

RAPPORTS

Service
CEAL

Division
AUL

Pré -repérage des situations de parc potentiellement indigne en Bretagne

Données 2013



Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
V1	27/09/16	

Affaire suivie par

Prénom Joelle Guilleron - DREAL/SCEAL/AUL
<i>Tél. : 02 99 33 42 87</i>
<i>Courriel : joelle,guilleron@developpement-durable.gouv.fr</i>

Rédacteur

Joëlle Guilleron - SCEAL/AUL

Cartographie

Eric Evain -SCEAL/AUL

Relecteur

Patrick Jules - SCEAL/AUL

Référence(s) intranet

http://

1 - Préambule

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu majeur des politiques de l'habitat et constitue un axe prioritaire de l'ANAH. Elle nécessite une mesure du phénomène, mais la quantification de logements indigne est difficile à connaître.

Une approche indirecte constitue souvent une étape pour calibrer une stratégie ; elle passe notamment par la connaissance du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI). Il s'agit d'un outil statistique utile mais qui nécessite une confrontation avec d'autres sources d'information ; en effet, il n'est ni un recensement exhaustif du parc indigne et insalubre, ni un outil de repérage à l'adresse.

Dans cette perspective, cette étude a vocation d'apporter un éclairage mesurable sur l'ensemble de la région. Compte tenu des limites de la source, **les chiffres du PPPI ne permettent pas de quantifier le nombre de logements indignes mais d'établir une géographie du risque et des priorités.**

2 - Définition du PPPI

Cette information est issue d'une source diffusée par l'Anah (CDROM PPPI 2015 et données 2013) dans le cadre d'un partenariat avec le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature et le Commissariat général au développement durable.

La méthodologie est basée sur l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chances de ne pas avoir été profondément amélioré, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, qu'il est occupé par un ménage à revenus modestes.

Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements du parc privé des catégories 8, 7 et 6 dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité très vétustes (voire délabrés) et qui, à la date d'établissement du fichier Filocom traité (années 70), étaient occupés par des ménages à bas revenus.

Le PPPI (total) est le nombre de résidences principales privées :

- de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté,
- et de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

L'usage habituel de ces données s'inscrit dans un contexte de sensibilisation des acteurs leur permettant une vision globale à l'échelle des territoires départementaux, et une hiérarchisation des besoins (ménages, logements, territoires).

L'identification des secteurs à risques est, dans ce cadre, facilitée par la valorisation de ces données.

En conséquence, il est à souligner que le PPPI est un instrument de pré-repérage, qui ne peut dénombrer précisément le nombre de logements indigne au sens réglementaire

de l'habitat indigne ¹ et de logement décent ² du terme ; l'estimation quantitative est d'ailleurs fréquemment surestimée, basée sur des données de confort anciennes. Par ailleurs, cette donnée ne permet pas de détecter les adresses des logements indigne.

Il convient également de rappeler que les statistiques de l'INSEE, relatives au logement inconfortable peuvent être mobilisée à titre complémentaire.

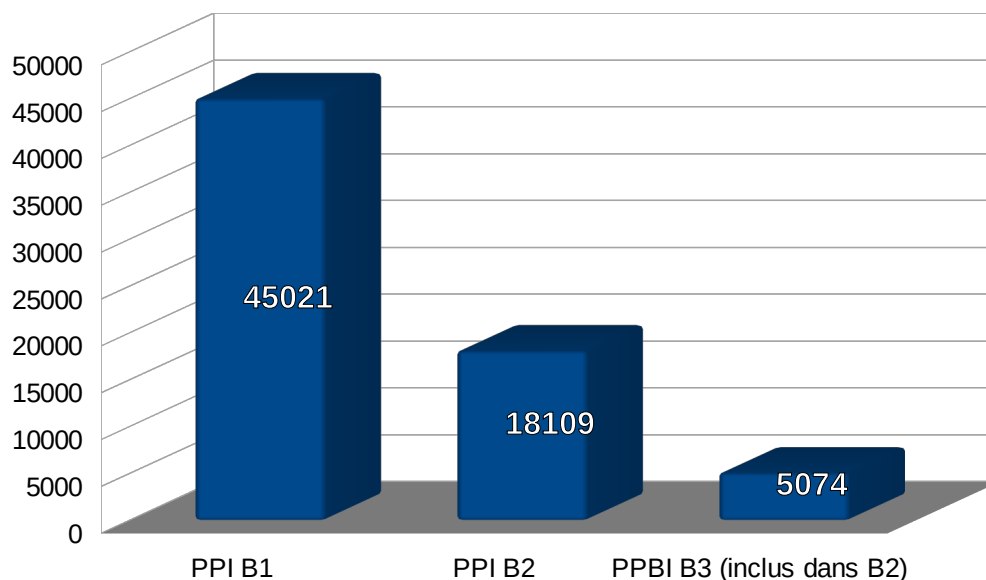
1 La notion d'habitat indigne recouvre des situations présentant un risque pour la santé ou la sécurité des habitants. Cette définition figure à l'article 83 de la loi 2009-323 du 25 mars 2009, dite Loi de Mobilisation pour le Logement et La lutte contre l'Exclusion qui stipule « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

