

Combien de logements indignes en France ?

Définition : art 1-1 de la loi Besson du 31 mai 1990

"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."

Combien d'habitats indignes en France (métropolitaine) ? Les chiffres varient au gré des ministres...

D'après le Ministère de la cohésion sociale dans les présentations de la loi "ALUR " :
"On estime que plus de 450 000 logements sont considérés comme indignes en France."
La présentation officielle de la loi ALUR sur ce sujet portait sur 420 000 logements
et déjà, lors des Assises de l'habitat indigne à St Denis, le 22 novembre 2017, l'exposé introductif faisait état de 150 000 logements indignes en Région Ile de France dont 90 000 en Seine St Denis : il n'y aurait que peu pour le reste de la France

M. Denormandie a déclaré en marge de son déplacement à Goussainville, en début d'année 2018:

"Il faut comprendre qu'il existe en France quelque 200 000 logements insalubres...."

Mais dans le même article de presse, il est fait état de 14 000 logements indignes dans le val d'Oise et de 170 000 dans la région Ile de France ... Il n'y aurait que fort peu dans le reste de la France...

Or à Marseille, en 2015, le rapport Nicol en dénombre plus de 40 000

Les 170 000 "potentiellement indignes" de l'Ile de France ont été calculés par la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) de la région Ile de France (décembre 2017)

Début 2018, le ministère de la cohésion des territoires annonce 500 000 logements indignes, puis Jacques Mezard revient dans une interview du 2 avril annonçant le calendrier de la loi ELAN sur ce chiffre : *"On compte en France 200 000 logements indignes"*

Comment ces chiffres peuvent-ils varier ainsi au gré des propos ministériels ?

Personne ne paraît contester ces chiffres, aujourd'hui "stabilisés" à 420 000 logements, repris en boucle par tout le monde, sans questions, même si la fondation Abbé Pierre dans une dernière intervention cite le chiffre de 600 000 ... sans plus de justifications, au demeurant...

Quelques réflexions de méthode : d'où viennent ces 420 000 logements indignes ?

D'où vient ce chiffre, présenté par les ministres successifs à l'appui des mesures de lutte contre l'habitat indigne ?

Ce chiffre est calculé par l'application arbitraire effectuée par l'administration d'un taux de 35 % à une évaluation du "parc privé potentiellement indigne" (PPPI) effectuée sur des bases fiscales croisées avec les revenus des ménages (fichier FILOCOM, fichier communal construit par la DGFIP pour le ministère du logement, à partir des catégories cadastrales des immeubles bâtis) . L'hypothèse de travail, en 2002 était que les logements vétustes, figurant normalement aux catégories cadastrales 7 et 8 étaient vraisemblablement occupés par des

ménages à faibles ressources ...et que le croisement de ces données pouvait être fructueux¹.

Cette évaluation est issue d'un travail engagé dès 2002 par la DGHUC, l'Anah (qui exploite) et le PNLHI, à une époque où l'on n'avait aucune donnée ...

Le PPPI est donc fondé sur le repérage des immeubles des catégories cadastrales 7 et 8 et une partie de la 6 (hors HLM) croisé avec les ménages aux revenus sous le seuil de pauvreté. Sur ce chiffre total, l'administration estime, de son propre chef, que 35 % seulement seraient effectivement indignes

Mais aujourd'hui, plus de 10 ans après, les données d'évaluation du "mal logement " ont été affinées et calculées sur d'autres bases, notamment par l'INSEE, le CGDD, le CNIS, ou la DREES.. qui ont tous travaillé sur les désordres des logements (non décents, dégradés...) qui, exposant les occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, peuvent être qualifiés "d'indignes" au sens de la loi Besson.

Donc continuer à présenter l'habitat indigne en France métropolitaine à 420 000 unités constitue un déni de la réalité. On a également déduit de ce chiffre de 420 000 logements une évaluation de 210 000 logements locatifs indignes à l'appui du nouveau "permis de louer" instauré par la loi Alur. Ces 210 000 s'accordent mal avec les résultats des travaux de l'INSEE à partir des enquêtes logement. L'INSEE, au vu des déclarations des occupants issues de l'enquête logement de 2013, évalue le nombre de logements locatifs privés loués libres et meublés présentant 3 défauts² au moins - *donc présumés "indignes"* - à au moins 1 153 000 logements : soit 18,3 % des 5,6 M logements locatifs loués vides et 15,3% des autres logements locatifs (812 000 logements)Alors même que l'on sait aussi que l'ENL³ sous-évalue le taux de locatif privé par rapport aux recensements. ..

