HABITAT

Bien habiter pour vivre mieux :
agissons sur tous les fronts

PRSE AMÉNAGEMENT & SANTÉ en Occitanie

Promouvoir un habitat plus sain passe par une diminution des pollutions de l'air intérieur. Des choix architecturaux et urbanistiques peuvent également favoriser la ventilation naturelle et limiter le besoin en chauffage et en climatisation. Enfin, il faut accorder une attention particulière aux populations défavorisées : insalubrité, sur-occupation, mal logement et précarité énergétique aggravent très fortement les problématiques de santé dans l'habitat

© Anne Talha

Ce qui est en jeu pour notre santé

- Bien-être psychologique et physique du fait de la bonne qualité du logement et de ses abords, et de sa bonne adaptation aux besoins des occupants (niveau d'occupation, handicap, maîtrise des coûts, notamment énergétiques...).
- Meilleure prise en charge à domicile des maladies chroniques.
- Meilleure capacité à assumer les charges du logement : prévention de la difficulté voire de l'impossibilité d'assumer les charges du logement et des risques consécutifs d'expulsion.

Bénéfices complémentaires

- Bien-être propice à l'entretien du logement et de ses abords.
- Diminution des risques domestiques ou sur la voie publique (cas des immeubles menaçant ruine).
- Amélioration des relations de voisinage (meilleur entretien des parties communes).

Points de vigilance

- Gentrification du quartier, loyers plus chers.
- Risque d'endettement des propriétaires occupants.
- Opérations en décalage avec les besoins des habitants (défaut de concertation).
- Nuisances de chantier (bruit...).
- Expulsions et expropriations sans relogement et leurs conséquences sur la dégradation de la santé.
- Risques professionnels lors des travaux (ex : amiante...).

Chiffres-clés

Les conditions de logement seraient responsables[1] de :

- **9 à 20 % des cas annuels de grippe.**
- **8 à 25 % des symptômes allergiques.**
- **5 000 intoxications** aiguës au monoxyde de carbone/an.
- **5 000 cas de saturnisme** infantile en France.
- **20 à 50 % des symptômes du syndrome des bâtiments malsains.**
- **1 206 cas** déclarés de **légionelloses** en 2009.
- **2 000 cancers du poumon** liés au radon/an.

1 - Pr Suzanne Deoux, colloque habitat et santé, 2011

Leviers d'actions

Planification : schéma de cohérence territoriale (SCOT) et plan local d'urbanisme

- Dimensionner, quantitativement et qualitativement, l'offre de logements au plus près des besoins et articuler cette offre à la présence des emplois, services, commerces et transports collectifs. Il s'agit d'estimer les besoins en logement à l'horizon des documents de planification, globalement, par typologie, et par secteurs géographiques, avec pour objectif de répondre à la demande et de détendre le marché sur l'ensemble de la chaîne.
- Prévoir une offre suffisante de logements à loyers et charges maîtrisés, au plus près des emplois, services, commerces ou transports collectifs (avec une vigilance sur le coût des déplacements et la précarité énergétique) pour éradiquer les logements indignes.
- Traduire les objectifs de mixité sociale et de production de logements spécifiques en mobilisant les outils réglementaires adaptés du PLU(i) : emplacements réservés (ER) pour la construction de logements sociaux, secteurs de mixité sociale (périmètre au sein duquel tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage d'une catégorie de logements définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale : à noter que la notion de mixité ne renvoie pas uniquement au logement locatif et est à définir dans le PLU), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui peuvent établir des éléments de composition spatiale tels que l'orientation des volumes bâtis, l'exposition et les vues des logements dans le secteur d'aménagement et leur articulation avec les espaces publics, internes et périphériques à l'opération. Sur la base d'un repérage des secteurs d'habitat dégradé et d'un état de lieux de la précarité énergétique, définir, dans le SCOT ou le PLU(I), des objectifs en matière de réhabilitation (notamment énergétique) des logements anciens puis les décliner réglementairement (DOO du SCOT, OAP et règlement du PLU(I) : isolation par l'extérieur facilitée, recours aux énergies renouvelables, performances environnementales renforcées, OAP définies sur des quartiers dégradées avec programmation logement associée...

