

## Le parc privé

# L'habitat indigne



### DÉFINITION DE L'HABITAT INDIGNE

Un habitat est indigne s'il présente un risque avéré pour la santé ou la sécurité.

« Constituent un habitat indigne les locaux ou les 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 » (loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

## LE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE

### Les chiffres (données statistiques 2013)

Au niveau national, on estime entre 400 000 et 700 000 (2 à 3 % des résidences principales) le nombre de logements potentiellement indignes ou très dégradés. Le littoral méditerranéen est particulièrement concerné par l'habitat indigne.

En PACA, le nombre de logements potentiellement indignes est l'un des plus élevés de France (133 484 logements). Cette forte dégradation est présente partout dans la région, mais plus particulièrement sur les départements côtiers : Bouches-du-Rhône, Var et Alpes-Maritimes représentent respectivement 46 %, 18 % et 14 % du total régional de logements dégradés et indignes.

### La méthode de repérage du PPPI

La méthode de repérage du PPPI repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970 et d'avoir un classement initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Les données du PPPI sont construites à partir du fichier FILOCOM (fichier des logements par communes) seule source d'information identifiée qualifiant l'état de dégradation global des logements français et selon une méthode de repérage des situations d'insalubrité dans l'habitat pilotée par le ministère en charge du logement.

Les indicateurs de qualification de PPPI sont notamment l'âge et la catégorie du parc et les

caractéristiques des ménages. Les catégories cadastrales ont été mises en place en 1970 par la Direction Générale des Impôts notamment pour établir la valeur locative des logements, base de calcul des impôts locaux. La DGI a classé en 1970 les logements selon 8 catégories, du grand luxe (catégorie 1) à la plus grande vétusté (catégorie 8). Les logements classés de 1 à 5 (du plus luxueux au logement standard) sont en principe sans problème technique majeur. Ce sont parmi les trois catégories les plus hautes (6, 7 et 8) que se localisent a priori les logements médiocres voire dégradés. La catégorie 6 correspond à du logement ordinaire (elle représente 34 % des logements en 2013). Les catégories 7 et 8 recouvrent les logements médiocres à délabrés.

**Sont considérés comme « potentiellement indignes » les logements des catégories cadastrales 6, 7 et 8 dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.**

### Points de vigilance

Le PPPI est un indicateur et non une valeur absolue à utiliser telle quelle.

L'utilisation des données PPPI appellent quelques précautions.

Le PPPI présente des limites inhérentes au classement cadastral qui peut être différent d'un département à l'autre, à la mise à jour de ce classement puisque les propriétaires ne sont pas soumis à l'obligation de déclaration des travaux d'amélioration de leur logement.

Par ailleurs, l'indicateur PPPI ne porte que sur les résidences principales privées occupées ; les logements vacants sont donc par définition exclus du PPPI.

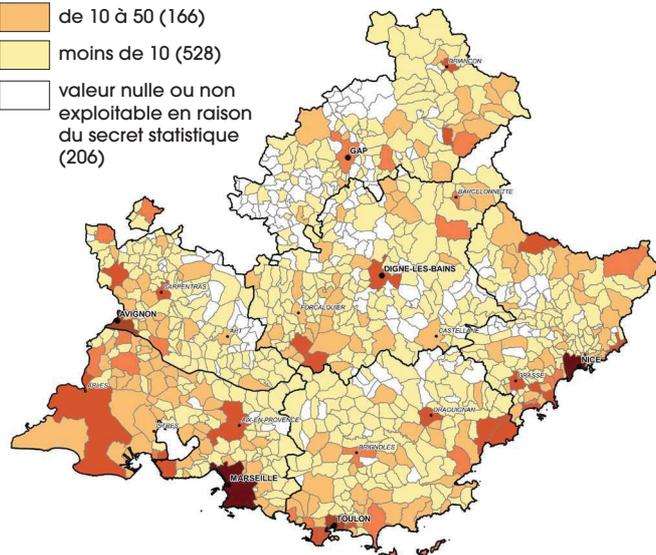
## Parc privé potentiellement indigne (PPPI) catégorie B - région PACA - édition 2015

Données : PPPI 2015 - FILOCOM 2013

Nombre de résidences principales privées potentiellement indignes \*



\* : RPP catégorie 6 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70 % du seuil de pauvreté FILOCOM + RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 150 % du seuil de pauvreté FILOCOM



## LA SUR-OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Dans la région PACA, 12,9 % des logements sont sur-occupés. Des disparités s'affichent entre les départements puisque les territoires très urbanisés et denses comme les métropoles présentent des logements deux fois plus souvent en situation de sur-occupation que dans le reste de la région (avec au 1<sup>er</sup> rang les Alpes-Maritimes 19,8 % suivis des Bouches-du-Rhône 12,8 % et du Var 10,5 % contre 6,1 % à 7,2 % dans les Hautes-Alpes, les Alpes-de-Haute-Provence et le Vaucluse).

## LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Les indicateurs statistiques du PPPI répondent à un objectif d'amélioration de la connaissance des situations potentielles d'habitat indigne, en proposant des données de cadrage et des indicateurs d'alerte qui permettent le repérage de territoires à risque. Ils constituent un outil de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité à l'échelle d'un département, d'un EPCI, d'une commune voire d'une section cadastrale en cas de tissu urbain relativement dense.

La lutte contre l'habitat indigne passe par une bonne articulation entre l'action incitative et les actions coercitives de l'État et des collectivités territoriales (polices administratives d'insalubrité). Les données statistiques PPPI doivent être confrontées aux enquêtes de terrain réalisées notamment lors des études pré-opérationnelles de l'ANAH pour appréhender plus finement les territoires à risques et caractériser les actions à mener à l'échelle d'un immeuble ou d'un îlot : actions de restructuration d'îlots dégradés soit en RHI (résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux) soit en THIRORI (traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière) avec des aides financières de l'ANAH à la collectivité pour compenser le déficit foncier.

**PPPI**  
(Parc privé potentiellement indigne)

=

**PPPI  
de catégories 6**

résidences principales privées de catégories cadastrales 6 occupées par des ménages au revenu fiscal de référence < 70 % du seuil de pauvreté

+

**PPPI  
de catégories 7 & 8**

résidences principales privées de catégories cadastrales 7 et 8 occupées par des ménages au revenu fiscal de référence < 150 % du seuil de pauvreté

Un parc de qualité « courante » mais occupé par des ménages à très faibles ressources

Un parc de qualité médiocre à délabré mais occupé par des ménages aux revenus plus élevés