiques des ménages - Poids des emménagés récents (en %)

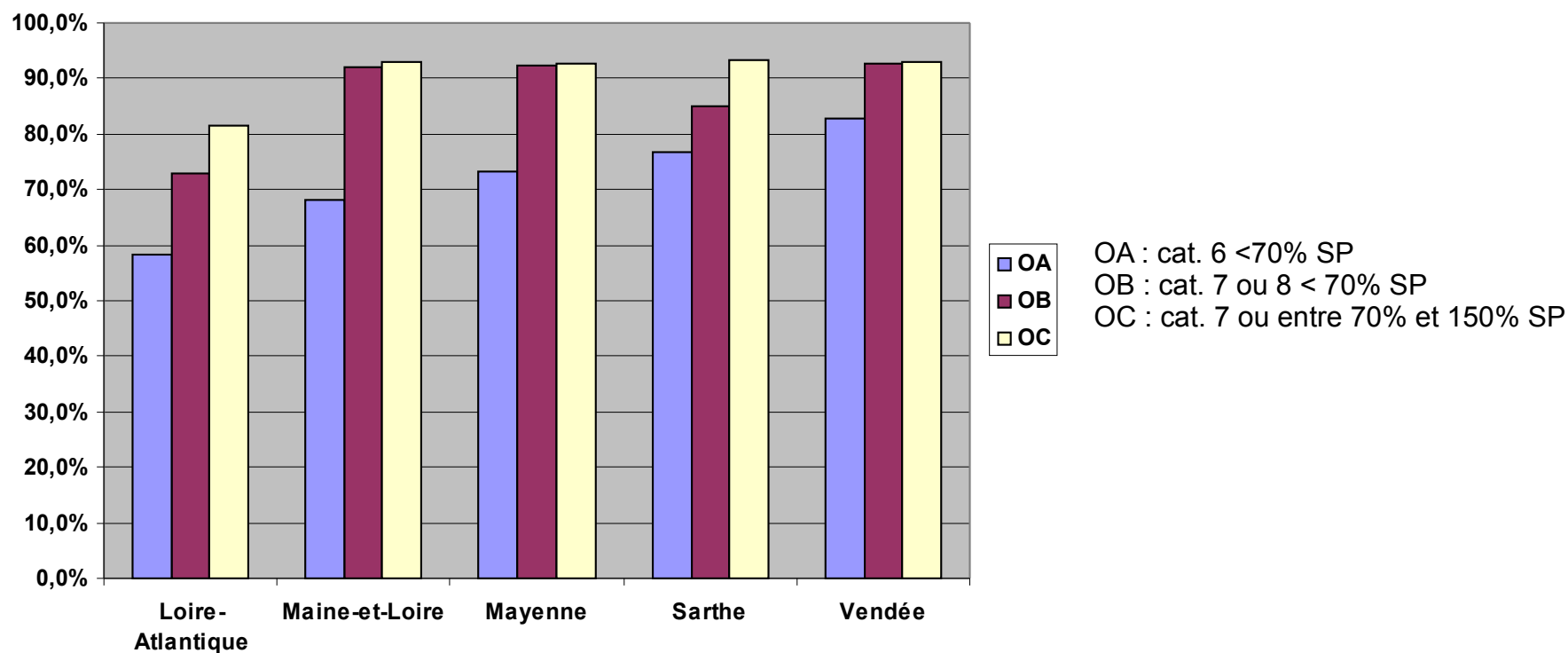
=> en 2009, 38,5% des ménages sont emménagés depuis moins de deux ans, contre 27,3% d'emménagés entre 2 et 10 ans et 34,3% d'emménagés depuis plus de 10 ans.



Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Caractéristiques des logements - Poids de l'individuel (en %)

