

ATLAS DE L'HABITAT MÉDIOCRE EN PICARDIE

Repérage du parc et mesure de son évolution



Olivier Dupré

Mohamed Lasla

Martine Willems

CETE Nord-Picardie

Le 24 novembre 2011

Contexte et objectifs

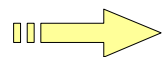
- « loi Boutin » du 25 mars 2009:
 - « Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».
- Repérage
 - Complexe et nécessite des enquêtes de terrain
 - Outils statistiques ⇒ **suspicion** d'habitat indigne
- Le Parc privé potentiellement indigne
 - Définition: nombre de résidences principales privées
 - de classement cadastral égal à 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté
 - de classement cadastral égal à 7 ou 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté
 - Limites:
 - Rien sur les logements vacants et résidences secondaires
 - Interprétations difficiles des évolutions

■ Des réflexions locales en cours

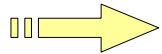
- La DREAL Picardie a engagé une étude d'évaluation des dispositifs existants visant en finalité à aider à la mise en place d'un pôle régional de lutte contre l'habitat indigne.

■ Objectifs de la présente étude

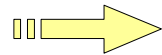
- Approfondir la connaissance du logement privé indigne dans la région en mettant à profit la méthode utilisée par le CETE Nord Picardie dans le Nord



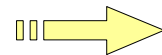
Identifier les lieux de forte concentration en volume de logements médiocres



Identifier les lieux de forte présence de logements médiocres en proportion du parc



Identifier les lieux où l'évolution du nombre de logements médiocres est la moins favorable



Distinguer à chaque fois les modes et les statuts d'occupation

Plan de la présentation

- Éléments de méthode
- État des lieux de l'habitat médiocre en 2010
- Évolution du parc de logements médiocres entre 2001 et 2010
- Analyse par mode d'occupation
- Analyse par statut d'occupation





1

Éléments de méthode

Méthode générale

- Source : Filocom
- Identifier un parc de logements **privés** de qualité médiocre en croisant
 - le **classement cadastral**
 - et l'éventuelle absence de l'un et/ou de l'autre des **éléments de confort** suivants: WC et Baignoire/douche.
- Trois catégories
 - Les logements **très dégradés ou délabrés** regroupent à la fois les logements de classement cadastral égal à 8 et ceux de classement cadastral égal à 7 qui sont dépourvus de WC et de baignoire/douche.
 - Les logements **dégradés** regroupent à la fois les logements de classement cadastral égal à 7 qui disposent soit d'une baignoire/douche, soit d'un WC, et ceux pour lesquels le classement cadastral est égal à 6 et qui ne disposent ni d'une baignoire/douche, ni d'un WC.
 - Les logements **de mauvaise qualité** regroupent à la fois les logements de classement cadastral égal à 7 qui disposent à la fois d'une baignoire/douche et d'un WC et ceux de classement cadastral égal à 6 qui disposent soit d'une baignoire/douche, soit d'un WC.

Logements
médiocres

■ Le classement cadastral

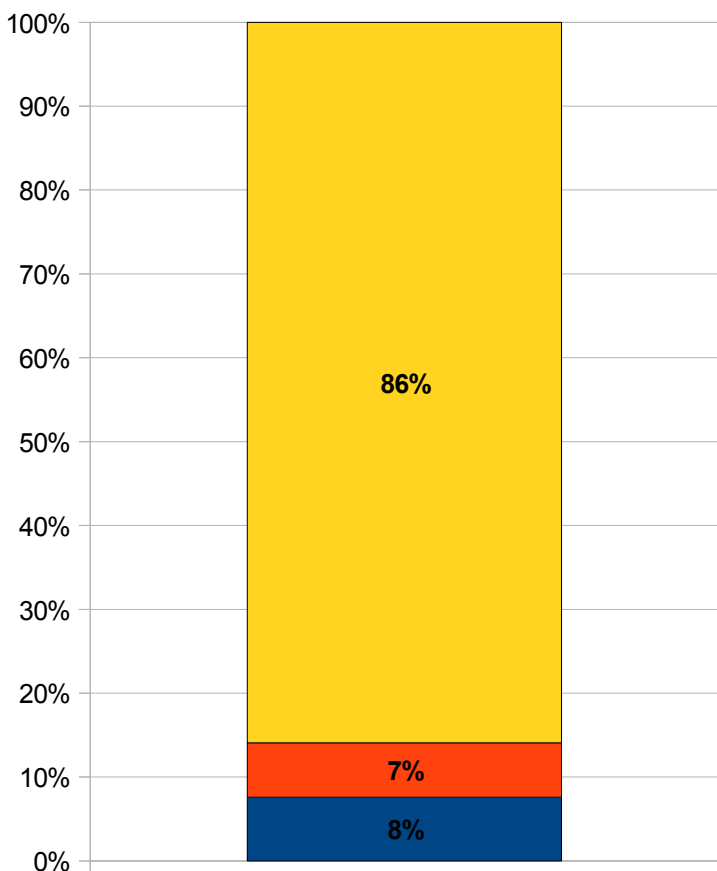
- Dans les années 1970, la direction générale des impôts a classé l'ensemble des logements métropolitains selon 8 catégories cadastrales définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée
 - grand luxe catégorie 1
 - Luxe catégorie 2
 - Très confortable catégorie 3
 - Confortable catégorie 4
 - Assez confortable catégorie 5
 - Ordinaire catégorie 6
 - Médiocre catégorie 7
 - Très médiocre catégorie 8
- Ce classement constitue la base de l'évaluation de la valeur locative. Il tient compte des critères généraux suivants:
 - caractère architectural de l'immeuble,
 - qualité de la construction,
 - distribution du local (conception générale, pièces de réception, locaux d'hygiène),
 - équipement (eau, WC, chauffage central, ascenseurs, tapis d'escalier, escalier de service).
- Des locaux de référence ont été choisis par nature de construction pour chaque commune, pour illustrer chacune des catégories de la classification et servir de comparaison pour le classement.

■ Limites du classement cadastral

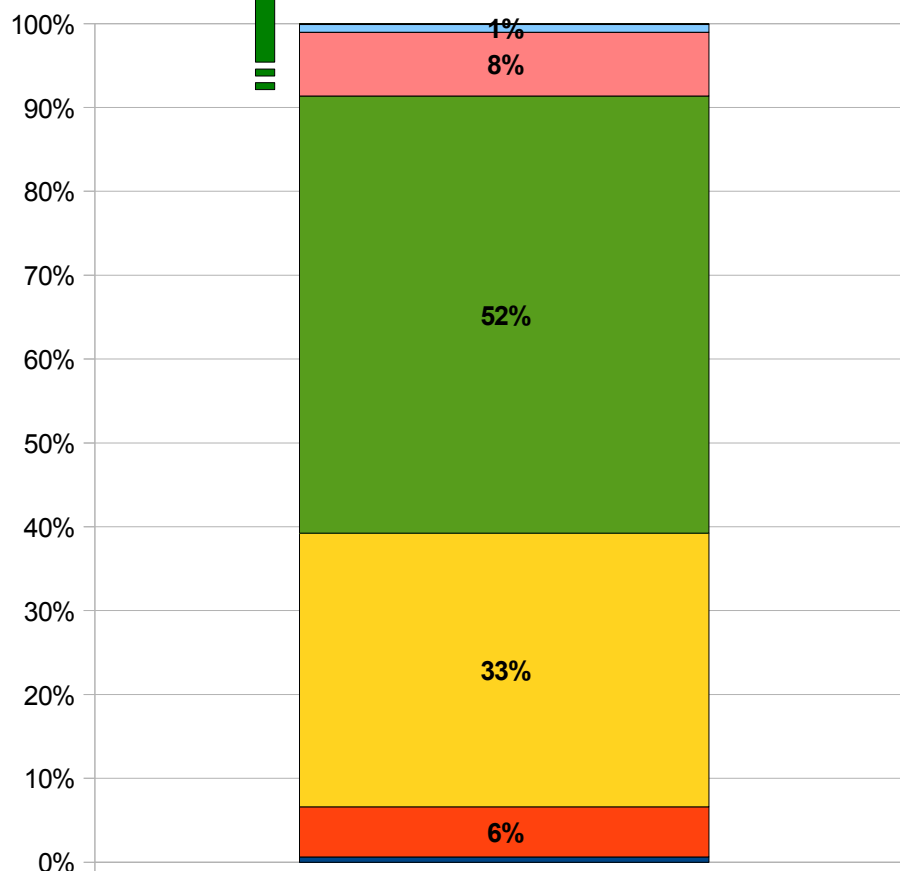
- Nous échappent les ménages logés dans des locaux de fortune, dans de l'habitat mobile (caravanes, camping, cabanons..), dans des hôtels, ou dans certains meublés (meublés soumis à la taxe professionnelle).
- Hétérogénéité des modes d'évaluation du classement.
- L'actualisation: Les propriétaires ne sont tenus de déclarer que les changements d'affectation et les changements de consistance (extension/démolition) de leurs locaux.
 - Les services fiscaux peuvent constater d'office les modifications des caractéristiques physiques des locaux (à partir notamment des demandes de déductions fiscales pour travaux et des signalements de la commission communale des impôts directs).
 - La mise à jour du classement cadastral n'étant pas systématique, certains logements classés en catégorie 6, 7 ou 8 en 1970, ont pu faire l'objet d'amélioration depuis. Inversement, parmi les logements classés en catégories 1 à 5 – notamment parmi les logements construits après 1970 – certains ont pu se dégrader, sans toutefois faire l'objet d'un déclassement.

Evolution du classement cadastral des résidence principales privées entre 2005 et 2007

2005/2007	1	2	3	4	5	6	7	8	Démolis
1	471	s	s	s					s
2	s	10 605	37	s	s				35
3	s	66	206 749	546	100	15	s	s	406
4		27	1 219	2 158 335	5 608	244	30	s	4 106
5		17	487	18 706	10 185 943	11 234	346	140	29 696
6		s	138	4 020	87 544	7 294 338	2 556	541	49 125
7	s	s	47	936	22 186	127 457	1 080 172	654	28 846
8			13	152	1 821	8 003	2 510	79 109	3 375



- Avec au moins un WC et une baignoire/douche
- Avec au moins un WC ou une baignoire/douche
- Sans baignoire/douche et sans WC



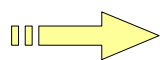
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8

Répartition des logements privés picards en fonction du nombre d'éléments de confort (Filocom 2010)

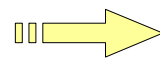
Répartition des logements privés picards en fonction du classement cadastral (Filocom 2010)

- Un travail à plusieurs échelles
 - Région
 - Départements
 - EPCI statistiques
 - Communes

- Les données sont issues de Filocom 2010 et les évolutions sont étudiées entre 2001 et 2010



Essai de typologie de territoires (EPCI ou communes)



