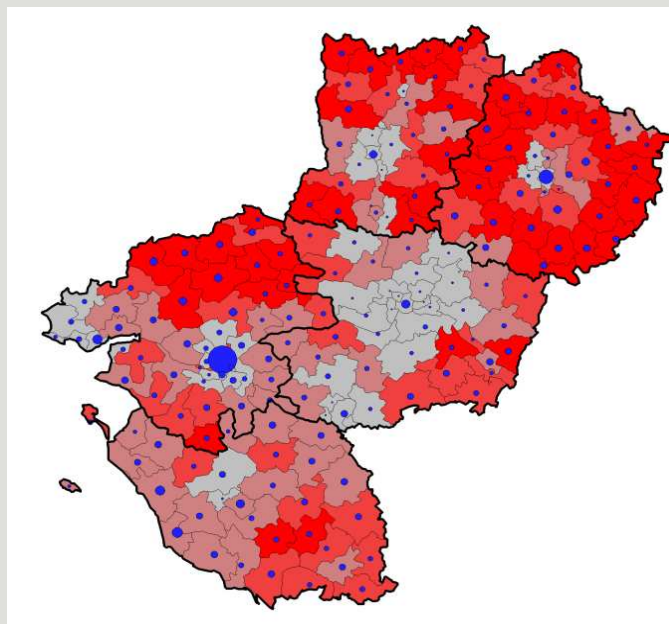


Octobre 2010

Le parc privé potentiellement indigne des Pays de la Loire

Analyse des données 2009 et des évolutions depuis 2005



Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures et transports

**Présent
pour
l'avenir**



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

Sommaire

Introduction	p. 2
I - Données de cadrage au niveau régional et départemental	p. 4
II - Données par territoires de gestion des aides à la pierre de l'Etat	p. 6
III - Données cantonales	p. 8
IV - Les caractéristiques des ménages du PPPI	p. 15
V - Les caractéristiques des logements et des propriétaires du PPPI	p. 17
VI - Le risque de saturnisme dans le PPPI	p. 19
Conclusion	p. 20
Annexes	p. 22

Introduction :

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements indignes qui a été proposé par le bureau d'étude Square au débat des années 2000 pour hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et pour les qualifier en fonction de leurs spécificités en termes d'indignité.

Elle consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM (Fichier des LOGements par COMMune), en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus. Le principal défaut de la base FILOCOM réside en effet dans la non-actualisation des catégories cadastrales depuis les années 1970 (cf. les limites de la méthode PPPI en annexe1).

La catégorie cadastrale est un indicateur de la qualité globale des logements, utilisé par les services fiscaux pour le calcul des impôts locaux. Pour déterminer le PPPI, les logements pris en compte sont de catégories cadastrales 6, 7 ou 8, ce qui correspond aux logements considérés comme ordinaires (catégorie 6), médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8).

La notion de PPPI « amélioré » fait référence aux nouveaux seuils de revenus retenus par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), le ministère du logement et le pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) à compter de 2009.

La nouvelle définition du PPPI :

Jusqu'à présent, le PPPI correspondait aux logements suivants :

- logements de catégorie 6 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 30% des plafonds de ressources du parc HLM ;
- les logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources du parc HLM.

Des études internes réalisées par l'ANAH en 2009, en partenariat avec la direction de l'habitat, de l'urbanisme et du logement (DHUP) et le PNLHI, ont montré :

- l'évolution des plafonds HLM depuis 2001, plus forte que l'inflation, a induit une augmentation mécanique du nombre de PPPI, qui souvent ne reflète pas une réelle dégradation des logements ;
- par ailleurs, depuis la création du PPPI, le zonage utilisé pour déterminer les plafonds de ressources a toujours été celui des prêts locatif intermédiaires (PLI) alors qu'il ne reflète plus l'évolution des tensions du marché d'une part et n'est plus le zonage de référence utilisé par les services fiscaux et l'Etat. Le zonage PLI comprenait trois zones : Paris et les communes limitrophes; l'Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes; les autres régions

L'ANAH, le ministère du logement et le PNLHI ont ainsi souhaité déconnecter l'indicateur PPPI des plafonds de ressources HLM, en observant désormais les revenus des ménages au regard du seuil de pauvreté FILOCOM, qui correspond à 50% du revenu médian par unité de consommation. Par ailleurs, les seuils de pauvreté sont calculés par grandes zones de marché à l'aide du zonage du zonage A, B, C ou zonage « Robien ». La zone A correspond aux zones de marché tendu, la zone B aux zones de marché moyennement tendu et la zone C, aux zones de marché détendu.

La nouvelle définition du PPPI correspond donc maintenant au nombre de résidences principales privées (occupées avec un revenu renseigné) :

- de catégorie 6 et occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté ;
- de catégories 7 et 8 et occupées par un ménage au revenu inférieur à 150% du seuil de pauvreté, soit 75% du revenu médian.

Les données présentées dans cette étude portent sur les années 2005 et 2009. Pour pouvoir faire des comparaisons temporelles, ces calculs ont été fait à zonage identique, sur la base du zonage défini par l'arrêté du 29 avril 2009, ce qui permet d'éviter toute distorsion d'ordre administratif lié à l'évolution du zonage entre 2005 et 2009.

Les seuils de pauvreté ainsi calculés, pour les années 2005 et 2009, sont les suivants :

en euros	Zone A	Zone B (zones B1 + B2)	Zone C
2005	6 833	5 481	4 972
2009	9 557	7 741	7 171

(source : CETE Nord-Picardie - FILOCOM)

Les sous-ensembles du PPPI « amélioré » :

Les sous-ensembles (logements de classement cadastral 6 et logements de classements cadastraux 7 ou 8) qui composent le PPPI ne correspondent pas aux même problématiques.

En effet, les catégories 7 et 8 correspondaient en 1970 (mise en place des catégories cadastrales) à des logements déjà dégradés voire très dégradés. La catégorie 6 correspondait à cette époque à du logement ordinaire. Malgré tout, le choix de la prendre en compte a été motivée par deux raisons. Une bonne partie des logements de cette catégorie (HLM et copropriétés des années 1960/1965, pavillons « ouvriers »...) est progressivement gagnée par l'obsolescence, peut se dégrader et abriter une population fragile. Il importait aussi de pouvoir identifier les secteurs dans lesquels il peut y avoir des copropriétés fragiles.

Il convient toutefois de rappeler que le bureau d'études Square à l'origine de la méthode PPPI avait dans un premier temps limité le PPPI aux logements de catégories 7 ou 8. Il lui a semblé ensuite que les logements de catégorie 6, surtout parmi les plus anciens, pouvaient tout à fait rentrer, notamment dans le parc privé, dans les champs d'investigation. Toutefois, au vu notamment de tests locaux, il a été décidé à l'époque de resserrer les critères de ressources dans la catégorie 6 en la limitant à 30% des plafonds PLUS. En effet, de qualité meilleure, le parc de catégorie 6 offre davantage de possibilités d'évolution et d'amélioration, y compris pour des ménages à revenus moyens ou faibles. Les retards de mise à jour du classement cadastral y sont sans doute plus fréquents, sauf probablement chez les ménages très modestes.

La ventilation du parc privé par catégories cadastrales en région et les principales différences qui peuvent s'observer par département sont présentées en annexe n° 2.

La nouvelle définition du PPPI est également l'occasion d'identifier un noyau dur du PPPI correspondant aux logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté.

Le PPPI mérite donc d'être analysé globalement mais également de manière distincte, pour les trois sous-ensembles suivants :

- les logements de catégorie 6 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté (OA) ;
- les logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté (OB) ;
- les logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus compris entre 70% et 150% du seuil de pauvreté (OC).

I - Données départementales :

Au 1^{er} janvier 2009, 62 541 logements sont potentiellement indignes dans le parc privé de la région des Pays de la Loire, dont 35,7% sont situés en Loire-Atlantique, 21,5% en Sarthe, 19,1% en Vendée, 13,4% en Maine-et-Loire et 10,3% en Mayenne.

Dans ce parc, 58,5% des logements sont de **catégorie cadastrale 6 et occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté (OA)**, 10,8% sont de **catégories cadastrales 7 ou 8 et occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté (OB)** et 30,8% sont de **catégories cadastrales 7 ou 8 et occupés par des ménages aux revenus compris entre 70% et 150% du seuil de pauvreté (OC)**. Le noyau dur du PPPI (OB) représente 6 734 logements.

Ventilation par sous-ensembles du PPPI « amélioré » en 2009 (en %)

	OA	OB	OC	Total
Loire-Atlantique	67,0	9,2	23,8	100,0
Maine-et-Loire	48,7	13,0	38,3	100,0
Mayenne	46,3	13,6	40,1	100,0
Sarthe	45,6	13,6	40,8	100,0
Vendée	70,3	7,4	22,3	100,0
Pays de la Loire	58,5	10,8	30,8	100,0

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

Le PPPI représente au niveau régional 4,8% du parc des propriétés privées hors étudiants, c'est à dire des résidences principales du parc privé occupées par un ménage fiscal avec un revenu renseigné. Cette proportion est par ordre décroissant de 6,6% en Sarthe, 5,6% en Mayenne, 4,8% en

Loire-Atlantique, 4,7% en Vendée et 3,2% en Maine-et-Loire. Ainsi si la Loire-Atlantique est le département qui compte le plus de logements susceptibles d'être indignes, c'est en Sarthe que leur proportion dans le parc privé est la plus forte.

Entre le 1^{er} janvier 2005 et le 1^{er} janvier 2009, le PPPI en région s'est réduit de 10 029 logements dont 43,2% sont situés en Loire-Atlantique, 27,9% en Maine-et-Loire, 6,1% en Mayenne, 10,4% dans la Sarthe et 12,4% en Vendée.

Cette baisse représente 13,8% du PPPI 2005 au niveau régional (16,2% en Loire-Atlantique, 25,0% dans le Maine-et-Loire, 8,7% en Mayenne, 7,2% dans la Sarthe et 9,4% en Vendée). Elle est due uniquement à la baisse du PPPI de catégorie 7 ou 8, le PPPI de catégorie 6 étant en augmentation de 5,2%. La diminution du nombre de logements de catégorie 7 ou 8 est de -31,3% au niveau régional, (- 42,0% en Loire-Atlantique, -39,1 % en Maine-et-Loire, -14,7% en Mayenne, -19,0% dans la Sarthe et -28,7% en Vendée), soit 11 826 logements en moins.