2 La définition de l'habitat décent répond à des normes minimales de confort (cf. décret 2002/120 du 30 janvier 2002) applicables lors de la mise en location d'un logement

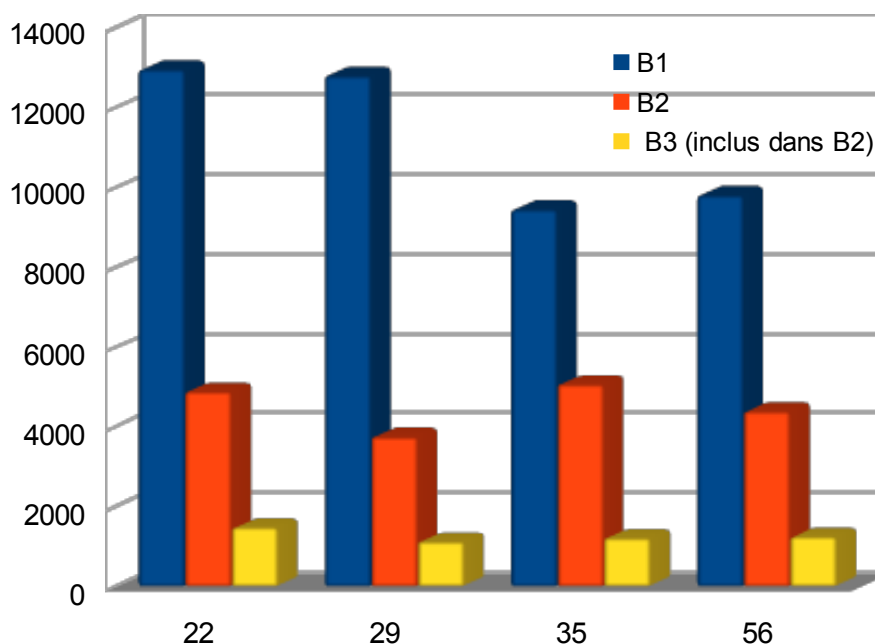
3 - Données de cadrage régional et départemental

