

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

# Etude des stratégies locales de lutte contre l'habitat indigne

**Rendez-vous du CETE  
24 septembre 2012**

Catherine COUSAERT  
Olivier DUPRE  
Olivier DUSSART  
Mohamed LASLA  
Peggy MERTINY



# L'étude confiée au CETE NP

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

En 2008, la DDE, la DDASS et la préfecture du Nord confient au CETE Nord-Picardie la réalisation d'une étude sur les stratégies locales de lutte contre l'habitat indigne menées par l'Etat dans le département.



# Définition : Qu'est-ce que l'habitat indigne?

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

- Jusqu'en 2009, il s'agit d'un concept politique défini par le pôle national de lutte contre l'habitat indigne.
- Il recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine
  - les logements, immeubles et locaux insalubres
  - Les locaux où le plomb est accessible (saturnisme)
  - les immeubles menaçant ruine
  - Les hôtels meublés dangereux
  - L'habitat précaire
- **La suppression, ou la réhabilitation du logement relève des pouvoirs de la police administrative exercés par les Maires et les Préfets.**



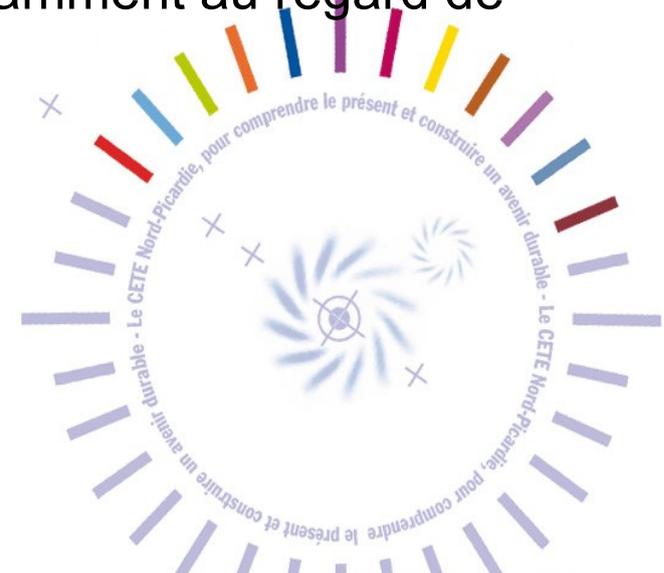
# Définition : Qu'est-ce que l'habitat indigne?

- **L'habitat indigne recouvre (loi du 25 mars 2009) :**
  - les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage
  - 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.
- **Une définition juridique proche de la définition politique retenue jusqu'alors.**

# Les deux phases de l'étude

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

- Dresser un état des lieux de la situation de l'habitat indigne dans le département du Nord et de son évolution récente à l'aide de la base de données FILOCOM.
- Faire un bilan des actions engagées sur une période récente en matière de repérage et de résorption de l'habitat indigne notamment au regard de l'étape précédente.



pour comprendre le présent et construire un avenir durable

# 1) Dresser un état des lieux de la situation de l'habitat indigne dans le département du Nord et de son évolution récente à l'aide de la base de données FILOCOM.



## Précisions sur la source

- **La source FILOCOM : Source fiscale construite par la DGFIP, mettant en relation :**

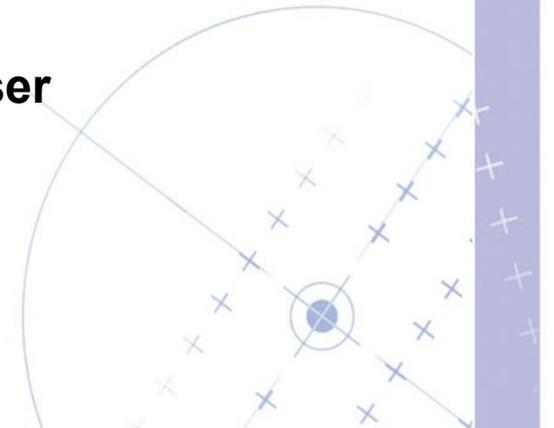
- La taxe d'habitation.
- La taxe foncière sur les propriétés bâties.
- Le fichier des propriétaires.
- L'impôt sur le revenu.

- **Périodicité :**

- Source bisannuelle depuis 1995.
- Dernière mise à jour 2011.

- **L'intérêt de FILOCOM :**

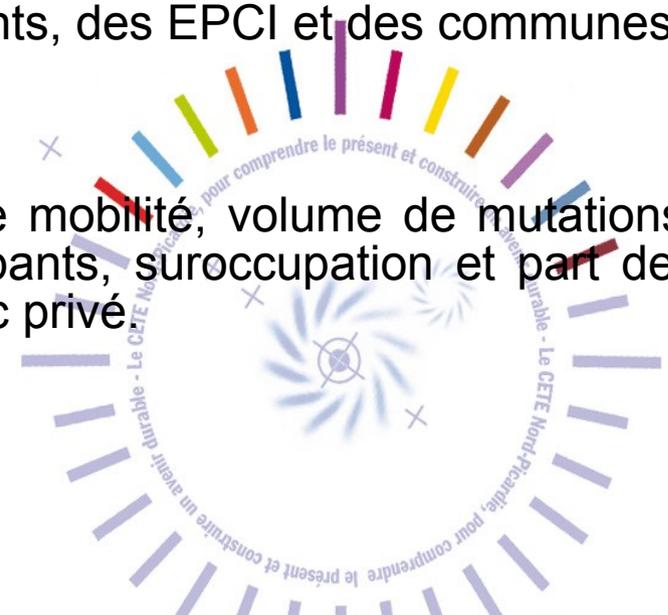
- Il s'agit d'une source exhaustive permettant de disposer d'informations sur les caractéristiques des logements, des propriétaires et des occupants, ainsi que sur la mobilité résidentielle et les mutations.



pour comprendre le présent et construire un avenir durable

Dans cette première partie, nous avons

- évalué quantitativement **un parc de logements privés de qualité médiocre en 2007**
- étudié son évolution entre 2001 et 2007
- observé sa localisation à l'échelle des arrondissements, des EPCI et des communes
- étudié son poids relatif dans le parc privé total.
- comparé certaines de ses caractéristiques (taux de mobilité, volume de mutations, taux de vacance, proportion de propriétaires occupants, suroccupation et part des ménages pauvres) avec celles de l'ensemble du parc privé.



# Un recensement exhaustif des logements indignes impossible par des moyens statistiques

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

L'indignité d'un logement ne peut être certaine que lorsqu'elle est constatée par l'autorité publique. Aucune source statistique ne permet donc un recensement exhaustif des logements indignes.

L'étude va donc consister, à partir de la source FILOCOM, à déterminer un indicateur de présomption d'indignité.



# Un indicateur habituel de présomption : le PPPI

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

- Le parc privé potentiellement indigne est établi sur la base d'un croisement entre les revenus des occupants et le classement cadastral des logements.

- Il comprend

les logements classés en catégorie cadastrale 6 occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté

les logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8 occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté



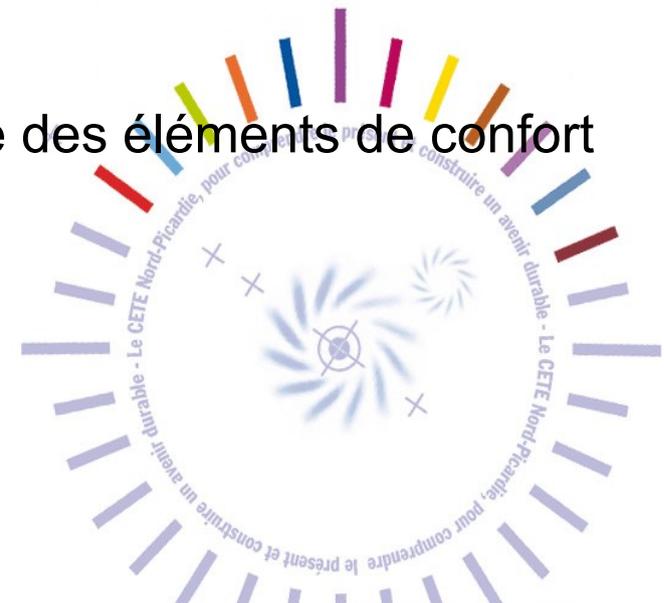
# Dans cette étude, la méthode du PPPI n'est pas retenue

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

- Par construction, le PPPI ne traite que des résidences principales.