Evolution des sous-ensembles du PPPI « amélioré » entre 2005 et 2009 (en %)

	OA	OB	OC	PPPI
Loire-Atlantique	7,2	-42,1	-41,9	-16,2
Maine-et-Loire	-0,8	-41,0	-38,4	-25,0
Mayenne	-0,6	-14,9	-14,6	-8,7
Sarthe	12,2	-20,2	-18,6	-7,2
Vendée	2,2	-32,4	-27,3	-9,4
Pays de la Loire	5,2	-32,8	-30,7	-13,8

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

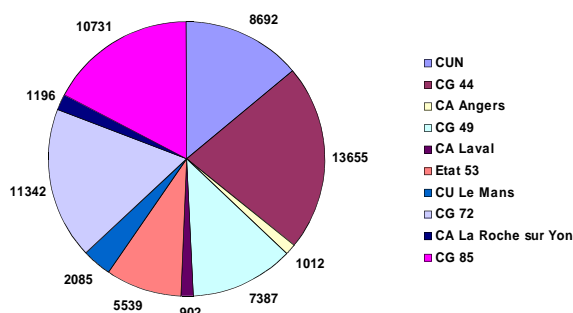
II - Données par territoires de gestion des aides à la pierre de l'Etat :

La gestion des aides à la pierre est assurée par dix territoires dont la cartographie est en jointe en annexe 3. Ces territoires sont :

- en Loire-Atlantique, la communauté urbaine de Nantes et le conseil général à l'exception de la communauté urbaine de Nantes ;
- dans le Maine-et-Loire, la communauté d'agglomération d'Angers et le conseil général à l'exception de la communauté d'agglomération d'Angers ;
- en Mayenne, la communauté d'agglomération de Laval et l'Etat à l'exception de la communauté d'agglomération de Laval ;
- dans la Sarthe, la communauté urbaine du Mans et le conseil général à l'exception de la communauté urbaine du Mans;
- en Vendée, la communauté d'agglomération de la Roche-sur-Yon et le conseil général à l'exception de la communauté d'agglomération de la Roche-sur-Yon.

Les données par territoire de gestion permettent de mettre en évidence des différences significatives quant au volume, à la concentration, à la ventilation et à l'évolution du PPPI depuis 2005.

Nombre de logements susceptibles d'être indignes au 1^{er} janvier 2009

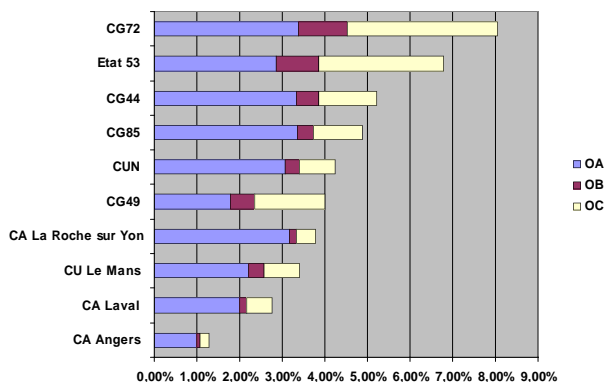


(source : DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

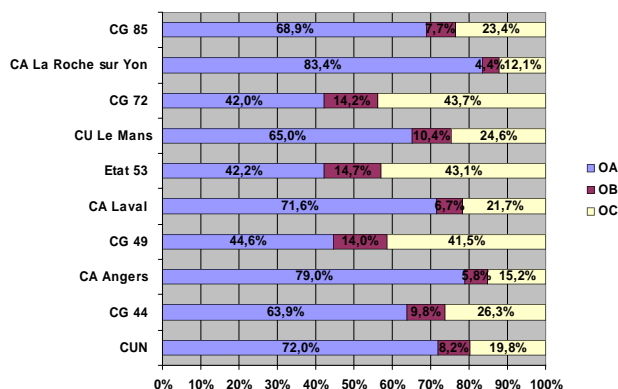
Sur les 62 541 logements susceptibles d'être indignes au niveau régional, 77,8% sont situés sur les territoires de gestion des quatre conseils généraux délégués et de l'Etat en Mayenne. Des cinq EPCI délégués, seul Nantes métropole peut se comparer avec ces territoires de gestion en terme de volume. Il y a ainsi plus de logements susceptibles d'être indignes sur le territoire de gestion de la communauté urbaine de Nantes que sur les territoires de gestion des conseils généraux de Maine-et-Loire et de la Sarthe.

Poids du PPPI 2009 dans le parc privé (en %)

Le volume plus important du PPPI sur les territoires de gestion des conseils généraux, de la CUN et de l'Etat en Mayenne n'est pas dû uniquement à un effet de structure lié à la taille du parc privé. En effet, c'est également sur ces territoires que le PPPI est proportionnellement le plus fréquent. En revanche, les écarts entre territoires sont moins importants. En proportion, il y a ainsi 6 fois plus de PPPI sur le territoire de gestion du conseil général de la Sarthe (8,0%), comparé au territoire de gestion de la CA d'Angers (1,3%).



Ventilation du PPPI 2009 par sous-ensembles (en %)

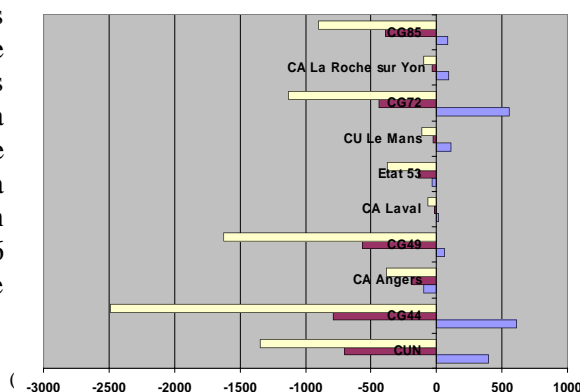


(source : DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

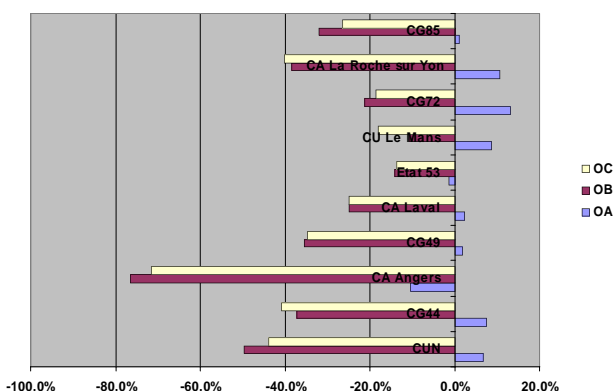
La part du PPPI de catégories 7 ou 8 est la plus forte sur les territoires de gestion de l'Etat en Mayenne (57,8%) et des conseils généraux de Maine-et-Loire (55,5%) et de la Sarthe (57,9%). A l'inverse, la part des logements de catégorie 6 est la plus forte sur les territoires de gestion des EPCI de Nantes (72,0%), Angers (79,0%), Laval (71,6%) et la Roche-sur-Yon (83,4%), qui se caractérisent par un parc de logements dans l'ensemble plus récent.

Evolution du PPPI entre 2005 et 2009 (en nombre de logements)

Le PPPI de catégories 7 ou 8 est en baisse sur tous les territoires de gestion depuis 2005. En nombre de logements, cette baisse est la plus forte sur les territoires de gestion des conseils généraux de la Loire-Atlantique (3 282 logements en moins) et de Maine-et-Loire (2187 logements en moins) et de la communauté urbaine de Nantes (2 049 logement en moins). Le nombre de logements de catégorie 6 augmente en revanche sur 8 des 10 territoires de décision.



Evolution du PPPI entre 2005 et 2009 (en %)



(source : DREAL des pays de la loire - FILOCOM)

En pourcentage, la baisse du PPPI de catégories 7 ou 8 est la plus importante sur le territoire de gestion de la CA d'Angers (-73,1%) suivi des territoires de gestion du conseil général de Loire-Atlantique (-45,7%), de la CUN (-40,0%) et du conseil général de Maine-et-Loire (-34,8%). Les six autres territoires de gestion se situent tous en-dessous de la moyenne régionale (-31,3%), la baisse la plus faible concernant le territoire de gestion de l'Etat en Mayenne (-13,8%).

III - Données cantonales :

La région des Pays de la Loire compte 192 cantons dont la carte avec les noms est en annexe 4. Les données cantonales permettent d'affiner l'analyse au niveau infra-départemental quant au volume du PPPI en 2009, à son poids dans le parc privé et à son évolution depuis 2005.

Le PPPI 2009 en volume et en proportion du parc privé :

Par département, au 1^{er} janvier 2009, le PPPI est quantitativement le plus important dans les cantons suivants :

- en Loire-Atlantique, 5 603 logements sont situés rien que sur le territoire du canton de Nantes, soit 25,1% du total départemental qui s'élève à 22 347. Suivent par ordre d'importance les cantons de Saint-Nazaire (848 logements concernés soit 3,8% du total départemental) et de Nort-sur-Erdre (626 logements soit 2,8% du total départemental) ;
- dans le Maine-et-Loire, 636 sur les 8 399 logements susceptibles d'être indignes sont situés sur le canton d'Angers qui représente à lui seul 7,6% du total départemental. Par ordre d'importance, suivent ensuite les cantons de Saumur (502 logements soit 6,0% du PPPI du département) et de Cholet (493 logements soit 5,9% du PPPI du département) ;
- en Mayenne, 612 logements sont susceptibles d'être indigne sur le territoire du canton de Laval, soit 9,5% du total départemental qui s'élève à 6 441 logements. Suivent les cantons de Chailland (371 logements soit 5,8% du total département) et de Craon (326 logements soit 5,1% du total départemental) ;
- dans la Sarthe, le PPPI est quantitativement le plus important sur le territoire des cantons du Mans (1 688 logements soit 12,6% du total départemental), de Montfort-le-Gesnois (581 logements) et d'Ecommoy (563 logements).
- enfin, en Vendée, les trois premiers cantons concernés sont ceux des Sables d'Olonne (949 logements soit 8,0% du total départemental), de Saint-Gilles-Croix de Vie (782 logements) et de la Roche-sur-Yon (727 logements).