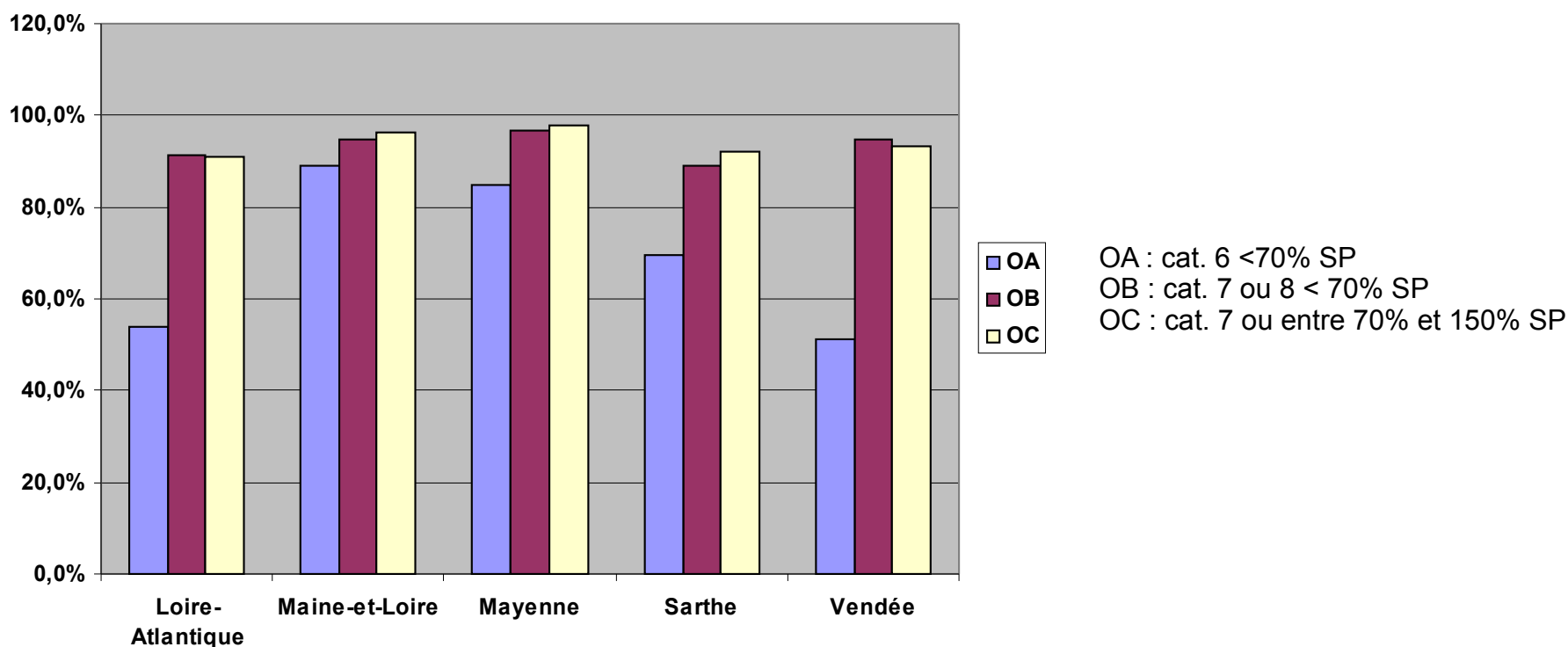
=> en 2009, 77,3% des logements sont individuels contre 22,3% de logements collectifs



Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Caractéristiques des logements - Poids des logements anciens (en %)