Aménagement

Urbanisme opérationnel

- Veiller à l'adéquation de l'offre nouvelle en logement à la demande, en termes de typologie et de prix : réalisation d'un diagnostic du marché (taille et typologie des ménages, budget, localisation recherchée...), mise en place de politiques foncières (portage foncier, éventuellement via un opérateur type établissement public foncier, cession gratuite de terrains au bénéfice d'opérateurs de logements, etc), réalisation d'un diagnostic précis du site et de son environnement (histoire de son occupation, risques, sondages de sols si besoin...).
- Prendre en compte la qualité sanitaire du logement lors de sa conception. Il s'agit de veiller à chaque étape du projet à la prise en compte des paramètres à fort impact sanitaire tels que : qualité des matériaux, distribution des façades avec ouvrants / éloignement vis-à-vis des différentes sources de nuisances, pollutions ou dangers, vues, prospect, rapport à la rue (situation, coupes), exposition solaire et masques solaires favorables ou non (prospect sur rue et cour), indice de vitrage et surfaces ouvrantes, volume et superficie, organisation spatiale, plans intérieurs des logements (distribution jour / nuit, emplacement du tableau électrique, logements traversants ou non, espaces de rangement, accessibilité PMR, local vélo, vis-à-vis...), hauteurs sous plafond, localisation des ouvrants et prises d'air neuf (ex : sur parking proche), ratio d'ouverture des baies et verrières des locaux non climatisés, exposition aux champs électromagnétiques...Dans les ZAC, des prescriptions techniques peuvent être incluses dans les cahiers des charges de cession de terrain, en recherchant un équilibre entre les contraintes de coût et les dispositions techniques imposées au constructeur...

Programmation des logements, activités, équipements

Élaborer et mettre en œuvre un programme local de l'habitat (PLH), de préférence intégré à un PLUI (PLUI-H), à l'échelle de la collectivité afin de :

- articuler le développement de l'offre en logements au projet urbain global ainsi qu'à sa déclinaison foncière *(Cf. paragraphe planification)*
- définir des actions à conduire en matière de réhabilitation du parc existant et décliner les moyens opérationnels et financiers qui y sont affectés (exemples : opérations programmées d'amélioration de l'habitat, opérations de requalification des copropriétés dégradées...)
- mettre sur le marché, via la construction ou la réhabilitation, des logements adaptés à la perte d'autonomie des personnes âgées et aux différents handicaps : mobilité réduite, handicap sensoriel, handicap mental, mais aussi syndromes d'hypersensibilité perceptive sensorielle à certains facteurs environnementaux (bruit, reflets, produits chimiques, champs électromagnétiques, etc.)

Autres leviers

Accompagnement des professionnels et particuliers

- Aider les propriétaires en mobilisant les dispositifs nationaux d'améliorations de l'habitat, en particulier les aides à la rénovation énergétique des logements. Dans ce cadre, l'ANAH (agence nationale de l'habitat) accompagne les collectivités locales dans la définition et la mise en œuvre de leurs politiques d'amélioration de l'habitat privé et de lutte contre l'habitat indigne. Ces politiques peuvent avoir pour objectifs de lutter contre la précarité énergétique, traiter les copropriétés fragiles, humaniser les centres d'hébergements, lutter contre l'habitat indigne, adapter les logements à la perte d'autonomie, développer un parc privé à vocation sociale. L'Agence dispose de différents outils pour chacun de ces objectifs ; les principaux sont l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui permet une intervention ciblée sur un territoire resserré (quartier ou ville) et le programme d'intérêt général (PIG) qui pemet une intervention à une échelle plus vaste (agglomération, département).

- Accompagner les ménages défavorisés dans leur relogement grâce aux opérations de Maîtrises d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS). La MOUS est une prestation d'ingénierie, à vocation opérationnelle, visant à résoudre des situations très diverses (relogement dans un parc adapté à la situation des ménages, relogement d'occupants d'un logement insalubre, prévention des expulsions, réalisation de logements adaptés : résidence sociale, habitat des gens du voyage,..).
- Mettre en place des opérations locales de rénovation énergétique des bâtiments.

Sanction des pratiques illégales et dangereuses

- Lutter contre l'habitat indigne (indécence, insalubrité, péril), notamment contre les « marchands de sommeill », via diverses dispositions coercitives (arrêtés d'insalubrité avec mise en demeure du propriétaire, voire poursuites judiciaires, arrêtés de péril lorsqu'il y a péril imminent...).
- Contrôler les mises en location dans le parc locatif privé. Par exemple, certaines collectivités mettent en place un « permis de louer » qui permet aux collectivités d'exercer un contrôle sur les mises en location dans le parc locatif privé (en mettant, en creux, le doigt sur les locations échappant à tout contrôle, et en conditionnant le bénéfice. d'aides à la réhabilitation à cette autorisation préalable).