Dans cette étude, nous avons essayé d'étudier l'ensemble du parc privé y compris les logements vacants et résidences secondaires. Ceux-ci peuvent en effet à un moment ou à un autre être occupés par la suite à titre de résidences principales.

- L'étude identifie un parc privé de qualité médiocre en croisant
  - la catégorie cadastrale
  - l'éventuelle absence de l'un et/ou de l'autre des éléments de confort suivants WC et baignoire/douche



# Classement cadastral et éléments de confort: Précisions et précautions

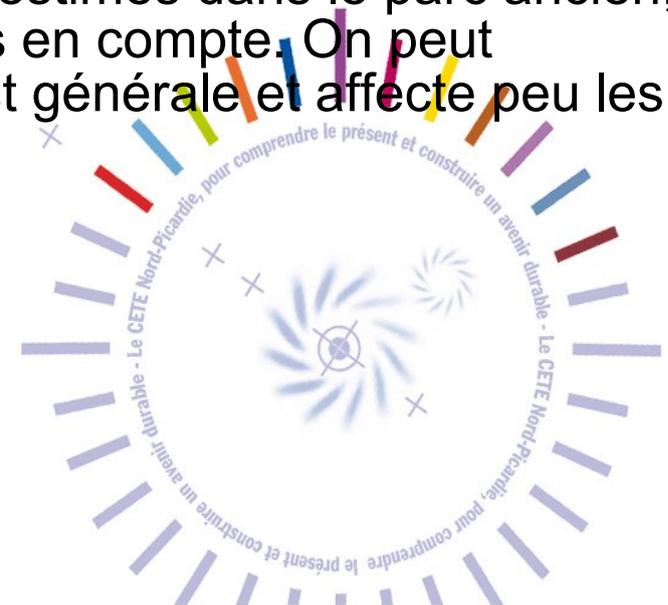
pour comprendre le présent et construire un avenir durable

## a) Les éléments de confort

Les éléments de confort renseignés dans FILOCOM sont : baignoire ou douche, wc et chauffage central.

Dans la présente étude, nous n'avons pas retenu le chauffage central comme élément de confort discriminant. En effet, de nombreux logements ne disposant pas du chauffage central sont, pour autant, confortables (logements collectifs récents équipés de chauffage individuel électrique par exemple).

Les éléments de confort sont probablement sous-estimés dans le parc ancien, les travaux d'amélioration n'étant pas toujours pris en compte. On peut supposer cependant que cette sous-estimation est générale et affecte peu les comparaisons et évolutions.



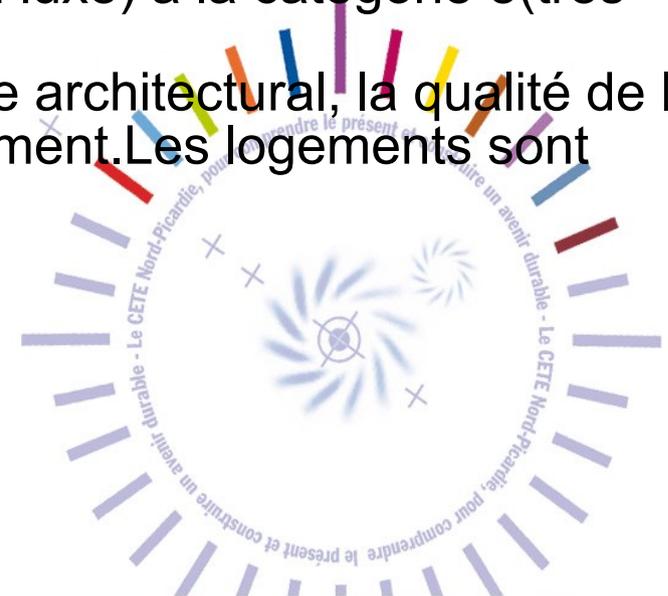
# Classement cadastral et éléments de confort : précisions et précautions

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

## b) Le classement cadastral

**Le classement cadastral** est un indicateur de la qualité globale des logements. Il constitue la base de l'évaluation de la valeur locative. Il classe les propriétés bâties en 8 catégories, correspondant à l'impression d'ensemble dégagée par l'immeuble et le logement, de la catégorie 1 (grand luxe) à la catégorie 8 (très médiocre).

Les critères d'appréciation concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. Les logements sont comparés à des logements de référence locaux.



# Les limites du classement cadastral

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

- Un classement actualisé

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

- Néanmoins

- Les mises à jour ne sont pas automatiques
- Les modes d'évaluation peuvent être hétérogènes selon les territoires



# Le logement médiocre : définitions

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

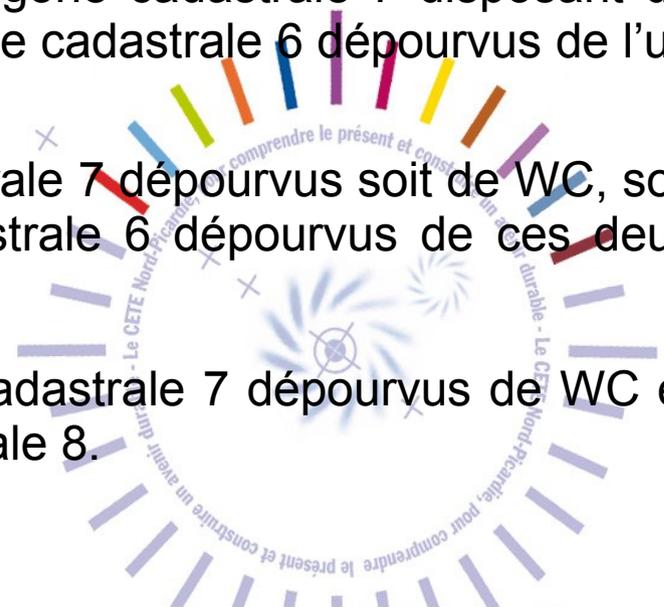
**Logements médiocres:** logements de catégorie cadastrale 6 dépourvus d'au moins un des deux éléments de confort suivants : WC et baignoire/douche et logements de catégories cadastrales 7 et 8.

Les logements médiocres se subdivisent en trois sous-catégories :

**Logements de mauvaise qualité:** logements de catégorie cadastrale 7 disposant de WC et d'une baignoire/douche et logements de catégorie cadastrale 6 dépourvus de l'un ou de l'autre de ces éléments.

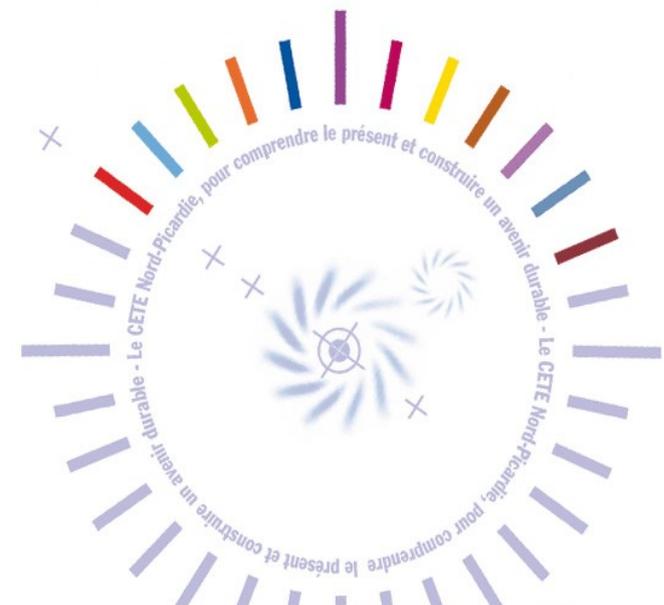
**Logements dégradés:** logements de catégorie cadastrale 7 dépourvus soit de WC, soit de baignoire/douche et logements de catégorie cadastrale 6 dépourvus de ces deux éléments de confort.

**Logements très dégradés:** logements de catégorie cadastrale 7 dépourvus de WC et de baignoire/douche et logements de catégorie cadastrale 8.