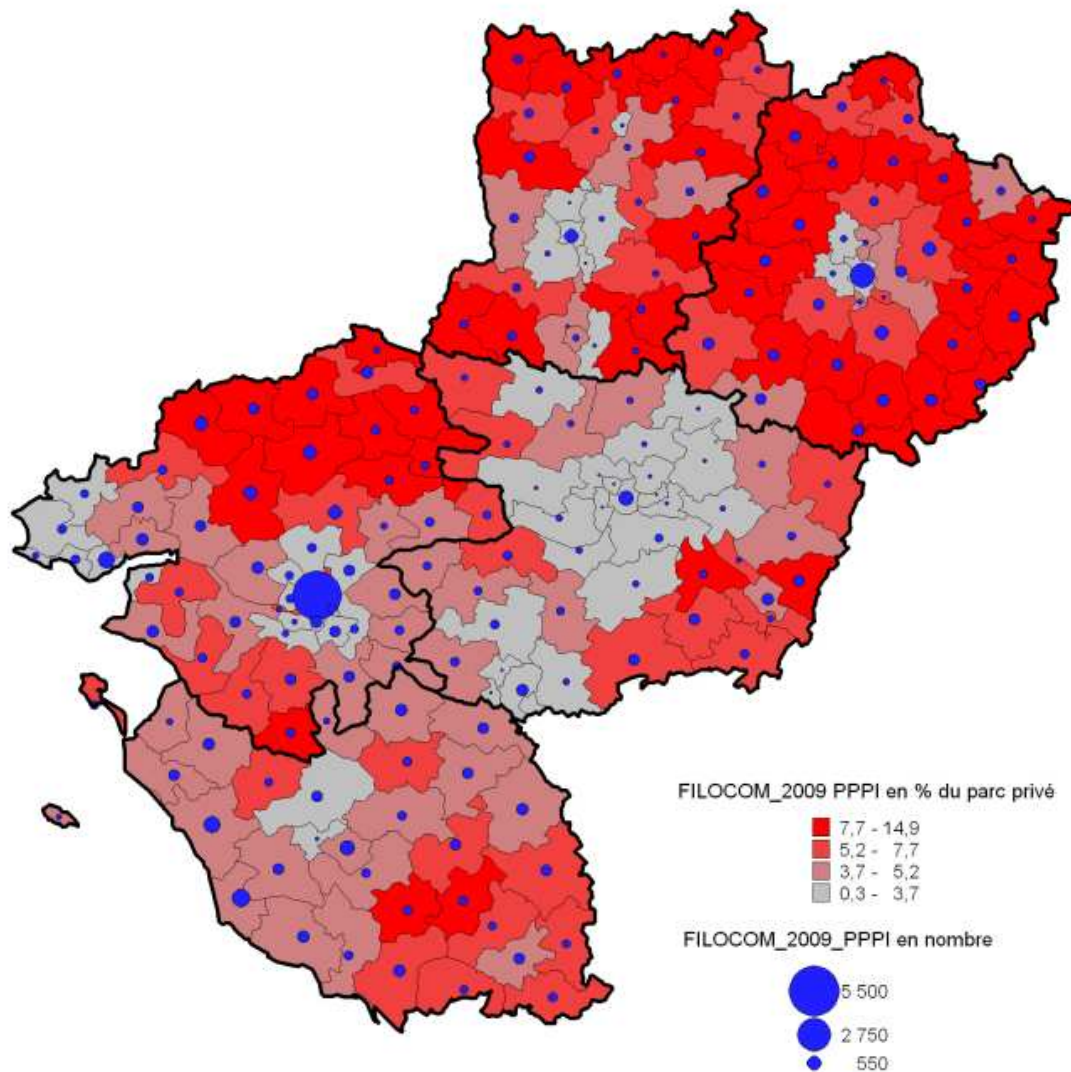
Si en volume les cantons où l'on trouve le plus de PPPI sont urbains, en terme de concentration du PPPI dans le parc privé, les cantons les plus touchés en premier sont les cantons ruraux :

- en Loire-Atlantique, les sept cantons avec plus de 10% de PPPI dans le parc privé sont tous situés au nord du département. Il s'agit des cantons de Derval (12,1%), Moisdon-la-Rivière (11,8%), Saint-Nicolas-de-Redon (11,2%), Saint-Mars-la-Jaille (11,2%), Saint-Julien de Vouvantes (10,6%), Rougé (10,6%) et Guéméné-Penfao (10,1%) ;
- dans le Maine-et-Loire, la concentration du PPPI dans le parc privé est la plus forte dans les cinq cantons de Gennes (8,3%), Allonnes (8,1%), Vihiers (7,5%), Doué-la-Fontaine (7,5%) et Saumur-Nord (6,9%), situés dans la région de Saumur ou à proximité pour celui de Vihiers. A l'inverse, sur les cantons d'Angers-Nord-Ouest et d'Angers Ouest, le PPPI ne représente que 0,4% du parc privé, soit le taux le plus bas des 192 cantons de la région. Sur chacun de ces deux cantons péri-urbains, le PPPI représente 15 logements ;
- En Mayenne, les cantons les plus touchés sont ceux de Couptrain (10,9%) et Landivy (10,5%), situés au nord du département. Suivent ensuite les cantons de Gorrion (9,9%) et Grez-en-Bouère (9,7%) ;
- Dans la Sarthe, le PPPI atteint ou dépasse le seuil des 10% du PPPI dans 17 cantons sur 37, dont ceux de Sillé-le-Guillaume (14,9%), Le Grand Lucé (13,6%), le Lude (12,7%), la Chartre-sur-

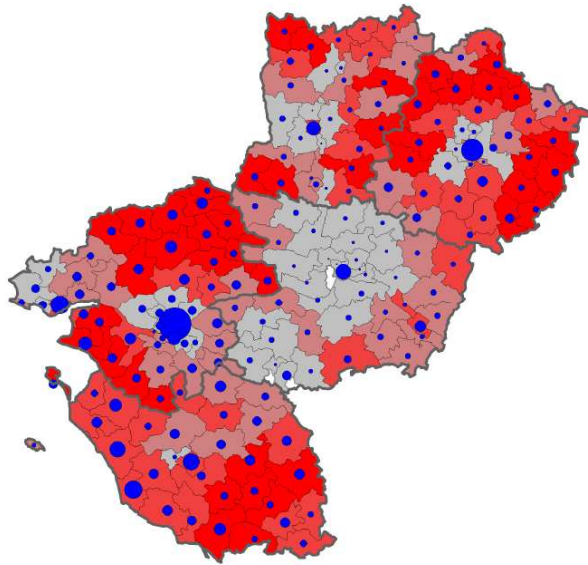
le-Loir (12,4%) et Mayet (12,1%). Ces 17 cantons forment une couronne autour des territoires de l'aire urbaine du Mans ;

- en Vendée, enfin, les cantons les plus touchés se situent au sud-est du département. C'est notamment le cas des cantons de Mareuil-sur-Lay-Dissais (8,7% du parc privé), Saint-Hermine (8,7% du parc privé) et Chaillé-les-Marais (7,3% du parc privé).

PPPI 2009 dans son ensemble



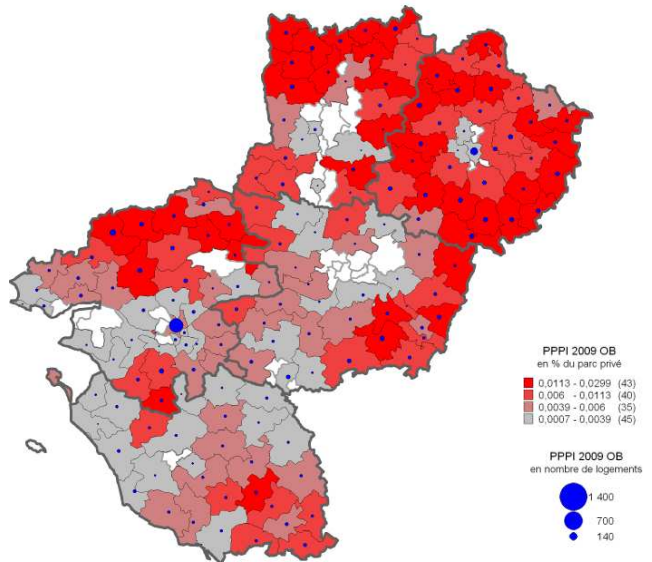
(sources : IGN Geofla, DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)



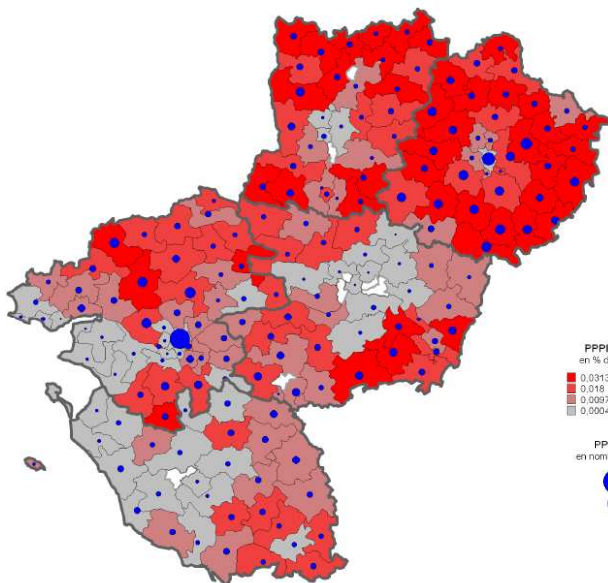
PPPI 2009 (OA)

(source : IGN – geofla, DREAL Pays de la Loire – FILOCOM)

PPPI 2009 (OB)



(source : IGN – geofla, DREAL Pays de la Loire – FILOCOM)



PPPI 2009 (OC)

(source : IGN – fgeofla, DREAL Pays de la Loire - FILOCOM)

Evolution du PPPI entre 2005 et 2009 :

