



PREFET DE LA REGION ILE DE FRANCE

Direction Régionale et Interdépartementale  
de l'Hébergement et du Logement

# L'habitat indigne : l'outil de calcul du parc privé potentiellement indigne (PPPI) et les estimations locales

CRIES – 7 juin 2016

Marion LE CARRER - SOEE



# La création de l'outil

Création du PPPI en 2001 à l'initiative du Ministère du Logement

Objectif : pallier l'absence d'indicateurs permettant d'aider les territoires infra-départementaux à localiser les secteurs à risque en matière d'habitat indigne.

PPPI	source	traitement	fournisseur	échelle	périodicité
	FILOCOM	PNLHI, DGALN, CGDD, Anah	Anah	Département; EPCI; canton; commune; section cadastrale	2 ans

Définition de l'habitat indigne – Loi Mlle, 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.* »



## Construction de l'indicateur

Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données FILOCOM relatives à la **qualité du parc des logements privés** (classement cadastral) et aux **revenus de leurs occupants** (ménages sous seuil de pauvreté).

Catégories cadastrales des logements retenues pour la construction de l'indicateur :

Catégorie 8	« Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré, Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité »
Catégorie 7	« Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène »
Catégorie 6	« Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens »

**Postulat de départ :**  
*un logement a plus de risques de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970 s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.*

→ Le PPPI 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.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE



# Le PPPI : quelle utilisation ?

- Instrument de **pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité** à l'échelle d'un département, d'EPCI, de cantons, de communes, ou encore de sections cadastrales en cas de tissu urbain dense
- Informations sur **les caractéristiques du logement** (individuel, copropriété, âge du parc, surface...) **et ses occupants** (statut d'occupation, âge, taille, sur-occupation...)
- Outil de **hiérarchisation des besoins et priorités** des territoires infra-départementaux...  
... qui ne peut faire l'économie d'un travail de repérage physique de terrain plus poussé

➔ Permet la définition d'une géographie du risque et des secteurs prioritaires



# Le PPPI : quelle utilisation ?

- ❑ **Différenciation en 2 sous-ensembles du PPPI pour identifier un « noyau dur » :**
  - **PPPI « B »** : RPP de catégorie 6 occupées par un ménage au revenu inférieur à 70% du seuil de pauvreté Filocom + RPP de catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu inférieur à 150% du seuil de pauvreté Filocom
  - **« PPPI noyau dur »** (intégré en 2010) : RPP de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu inférieur à 70% du seuil de pauvreté Filocom  
→ *niveau d'alerte supplémentaire*
  
- ❑ **Création d'indices multicritères** par commune prenant en compte le volume et la densité de PPPI ainsi que la sur-occupation



# Précautions d'usage

- **Caractère subjectif des appréciations cadastrales qui restent influencées par les cultures locales**, limitant la pertinence des comparaisons interdépartementales
- **Faible mise à jour du classement cadastral** (un logement peut être classé en catégorie 7, alors que des travaux ont amélioré son confort).
- Limites liées au **secret statistique** et à l'**absence d'informations à l'adresse**
- Une partie du parc potentiellement indigne n'est pas prise en compte : cas des **logements vacants et/ou résidences secondaires** de mauvaise qualité qui peuvent de nouveau être occupés à titre de résidence principale; cas des **logements de fortune**

→ **Ne pas confondre PPPI et habitat indigne / insalubre**

Le PPPI est un indicateur permettant de **hiérarchiser** des territoires par **comparaison**.  
Ce n'est pas une valeur absolue à employer tel quelle.



# La situation en Île-de-France

- **170 000** logements en PPPI en 2011, soit **4,4%** du parc de résidences principales privées
- Phénomène qui concerne surtout **Paris** et la **Petite Couronne** (près de 80% du PPPI régional pour seulement 60% des RPP)
- Le **Département** le plus touché est la Seine-St-Denis (7,7% des RPP classées en PPPI), devant Paris (6,9% des RPP) et le Val-de-Marne (4,5%)