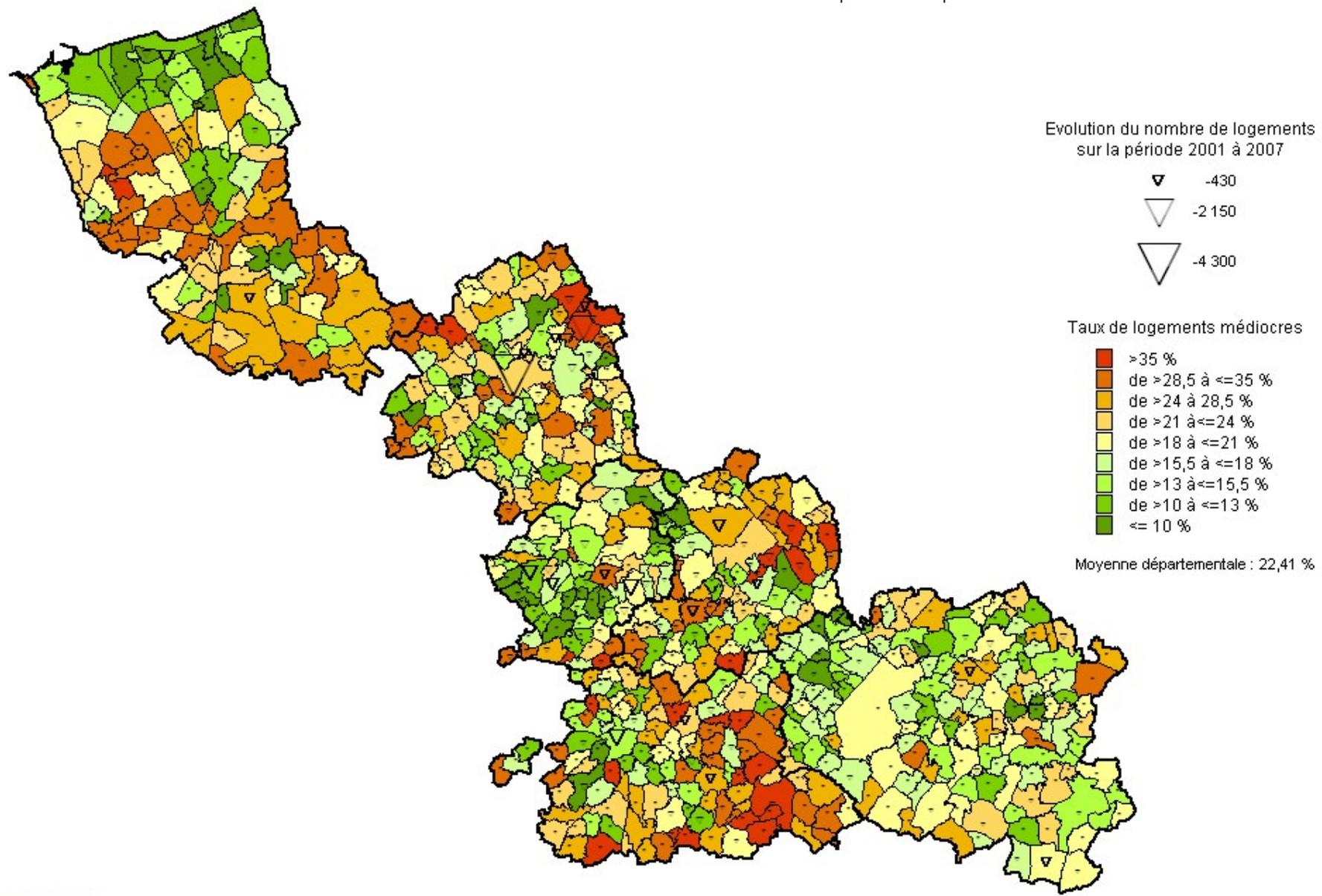
pour comprendre le présent et construire un avenir durable

## *Poids du logement médiocre privé et évolution entre 2001 et 2007*



L'habitat médiocre représente plus d'un logement privé sur cinq (198 000) logements) dans le département. Un logement privé sur quatre est médiocre dans l'arrondissement de Lille.

Part des logements médiocres dans le parc privé et évolution depuis 2001 par arrondissement



Sources :  
 IGN - BD Carthage  
 FILCOM  
 CETENP IGS-CC

De fortes présences en Flandre intérieure, dans le sud-est de l'arrondissement de Cambrai et les versants nord-est de l'arc minier et de la métropole lilloise

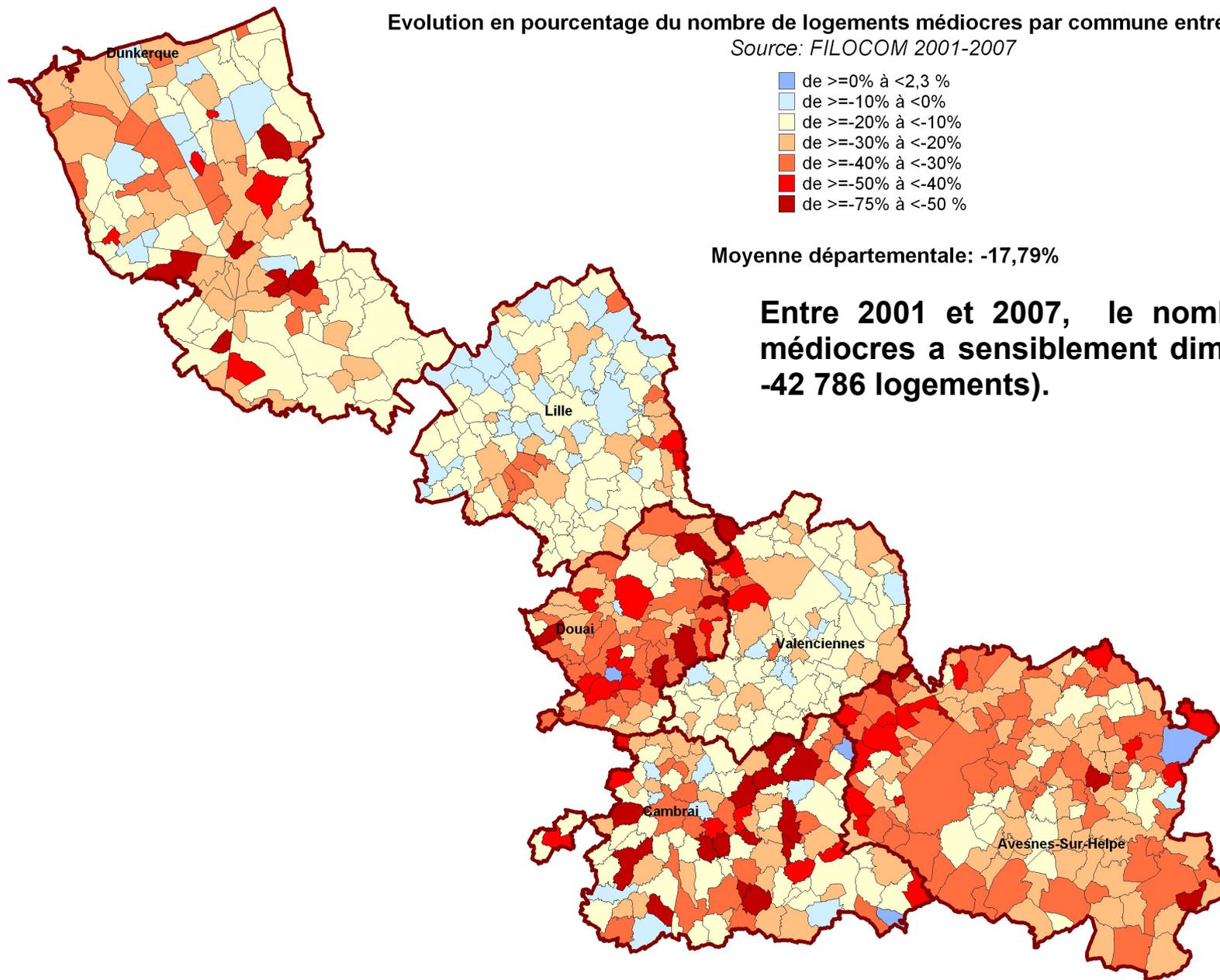
## Evolution en pourcentage du nombre de logements médiocres par commune entre 2001 et 2007