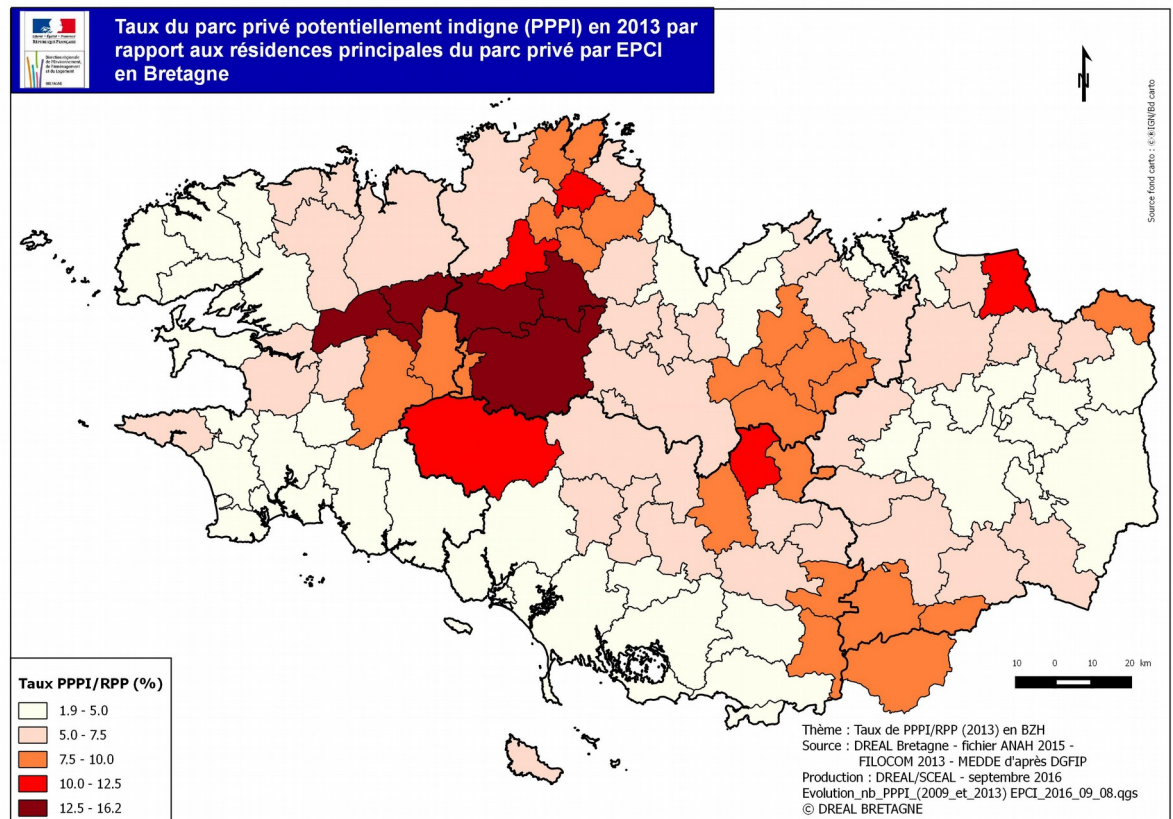
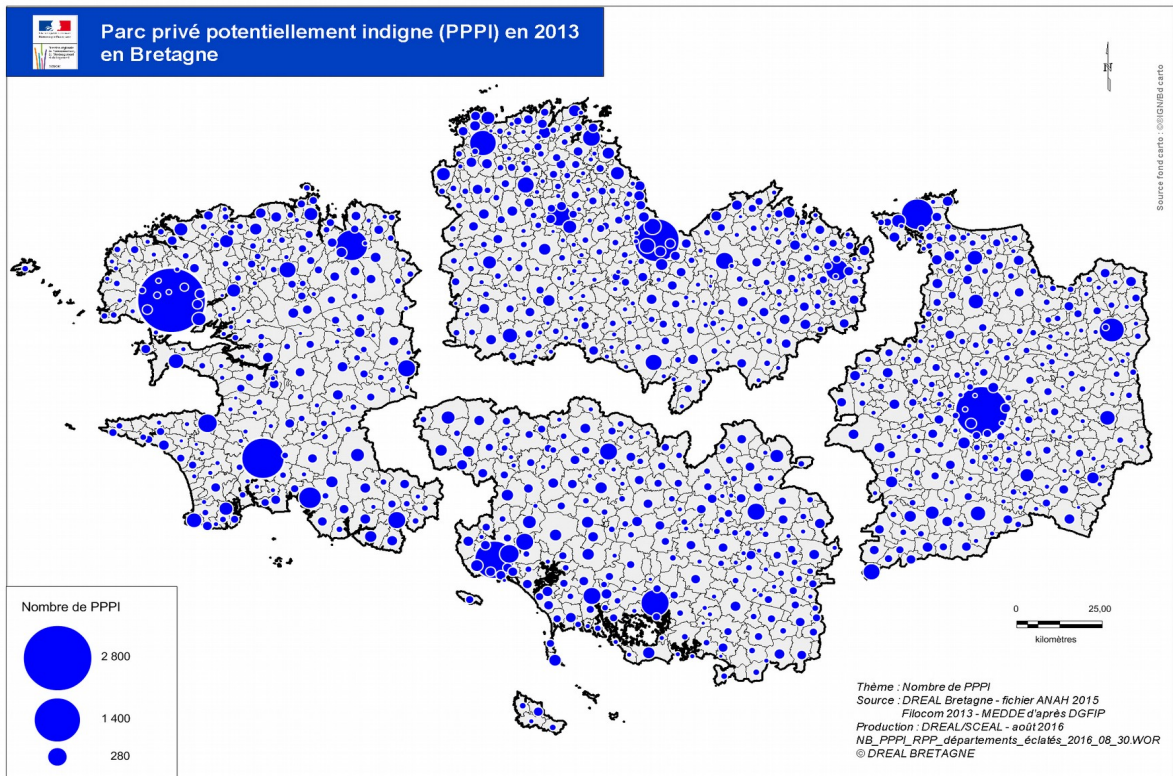
En 2013 le PPPI est estimé en Bretagne à 4,76 % de résidences principales privées : cela représente au total (PPPI B1 ET B2) 63 230 logements.

Les différents PPPI :



- PPPI B1 (résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 occupées par des ménages au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté FILOCOM) :
- PPPI B2 (résidences principales privées de catégories cadastrales 7 et 8 occupées par des ménages au revenu < ou = à 150% du seuil de pauvreté FILOCOM).
- PPPI « noyau dur » nombre de résidences principales privées de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu inférieur à 70% du seuil de pauvreté FILOCOM.





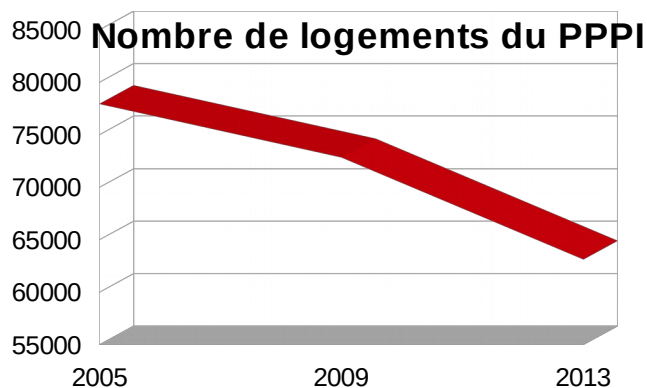
Evolution 2005- 2013

L'analyse du différentiel entre 2005 (77 951 logements) et 2013 fait apparaître une diminution de 14 721 logements soit près de 20 % sur la période.