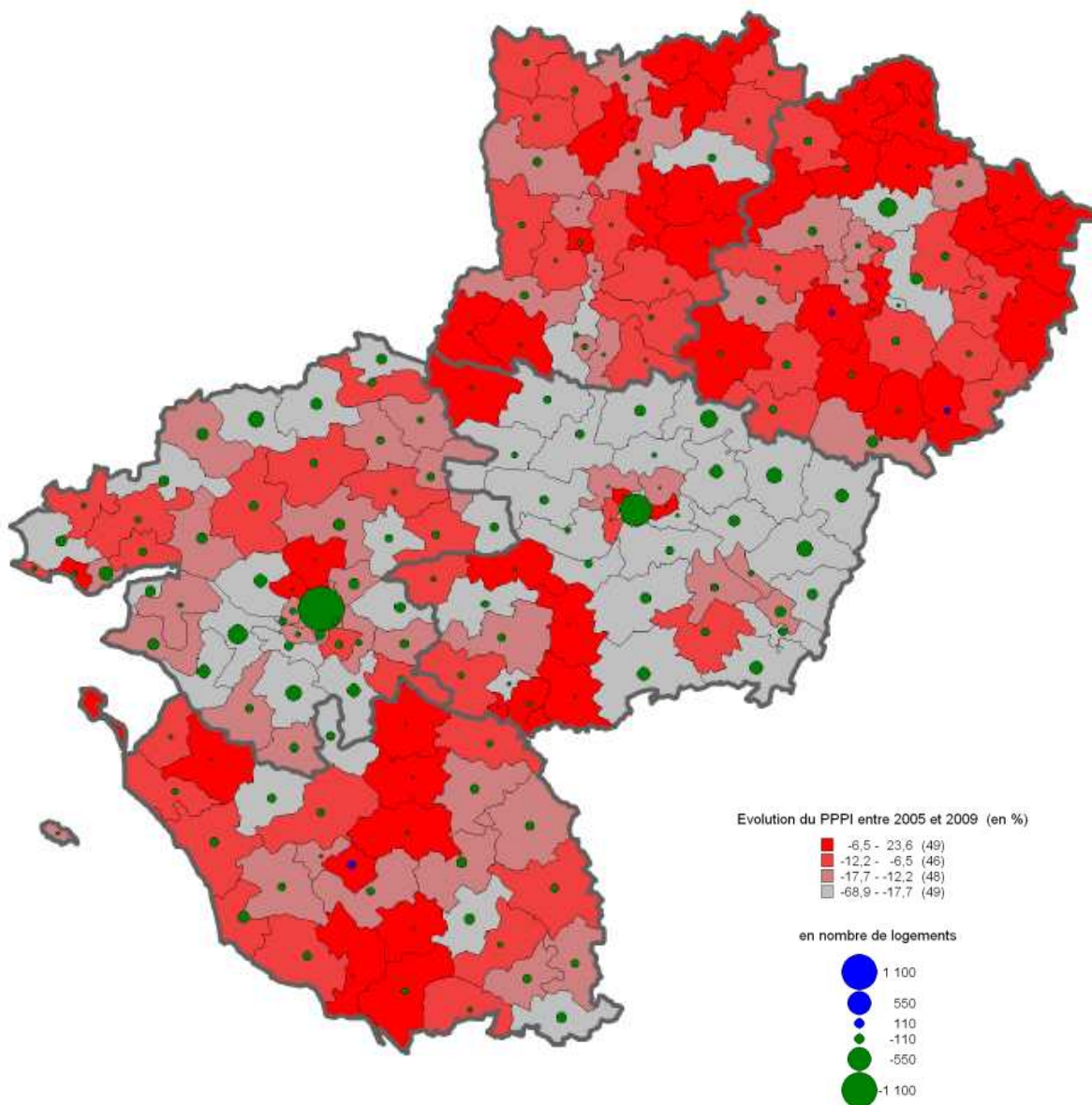
En valeur absolue, les principales données concernant le PPPI dans son ensemble sont les suivantes :

- en Loire-Atlantique, le PPPI est en baisse dans tous les cantons. La plus forte baisse concerne le canton de Nantes (1 094 logements en moins). La deuxième plus forte baisse est de 245 logement en moins sur le canton du Pellerin suivi en troisième position du canton de Saint-Philbert-de-Grandlieu (153 logements en moins) ;
- dans le Maine-et-Loire, le PPPI est en baisse dans tous les cantons excepté le troisième canton de Cholet où il passe de 34 à 35 logements. La plus forte baisse concerne le canton d'Angers (578 logements en moins), suivi des cantons de Durtal (188 logements en moins) et de Longué-Jumelles (167 logements en moins) ;
- En Mayenne, le PPPI est en baisse dans 28 des 32 cantons. La plus forte baisse est de 61 logements sur la canton de Chailland. Les cantons où le PPPI augmente sont ceux d'Evron (1 logement en plus), Montsûrs (2 logements en plus), Sainte-Suzanne (11 logements en plus) et de Mayenne (12 logements en plus) ;
- dans la Sarthe, le PPPI est en baisse dans 30 des 37 cantons. Les plus fortes baisses sont de 217 logements sur le canton de Ballon, suivi des cantons du Mans-Est-Campagne (96 logements en moins) et du Lude (95 logements en moins). Les cantons où le PPPI augmente sont ceux de Marolles-les-Brault (4 logements en plus), Saint-Paterne (4 logements en plus), La Ferté-Bernard (9 logements en plus), Tuffé (9 logements en plus), du Mans (17 logements en plus), La Suze-sur-Sarthe (19 logements en plus), et Château-du-Loir (32 logements en plus) ;
- en Vendée, le PPPI baisse dans 30 des 32 cantons, la plus forte baisse étant de 102 logements en moins sur le canton des Sables d'Olonne. Les deux cantons où le PPPI augmente sont ceux de Saint-Fulgent (3 logements en plus) et de la Roche-sur-Yon (41 logements en plus).

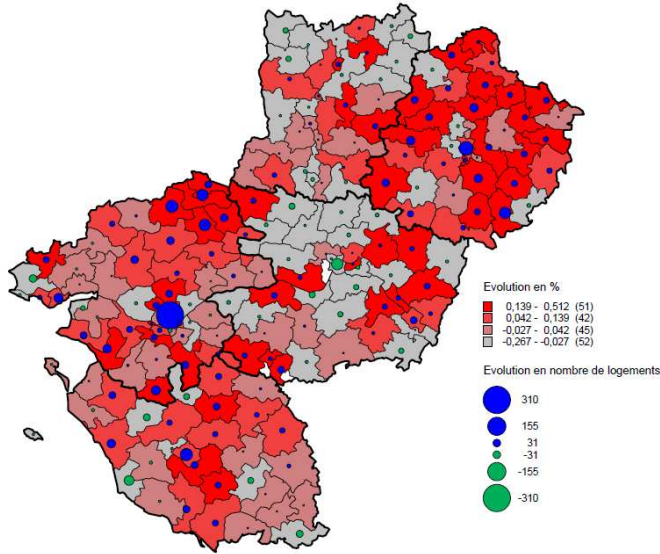
En valeur relative, le classement des cantons est modifié et donne les résultats suivants :

- en Loire-Atlantique, les trois plus fortes baisses concernent les cantons du Pellerin (-38,2%), Rougé (-32,5%) et Saint-Herblain-Ouest-Indre (-30,3%) et les trois plus faibles, les cantons de la Baule-Escoublac (-6,5%), Orvault (-3,6%) et la Chapelle-sur-Erdre (-1,5%) ;
- dans le Maine-et-Loire, les trois plus fortes baisses portent sur les cantons de Durtal (-68,9% soit en valeur relative la plus forte baisse au niveau régional), Seiches-sur-le-Loir (-62,6%) et Baugé (-49,2%), situés au nord du département. Sur les cantons de Saint-Florent le Vieil et de Chemillé, situés dans le quart sud-ouest du département, la baisse est en revanche respectivement de seulement - 3,8% et -2,7% ;
- en Mayenne, les baisses les plus importantes sont de -22,2% sur le canton de Château-Gontier-Ouest, -18,1% sur le canton de Bais et -17,4% sur le canton de Laval-Est. Les hausses sont de + 0,4% sur le canton d'Evron, +1,4% sur le canton de Montsûrs, +7,0% sur la canton de Sainte-Suzanne et +23,5% sur le canton de Mayenne ;
- dans la Sarthe, les trois baisses les plus fortes sont de - 41,0% sur le canton de Ballon, -19,8% sur le canton du Mans-Sud-est et -18,3% sur le canton du Mans-Est-Campagne. Dans les cantons de Marolles-les-Brault, Saint-Paterne, La Ferté-Bernard, Tuffé, du Mans, de La Suze-sur-Sarthe et Château-du-Loir, la hausse se situe entre + 1,0% et + 6,8 % ;
- en Vendée, les trois cantons où la baisse est la plus élevée sont ceux de Rocheservière (-28,2%), Sainte-Hermine (-21,6%) et Maillezais (-20,3%). Les hausses sur les cantons de Saint-Fulgent et de la Roche-sur-Yon sont respectivement de +0,9% et de +6,0%.

PPPI 2009 dans son ensemble - évolution entre 2005 et 2009



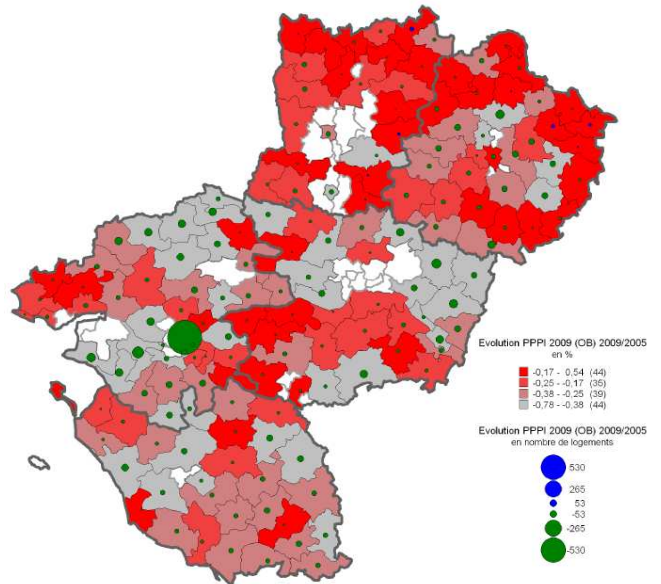
(sources : IGN Geofla, DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)