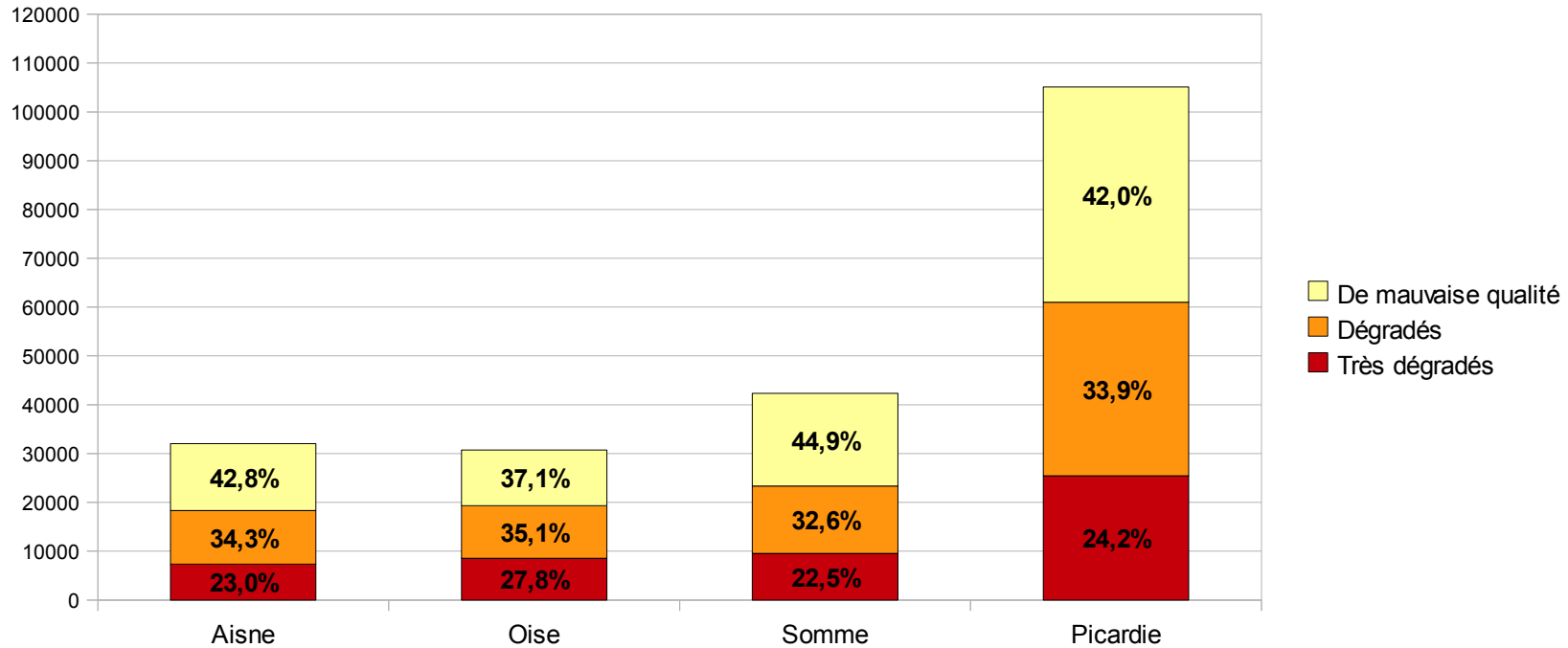
Superposition des résultats aux périmètres des politiques en cours (OPAH, PIG...) fournis par la DREAL

2

État des lieux de l'habitat médiocre en 2010



+ de 100 000 logements médiocres en région 14% du parc privé Près d'1/4 très dégradés soit 3,4% du parc privé



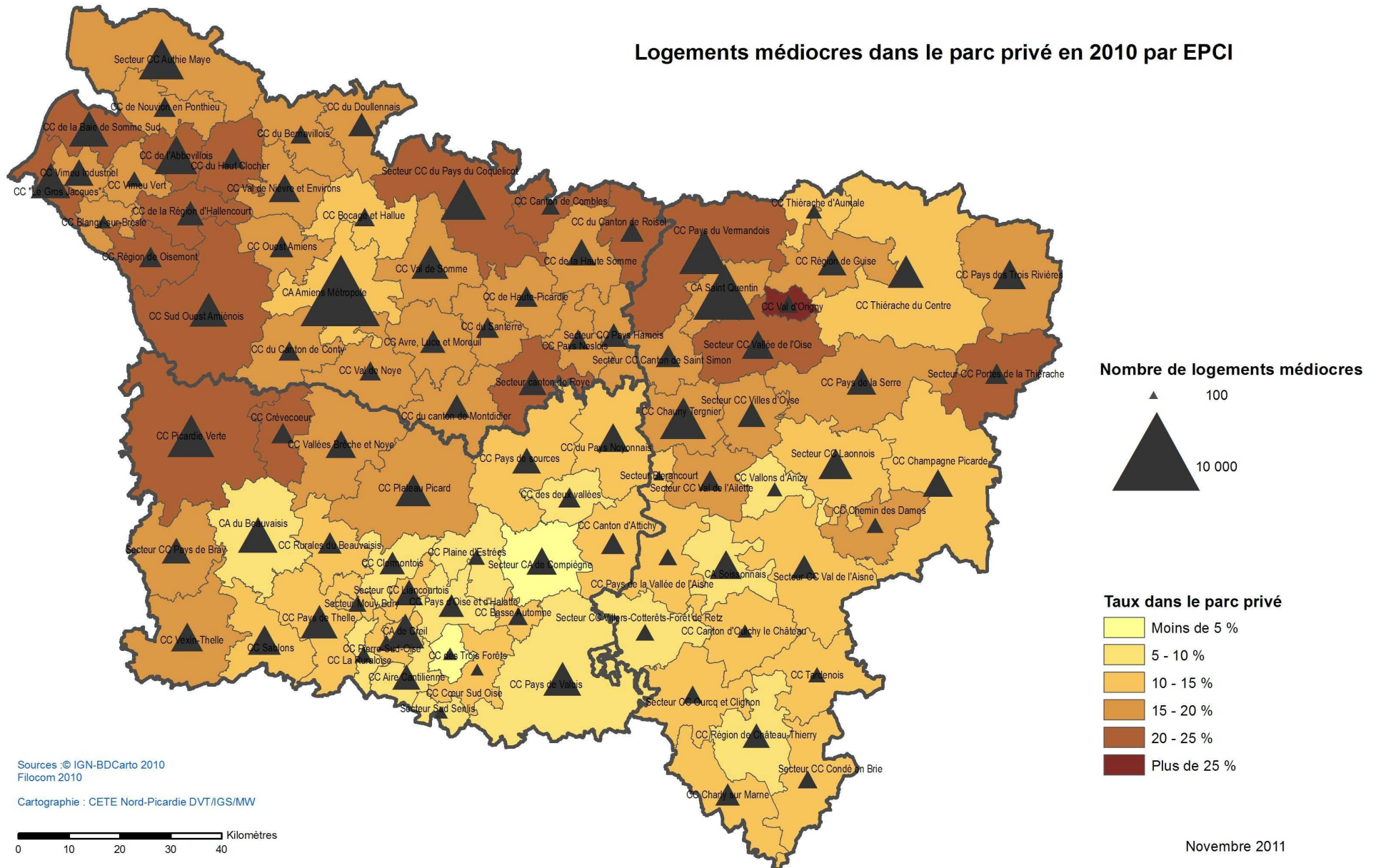
Nombre de logements privés médiocres selon le niveau de qualité (Filocom 2010)

	Taux de logement médiocres	Taux de logements très dégradés
Aisne	14,99%	3,44%
Oise	10,81%	3,00%
Somme	17,25%	3,88%
Picardie	14,14%	3,42%

Poids du gisement dans le parc (Filocom 2010)