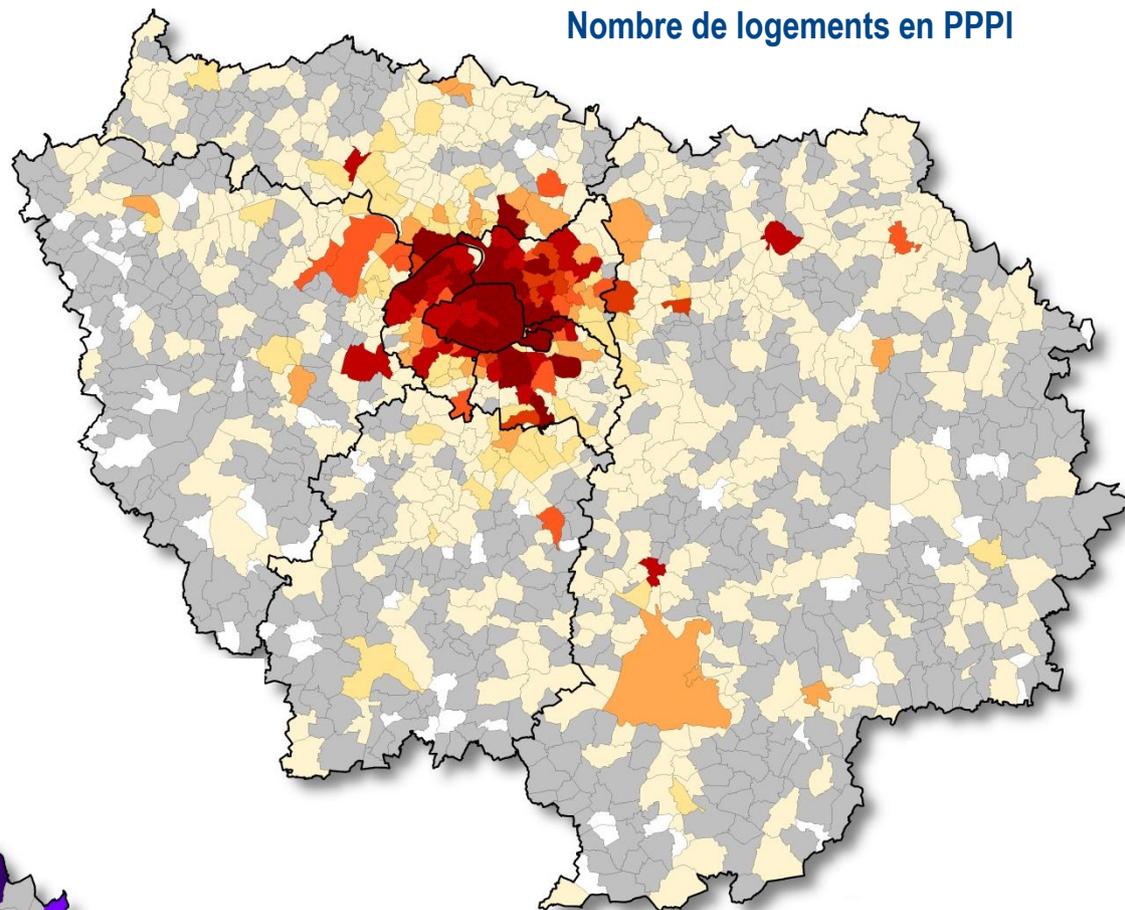
Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