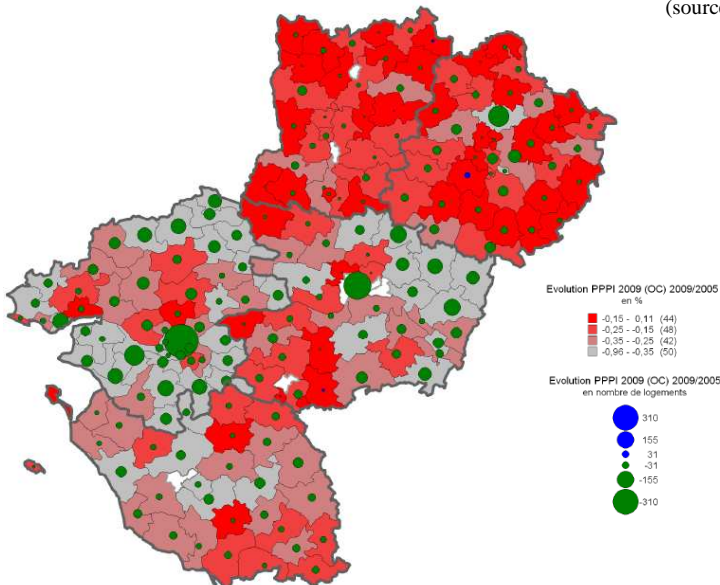
**PPPI (OA)
évolution 2009/2005**

(source : IGN – geofla, DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

**PPPI (OB)
Evolution 2009/2005**



(source : IGN – geofla, DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

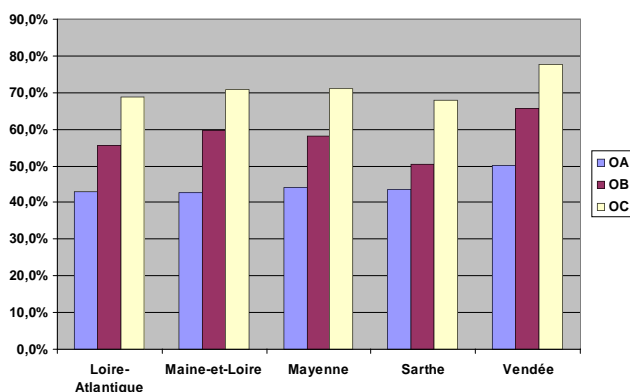


**PPPI (OC)
Evolution 2009/2005**

IV - Caractéristiques des ménages occupants le PPPI 2009 :

Pour l'analyse des caractéristiques des ménages, cinq variables ont été retenues compte tenu de leur intérêt : le statut d'occupation, l'âge de la personne de référence, le nombre de personnes dans le ménage, la situation du ménage au regard de la sur-occupation (ménages occupants des logements dont la surface est inférieure à 9m² par personne) et enfin la durée d'occupation du logement.

Taux de ménages propriétaires occupants (en % du PPPI)

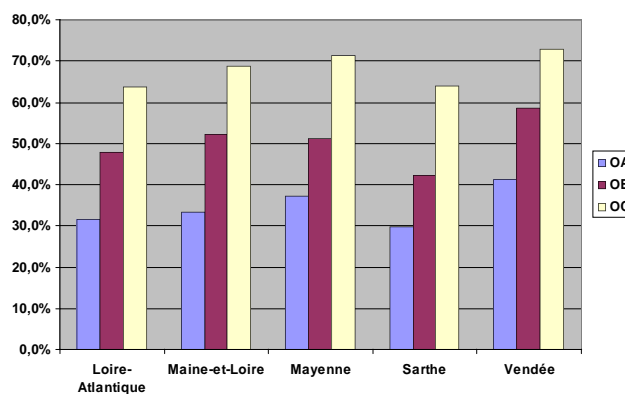


(source DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

En 2009, sur 100 ménages fiscaux, le PPPI est composé en région de 53,9 propriétaires occupants, 40,2 locataires privés et 5,9 autres statuts. Dans les cinq départements de la région, les propriétaires occupants sont majoritaires dans les logements de catégories 7 ou 8 qu'ils soient occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté (56,5%) ou par des ménages aux revenus compris entre 70% et 150% du seuil de pauvreté (70,5%). En revanche, dans les logements de catégorie 6, les locataires sont plus nombreux que les propriétaires sauf en Vendée.

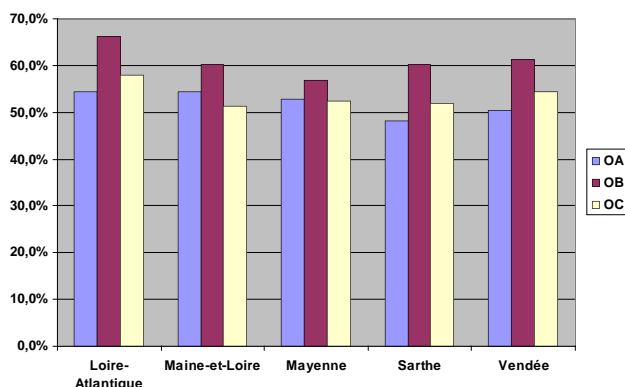
Taux de ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans et plus (en % du PPPI)

Au niveau régional, 45,9% des ménages fiscaux du PPPI sont composés d'une personne âgée de 60 ans et plus (6,6% pour les personnes âgées de 25 ans et moins et 47,5% pour les personnes âgées de 25 à 60 ans). Ce taux est le plus élevé en Mayenne (52,7%) et le plus faible en Loire-Atlantique (40,8%). Dans les logements de catégories 7 ou 8 (OB + OC), la tranche d'âge la plus représentée en région est celle des 60 ans et plus (48,9% des logements occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté et 66,9% des logements occupés par des ménages aux revenus compris entre 70% et 150% du seuil de pauvreté) alors que dans les logements de catégorie 6, il s'agit de la classe d'âge des 25-60 ans (57,1%).



(source DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

Taux de ménages composés d'une personne seule (en % du PPPI)

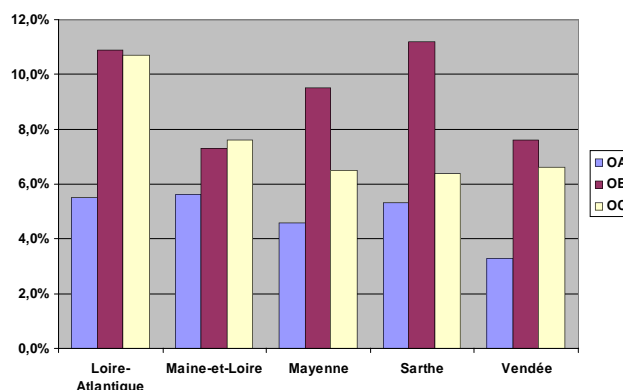


(source DREAL des Pays de la Loire – FILOCOM)

En 2009, 53,8% des ménages fiscaux PPPI en région sont des personnes seules, 43,5% des ménages entre 2 et 5 personnes et 2,6% des ménages de plus de 6 personnes. Le taux de personnes seules dans les trois sous-ensembles du PPPI est le plus élevé en Loire-Atlantique (56,4%). Les personnes seules sont particulièrement nombreuses parmi les ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté, occupants des logements de catégories 7 ou 8 (OB). Elles représentent ainsi 61,7% des ménages dans cette situation au niveau régional (taux allant de 56,9% en Mayenne à 66,1% en Loire-Atlantique).

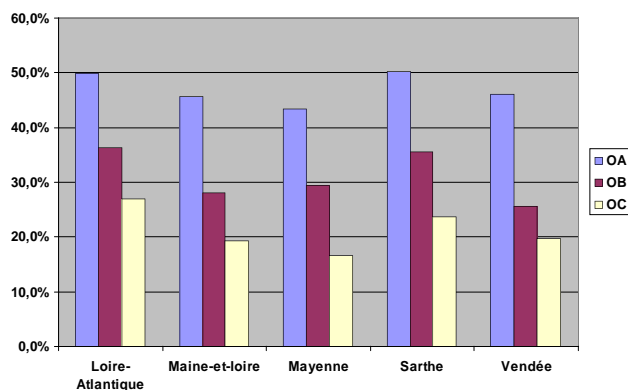
Taux de ménages en situation de sur-occupation (en % du PPPI)

Au niveau régional, 6,3% des ménages sont en situation de sur-occupation au sein du PPPI, ce taux allant de 4,4% en Vendée à 7,2% en Loire-Atlantique (6,6% dans le Maine-et-Loire et 6,0% en Mayenne et dans la Sarthe). Le taux de sur-occupation est le plus fort dans les logements de catégories 7 ou 8 (8,3% au niveau régional), plus particulièrement en Loire-Atlantique et en Vendée où en proportion, il y a deux fois plus de ménages en situation de sur-occupation. En Mayenne et dans la Sarthe, ce sont plus particulièrement les ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté qui sont touchés.



(source DREAL des Pays de la Loire – FILOCOM)

Taux de ménages emménagés depuis une durée inférieure ou égale à deux ans (en % du PPPI)



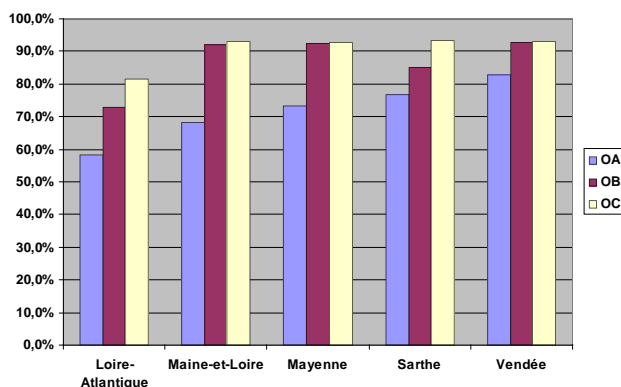
(source : DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

Les ménages emménagés depuis deux ans ou moins représentent 38,6% du PPPI au niveau régional en 2009 (34,3% pour les ménages emménagés depuis plus de 10 ans). Ce taux est le plus fort dans les logements de catégorie 6 (48,2% au niveau régional). Dans les logements de catégories 7 ou 8 du PPPI, le taux d'emménagés récents en région est de 32,5% pour les ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté et de 22,4% dans les logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus compris entre 70% et 150% du seuil de pauvreté. Au final, le taux d'emménagés récents est le plus fort en Loire-Atlantique (43,5%).