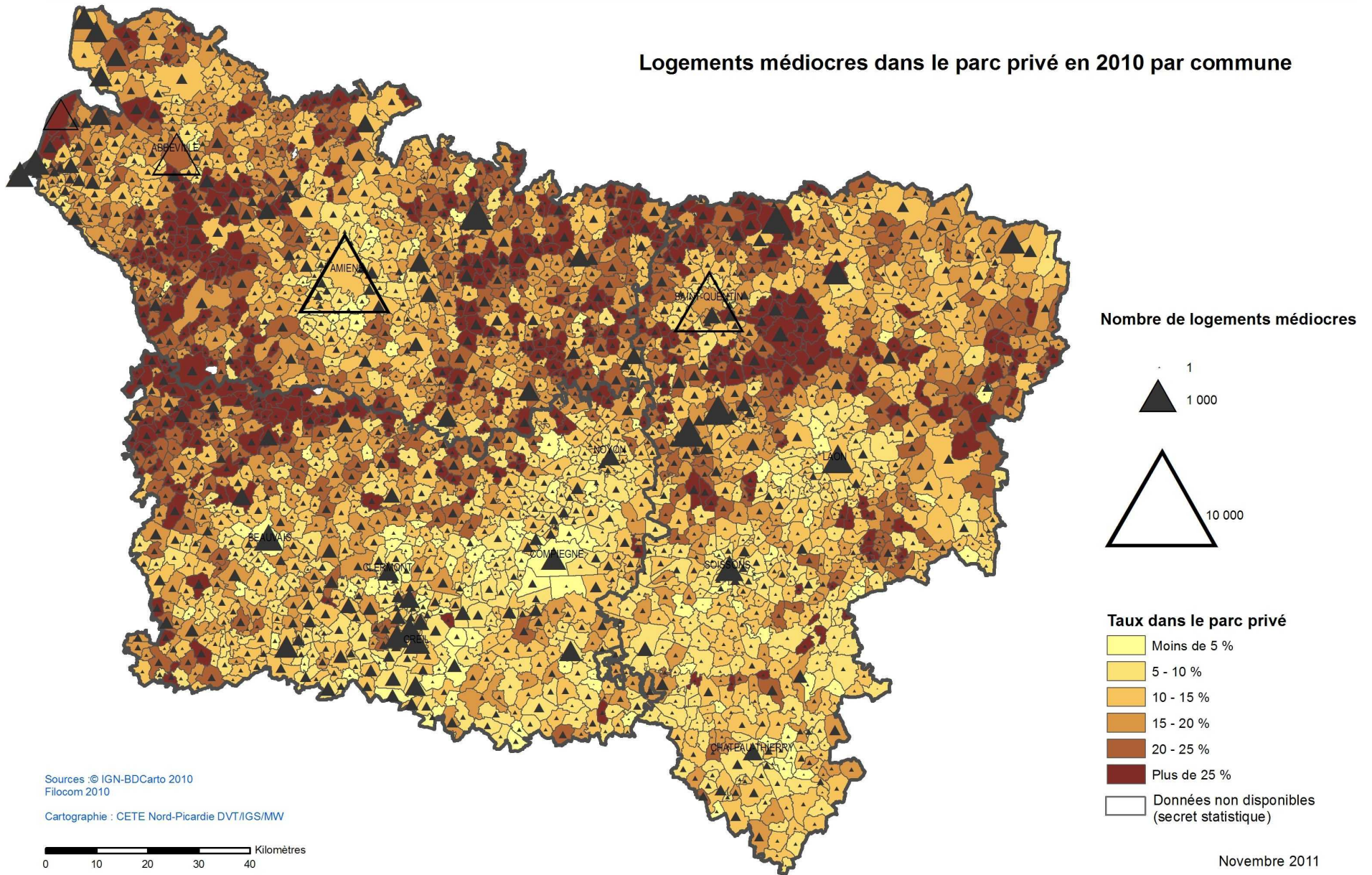
Atlas de l'habitat indigne en Picardie

Logements médiocres dans le parc privé en 2010 par EPCI



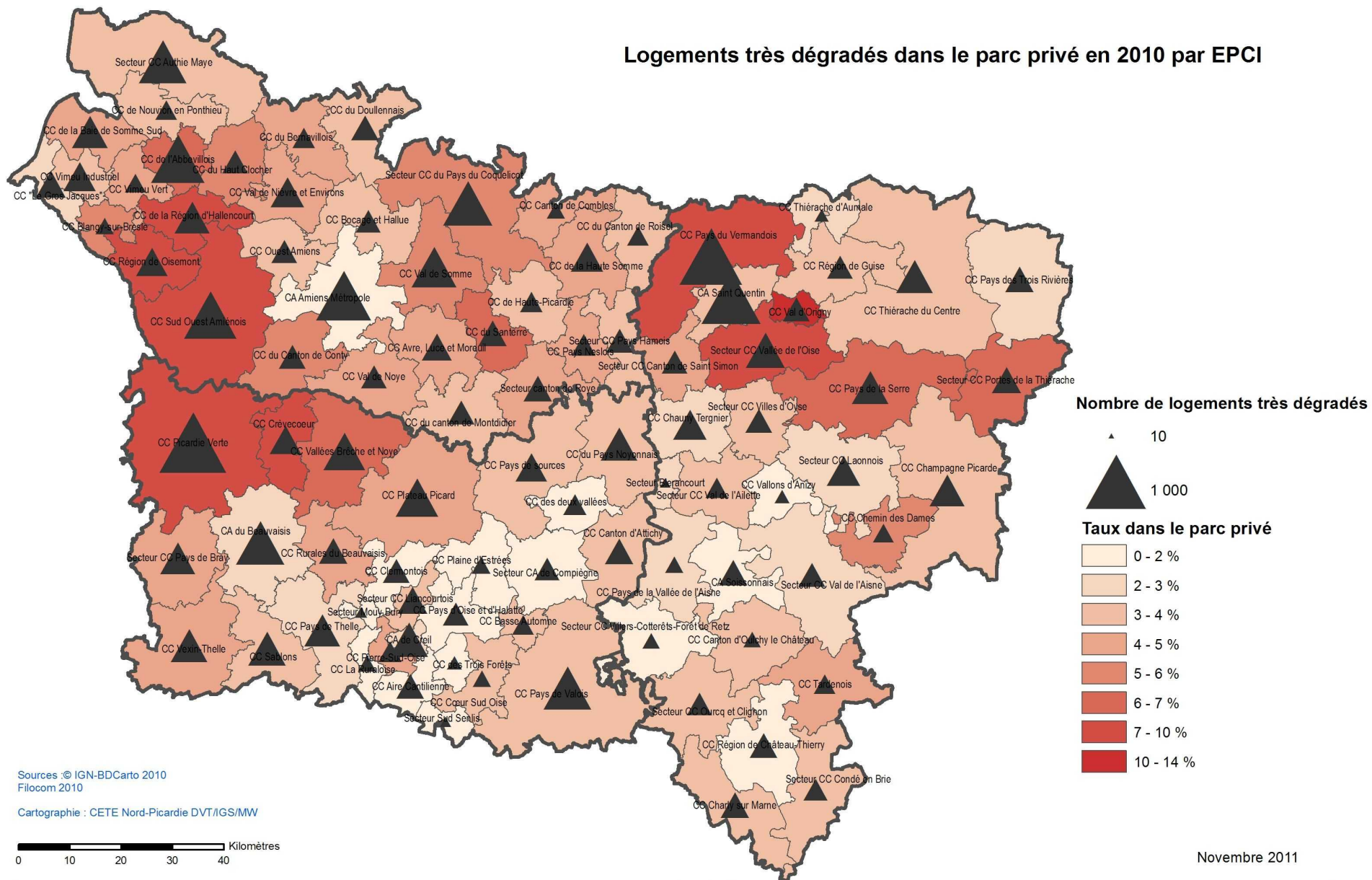
Atlas de l'habitat indigne en Picardie

Logements médiocres dans le parc privé en 2010 par commune



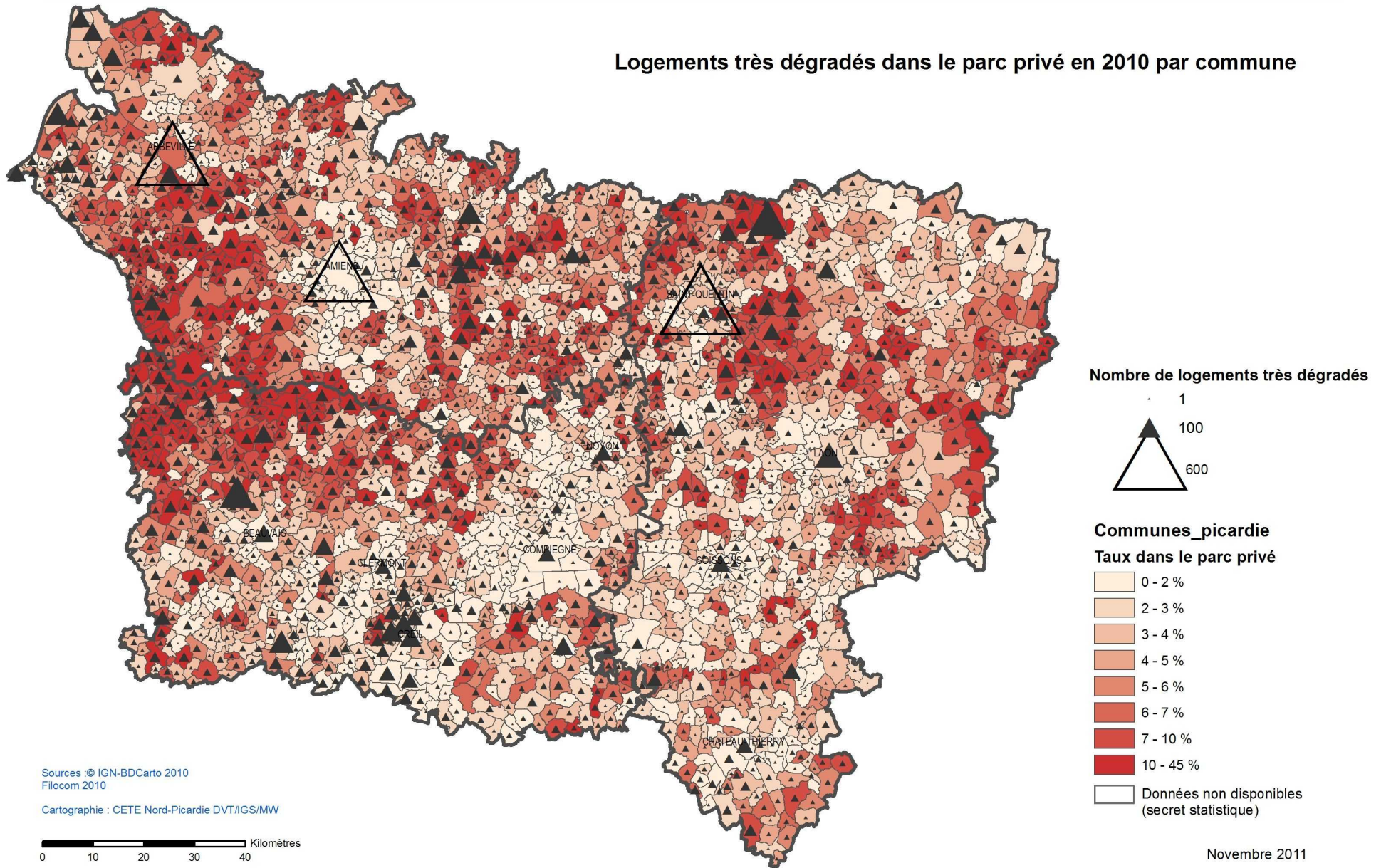
Atlas de l'habitat indigne en Picardie

Logements très dégradés dans le parc privé en 2010 par EPCI



Atlas de l'habitat indigne en Picardie

Logements très dégradés dans le parc privé en 2010 par commune



3

Évolution du parc de logements médiocres entre 2001 et 2010



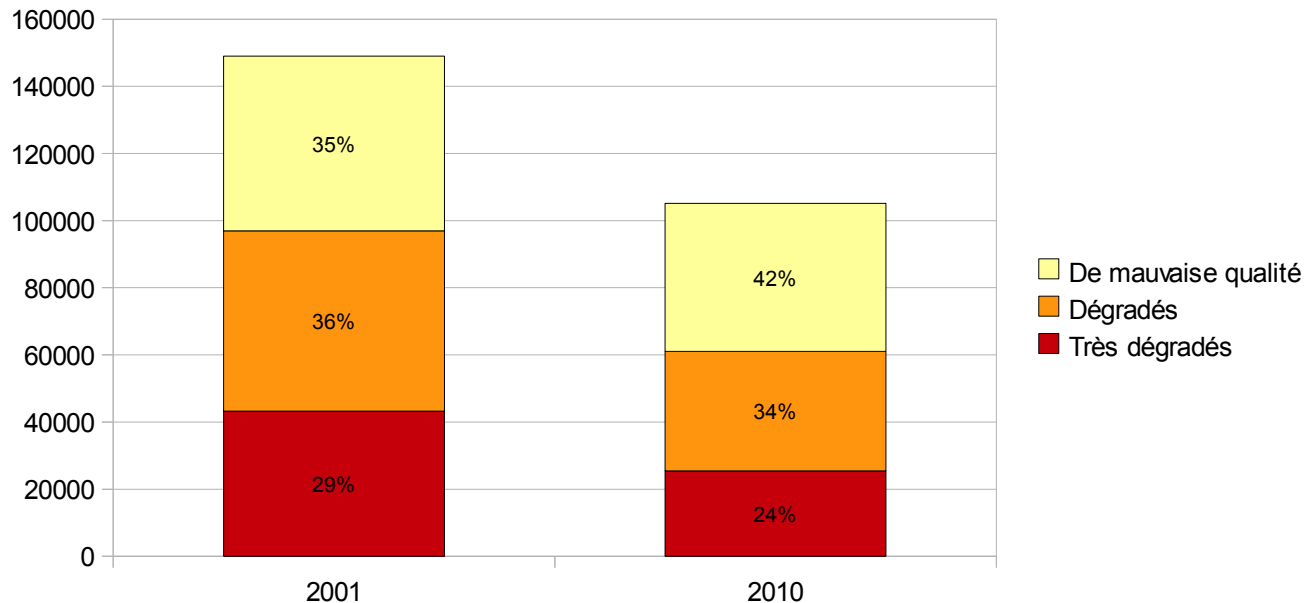
Une tendance à la baisse en région

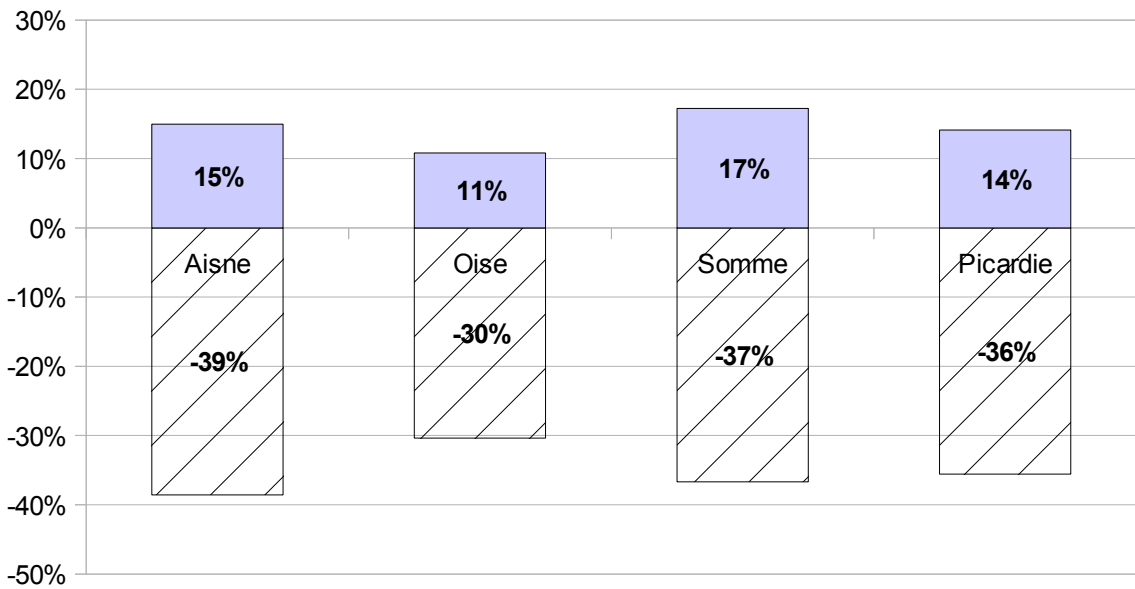
	Médiocres	Dont très dégradés (ou délabrés)	Logements privés en bon état (hors construction neuve)
Aisne	-16487	-5964	16930
Oise	-9417	-3360	10671
Somme	-17964	-8515	18274
Picardie	-43868	-17839	45875

Evolution du nombre de logements entre 2001 et 2010 (Filocom 2001-2010)

	Médiocres	Dont très dégradés (ou délabrés)	Logements privés en bon état (hors construction neuve)
Aisne	-33,98%	-44,79%	11,27%
Oise	-23,45%	-28,25%	4,88%
Somme	-29,79%	-47,18%	11,35%
Picardie	-29,45%	-41,24%	8,66%