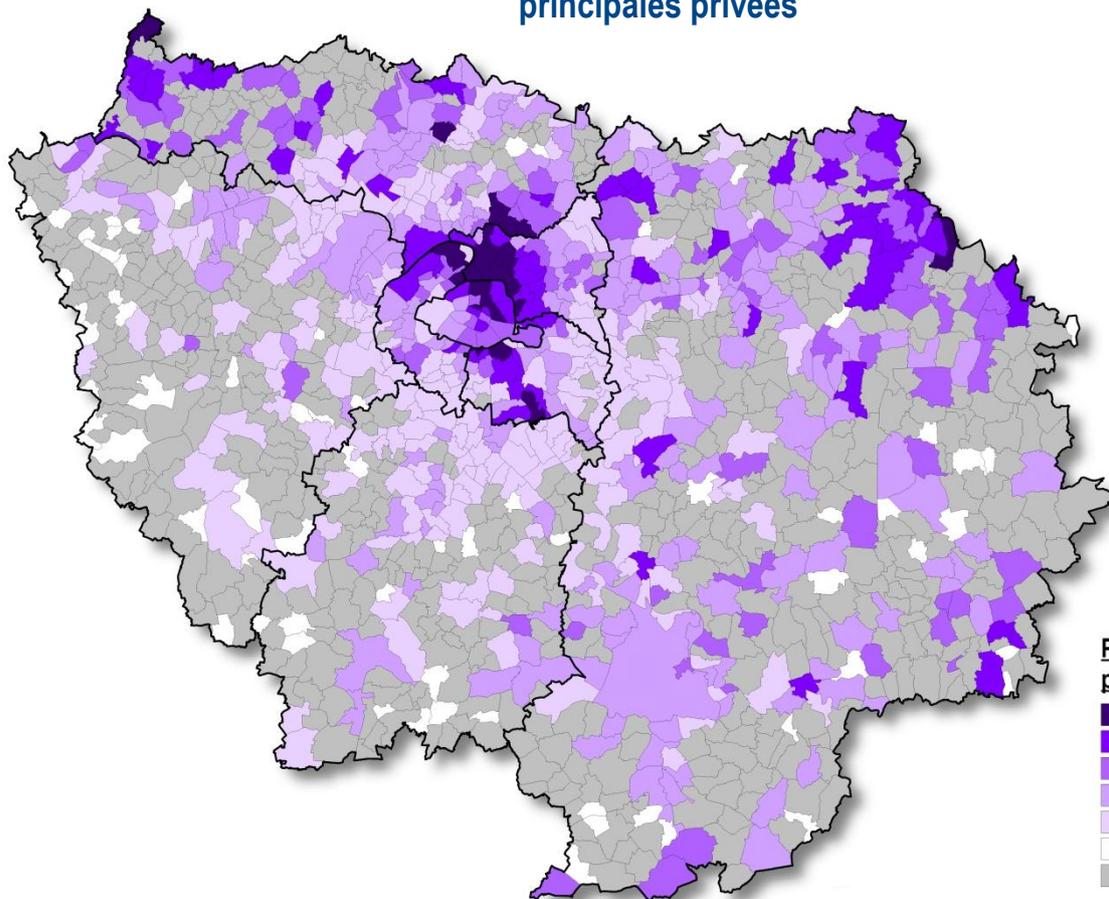
Sources : FILOCOM 2013 -  
MEEM d'après DGFIP  
Traitement CD-Rom PPPI Anah  
Cartographie : DRIHL SOEE - MLC  
Date : Juin 2016

# Le PPPI en Île-de-France *disparités communales*

Nombre de logements en PPPI



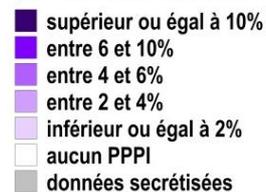
Part du PPPI dans le total des résidences  
principales privées



**Nombre de logements potentiellement indignes  
par commune en 2011**



**Part du PPPI dans le total des RPP  
par commune en 2011**



# Le PPPI « noyau dur »

Le parc privé potentiellement indigne en Île-de-France

## Part du PPPI dans le total des RPP par commune en 2011

- supérieur ou égal à 10%
- entre 6 et 10%
- entre 4 et 6%
- entre 2 et 4%
- inférieur ou égal à 2%
- aucun PPPI
- données secrétisées