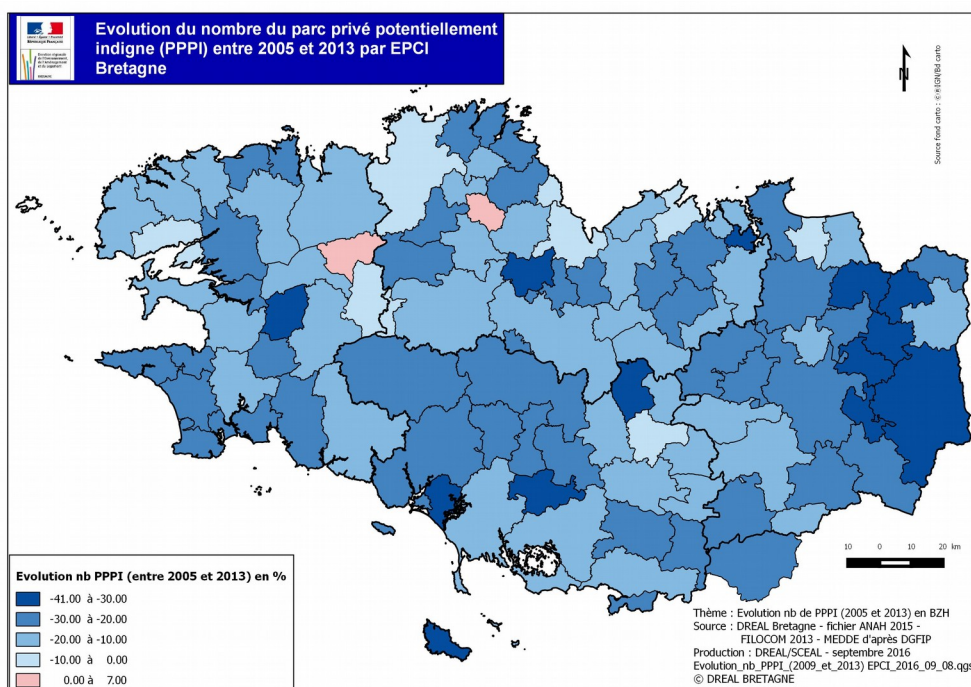
Le taux de PPPI/RPP diminue à 4,8 % (6,6 en 2005) dans un contexte où le parc de RPPP a augmenté de 138 000 entre 2005 et 2013.

On notera qu'entre 2006 et 2016, c'est presque 5 000 lgts qui ont été rénovés au titre des aides de l'ANAH ; c'est donc une des raisons de la diminution.

L'action des PDLHI, des différents acteurs expliquent également le phénomène mais d'autres causes purement statistiques peuvent aussi contribuer à cette baisse ; il faut rester prudent.



	35	22	29	56	Région
Nombre de PPPI 2013	14 523	17 851	16 554	14 202	63130
Population du PPI 2013	25 775	32 979	28 232	24 231	111216
Nombre de PPPI 2005	18 864	21 091	19 807	18 189	77951
Variation 2005/2013	-23,0	-15,4	-16,4	-21,9	-19,0



Caractéristiques principales

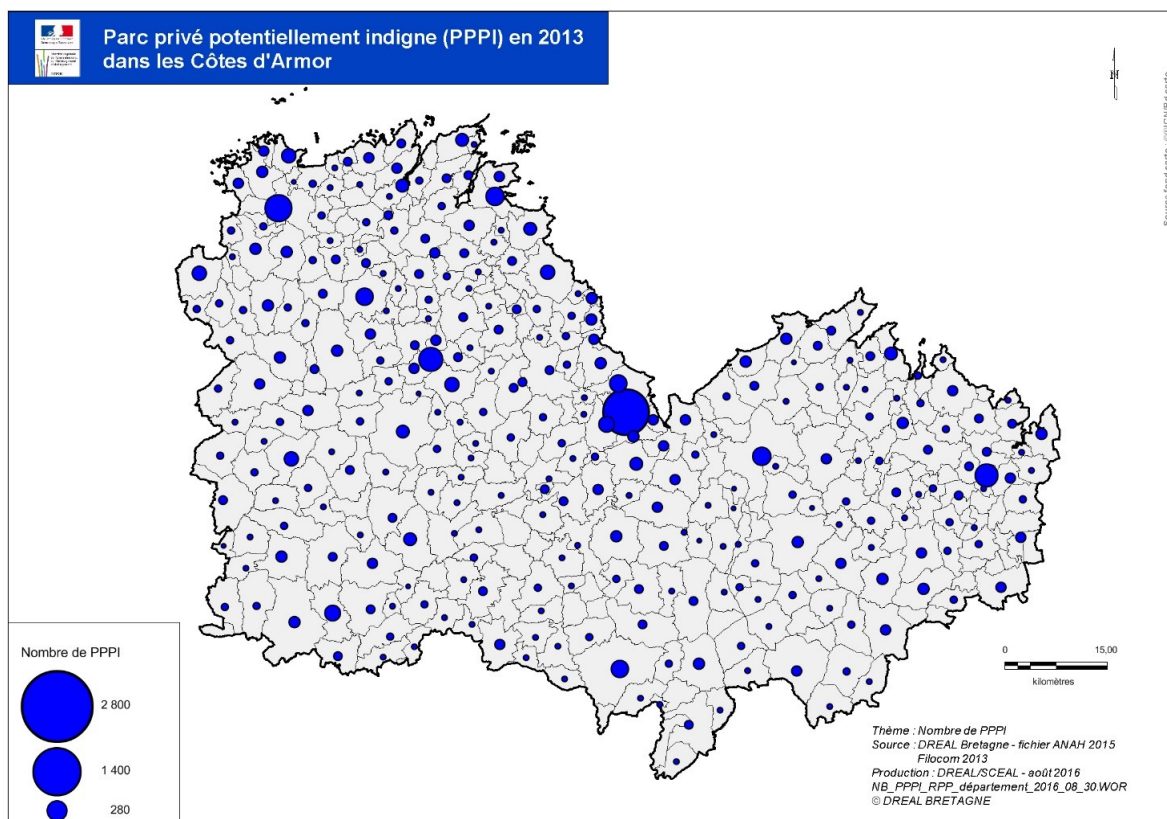
Sur ces 63 230 logements, :