Source: FILOCOM 2001-2007



Moyenne départementale: -17,79%

**Entre 2001 et 2007, le nombre de logements médiocres a sensiblement diminué (-17,79% soit -42 786 logements).**



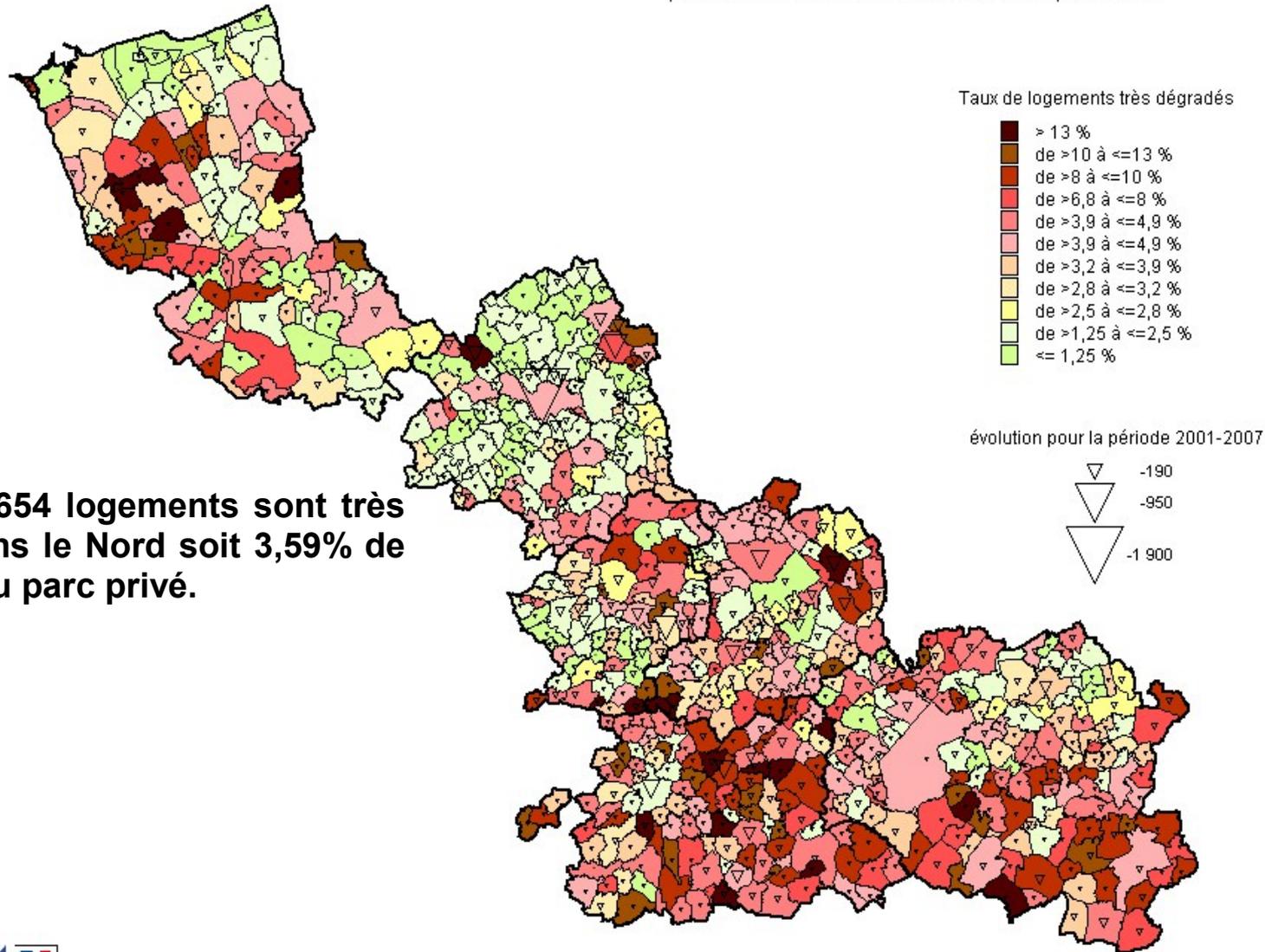
Très faible diminution dans le nord-est de la métropole lilloise et le pôle urbain d'Armentière. Très forte baisse par contre dans la quasi-totalité des communes du douaisis.

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

## *Poids du logement très dégradé privé et évolution entre 2001 et 2007*



Part des logements très dégradés dans le parc privé  
par commune en 2007 et évolution depuis 2001



En 2007, 31 654 logements sont très dégradés dans le Nord soit 3,59% de l'ensemble du parc privé.



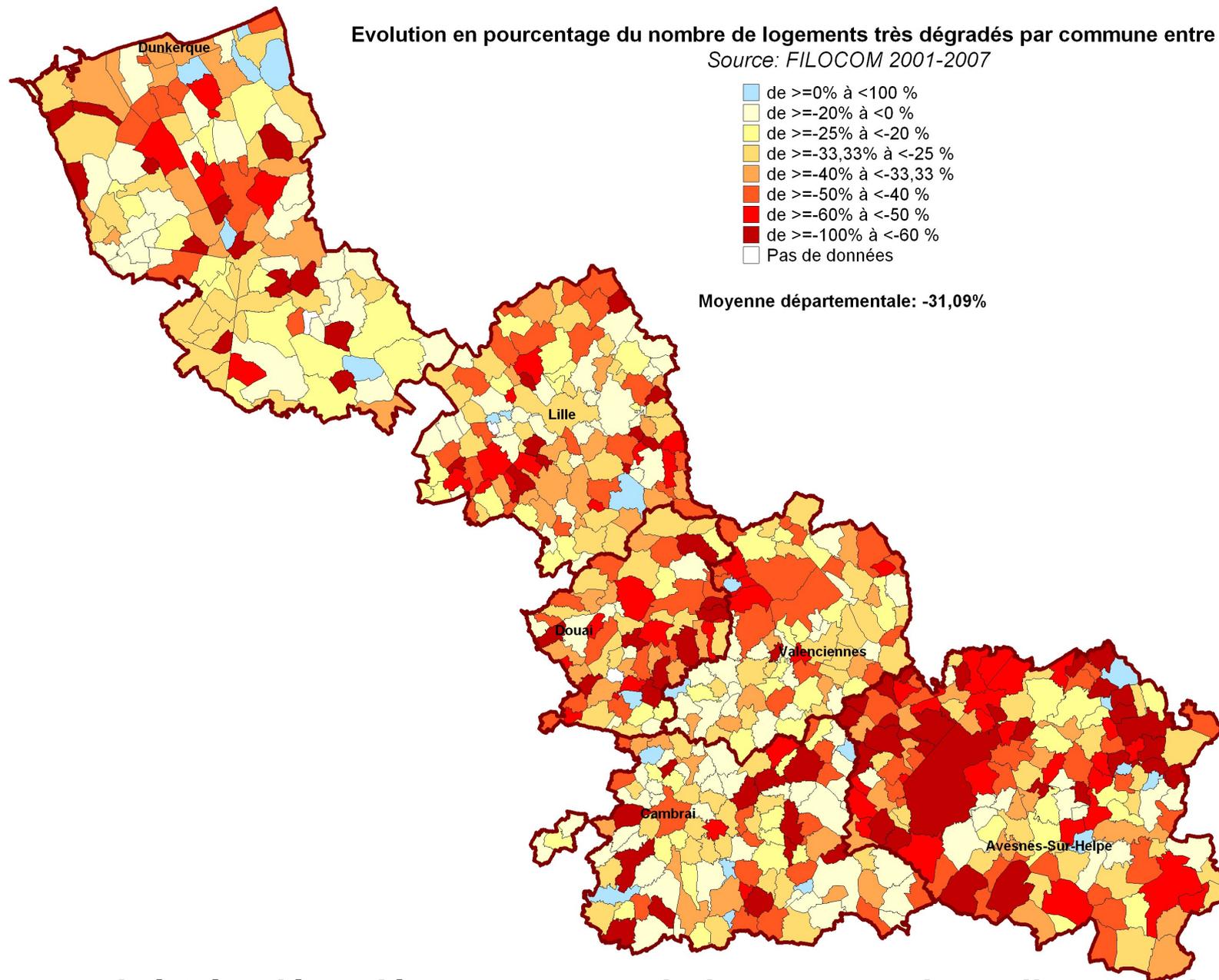
Sources :  
IGN - BD Carthage  
FILOCOM  
CETE NP IGS - CC



Forte présence des logements très dégradés dans les franges nord-est de la métropole lilloise et du bassin minier, le Denaisis, les espaces ruraux et péri urbains des arrondissements de Cambrai et Avesnes-sur-Helpe.