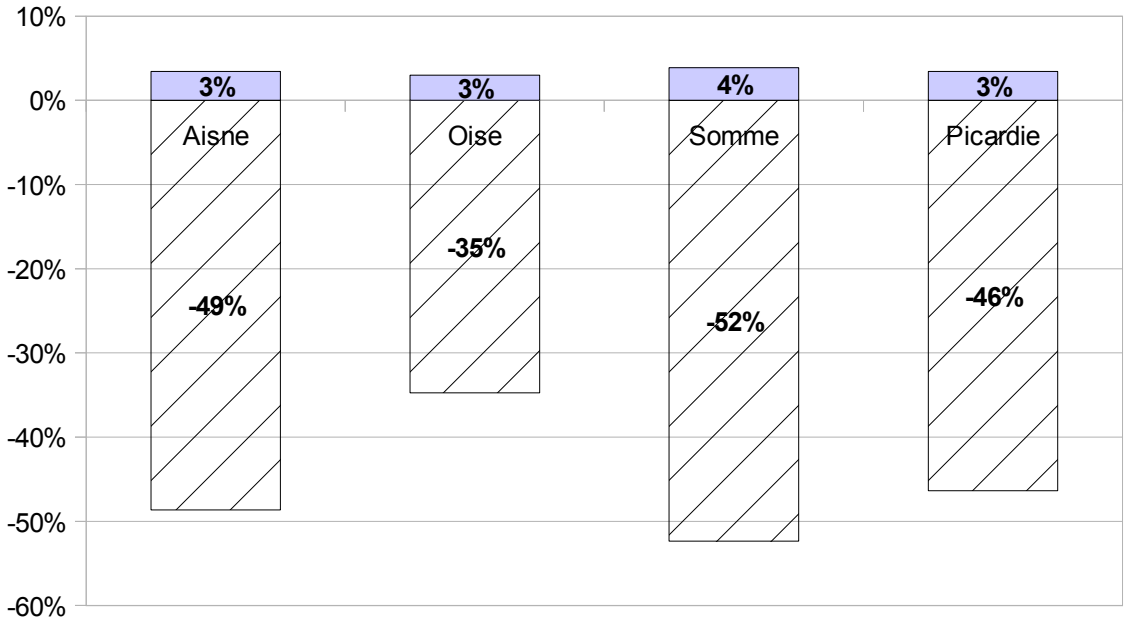
Evolution en % du nombre de logements entre 2001 et 2010 (Filocom 2001-2010)





- Taux de logements médiocres dans le parc privé en 2010
- Evolution en % de ce taux entre 2001 et 2010

Taux de logements médiocres dans le parc privé et évolution en % de ce taux (Filocom 2001-2010)

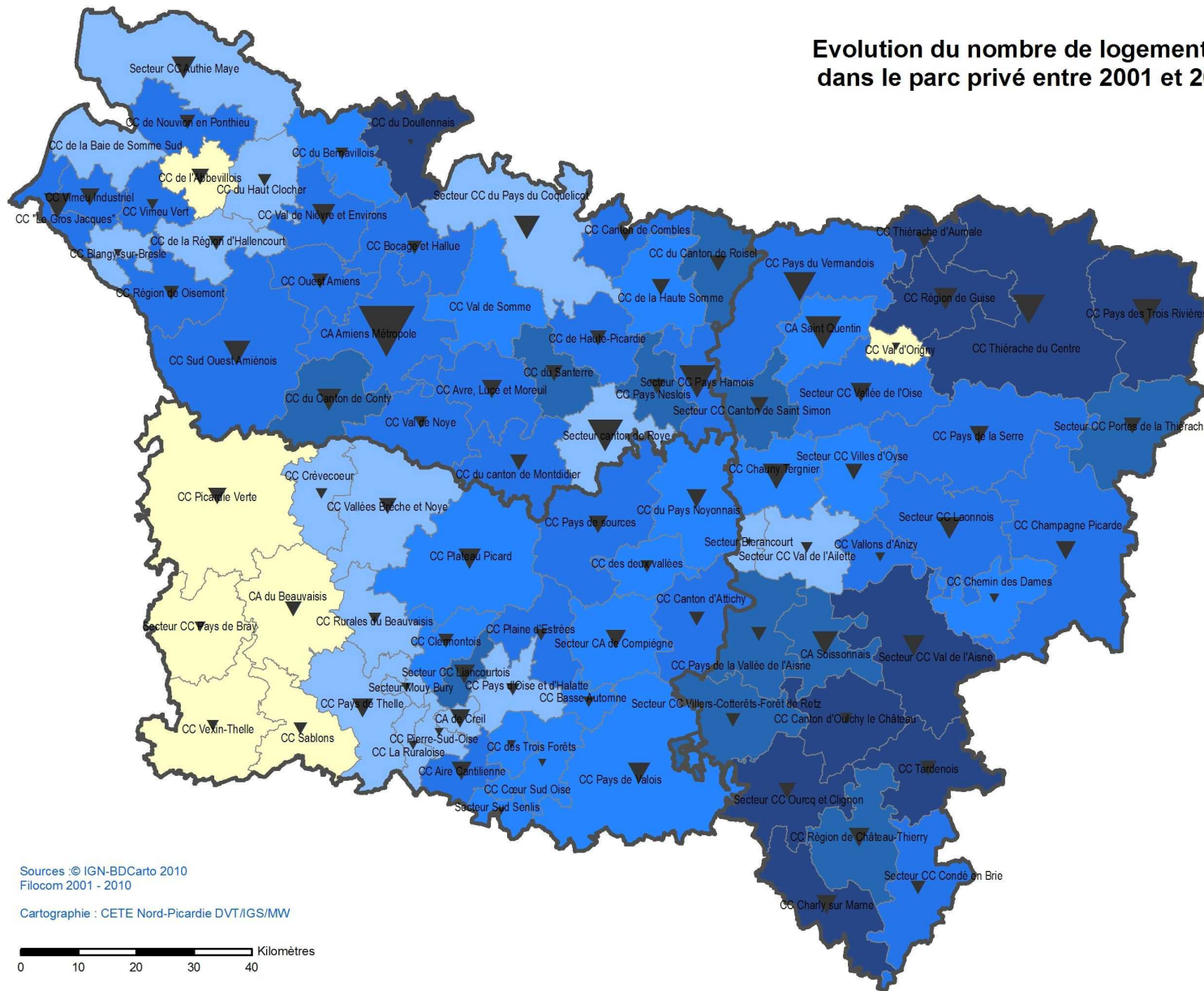


- Taux de logements très dégradés dans le parc privé en 2010
- Evolution en % de ce taux entre 2001 et 2010

Taux de logements très dégradés dans le parc privé et évolution en points (Filocom 2001-2010)

Atlas de l'habitat indigne en Picardie

Evolution du nombre de logements médiocres dans le parc privé entre 2001 et 2010 par EPCI



Sources : © IGN-BDCarto 2010
Filocom 2001 - 2010

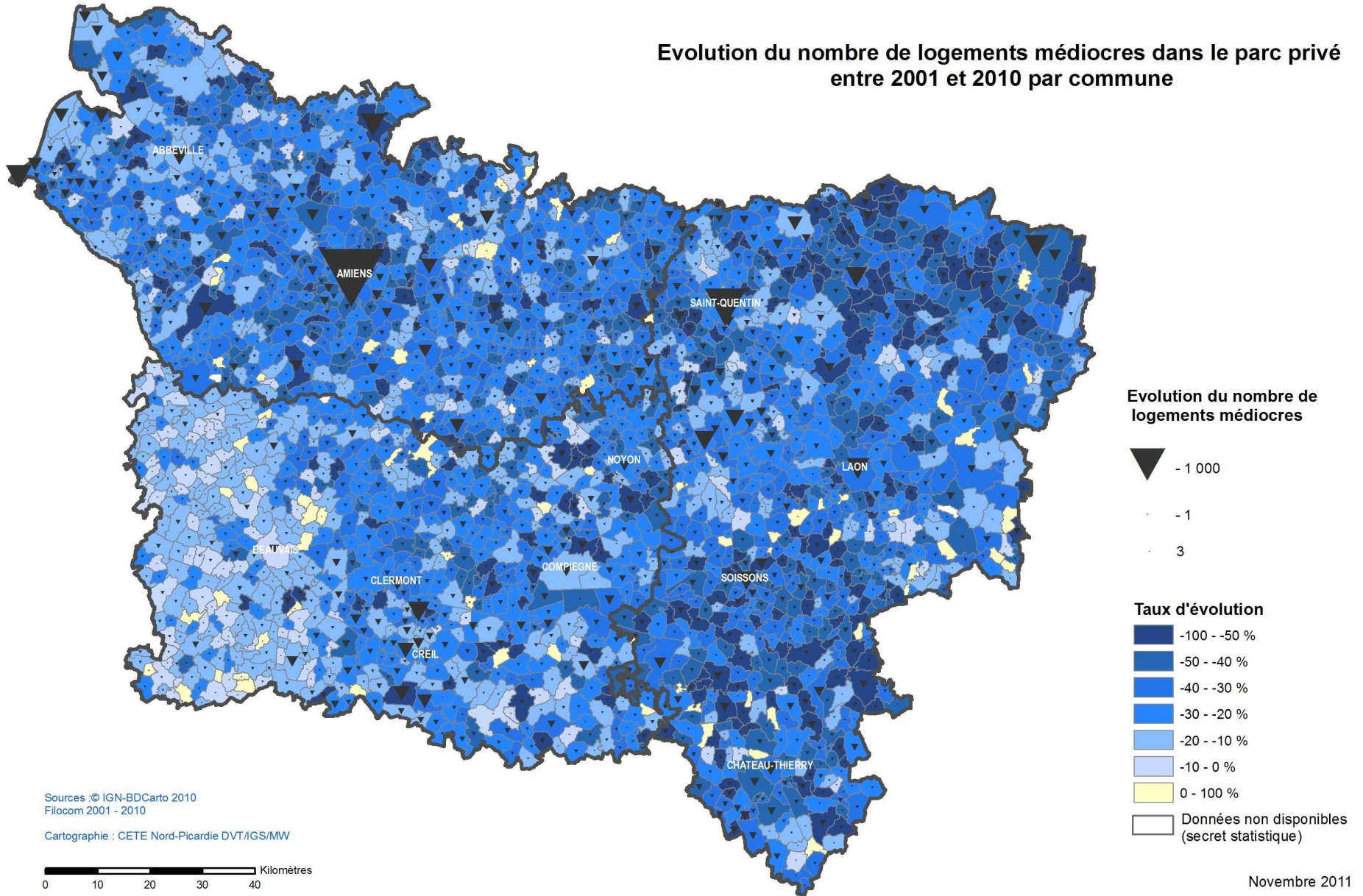
Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/IGS/MW