- 62 % ont une date de construction avant 1949
- 14 % sont des logements appartenant à une copropriété
- 71 % sont des constructions individuelles
- 52 % des ménages sont des propriétaires occupants
- 42 % des ménages sont locataires
- 45 % des ménages ont plus de 60 ans

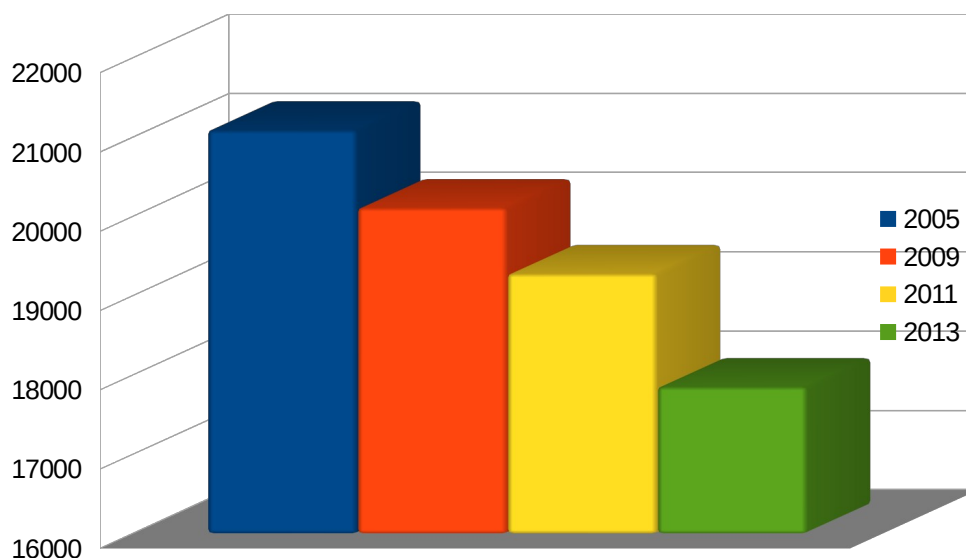
Parc privé potentiellement indigne dans les Côtes d'Armor

En 2013 le PPPI est estimé dans les Côtes d'Armor à 7 % de résidences principales privées : cela représente 17 851 logements, en majorité des constructions individuelles **antérieures à 1949** avec en majorité (53%) un statut de propriétaires occupants .

24,8 % de cet ensemble (4422 logements) sont de superficie de 55 à 74m². La part de logements potentiellement indignes situés en **copropriétés** représente 8,4 %.**Risque de saturnisme** : 1302 enfants ≤ 6 ans occupant des logements antérieurs à 1949 (937 logements soit 5,2 % du PPPI) sont potentiellement exposés au risque de saturnisme.