Plusieurs remarques sur le PPPI

Les fichiers fiscaux - Filocom- sont très hétérogènes en France et ils ne sont cohérents et donc utilisables *qu'à l'échelle départementale - mais pas à une échelle nationale*. Or le PPPI et son taux de 35 % est le fruit de l'addition des données fiscales départementales, parfaitement hétérogènes ... Donc, à l'échelle nationale, l'addition des départements n'a aucune homogénéité, n'est ni fiable ni utilisable. ...

En revanche, à l'échelle départementale, les cartes de PPPI issues de l'exploitation effectuée par l'Anah, constituent un excellent outil de travail⁴ : *elles permettent aux équipes locales de vérifier sur place l'état des logements et d'asseoir leurs priorités d'action ...*

Depuis plus de 15 ans, les études locales entreprises par des villes, départements, services de l'Etat, montrent que le taux de recouvrement entre le PPPI et "l'indigne" repéré localement, était entre 90 et 100 % en zone rurale (et concerne massivement des propriétaires occupants et des personnes âgées) et de 60 % (au moins) en zone urbaine (centres des villes anciens, massivement et parc locatif)

¹ Etude effectuée par le bureau d'études "Square" sur un marché public de la DGHUC

² Humidité et moisissures, infiltrations d'eau, fenêtres non étanches, Installation de chauffage insuffisante ou mauvaise isolation, électricité non conforme, absence d'installation sanitaire ou de coin cuisine

³ Du fait que l'échantillon de l'ENL est de 30 000 RP et que l'étroitesse de cet échantillon explique ces différences.

⁴ Même s'il y a des biais statistiques dus à divers facteurs

On est donc fort loin des 420 000 logements indignes repris en boucleà tout le moins on serait à 800 000 logements sur la base du PPPI agrégé au plan national ...

Les autres données disponibles

Aujourd'hui, nous avons des données beaucoup plus pertinentes, à l'échelle nationale : l'ENL 2013 de l'INSEE⁵ donne 10 % du parc, soit 2,8 millions de logements, présentant au moins trois défauts⁶...qui tous relèvent de "l'indigne" *c'est à dire exposant leurs occupants a des risques pour leur santé ou leur sécurité....* Près de la moitié d'entre eux (1,3 million) sont situés dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants ou dans l'unité urbaine de Paris (qui ensemble représentent 42 % des résidences principales). Une autre part importante de ces logements (560 000 logements soit 20 %) se trouvent dans des communes rurales.

Sur une base 2010, 11,7% des ménages signalent des problèmes de toit percé, moisissures, humidité, infiltrations (étude du Commissariat au développement durable /CGDD 2013), soit plus de 3 millions de logements effectivement "indignes"...

Certes, tant l'INSEE que le CGDD incluent dans leurs données le parc locatif social - lequel est exclu du PPPI ...mais même si l'on retire le parc social des chiffres⁷, la différence entre les chiffres INSEE/CGDD et le ministère, devrait à tout le moins donner à réfléchir ...

De son côté la direction de la recherche, des études et de l'évaluation du ministère des affaires sociales (DREES) dans une étude sur le mal logement⁸(mai 2018) toujours fondée sur l'ENL 2013 de l'Insee a procédé à un travail méthodologique sur les indicateurs du mal logement. IL en résulte les données suivantes : plus de 2 M de logements sont déclarés comme ayant un défaut du bâti, plus d'1,6 M présentent 2 défauts et plus de 6,5 M de logements au moins 1 défaut de la qualité du logement. Or, la liste des indicateurs retenus par la DREES, issus du "décret décence", regroupe en majorité des défauts qui exposent leurs occupants à des risques pour la santé ou la sécurité ...

Remarque complémentaire

Dans tous les cas de figure, de plus, on ne connaît ni ne mesure toutes les formes marginales d'habitats, non repérées dans les enquêtes logement, assez mal par les recensements et pas du tout par Filocom : campings à l'année, caravanes diverses, caves, divisions de pavillons et de logements, abris de jardins et autres ...

Combien en résidences principales en camping, par exemple ? De nouveaux bidonvilles se développent en grande banlieue, comme à Montmagny, (et non exclusivement ROM) ... Les statistiques et enquêtes ne permettent pas non plus de bien mesurer les logements issus des divisions de pavillons ou d'appartement, phénomène que tous les acteurs franciliens observent et qui se développe de façon inquiétante ... (voir les observations de l'IAU et de l'EPFIF)

Il serait temps que l'on en sache un peu plus sur la réalité de l'habitat indigne et que l'on travaille davantage pour connaître les diverses formes de cet habitat.

⁵ Chiffre ancienon ne peut que regretter de ne pas avoir d'enquête logement plus récente ...

⁶ Voir la note 2

⁷ ENL 2013 : Le parc locatif social représente environ 16,7 % du parc total de résidences principales (RP) soit environ 4,6 M de logements

⁸ Toujours y compris logements HLM