0 10 20 30 40 Kilomètres

Novembre 2011

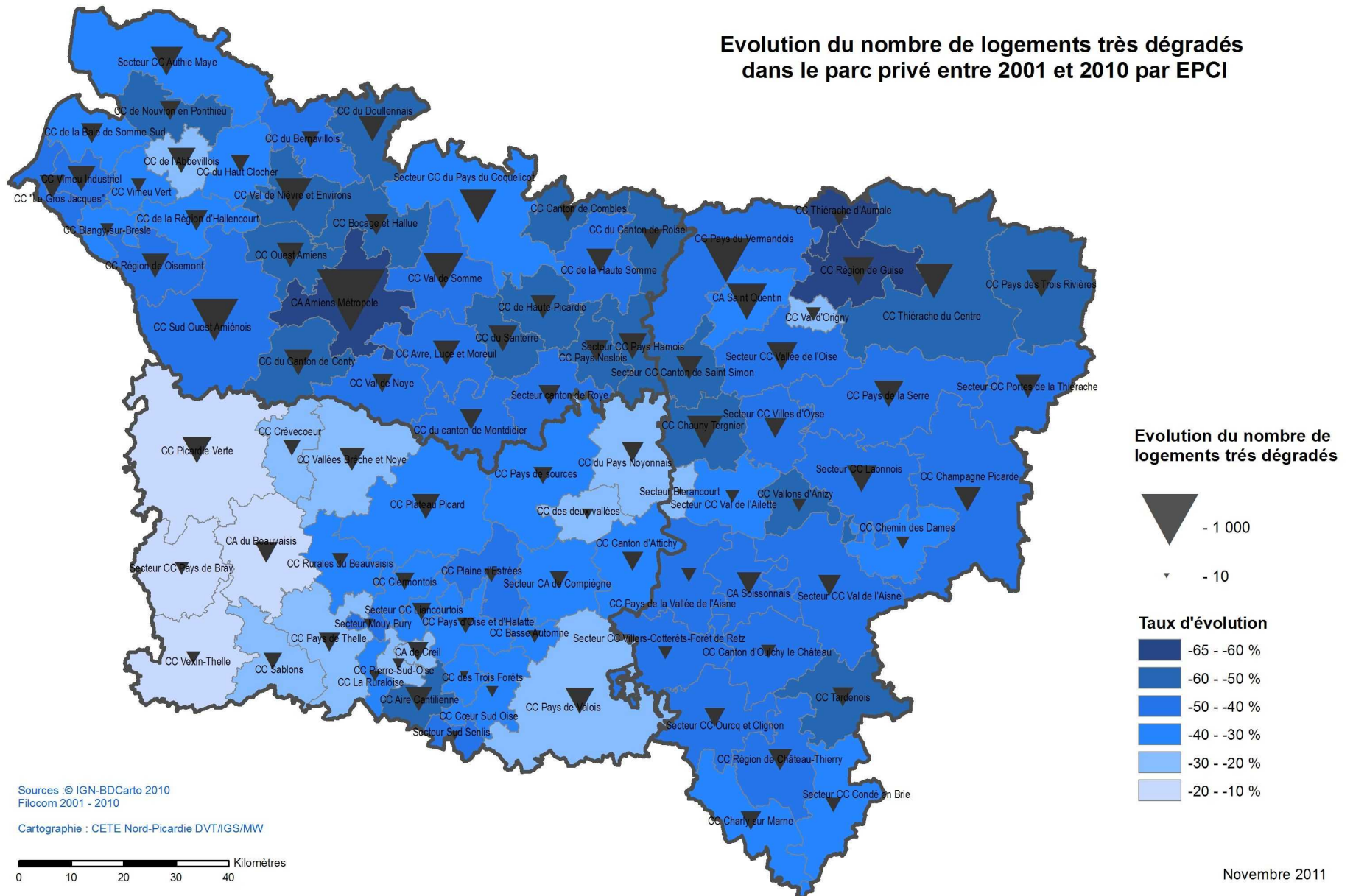
Atlas de l'habitat indigne en Picardie

Evolution du nombre de logements médiocres dans le parc privé entre 2001 et 2010 par commune



Atlas de l'habitat indigne en Picardie

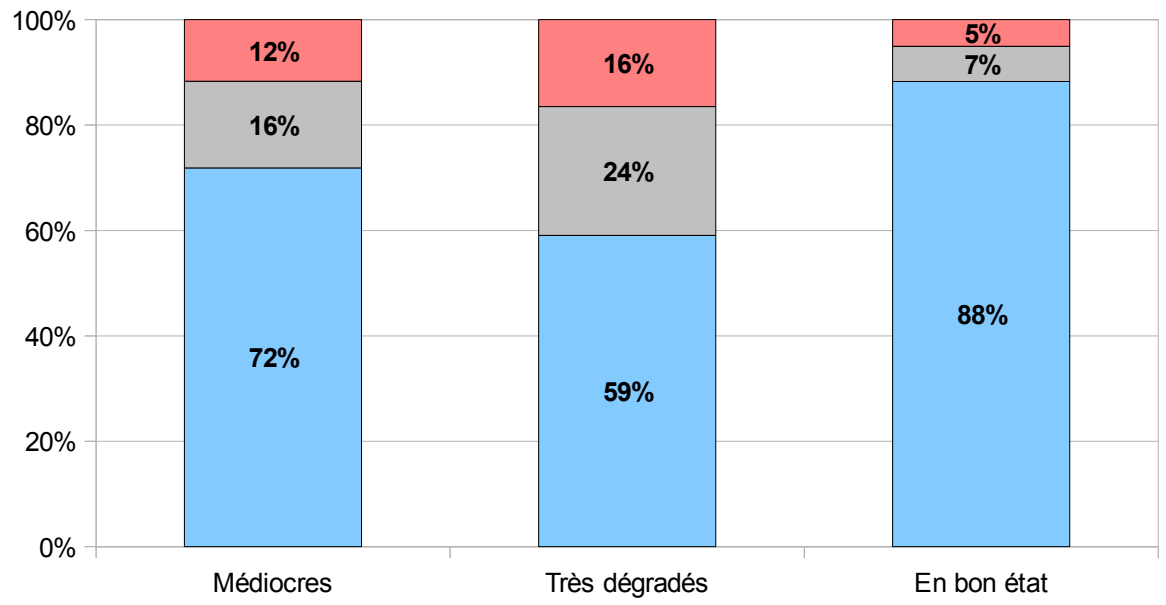
Evolution du nombre de logements très dégradés dans le parc privé entre 2001 et 2010 par EPCI



4

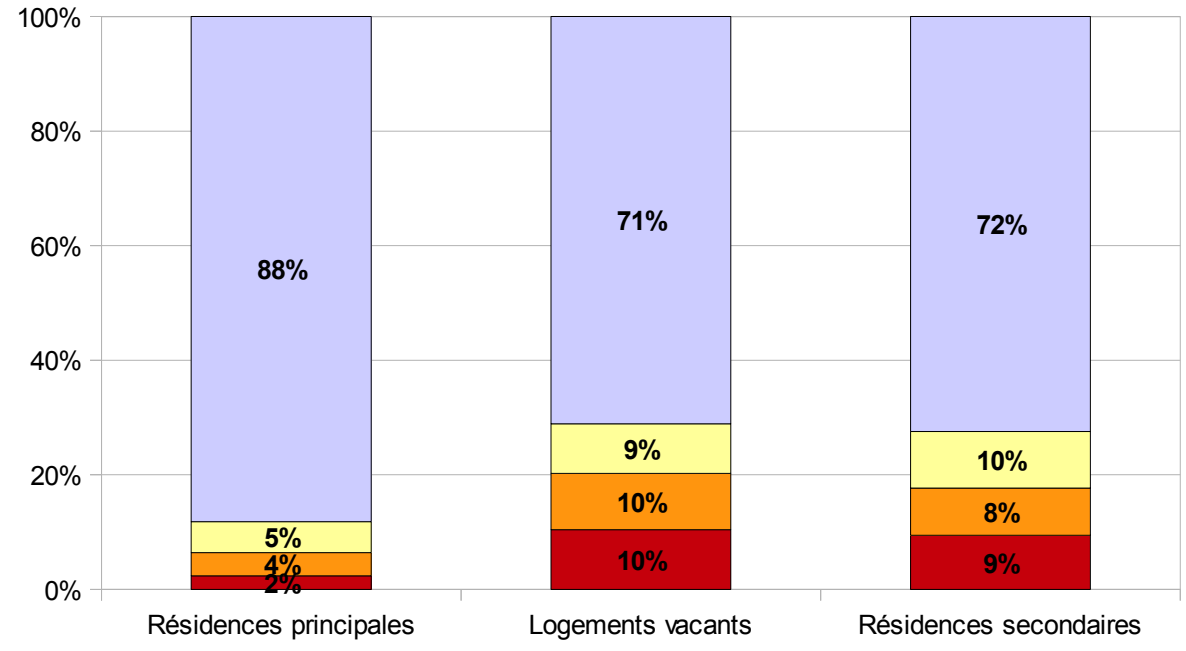
Analyse par mode d'occupation





- Résidences secondaires
- Logements vacants
- Résidences principales

Les modes d'occupation des logements selon le niveau de qualité en Picardie (Filocom 2010)

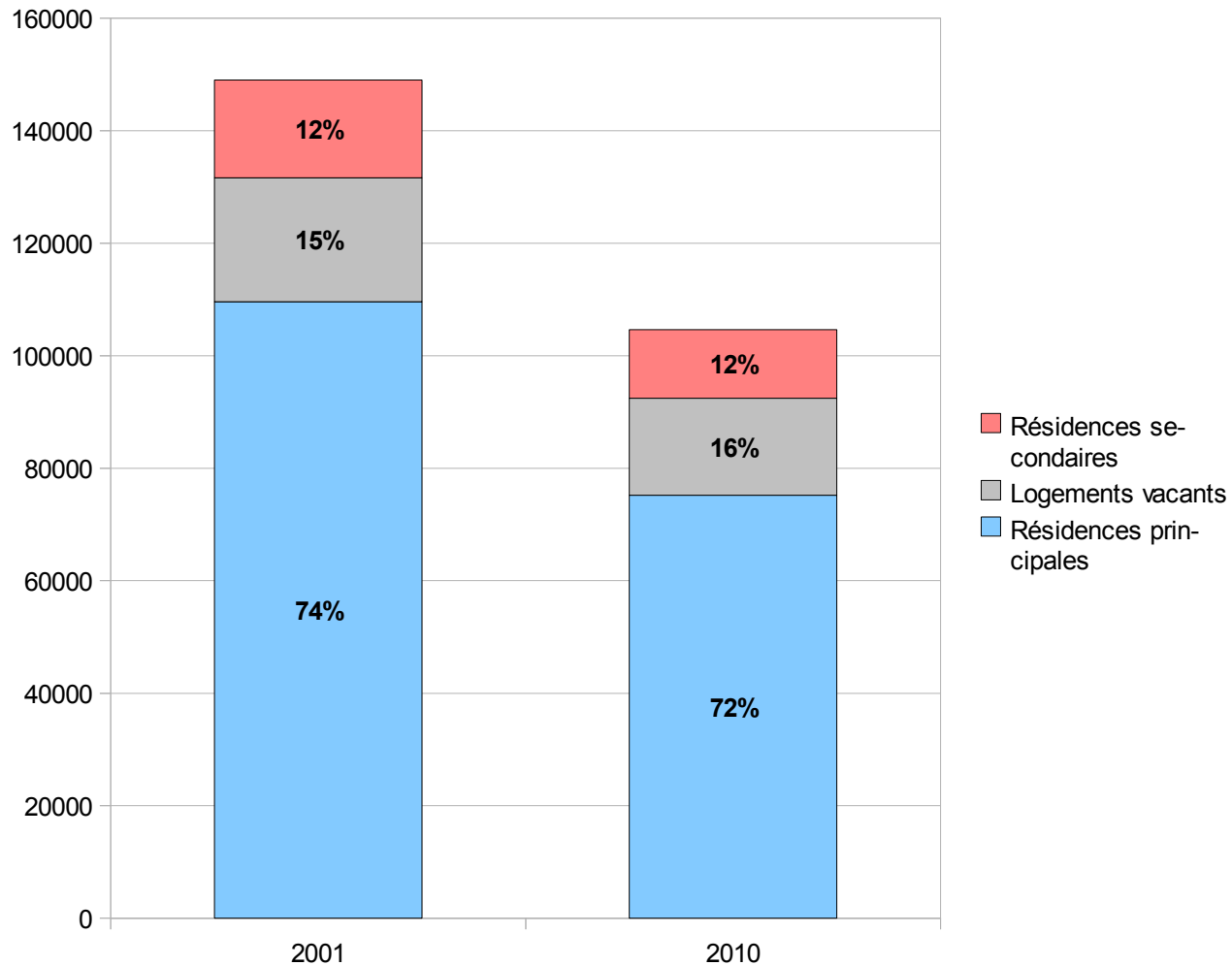


- En bon état
- De mauvaise qualité
- Dégradés
- Très dégradés

La qualité des logements selon le mode d'occupation en Picardie (Filocom 2010)