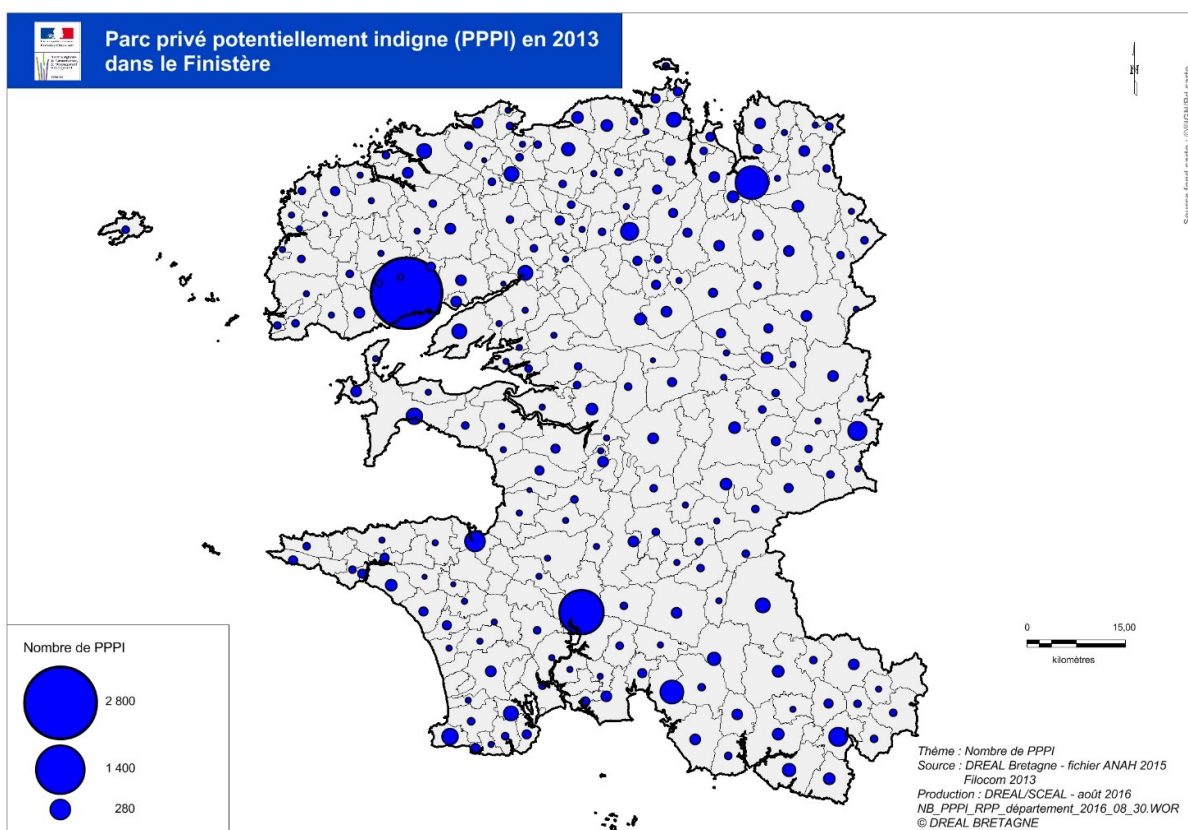
Évolution du PPPI entre 2005 et 2013



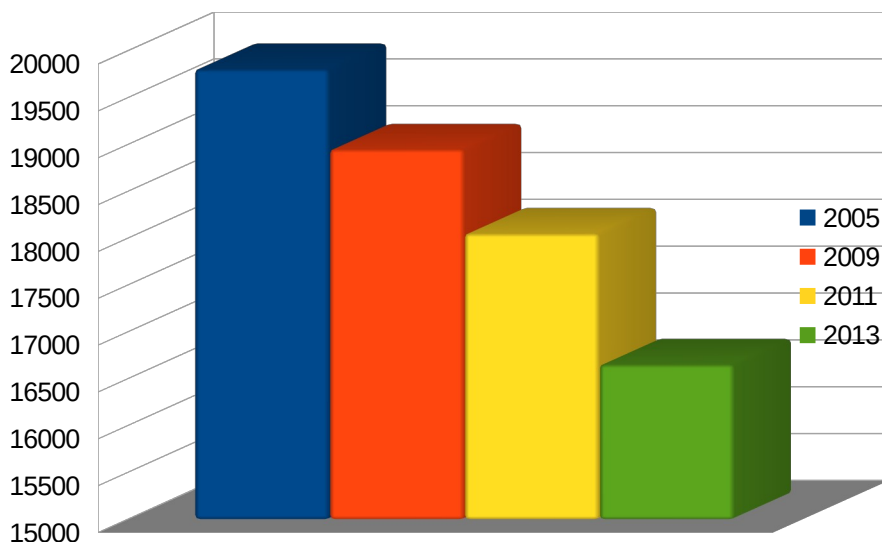
Parc privé potentiellement indigne dans le Finistère

En 2013 le PPPI est estimé dans le Finistère à 4,4 % de résidences principales privées : Cela représente 16 554 logements, en majorité des constructions individuelles **antérieures à 1949** avec en majorité (49,7 %) un statut de propriétaires occupants .

23,7 % de cet ensemble (3928 logements) sont de superficie de 55 à 74m². La part de logements potentiellement indignes situés en **copropriétés** représente 20,1 %. **Risque de saturnisme** : 1007 enfants ≤ 6 ans occupant des logements antérieurs à 1949 (754 logements soit 4,6 % du PPPI) sont potentiellement exposés au risque de saturnisme.