## Nombre de logements en PPPI "noyau dur" par commune en 2011

- 500
- 250
- 50

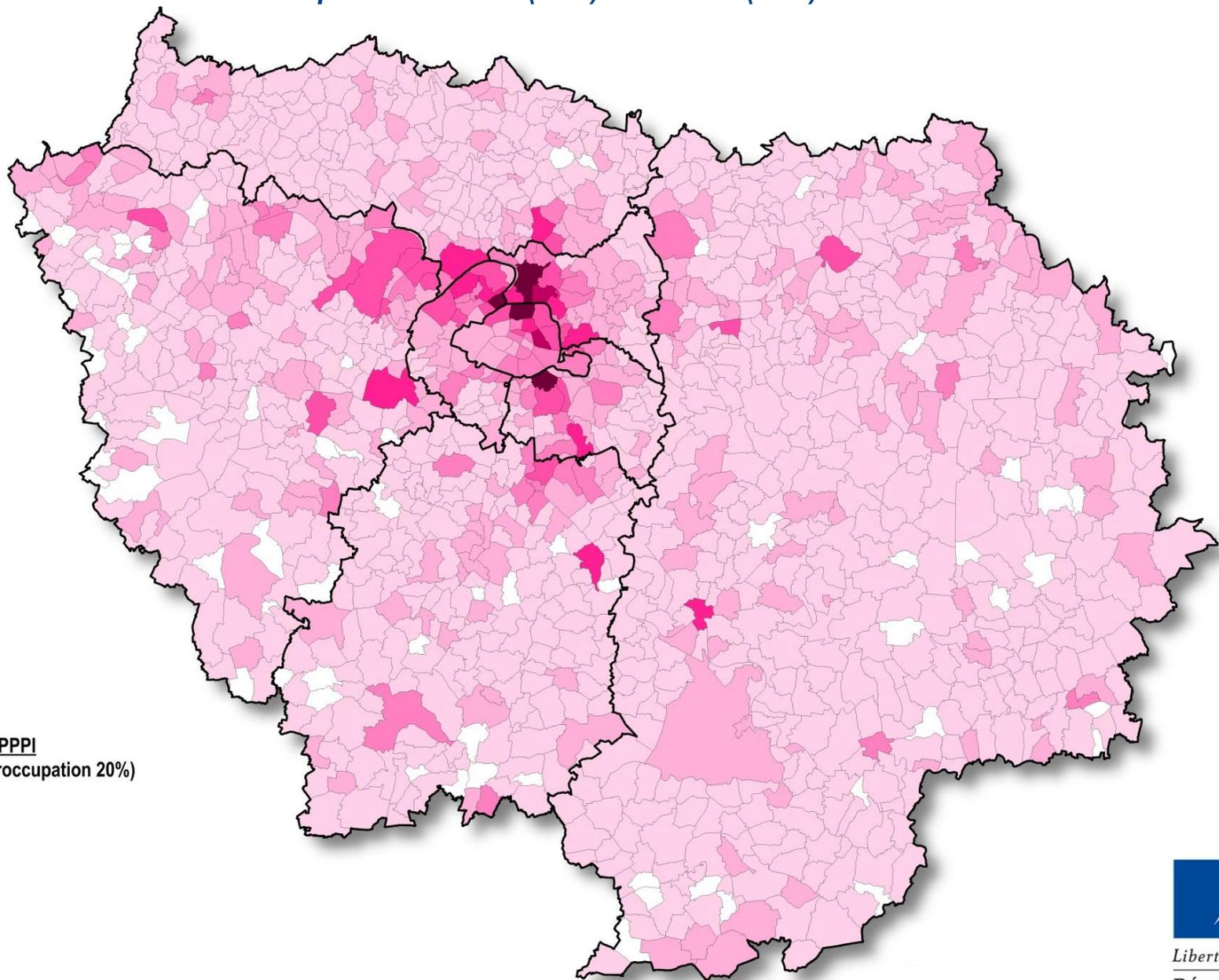


Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sources : FILOCOM 2013 -  
MEEM d'après DGFIP  
Traitement CD-Rom PPPI Anah  
Cartographie : DRIHL SOEE - MLC  
Date : Juin 2016

# Indice multicritères du PPPI intégrant la problématique de la sur-occupation (20%) en plus du volume (50%) et du taux (30%) de PPPI



**Indice multicritères n°1 du PPPI**  
(volume 50%, taux 30%, suroccupation 20%)

- plus de 90
- 75 à 90
- 60 à 75
- 45 à 60
- 30 à 45
- 15 à 30
- moins de 15
- indice nul



*Liberté • Égalité • Fraternité*

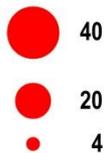
**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Sources : FILOCOM 2013 -  
MEEM d'après DGFIP  
Traitement CD-Rom PPPI Anah  
Cartographie : DRIHL SOEE - MLC  
Date : Juin 2016