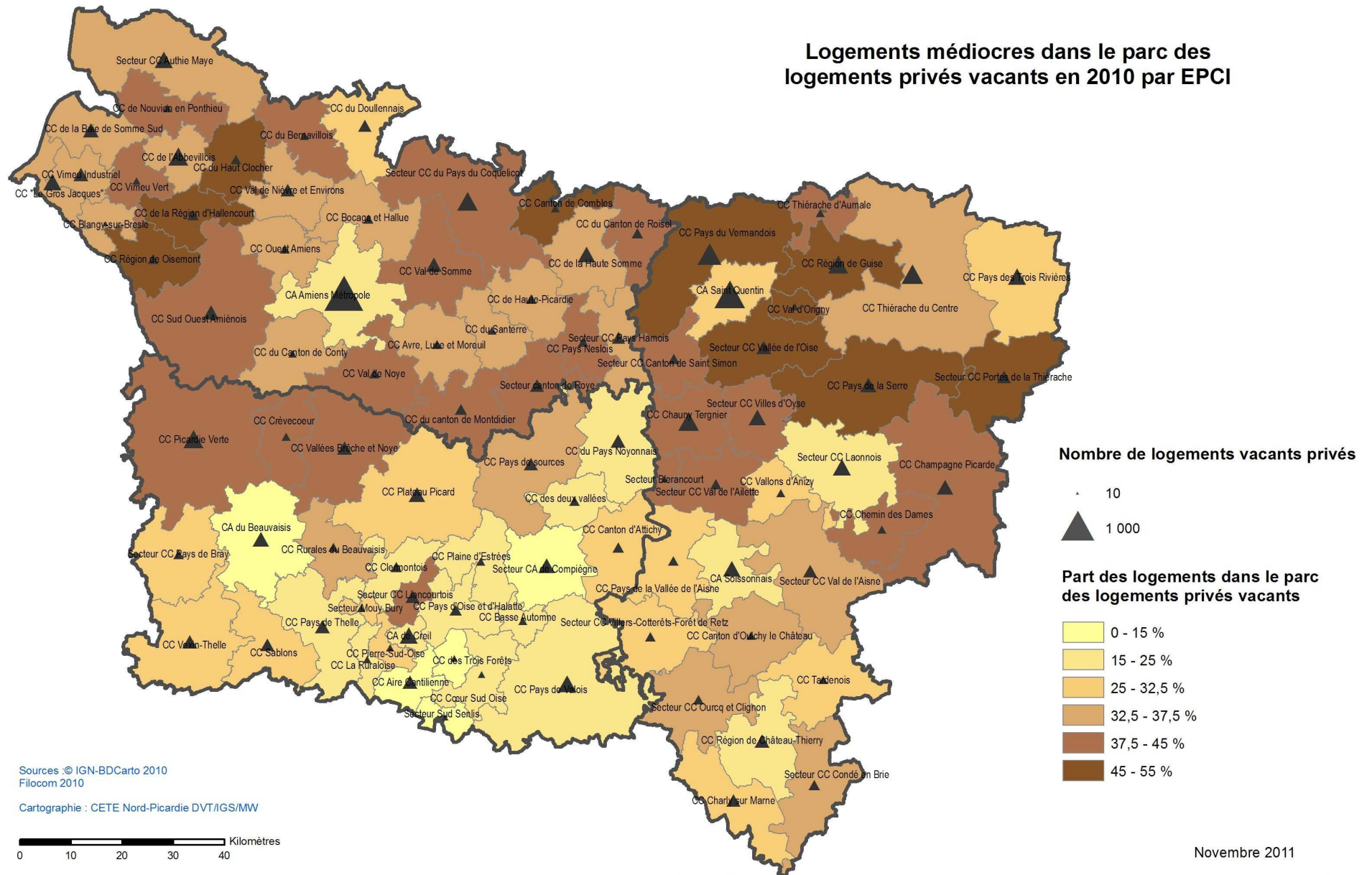
	Résidences principales	Logements vacants	Résidences secondaires
Aisne	-36%	-24%	-37%
Oise	-23%	-24%	-28%
Somme	-33%	-17%	-26%
Picardie	-31%	-22%	-30%

Pourcentage d'évolution du nombre de logements privés médiocres selon le mode d'occupation (Filocom 2001-2010)



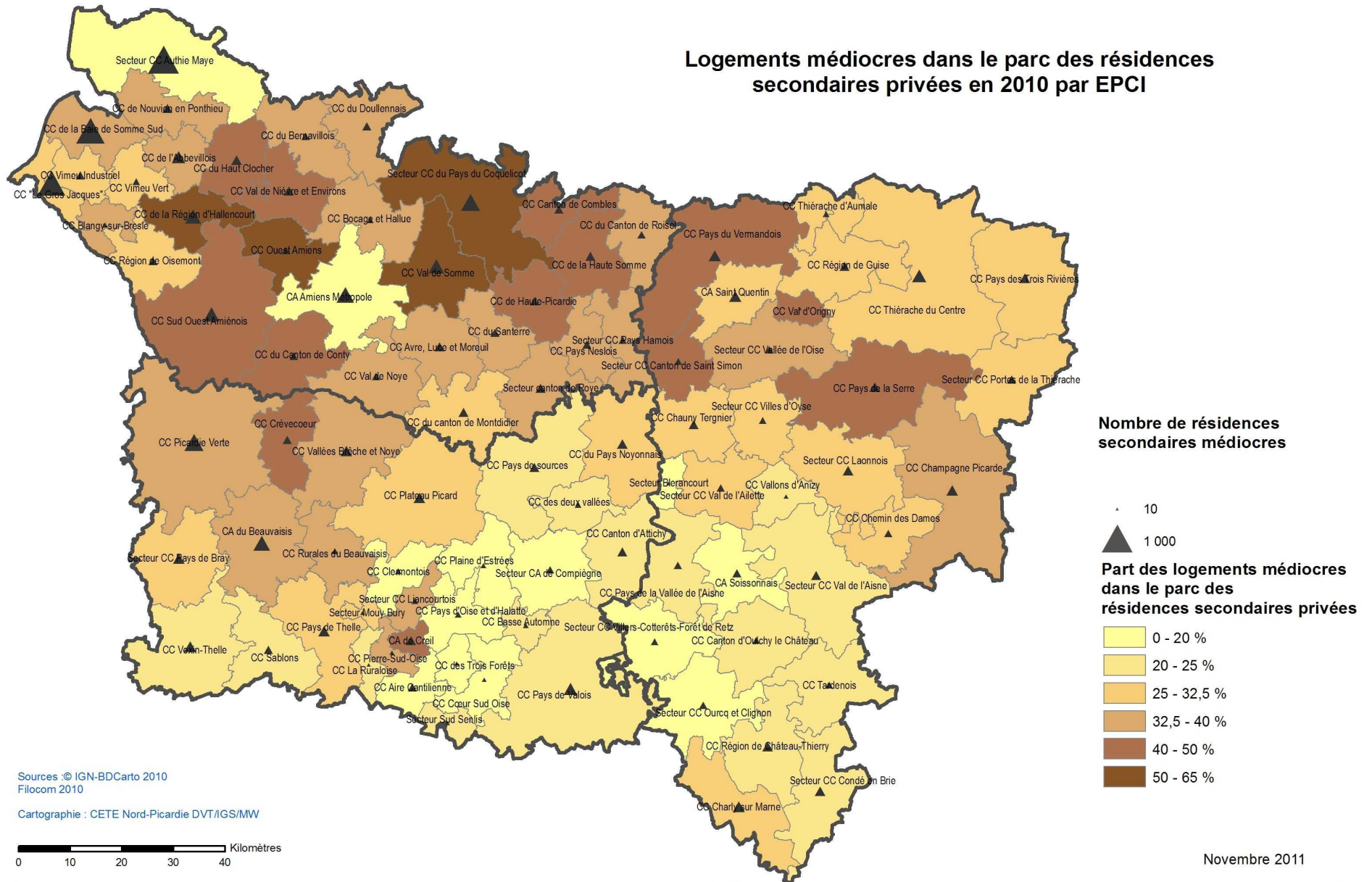
Atlas de l'habitat indigne en Picardie

Logements médiocres dans le parc des logements privés vacants en 2010 par EPCI



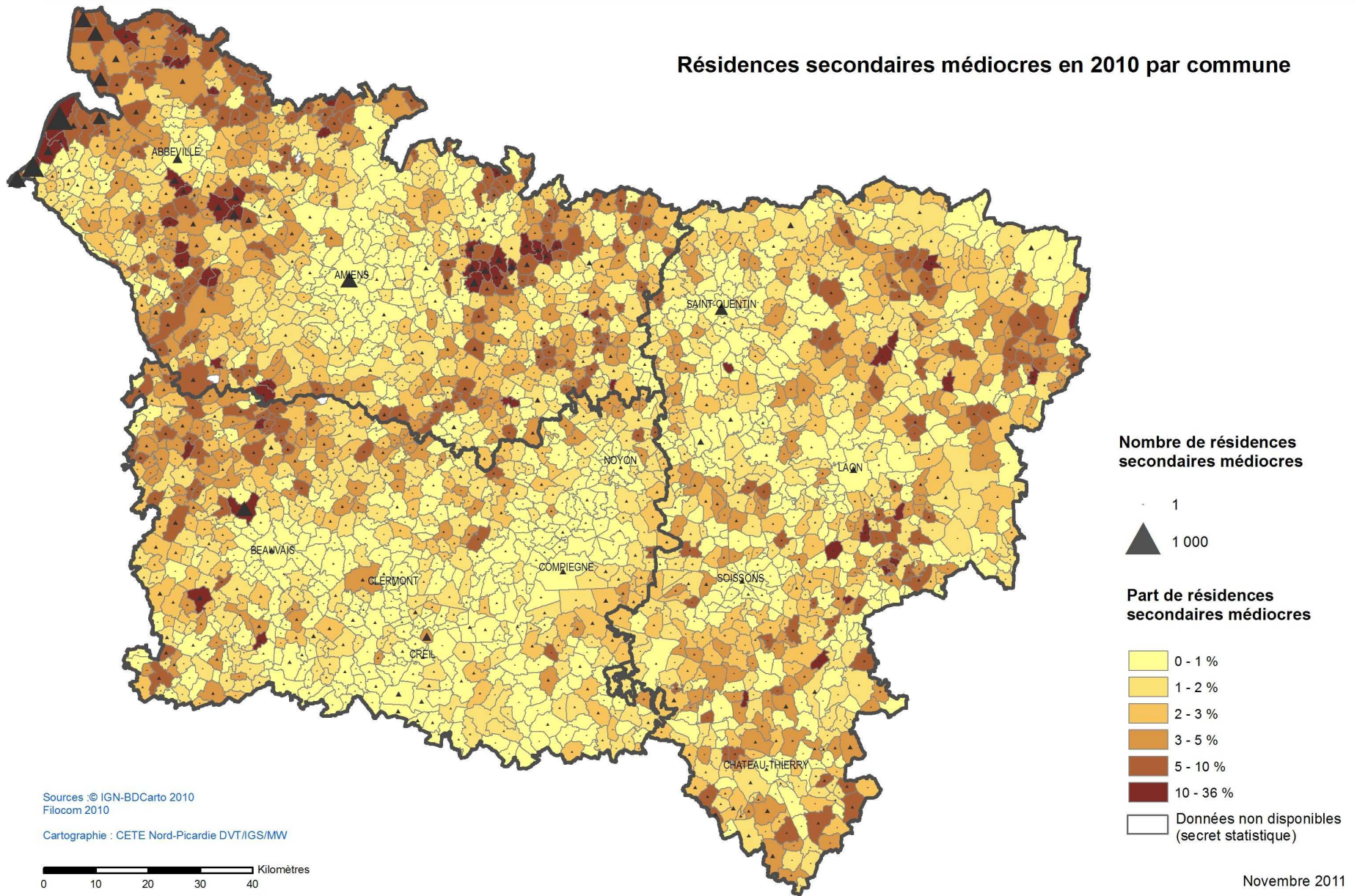
Atlas de l'habitat indigne en Picardie

Logements médiocres dans le parc des résidences secondaires privées en 2010 par EPCI