V - Caractéristiques des logements composant le PPPI 2009 :

Cinq variables ont été retenues pour l'étude des logements : le type de logement (individuel ou collectif), l'époque de construction, la surface habitable, le type de propriété (copropriété ou non) et le type de propriétaire (personne morale ou individuelle).

Taux de logements individuels (en % du PPPI)

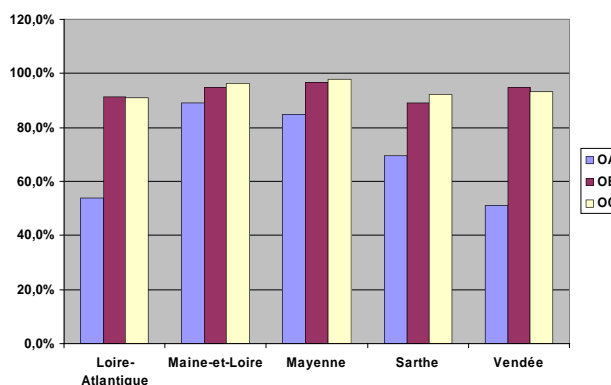


(source : DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

77,3% du PPPI sont composés de logements individuels en 2009 au niveau régional (65,2% en Loire-Atlantique, 80,8% dans le Maine-et-Loire, 83,6% en Mayenne, 84,8% dans la Sarthe et 85,7% en Vendée). Au niveau des trois sous-ensembles du PPPI, ce taux est de 69,4% pour les logements de catégorie 6 (OA), de 84,4% pour les logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté (OB) et de 89,9% pour les logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus compris entre 70% et 150% du seuil de pauvreté (OC).

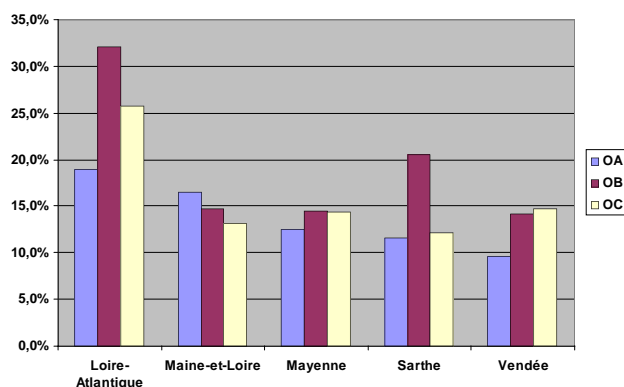
Taux de logements construits avant 1949 (en % du PPPI)

L'ancienneté de construction est sans doute ce qui différencie le plus le PPPI du reste du parc privé. La part des logements construits avant 1949 y est en effet beaucoup plus forte. En 2009, les trois quarts du PPPI ont été construits avant 1949 au niveau régional. Cette proportion est supérieure à 90% parmi les logements de catégories 7 ou 8 (OB + OC) dans les cinq départements de la région. Une grande partie des logements du parc privé construits avant 1949 est ainsi constituée de logements de catégorie cadastrale 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 150% du seuil de pauvreté.



(source : DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

Taux de logements d'une superficie habitable inférieure à 35 m² (en % du PPPI)

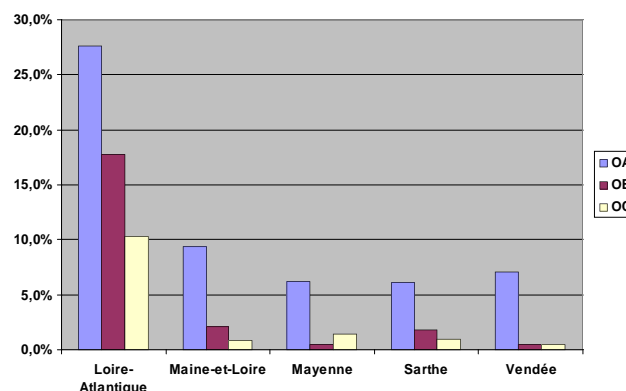


(source : DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

Une autre caractéristique importante du PPPI est la forte proportion de logements de petite taille. En 2009, les logements d'une superficie inférieure à 35 m² représentent 16,1% du PPPI en région. Ce taux est de 14,8% pour les logements de catégorie 6 (OA) et pour les logements de catégories 7 ou 8, de 21,6% pour ceux occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté (OB) et de 16,7% pour ceux occupés par des ménages aux revenus compris entre 70% et 150% du seuil de pauvreté (OC). Quelle que soit la catégorie du logement (OA, OB ou OC), la Loire-Atlantique est le département où il y a le plus de petits logements.

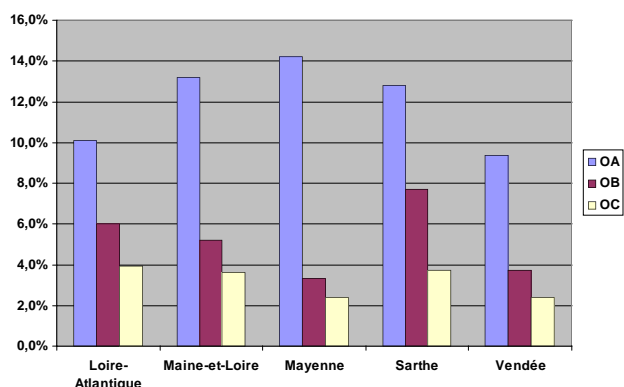
Taux de logements en copropriété (en % du PPPI)

Au niveau régional, 10,8% du PPPI est en copropriété (22,5% en Loire-Atlantique, 5,2% dans le Maine-et-Loire, 3,5% en Mayenne, 3,4% dans la Sarthe, 5,2% en Vendée). Il y a proportionnellement plus de logements en copropriété dans le PPPI de catégorie 6 (15,5%) que dans le PPPI de catégories 7 ou 8 (6,4% pour les logements occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté et 3,5% pour les logements occupés par des ménages compris entre 70% et 150% du seuil de pauvreté).



(source : DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

Taux de logements appartenant à une personne morale (en % du PPPI)



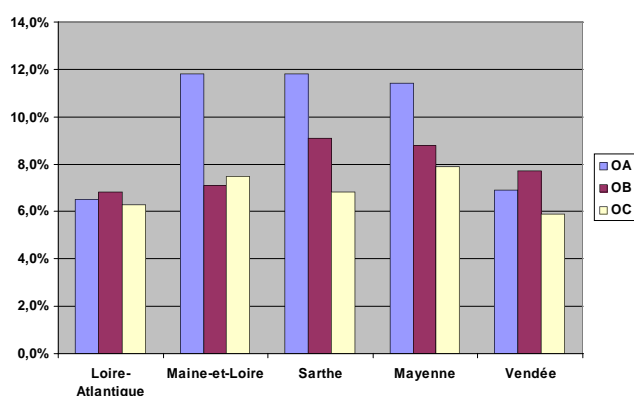
(source : DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

Au niveau régional, 8,1% des logements du PPPI appartiennent à une personne morale (8,3% en Loire-Atlantique, 8,5% dans le Maine-et-Loire, 8,0% en Mayenne, 8,4% dans la Sarthe, 7,4% en Vendée). Le taux de logements appartenant à une personne morale est en région de 11,1% pour les logements de catégorie 6 (OA), de 5,7% pour les logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté (OB) et de 3,3% pour les logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus compris entre 70% et 150% du seuil de pauvreté (OC).

VI - Le risque de saturnisme :

Pour mesurer le risque de saturnisme par rapport au PPPI, l'indicateur retenu est celui du nombre de logements construits avant 1949 et occupés par des ménages avec des enfants de moins de six ans. C'est en effet dans ces logements que les jeunes enfants peuvent être intoxiqués par le plomb présent dans les peintures.

Taux de logements construits avant 1949 et occupés par des ménages avec des enfants de moins de six ans (en % du PPPI)



(source : DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

En 2009, le risque de saturnisme concerne 7,9% du PPPI au niveau régional (6,5% en Loire-Atlantique, 9,6% dans le Maine-et-Loire, 9,5% en Mayenne, 9,6% dans la Sarthe, 6,7% en Vendée).

Au niveau des sous-ensembles du PPPI, ce taux est en région de 8,5% dans les logements de catégorie 6 (OA), de 7,8% dans les logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté (OB) et de 7,0% dans les logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus compris entre 70% et 150% du seuil de pauvreté (OC).

Conclusion:

La nouvelle définition du PPPI se traduit par une réduction significative du nombre de logements concernés, comme le montrent les données 2005 (cf. en annexe n° 5 les données PPPI 2005 selon l'ancienne et la nouvelle définition). Toutefois, cette diminution du PPPI ne remet pas en cause les principaux constats que l'on peut faire en terme de territoires prioritaires et de caractéristiques des logements et des ménages. La nouvelle définition a pour principal intérêt :

- d'une part, d'analyser le PPPI dans sa globalité mais également par sous-ensembles en distinguant les logements de catégorie 6 et les logements de catégorie 7 ou 8 ainsi que le cœur du PPPI constitué des logements de catégories 7 ou 8 occupés par des personnes aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté ;
- d'autre part, d'analyser les évolutions temporelles sur des bases identiques, sans distorsion d'ordre administratif.

A ce titre, les données 2005 et 2009 permettent de faire les constats suivants :

- entre 2005 et 2009, le PPPI en région a non seulement fortement diminué, mais sa composition a également changé. Le poids du PPPI de catégories 7 ou 8 dans l'ensemble du PPPI est en effet passée de 52,1% en 2005 à 41,5% en 2009 ;
- par ailleurs, la géographie des sous-ensembles du PPPI n'est pas la même. 63,9% du PPPI de catégorie 6 sont en effet situés dans les départements de Loire-Atlantique et de Vendée contre seulement 42% du PPPI de catégories 7 ou 8 ;
- ces différences se retrouvent au niveau des caractéristiques des occupants et des logements. Par rapport au PPPI de catégories 7 ou 8, le PPPI de catégorie 6 est notamment plus souvent occupé par des locataires et par des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 60 ans. De même, les situations de sur-occupation y sont proportionnellement moins nombreuses et inversement, il y a plus d'emménagés récents. Les logements de catégorie 6 sont également plus souvent des logements collectifs et des logements construits après 1949, ce qui se traduit en particulier par une proportion plus importante de logements en copropriété et appartenant à une personne morale.
- S'agissant du cœur du PPPI, sa géographie et son évolution depuis 2005 sont comparables aux autres logements de catégories 7 ou 8. En revanche, ils sont plus souvent occupés par des locataires, des ménages composés d'une personne seule, des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans, des ménages emménagés récemment et des ménages en situation de sur-occupation.