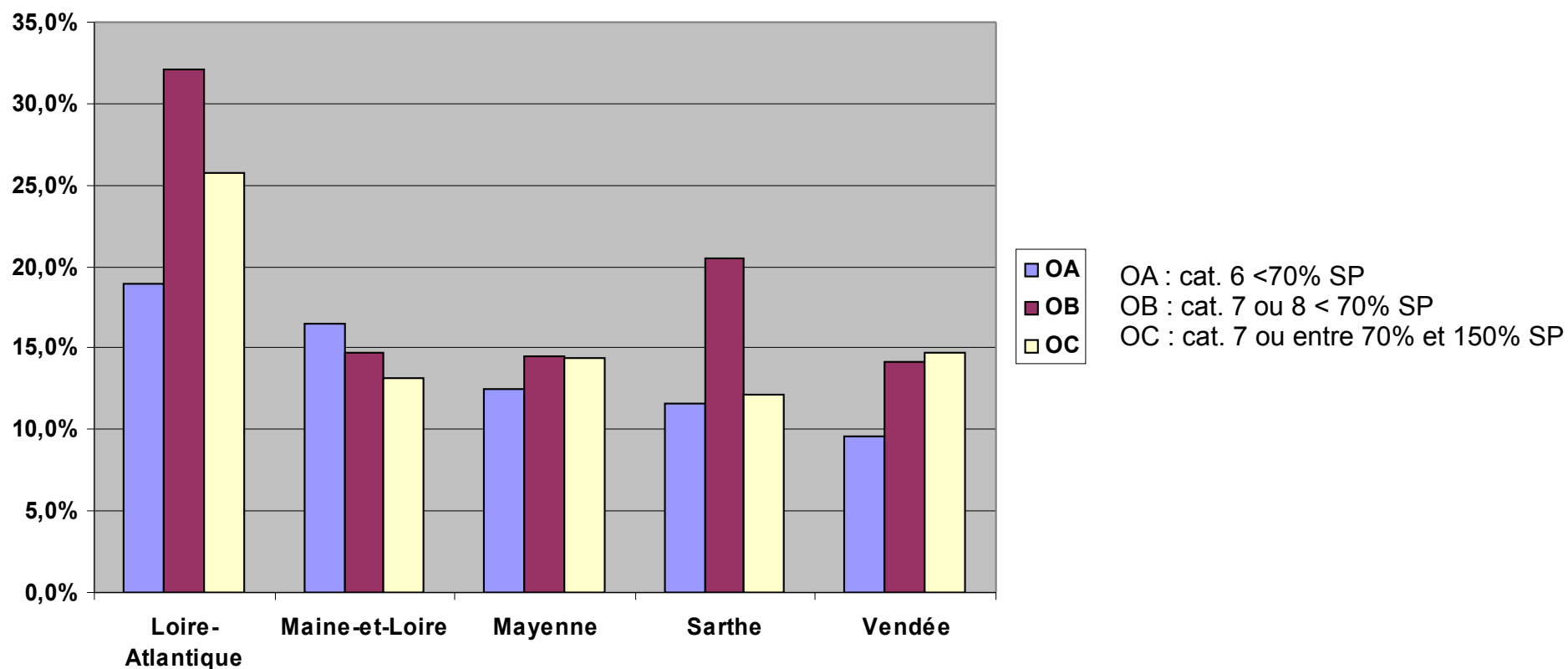
=> en 2009, 75% des logements sont construits avant 1949 (plus de 90% pour les logements de catégories 7 ou 8)



Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Caractéristiques des logements - Poids des petits logements (en %)

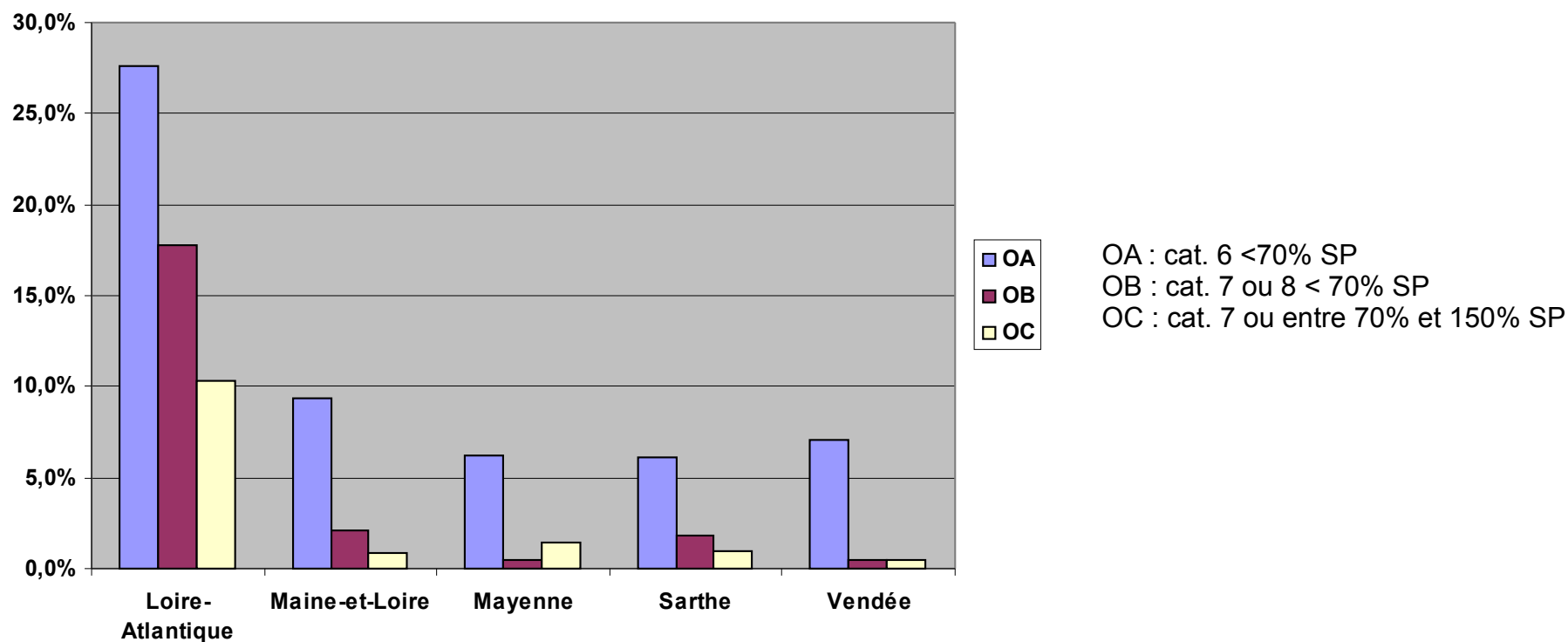
=> en 2009, 16,1% des logements sont d'une surface habitable inférieure à 35 m²



Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Caractéristiques des logements - Poids des copropriétés (en %)

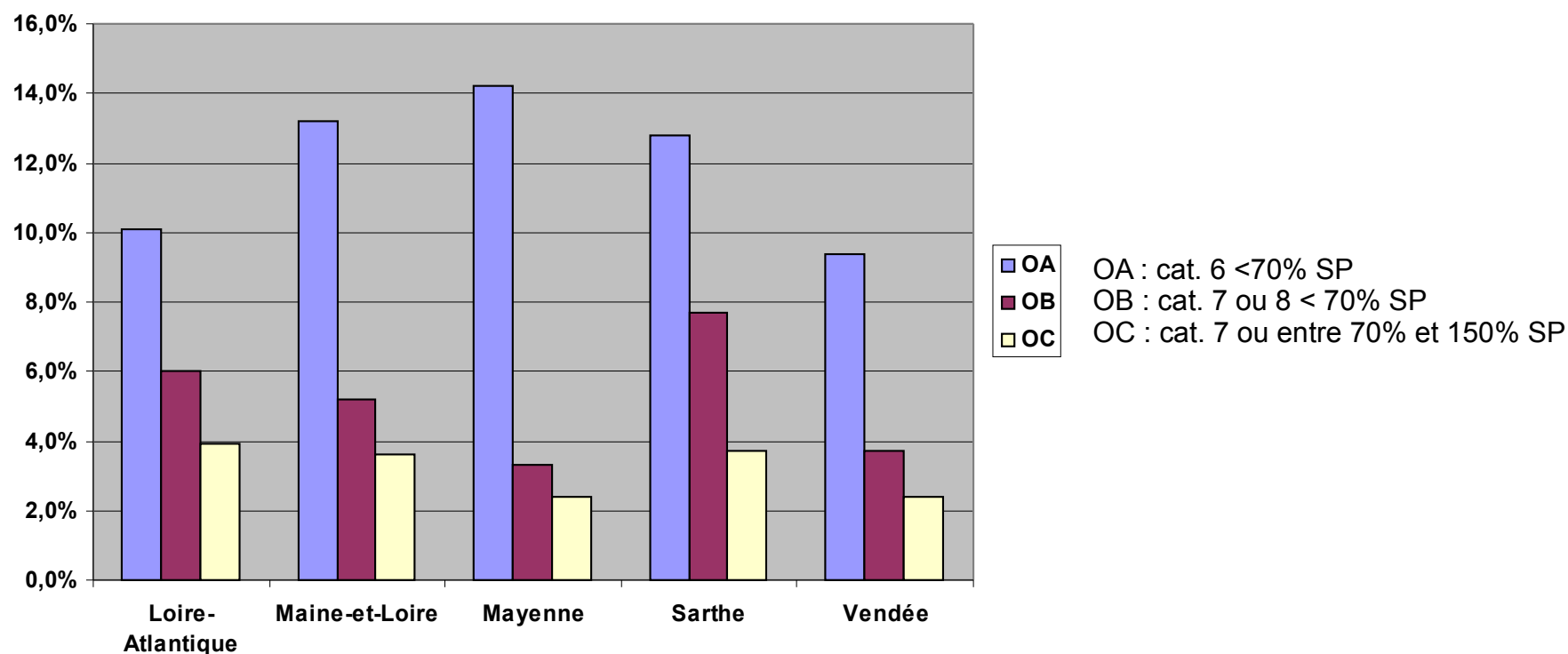
=> en 2009, 10,8% des logements sont en copropriété.



Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Caractéristiques des logements - Poids des logements appartenant à une personne morale (en %)

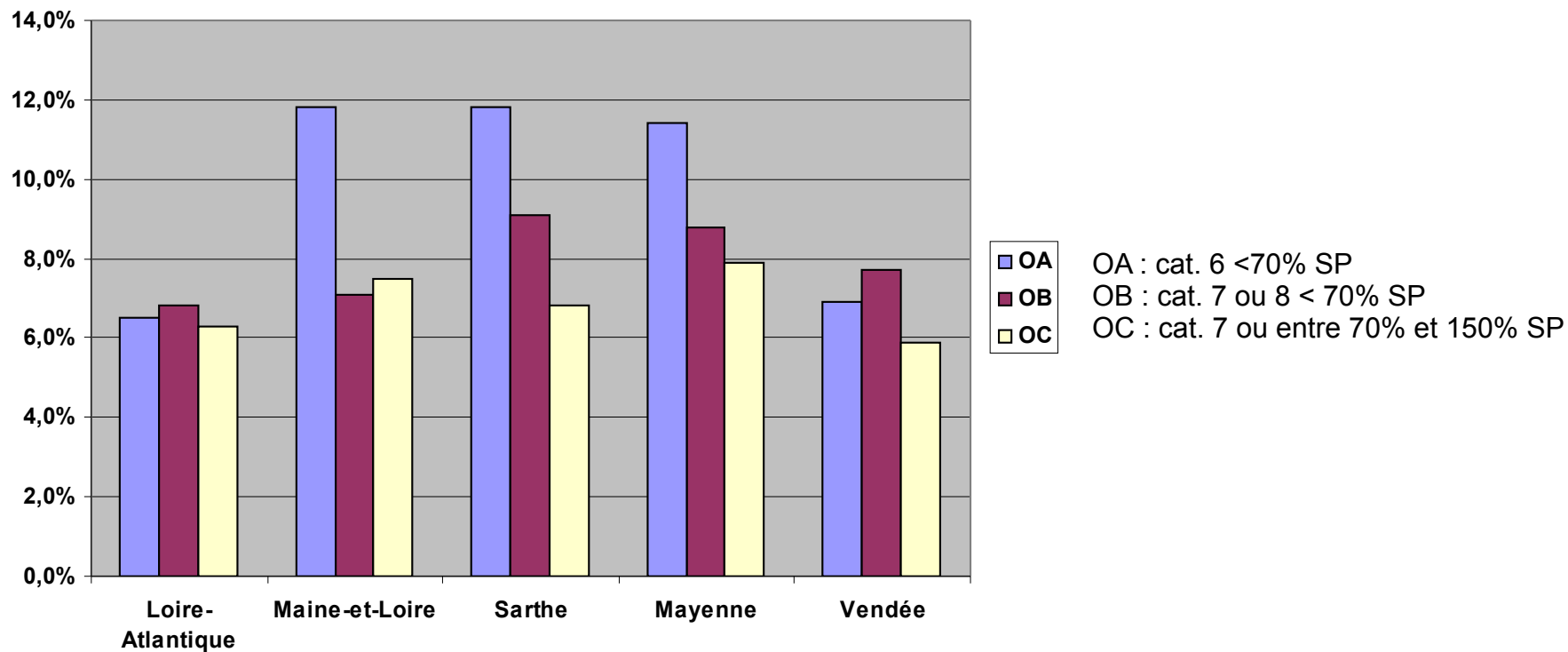
=> en 2009, 8,1% des logements appartiennent à une personne morale



Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Le risque de saturnisme (en %)

=> en 2009, 7,9% des logements présentent un risque de saturnisme, c'est à dire sont construits avant 1949 et occupés par des ménages avec des enfants de moins de 6 ans.



Source : DREAL des Pays de la Loire/CETE Nord-Picardie

Conclusion

- => grâce au PPPI « amélioré », possibilité de réaliser des analyses inter-temporelles et d'affiner l'analyse par sous-ensembles du PPPI ;
- => les données du CETE Nord-Picardie peuvent être mises à la disposition des services (DDT(M)) dans le cadre des pôles départementaux LHI, sous réserve de la signature d'un acte d'engagement ;
- => nouvelle commande passée au CETE Nord-Picardie pour savoir ce qu'est devenu en 2009 le PPPI 2005 et ce qu'était en 2005 le PPP 2009, à travers les disparitions de logement, les créations de logements et les changements de classement cadastral.