Atlas de l'habitat indigne en Picardie

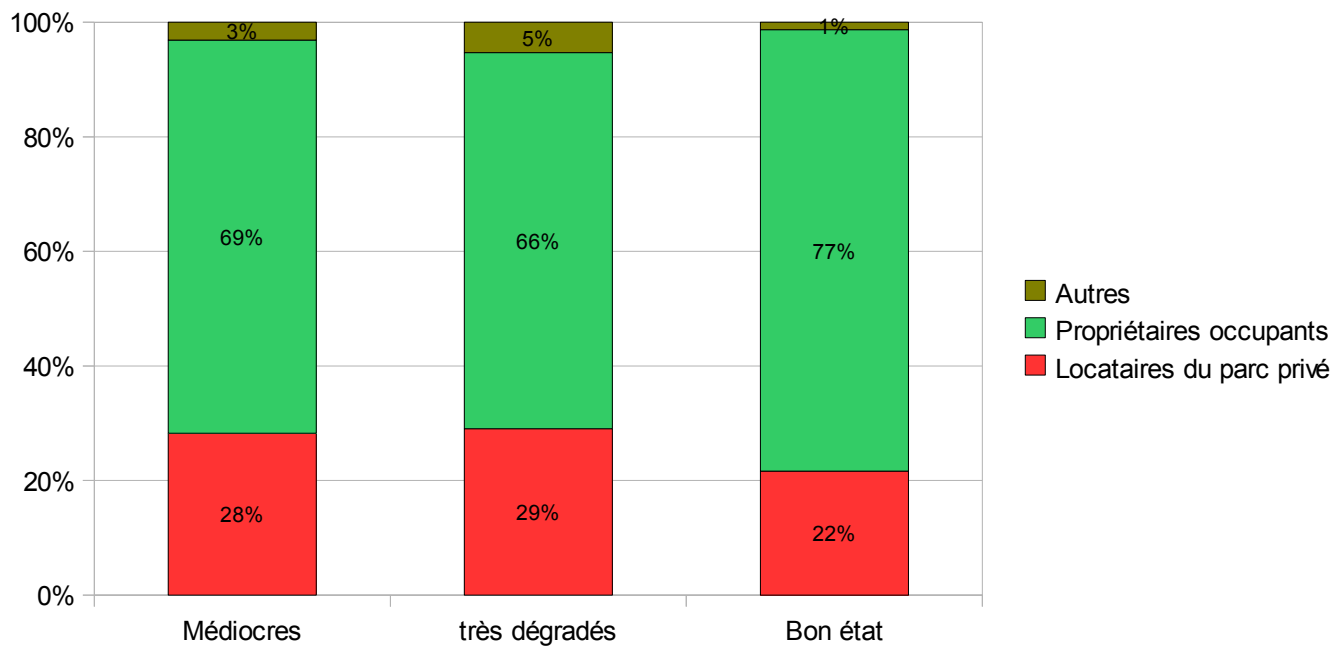
Résidences secondaires médiocres en 2010 par commune



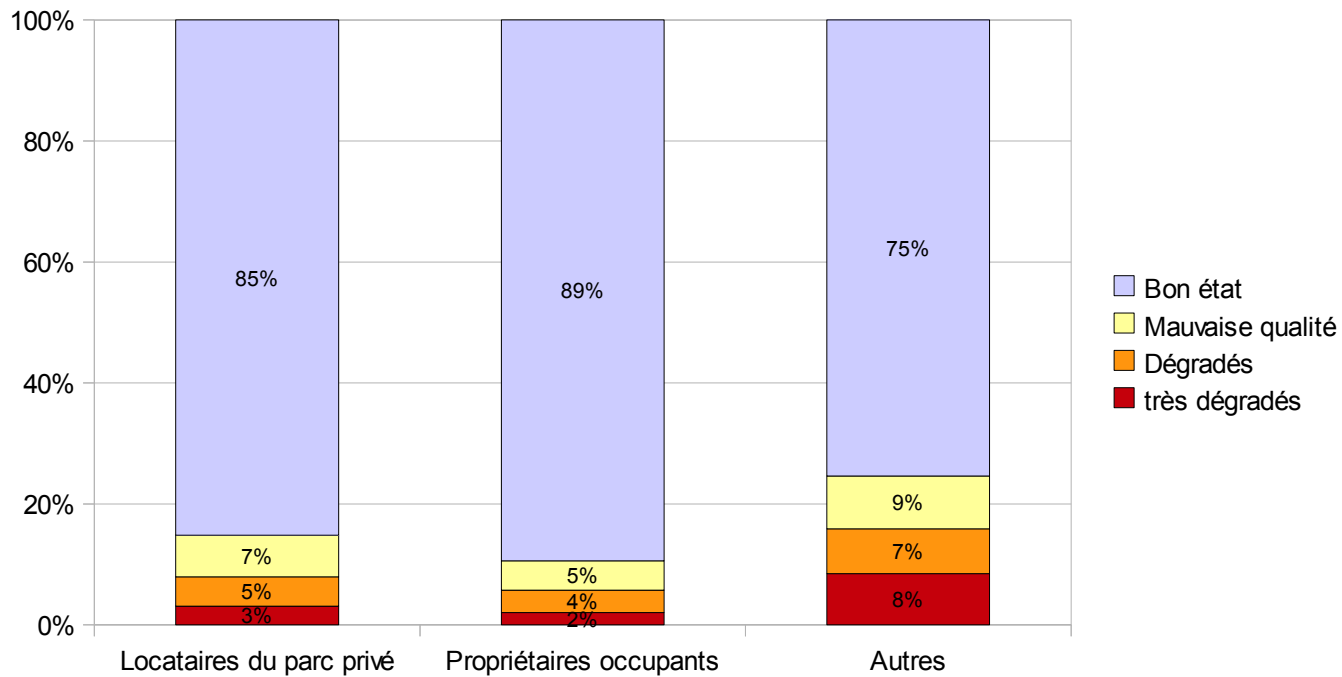
5

Analyse par statut d'occupation





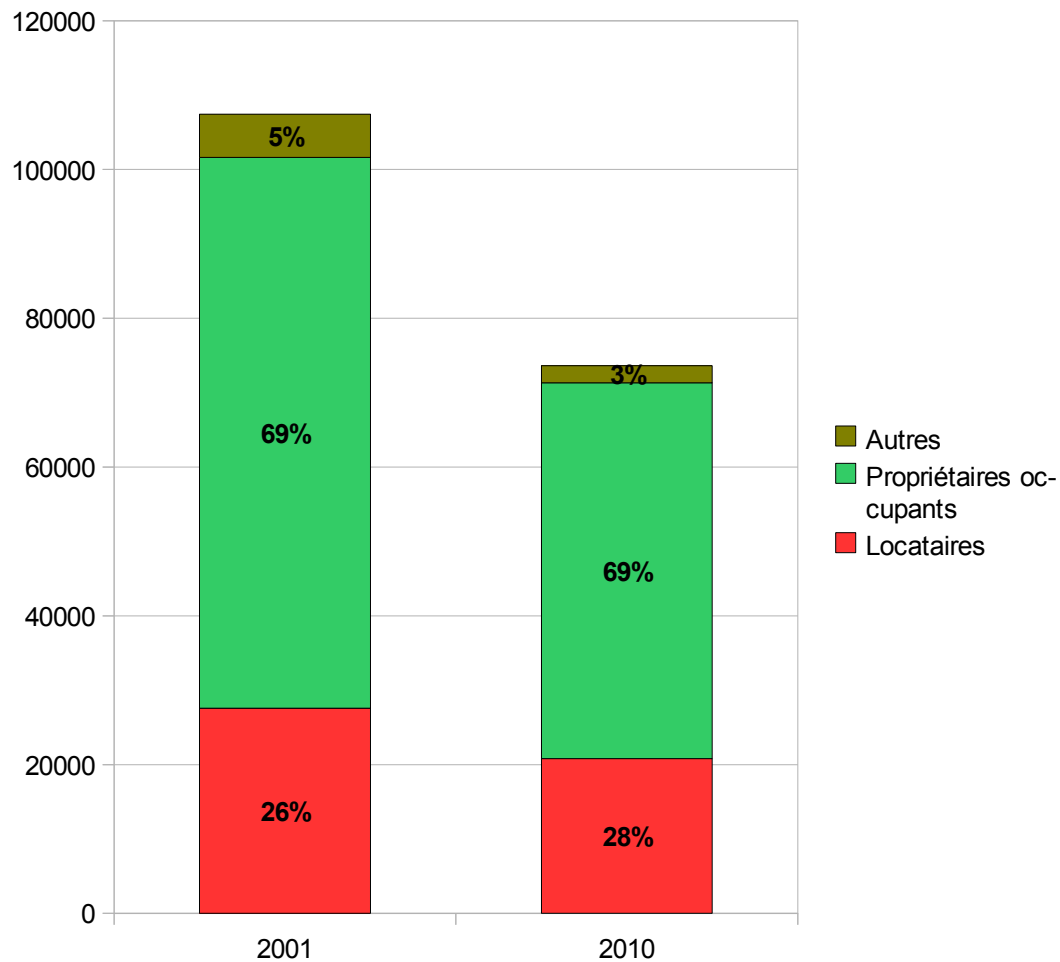
Les statuts d'occupation des logements selon le niveau de qualité en Picardie (Filocom2010)



La qualité des logements selon le statut d'occupation en Picardie (Filocom 2010)

	Locataires du parc privé	Propriétaires occupants
Aisne	-28%	-37%
Oise	-20%	-21%
Somme	-25%	-35%
Picardie	-25%	-32%

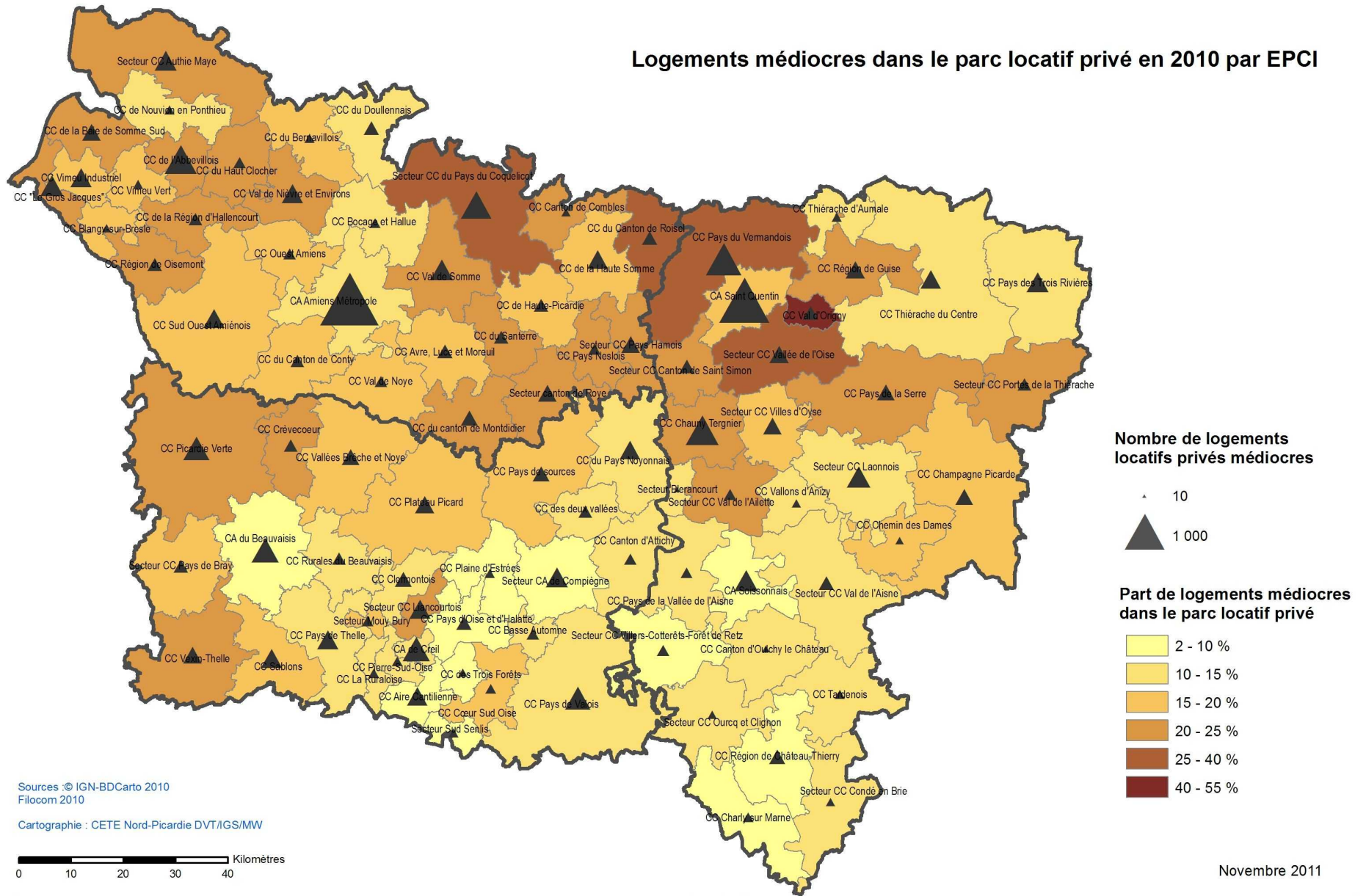
Pourcentage d'évolution du nombre de logements privés médiocres selon le statut d'occupation (Filocom 2001-2010)