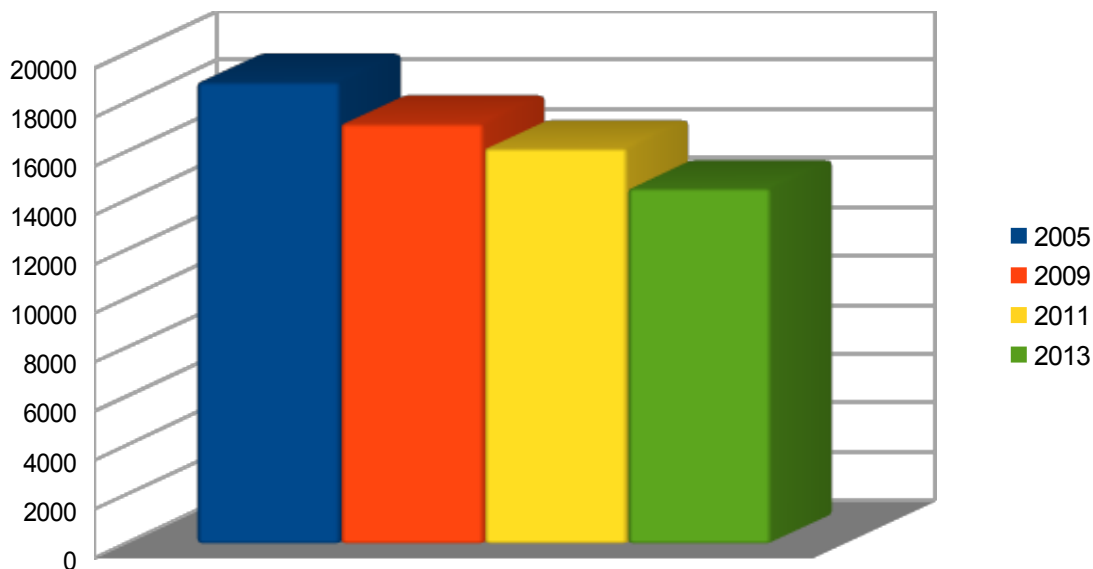
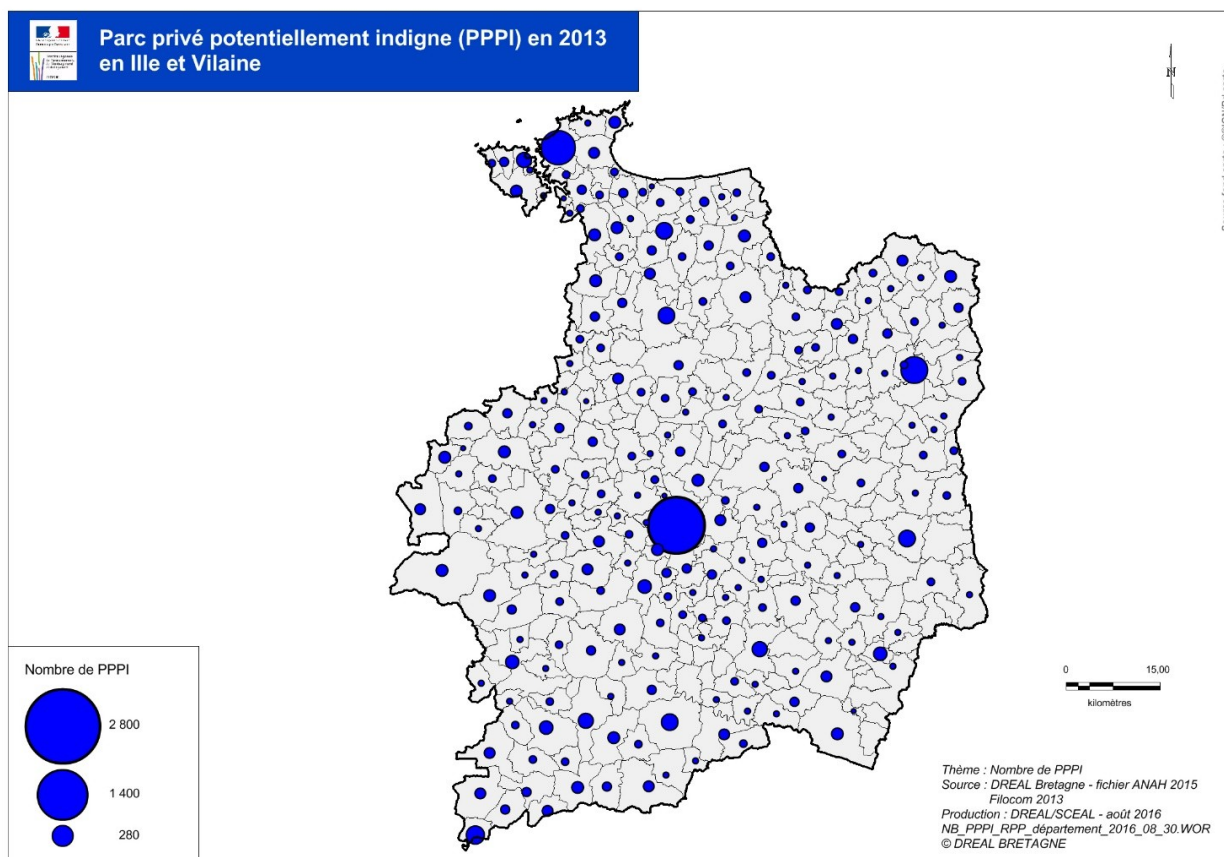
Évolution du PPPI entre 2005 et 2013