Pour approfondir l'analyse de l'évolution du PPPI entre 2005 et 2009, il est prévu d'exploiter dans un second temps les possibilités offertes par le fichier FILOCOM qui intègre un identifiant logement. Ce code permet de suivre les logements entre deux années. Sous réserve du respect des règles de secret statistique, cette analyse permettra notamment de s'intéresser par départements et territoires de gestion des aides à la pierre de l'Etat :

- aux disparitions de logements (restructurations de bâtiments, changements d'affectation sans autorisation d'urbanisme, bâtiments tombés en ruines...) ;
- aux changements de mode d'occupation (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant) ;

- aux changements de catégorie cadastrale dans un sens ou dans l'autre ;
- aux changements de statut d'occupation (propriétaires occupants, locataires du parc privé, locataires parc social...)
- aux évolutions de revenus des occupants.

Annexe n° 1

Principales limites de la méthode PPPI

Le méthode PPPI présente plusieurs limites qu'il convient de bien connaître avant d'analyser les chiffres :

- le nombre de logements indiqué n'est pas celui des logements indignes ; il est une évaluation de la dimension du parc de logements dans lequel la probabilité de trouver des logements indignes est forte. Les volumes affichés par la méthode PPPI sont donc plus larges que le parc indigne lui-même (à la nuance importante des logements de fortune dans certains secteurs) et nettement supérieurs, de manière générale, à l'habitat insalubre proprement dit ;
- l'évaluation du PPPI ne porte que sur les logements occupés, ce qui exclut les résidences secondaires et les logements vacants ;
- la tentative d'évaluation n'intègre que les résidences principales répertoriées comme telles par le cadastre et occupés au 1er janvier de l'année considérée selon les informations issues de la taxe d'habitation. Y échappent les ménages logés dans des locaux de fortune, dans l'habitat mobile (caravanes, camping..), dans des hôtels ou dans certains meublés (meublés soumis à la taxe d'habitation) et les logements occupés « officieusement » ;
- la méthode porte uniquement sur le parc privé occupé par des propriétaires ou des locataires, ce qui exclut les locataires du parc social et au sein du parc privé la catégorie « autres statuts » ;
- les données fournies par le CETE Nord-Picardie portent sur les ménages fiscaux qui ne coïncident pas avec les résidences principales (ensemble des logements occupés à titre principal quel que soit le lieu de rattachement fiscal des habitants). Sont exclus des ménages fiscaux, les ménages constitués de personnes qui ne sont pas fiscalement indépendantes (le plus souvent des étudiants), les contribuables vivant en collectivité et les sans abris ;
- l'hétérogénéité des modes d'évaluation et de l'actualisation des catégories cadastrales limite les possibilités de comparaisons inter territoires sans les rendre complètement inopérantes pour les contrastes les plus marqués (écarts importants en taux et en volume), et le cas échéant pour des comparaisons de structure. Cela vaut surtout pour les territoires n'appartenant pas au même département ;
- dernière limite : la règle de secrétisation qui implique que toute valeur inférieure à 11 est masquée Cette valeur non publiée est déjà en soit une indication de la faible importance de la variable de la case concernée. Il s'agit donc d'une indication moins perturbante que la valeur non renseignée pour rendre impossible la reconstitution de la valeur manquante.

Annexe n° 2

Ventilation du parc privé des Pays de la Loire par catégories cadastrales en 2009

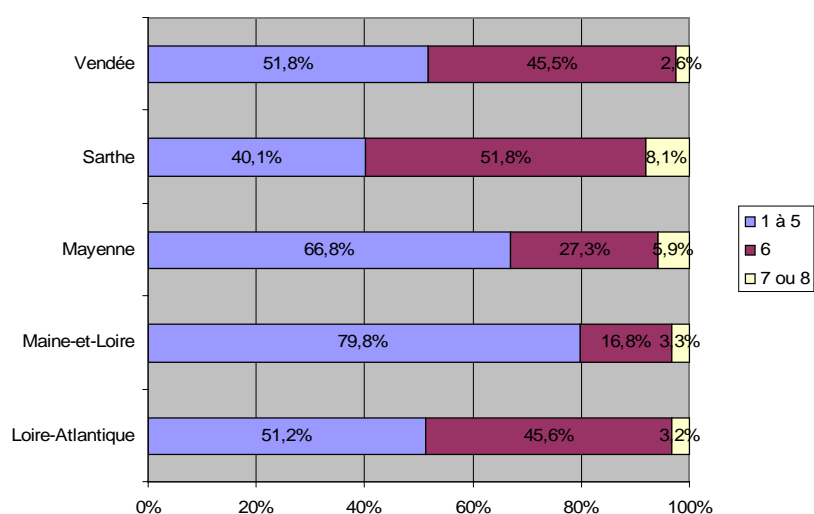
Au 1^{er} janvier 2009, le parc privé en Pays de la Loire était composé de 736 153 logements de catégories 1 à 5 (logements assez confortable jusqu'à grand luxe), 507 265 logements de catégorie 6 (logements ordinaires) et 53 435 logements de catégories 7 ou 8 (logements médiocres ou très médiocres).

La part des logements de catégories 1 à 5 dépasse 50% dans quatre des cinq départements de la région (Loire-Atlantique, Maine-et-Loire, Mayenne, Vendée).

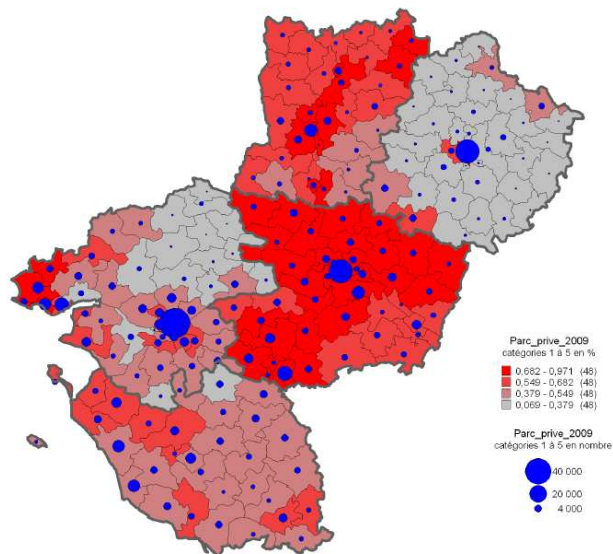
La part des logements de catégories 6 varie fortement d'un département à l'autre allant d'un minimum de 16,8% dans le Maine-et-Loire à 51,8% dans la Sarthe. Au-delà des différences dans la structure du parc, ceci peut s'expliquer par des façons de classer les logements variables d'un département à l'autre, notamment pour les logements de catégories 5 ou 6. Dans son rapport annuel de 2009, la Cour des comptes observe ainsi que des biens très similaires relevaient de classements différents selon les communes. A titre d'exemple, elle cite le cas d'un pavillon simple mais confortable classé en catégorie 6 dans une commune de l'Aisne et en catégorie 5 dans le Val d'Oise.

La part des logements de catégories 7 ou 8 est logiquement minoritaire dans tous les départements. Elle atteint néanmoins les 8,1% dans la Sarthe.

Ventilation du parc privé par catégories cadastrales en 2009 (%)



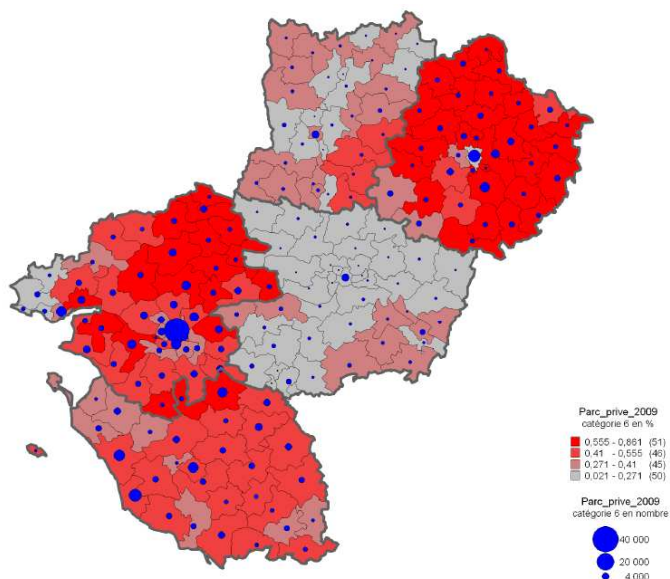
(source : DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)



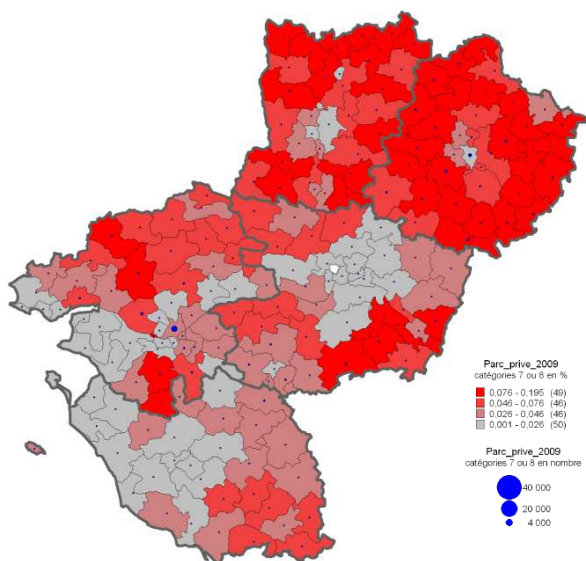
**Parc privé 2009 -
Logements de catégories 1 à 5**

(source : IGN geofla, DREAL des Pays de la Loire – FILOCOM)