Evolution du parc des résidences principales médiocres en Picardie (Filocom 2001-2010)

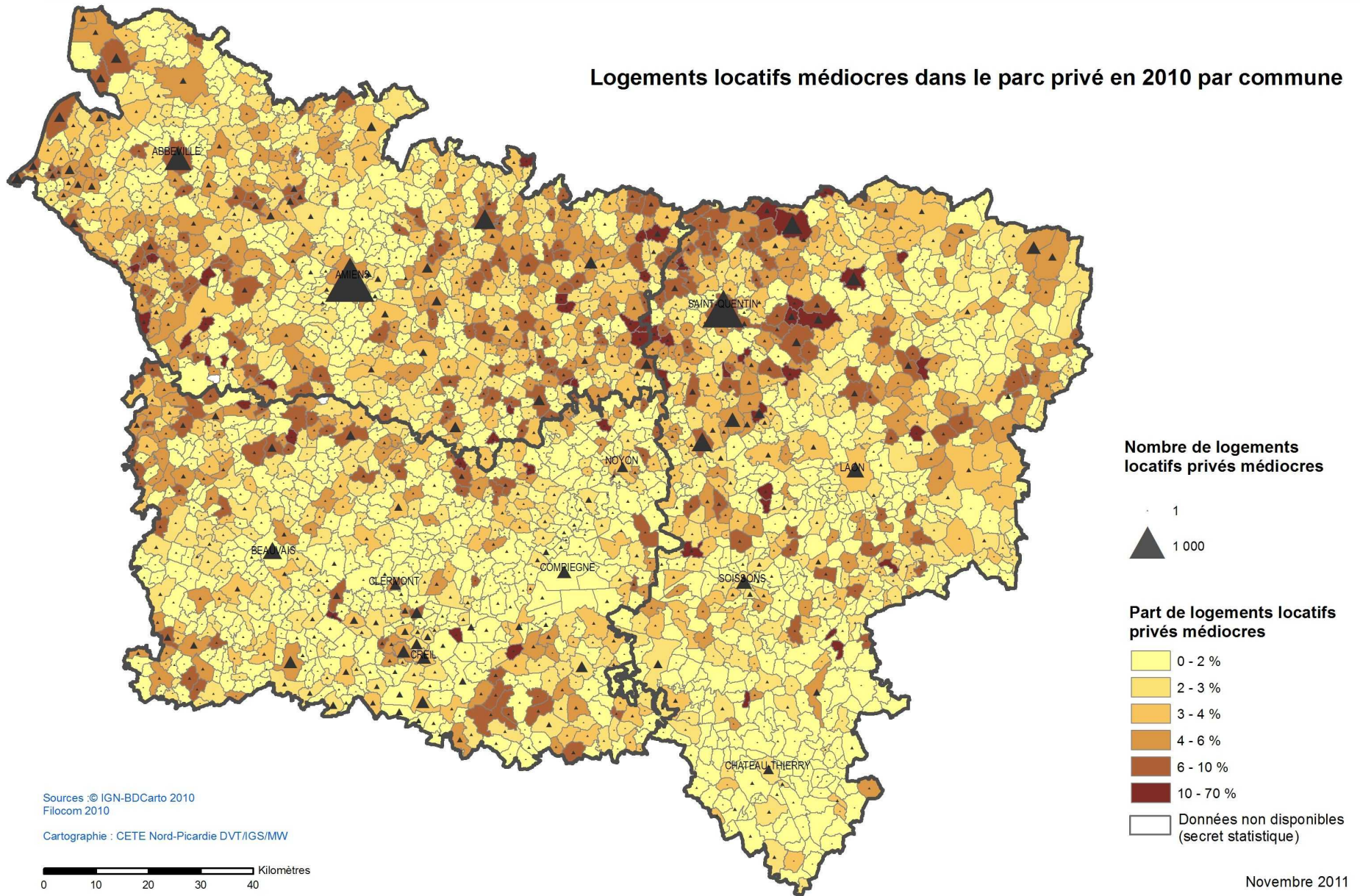
Atlas de l'habitat indigne en Picardie

Logements médiocres dans le parc locatif privé en 2010 par EPCI



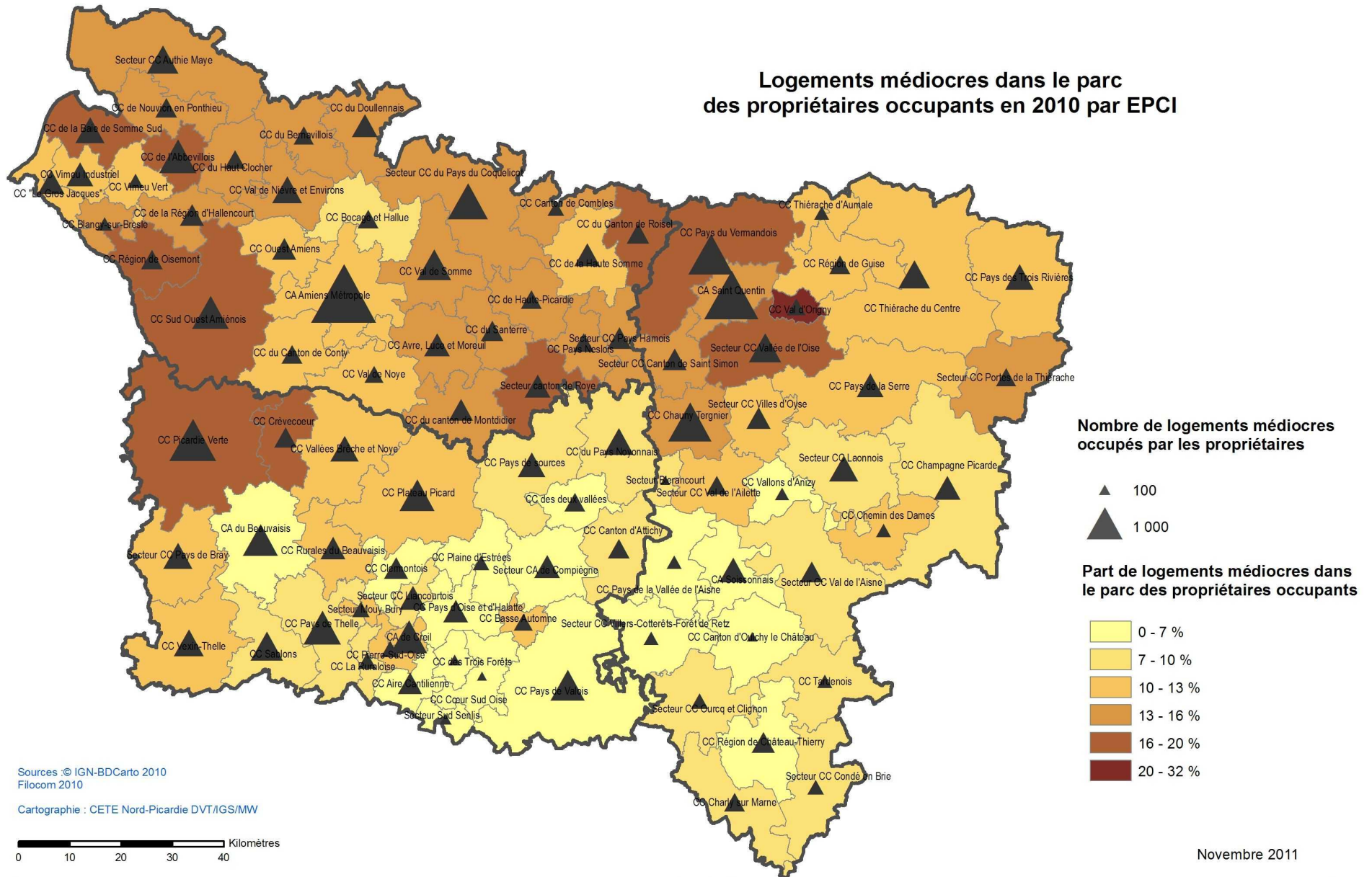
Atlas de l'habitat indigne en Picardie

Logements locatifs médiocres dans le parc privé en 2010 par commune



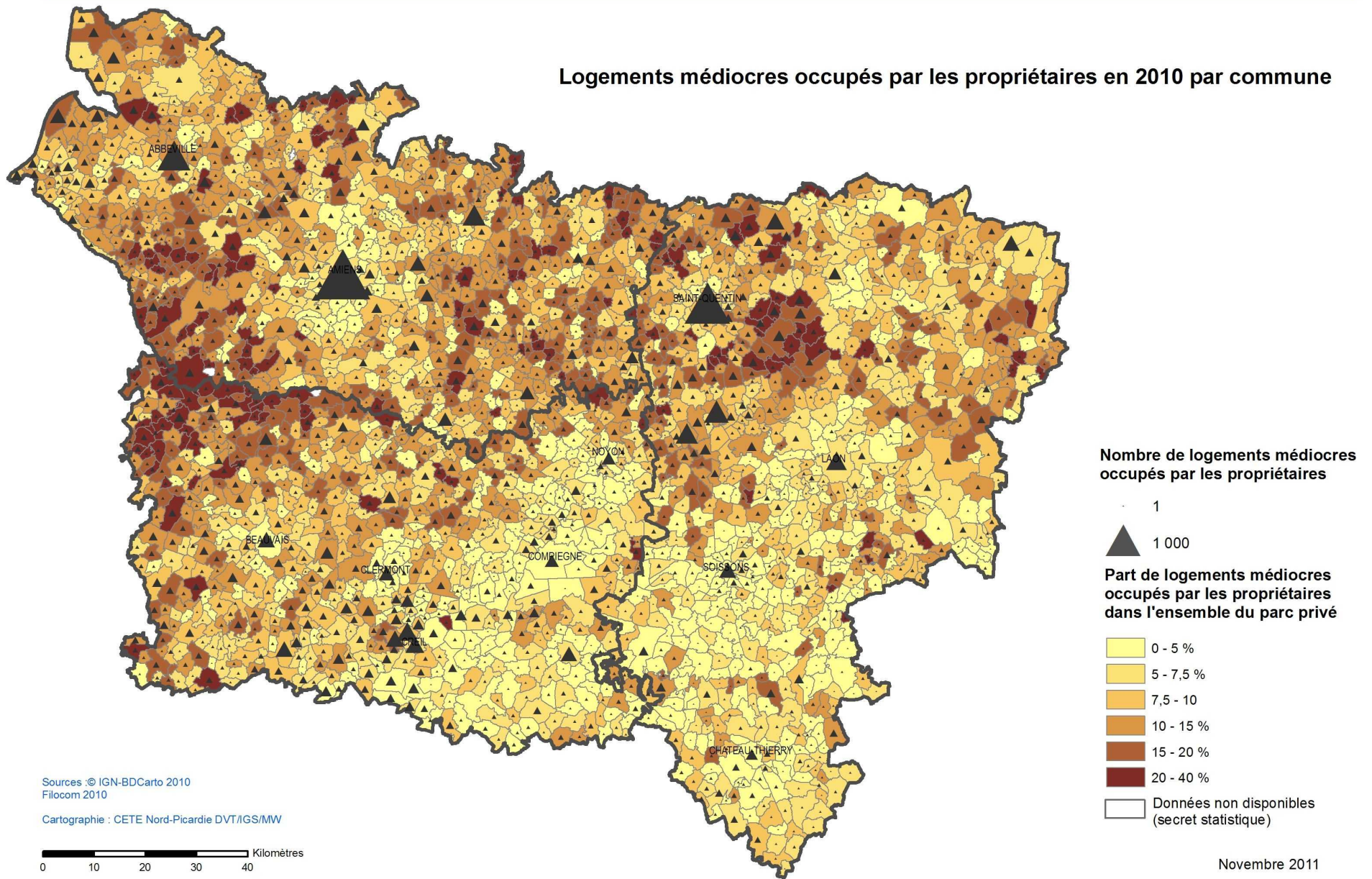
Atlas de l'habitat indigne en Picardie

Logements médiocres dans le parc des propriétaires occupants en 2010 par EPCI



Atlas de l'habitat indigne en Picardie

Logements médiocres occupés par les propriétaires en 2010 par commune



Prochainement :

- ◆ Essai de typologie des territoires
- ◆ Croisement avec les périmètres des politiques locales mises en œuvre