## Evolution en pourcentage du nombre de logements très dégradés par commune entre 2001 et 2007

Source: FILOCOM 2001-2007



**Le parc privé très dégradé a connu une baisse proportionnellement plus importante que celle du logement médiocre sur la période 2001-2007: -31,09%.**

Comme pour les logements médiocres, la réduction du parc de logements très dégradés est sensiblement plus importante dans les arrondissements de Douai (-43,52%), d'Avesnes sur Helpe (-40,8%) et dans une moindre mesure de Cambrai (-34,13%) que dans ceux de Valenciennes (-29,26%), Dunkerque (-28,04%) et Lille (-25,58%).

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

Dans cette partie consacrée à l'identification d'un parc de logements privés de qualité médiocre, nous avons également étudié la situation des parcs médiocres et très dégradés au regard des

- Taux de vacance de plus de trois ans. Cette vacance de longue durée peut correspondre le plus souvent à une vacance d'obsolescence ou d'inadaptation.
- Parts des propriétaires occupants
- Taux de suroccupation
- Taux de mutation et de mobilité
- Taux de ménages sous le seuil de pauvreté



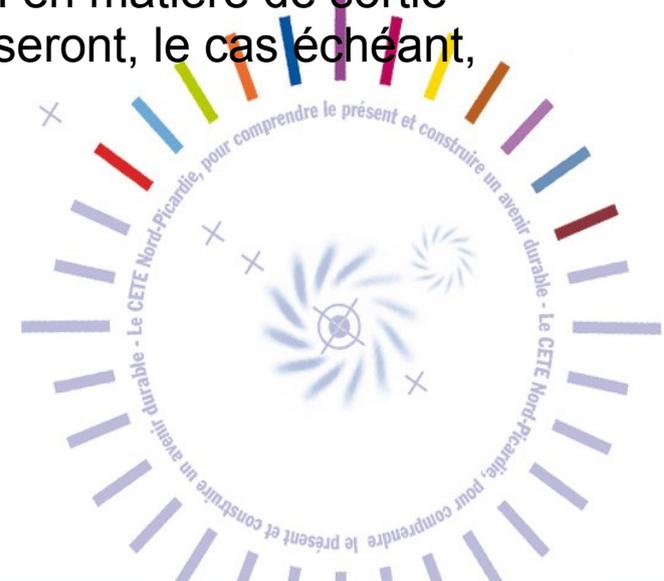
pour comprendre le présent et construire un avenir durable

## 2) Bilan des actions engagées en matière de repérage et de traitement des logements indignes



pour comprendre le présent et construire un avenir durable

- Pour établir ce bilan, nous allons notamment comparer le gisement de logements très dégradés identifié dans la partie précédente et les volumes et localisations de logements repérés et traités
- FILOCOM ne peut fournir de données relatives aux actions entreprises pour repérer et traiter les logements indignes.  
Nous allons donc utiliser d'autres sources (fichier des arrêtés de péril, des arrêtés d'insalubrité, données relatives aux aides de l'ANAH en matière de sortie d'insalubrité et de saturnisme). Ces autres sources seront, le cas échéant, croisées avec FILOCOM.



pour comprendre le présent et construire un avenir durable

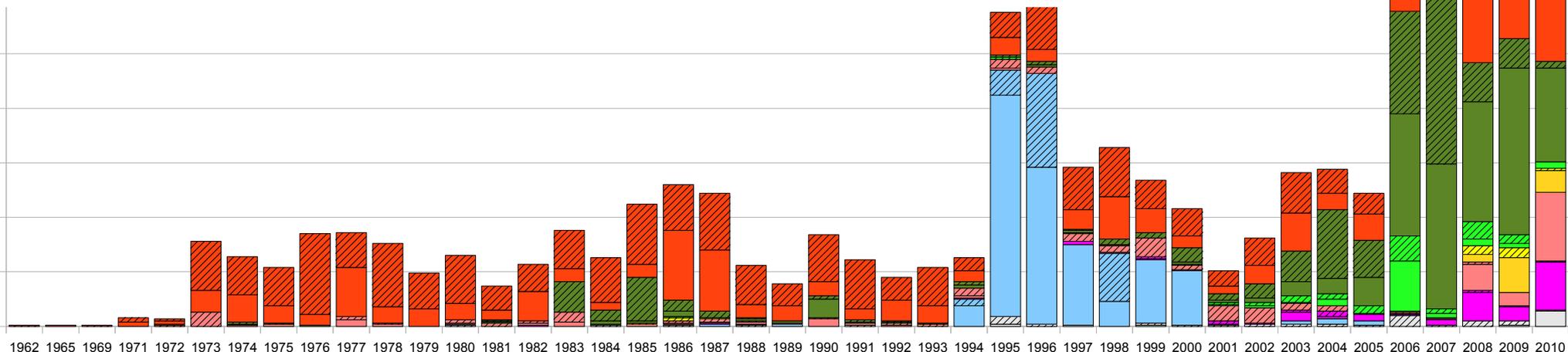
## *Bilan du repérage des logements indignes*



# Une très nette augmentation des prises d'arrêtés depuis 2006

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

## La nature des arrêtés d'insalubrité et leur traitement iusau'en 2010 (nbre de loacements concernés par les mesures)



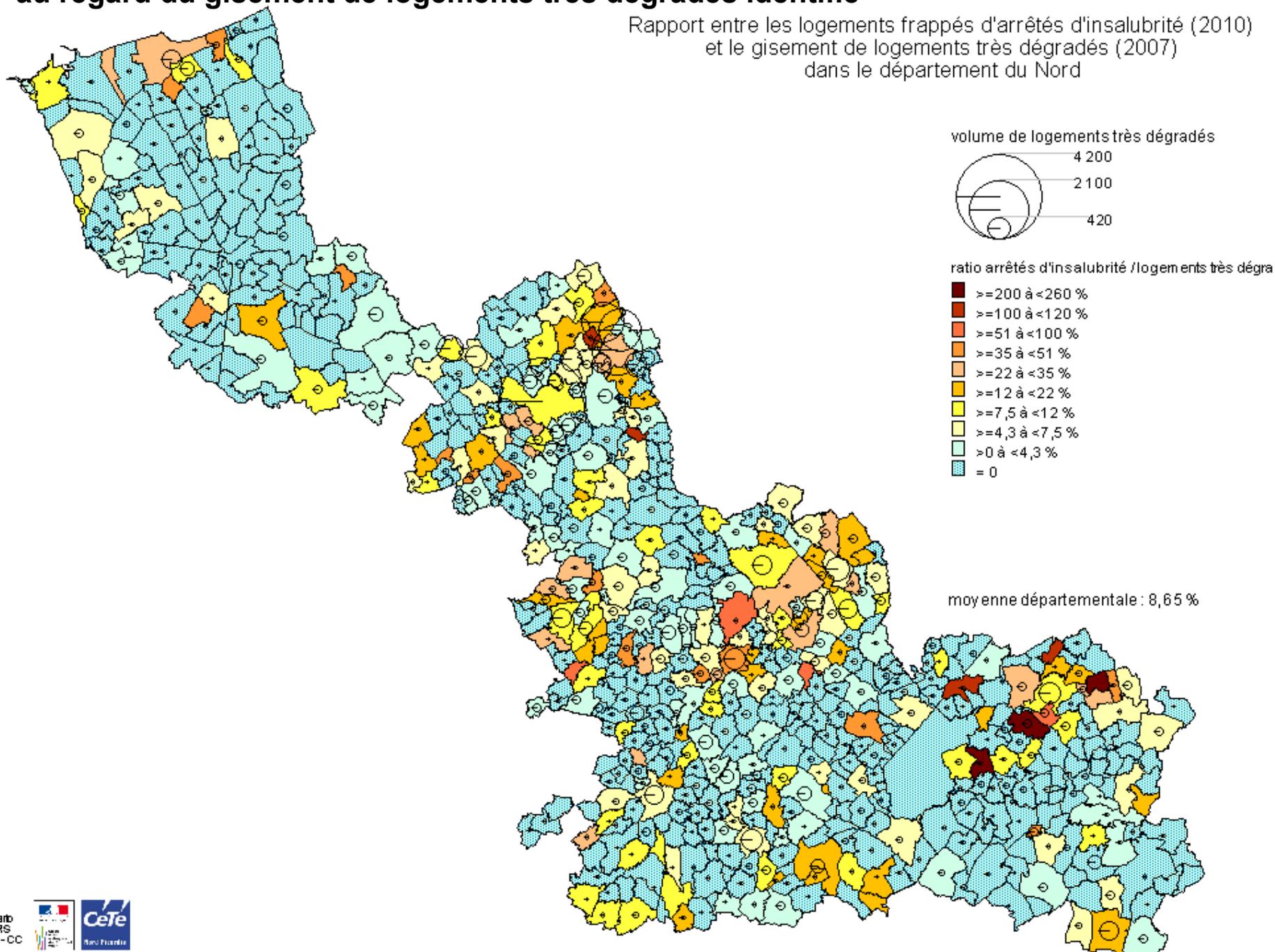
Jusqu'en 1995, le nombre de prises d'arrêtés était demeuré très faible. Il augmente ensuite sensiblement entre 1995 et 2000 grace au recours important à des mesures de périmètres.

La mise en oeuvre du plan d'éradication de l'habitat indigne en 2001 ne s'est traduite dans un premier temps que par une très faible hausse des prises d'arrêtés (2001-2005).

La forte croissance à partir de 2006 est due à la prise d'arrêtés d'insalubrité remédiables avec interdiction d'habiter.

# Un faible nombre de logements frappés d'arrêtés d'insalubrité en 2010 au regard du gisement de logements très dégradés identifié

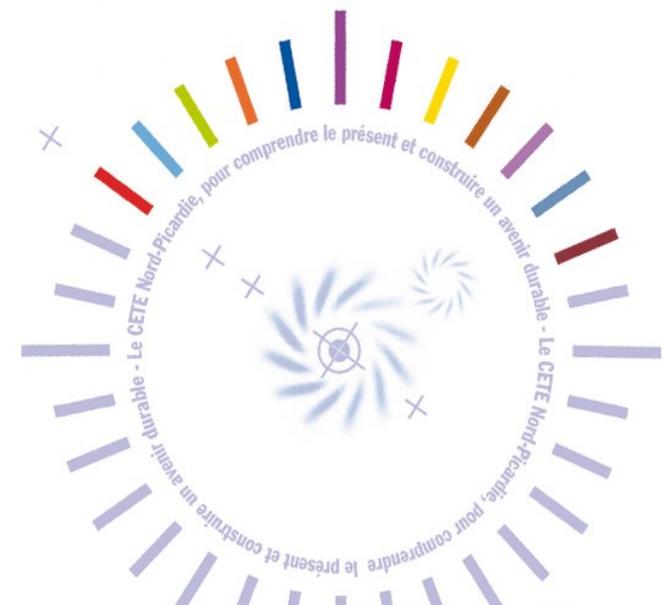
Rapport entre les logements frappés d'arrêtés d'insalubrité (2010)  
et le gisement de logements très dégradés (2007)  
dans le département du Nord



Des taux élevés de logements frappés d'arrêtés dans le nord-est de la métropole lilloise, l'est de l'arc minier, la vallée de la Sambre et Dunkerque. Grande faiblesse de ces taux au contraire en Flandre intérieure, dans le Cambrésis et les espaces ruraux des arrondissements de Cambrai et d'Avesnes/Helppe. Des situations inquiétantes : Lys-les-Lannoy, Watrelos et Grand-Fort-Philippe. .

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

## *Bilan du traitement des logements indignes*



pour comprendre le présent et construire un avenir durable

**Afin d'évaluer l'action publique de résorption de l'habitat indigne, le gisement de logements très dégradés 2007 a été comparé aux volumes de logements réhabilités au cours d'une période récente.**

**Deux sources utilisées pour évaluer le nombre de logements réhabilités :**

- **Données de l'ANAH relatives aux logements subventionnés en sortie d'insalubrité et/ou pour l'élimination du risque saturnin**
- **Données de l'ARS relatives aux levées d'arrêtés d'insalubrité.**

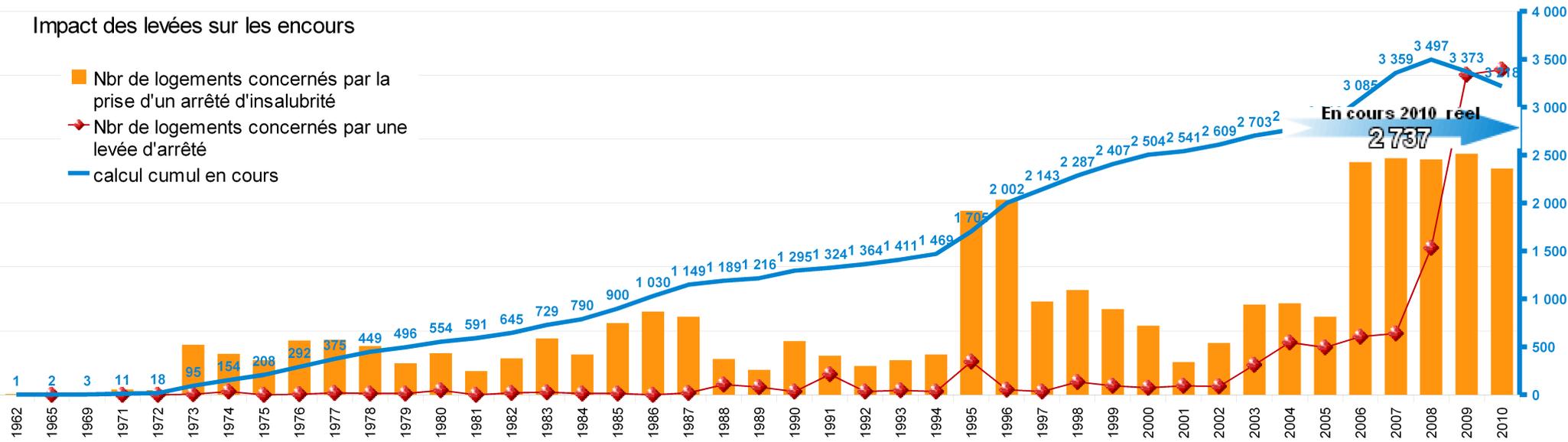


# La très forte augmentation des levées d'arrêtés à compter de 2008 entraîne pour la première fois une diminution de l'encours.

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

## Impact des levées sur les encours

- Nbr de logements concernés par la prise d'un arrêté d'insalubrité
- ◆ Nbr de logements concernés par une levée d'arrêtés
- calcul cumul en cours