Parc privé potentiellement indigne en Ile et Vilaine

En 2013 le PPPI est estimé en Ile et Vilaine à 3,8 % de résidences principales privées : cela représente 14 523 logements, en majorité des constructions individuelles **antérieures à 1949** avec en majorité (50,8 %) un statut de propriétaires occupants .

28,9 % de cet ensemble (4200 logements) sont de superficie de 35 à 54m². La part de logements potentiellement indignes situés en **copropriétés** représente 17 %. **Risque de saturnisme** : 1148 enfants ≤ 6 ans occupant des logements antérieurs à 1949 (833 logements soit 5,7% du PPPI) sont potentiellement exposés au risque de saturnisme.

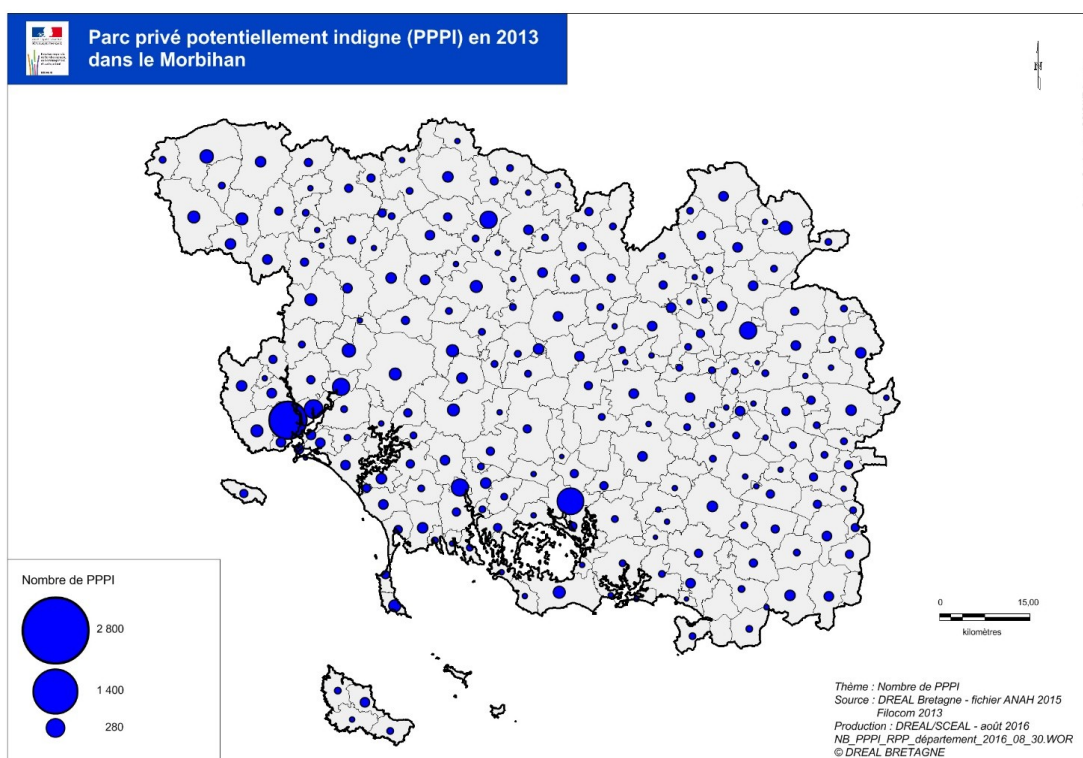


Évolution du PPPI entre 2005 et 2013

Parc privé potentiellement indigne dans le Morbihan

En 2013 le PPPI est estimé dans le Morbihan à 4,6 % de résidences principales privées : Cela représente 14 202 logements, en majorité des constructions individuelles **antérieures à 1949** avec en majorité (54,3 %) un statut de propriétaires occupants.

27,8 % de cet ensemble (3950 logements) sont de superficie de 35 à 54m². La part de logements potentiellement indignes situés en **copropriétés** représente 10,5 %. **Risque de saturnisme** : 765 enfants ≤ 6 ans occupant des logements antérieurs à 1949 (555 logements soit 3,9 % du PPPI) sont potentiellement exposés au risque de saturnisme.



Évolution du PPPI entre 2005 et 2013