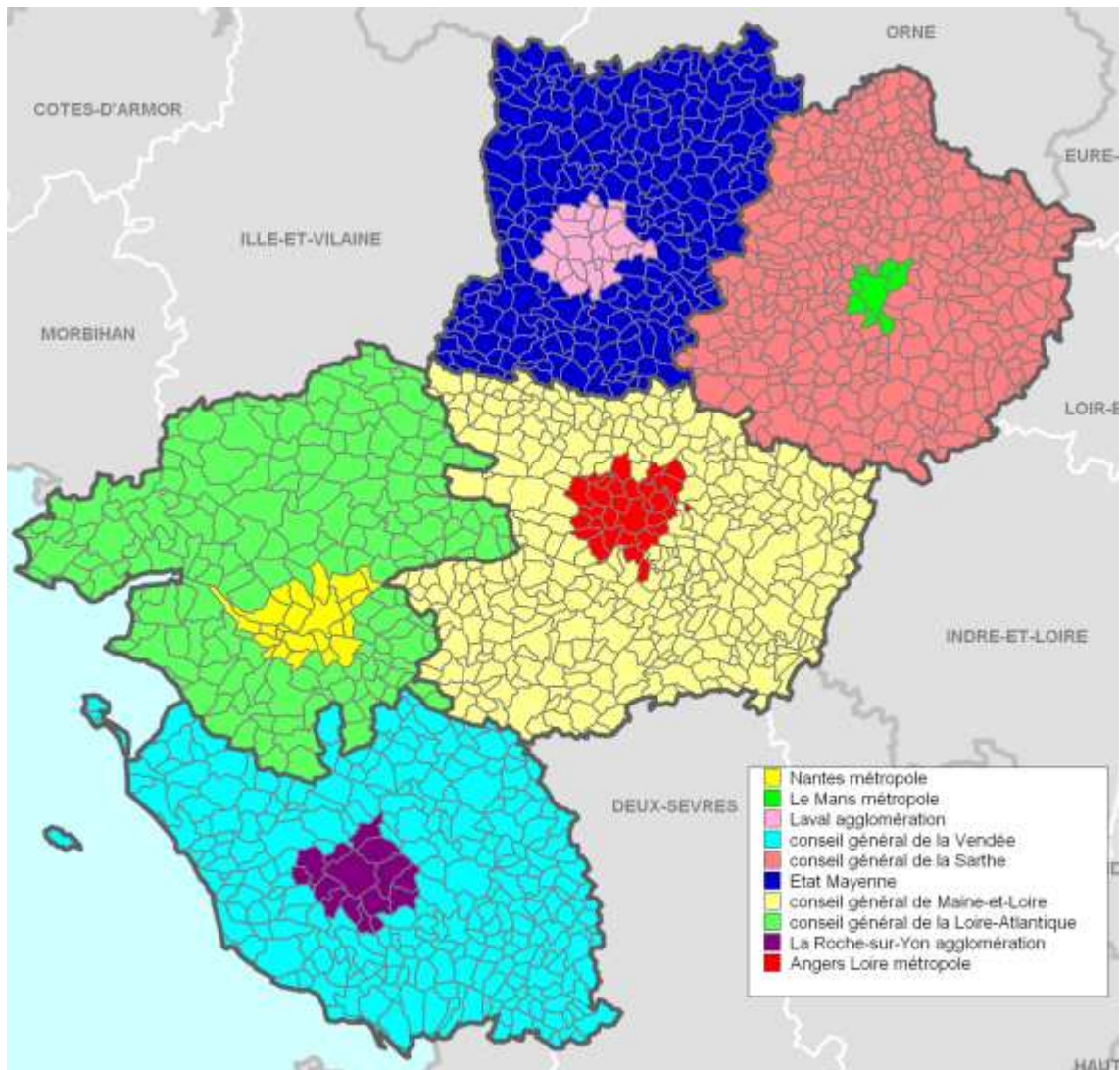
**Parc privé 2009 -
Logements de catégorie 6**



(source : IGN geofla, DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

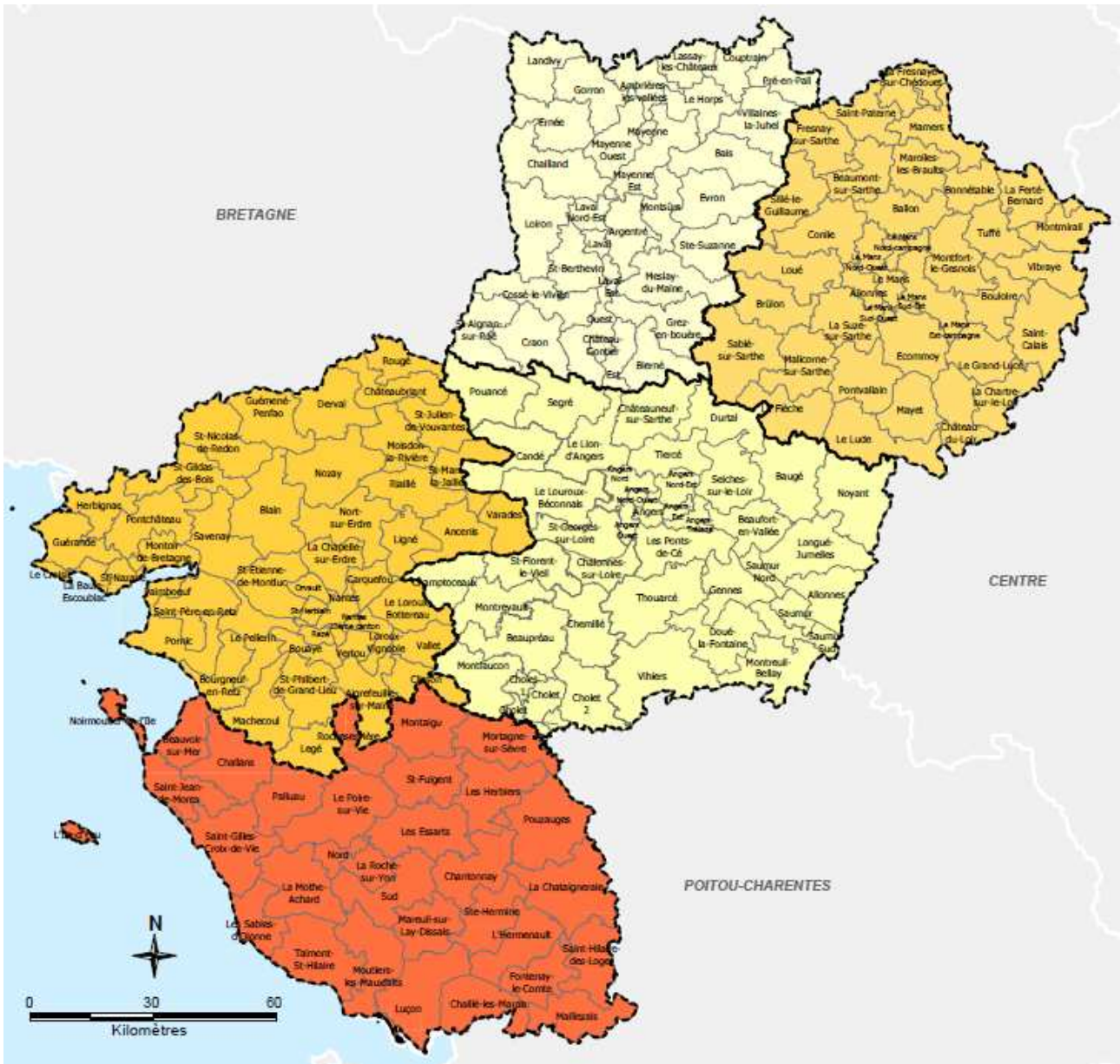


**Parc privé 2009 -
Logements de catégories 7 ou 8**

Annexe n° 3**Carte des territoires de gestion des aides à la pierre**

Annexe n° 4

Carte des cantons



Annexe n° 5**Données PPPI 2005 selon l'ancienne et la nouvelle définition de l'ANAH**

	PPPI 2005 (ancienne définition)			PPPI 2005 (nouvelle définition)		
	Catégorie 6	Catégories 7 ou 8	Total	Catégorie 6	Catégories 7 ou 8	Total
Loire-Atlantique	22 138	15 896	38 034	13 975	12 700	26 675
Maine-et-Loire	6 484	8 660	15 144	4 124	7 073	11 197
Mayenne	4 499	4 881	9 380	3 001	4 055	7 056
Sarthe	8 430	11 606	20 036	5 459	9 013	14 472
Vendée	12 859	5 901	18 760	8 207	4 963	13 170
Total	54 410	46 944	101 354	34 766	37 804	72 750

(source : DREAL des Pays de la Loire - FILOCOM)

Pour mémoire, l'étude sur le repérage des logements indignes de mars 2003, réalisée par le CETE de l'Ouest pour la DREAL des Pays de la Loire, estimait à 69 559 logements le PPPI au 1^{er} janvier 1999 dont 28 596 en Loire-Atlantique, 10 812 dans le Maine-et-Loire, 6 288 en Mayenne, 12 220 dans la Sarthe et 11 643 en Vendée. Les plafonds de ressources pris en compte dans le cadre de cette étude correspondaient à 50% du revenu médian du département pour la sélection du parc potentiellement indigne des classes cadastrales 7 ou 8. Ce calcul de revenu a été réalisé pour chaque département, en distinguant les unités urbaines des communes rurales. Pour les logements classés en catégorie 6, des revenus de moitié ont été retenus.

Annexe n° 6

Principaux documents consultés

- Direction régionale de l'équipement des Pays de la Loire, Repérage des logements indignes en région des Pays de la Loire – rapport régional de mars 2003 réalisé par le CETE de l'Ouest
- Ministère de l'équipement, des transports et du logement (DGUHC), Développement d'une méthodologie de repérage « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI) – rapport final de septembre 2001 du bureau d'études SQUARE
- Agence nationale de Habitat, Présentation synthétique de la méthode PPPI, de ses intérêts et limites, méthodologie et précautions d'emploi – SQUARE-GTC - Mars 2008
- Cour des comptes, Rapport public 2009 - L'assiette des impôts locaux : la détermination des bases cadastrales et leur gestion par les services de l'Etat
- Pôle nationale de la lutte contre l'habitat indigne, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, Agence nationale de l'habitat, Commande statistique PPPI FILOCOM 2007- repérage de l'habitat indigne

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures et transports

**Présent
pour
l'avenir**

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Service intermodalité, aménagement, logement
34, place Viarme BP32205
44022 Nantes cedex 1
Tél : 02.53.46.57.50
Fax : 02.53.46.57.27

Courriel : sial.dreal-pays-de-la-loire@developpement-durable.gouv.fr