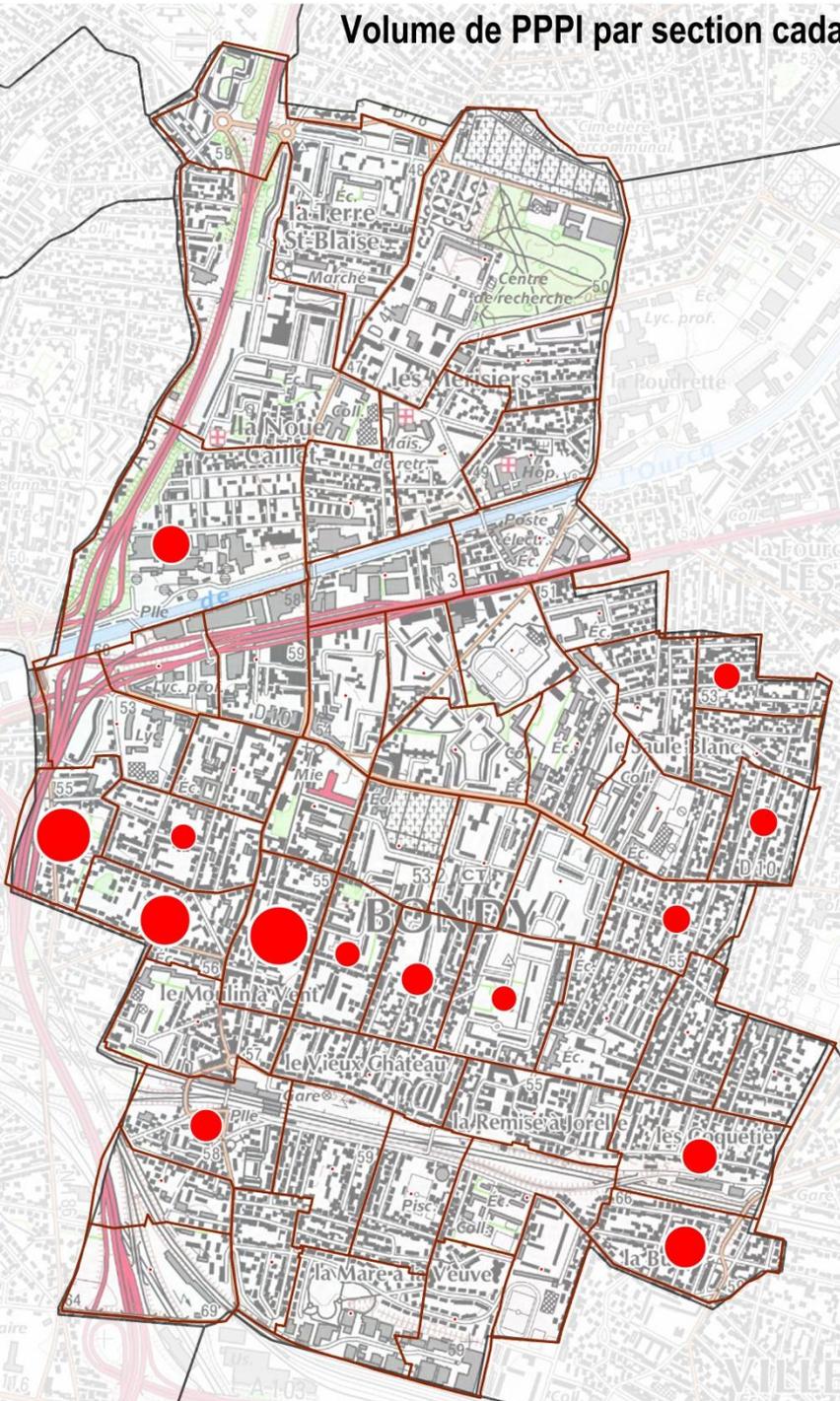
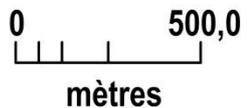
# Zoom infra-communal

## Volume de PPPI par section cadastrale à Bondy (93)

**Nombre de logements en PPPI par section cadastrale en 2011**



sections cadastrales



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sources : FILOCOM 2013 -  
MEEM d'après DGFIP  
Traitement CD-Rom PPPI Anah  
SCAN 25® BDTopo IGN  
Cartographie : DRIHL SOEE - MLC  
Date : Juin 2016

# Un exemple d'utilisation de l'outil PPPI : le diagnostic sur la division pavillonnaire en Île-de-France

**Projet : Mise en place d'une structure de marchand de biens publique pour lutter contre les divisions pavillonnaires à risque en Île-de-France**

**Objectif** : Agir en **prévention** et en **stabilisation** pour lutter contre l'apparition de poches d'habitat pavillonnaire dégradé et **enrayer les mécanismes de division sauvage et l'implantation de marchands de sommeil**.

- Territoires en transition, avec des caractéristiques comparables (forte attractivité locative, desserte présente ou prévue en transports en commun, « effets de report » de l'intervention publique (PNRU) aux franges de l'opération, proximité des industries, des aéroports...)
- Les divisions pavillonnaires qui s'opèrent dans ces zones relèvent souvent de l'habitat indigne, tant par les surfaces habitées (sur-occupation) que par l'insalubrité qui s'y installe, le tout dans des conditions économiques abusives



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

# Un exemple d'utilisation de l'outil PPPI : le diagnostic sur la division pavillonnaire en Île-de-France

Les différentes étapes de sélection des communes cibles :

- 1) Accessibilité des communes aux transports en commun
- 2) Volume et densité de PPPI dans l'individuel**
- 3) Poids des logements restructurés dans l'offre nouvelle
- 4) Marché immobilier en déprise par rapport à l'EPCI et au Département
- 5) Remontées des UT et DDT
- 6) Zoom infra-communal : identification de quartiers en déprise et des dynamiques de marché
- 7) Remontées des services départementaux sur les services actifs en matière d'insalubrité dans les communes (SCHS, etc.) et validation de la liste de communes cibles

Etape suivante : repérage de terrain (DIA, boîtes aux lettres, compteurs gaz, arrêts d'insalubrité...)



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE