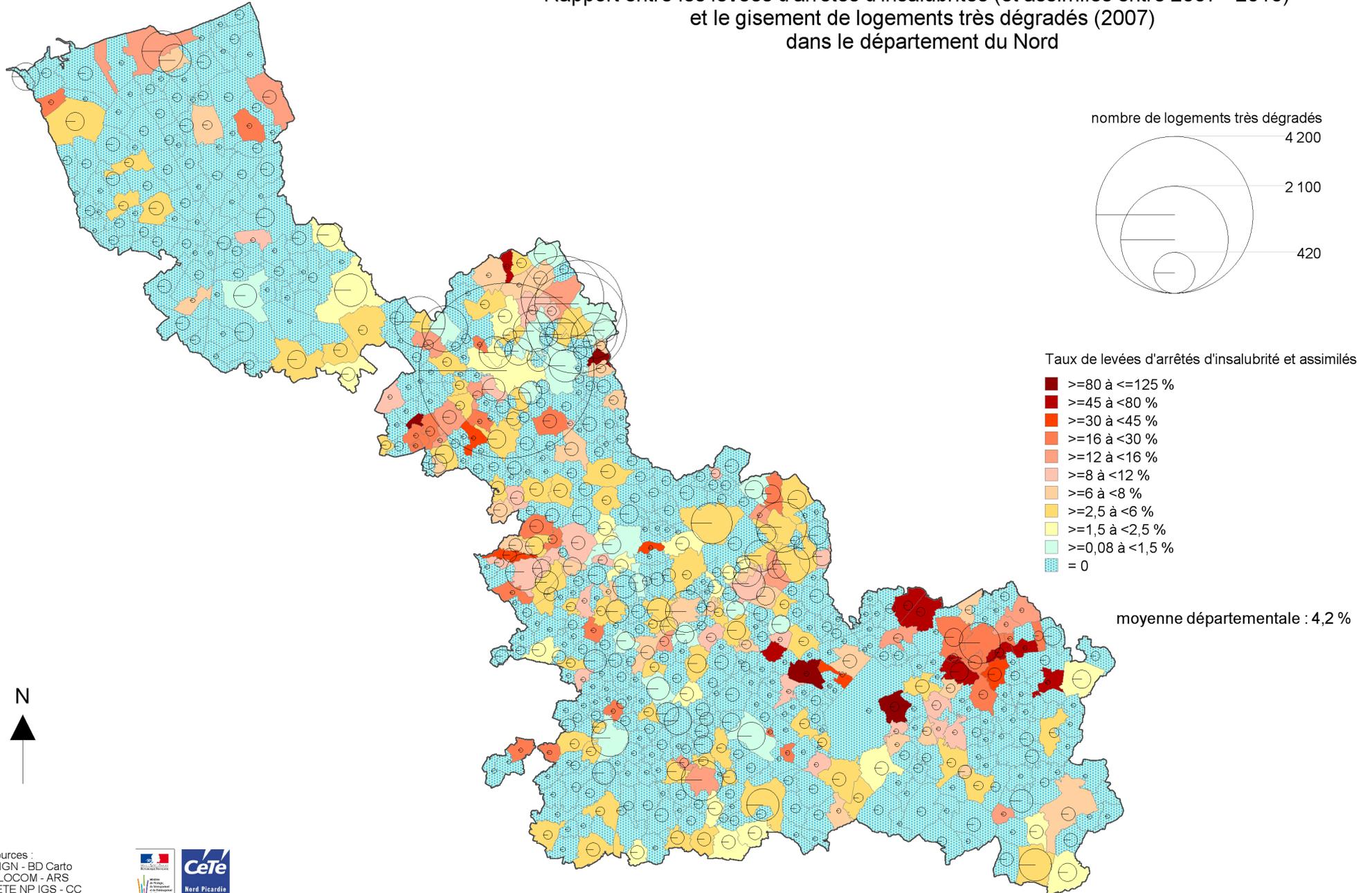
En cours 2010 réel  
**2737**

Jusqu'en 2008, l'entrée en vigueur du plan d'éradication de l'habitat indigne s'était accompagnée d'une nette augmentation de l'encours. La croissance des prises d'arrêtés dépassait en effet de loin celle des levées.



Un nombre de levées d'arrêtés (2007-2010) très faible au regard du nombre de logements très dégradés recensés en 2007 (ratio : 4,2%).

Rapport entre les levées d'arrêtés d'insalubrités (et assimilés entre 2007 - 2010)  
et le gisement de logements très dégradés (2007)  
dans le département du Nord

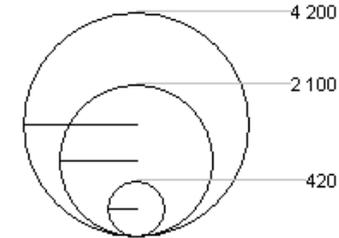


Une activité extrêmement faible en Flandre intérieure, dans le Cambrésis et dans les espaces ruraux du sud de l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe. L'absence ou quasi absence de levées à Grand-Fort-Philippe et Wattlelos est inquiétante.

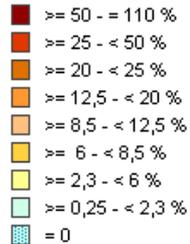
Rapport entre les logements ayant bénéficié d'une subvention de l'ANAH en sortie d'insalubrité 2006-2011 et le gisement de logements très dégradés (2007) dans le département du Nord

**Très faible nombre de logements subventionnés en sortie d'insalubrité au regard du gisement identifié. Trois logements subventionnés sur quatre se trouvent dans les arrondissements de Lille et Valenciennes.**

nombre de logements très dégradés



ratio : logements subventionnés en sortie d'insalubrité / logements très dégradés



moyenne départementale : 3,43 %

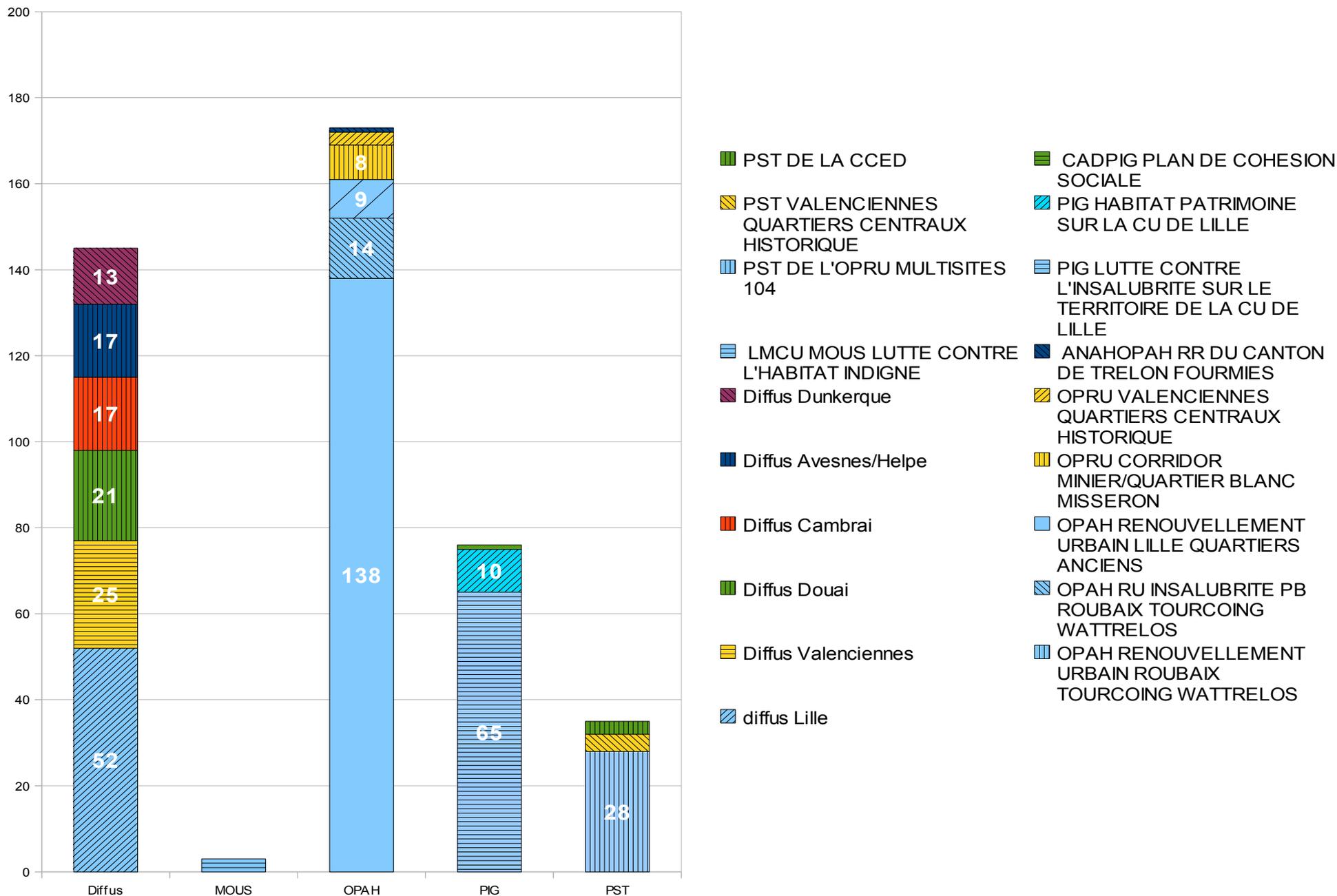


Sources :  
 IGN - BD Carthage  
 FILOCOM - ANAH  
 CETENP IGS - CC



Des subventions rarissimes en milieux rural et péri urbain. Des situations inquiétantes : Caudry, Saint-Amand-les-Eaux et Wattrelos

## Logements subventionnés par l'ANAH "élimination du saturnisme"



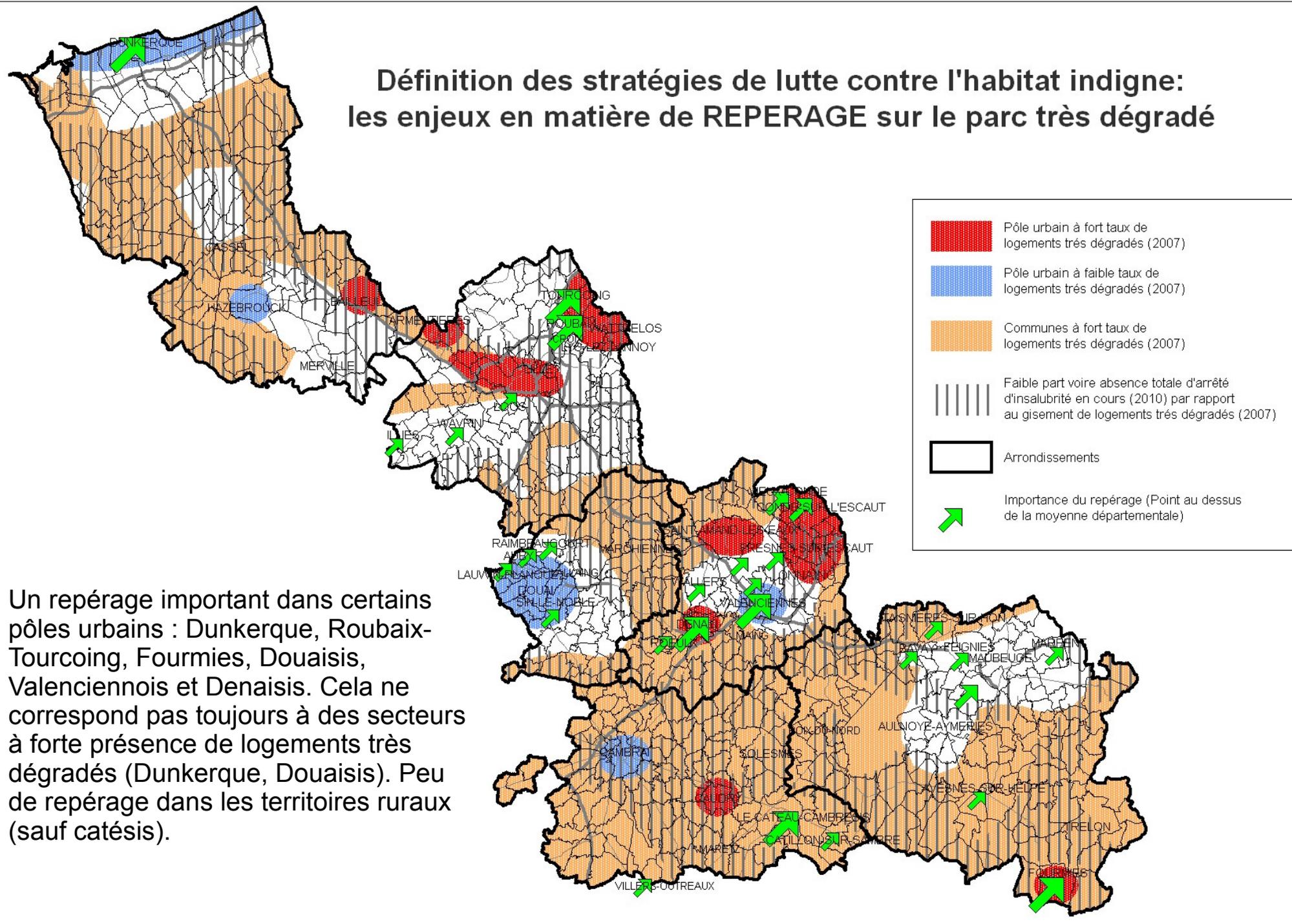
3 logements subventionnés au titre de l'élimination du saturnisme sur 4 se trouvent dans l'arrondissement de Lille. La moitié se trouve sur Roubaix et Tourcoing.

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

# *Synthèse des résultats en terme de repérage et de traitement*

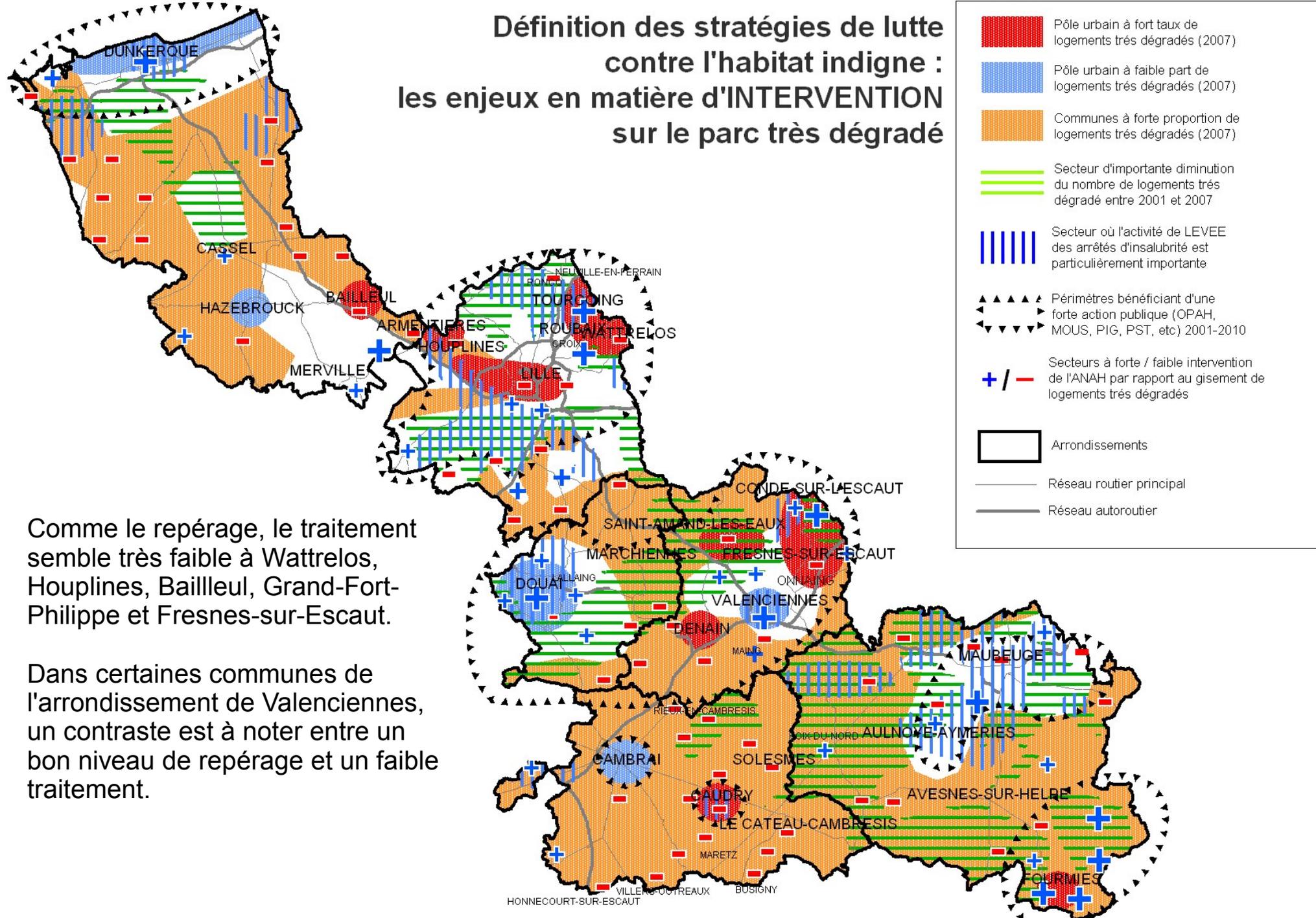


## Définition des stratégies de lutte contre l'habitat indigne: les enjeux en matière de REPERAGE sur le parc très dégradé



Un repérage important dans certains pôles urbains : Dunkerque, Roubaix-Tourcoing, Fourmies, Douaisis, Valenciennois et Denaisis. Cela ne correspond pas toujours à des secteurs à forte présence de logements très dégradés (Dunkerque, Douaisis). Peu de repérage dans les territoires ruraux (sauf catésis).

# Définition des stratégies de lutte contre l'habitat indigne : les enjeux en matière d'INTERVENTION sur le parc très dégradé



Comme le repérage, le traitement semble très faible à Wattrelos, Houplines, Bailleul, Grand-Fort-Philippe et Fresnes-sur-Escaut.

Dans certaines communes de l'arrondissement de Valenciennes, un contraste est à noter entre un bon niveau de repérage et un faible traitement.

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

# Merci de votre attention