Ils l'ont fait en Occitanie[1]

Communauté de Communes de la Tenarèze (Gers) : mise en place d'un service logement sous forme de guichet unique d'accompagnement (orientation des demandeurs d'aides, prise de rendez-vous, suivi...)

Les aides au logement sont nombreuses et complexes à solliciter, au point que les habitants ne savent souvent pas à quoi ils ont droit ni pour quels types de travaux ni à quelles conditions. Pour mieux les orienter, la communauté de communes de la Ténarèze, dans le Gers, s'est dotée d'un service logement sous forme de guichet unique, qui oriente les demandeurs vers le dispositif le plus adapté en fonction de leur projet, de leurs revenus, de leur éligibilité aux aides. Les deux agents du service prennent même rendez-vous pour les demandeurs auprès de l'organisme retenu et s'assurent qu'une réponse leur est bien donnée. Afin de veiller au traitement des demandes, elles sont consignées dans un tableau de suivi partagé avec les partenaires dispensateurs d'aides.

Montpellier : habitat participatif à l'écoquartier « Les Grisettes », avec des locaux communs

Le Mas Cobado est le premier gros projet d'habitat participatif (23 logements) réalisé à Montpellier en 2016, dans la ZAC des Grisettes. Il est l'œuvre de Architecture & Environnement, en partenariat avec le bailleur social Promologis pour les logements aidés. Il s'agit d'un projet, co-conçu avec ses habitants, de deux bâtiments bioclimatiques abritant vingt-trois logements personnalisés, une salle polyvalente, des buanderies, une terrasse partagée en toiture, trois chambres d'amis partagées. Pour mener le projet de bout en bout, les futurs habitants ont été accompagnés par une société de conseil spécialisée et d'AMO dans le cadre d'ateliers de sensibilisation à l'architecture et de travail sur site, puis de la mise au point de

1 -Pour en savoir plus, consulter les fiches retour d'expériences.

fiches programmatiques, discutées, affinées et validées en concertation avec l'équipe d'architectes retenue, aboutissant à un équilibre optimisé entre les souhaits de départ, les capacités financières et les qualités attendues du logement de chaque ménage. Les choix techniques retenus ont été les suivants : mise en œuvre de la démarche environnementale « Bâtiments Durables Méditerranéens » (BDM), architecture bioclimatique (matériaux étudiés pour le climat : forte inertie et perspirance), beaucoup de bois pour la séquestration du carbone et la compensation des émissions de CO^2, bâtiments « Low Tech » (qui impliquent de rénover, de réutiliser et de faire avec l'existant), ventilation naturelle nocturne étudiée avec des systèmes simples, chauffage et ECS sur un Réseau de Chaleur Urbain (usine de méthanisation à partir des ordures ménagères de la ville). Dans un article de la Tribune (25/06/2020), un habitant évoque, au-delà de la qualité intrinsèque de l'habitat pour la santé, notamment sur le plan du confort thermique et de la ventilation, son expérience du confinement du printemps 2020, qui a été bénéfique, selon lui, à la sécurité et au bien-être psychologique grâce aux liens de solidarité tissés :
« C'est la première fois en quatre ans qu'on vivait tous ensemble pour de vrai, 24 heures sur 24. On était à la fois seuls et ensemble. Tout le monde n'a pas réagi de la même manière, certains préférant rester vraiment confinés dans leur appartement, mais on a toujours été dans le respect... Alors que le gouvernement imposait des directives sans qu'on en comprenne toujours bien le sens, cette expérience a été l'occasion de nous réapproprier notre intelligence, en faisant jouer l'intelligence collective, en faisant confiance aux responsabilités individuelles, afin de rompre les solitudes. Ici, un tiers des habitants sont des personnes seules, notamment des retraités qui n'ont pas eu besoin de sortir faire leurs courses. Le virus n'est pas entré ici ! ».

© Cerema

Ailleurs en France et en Europe

Arras (Pas-de-Calais) : Îlot inter-générationnel Bon Secours, un projet partenarial inclusif autour de Pas-de-Calais Habitat dans l'hypercentre

L'îlot Bon Secours est implanté en plein centre d'Arras, sur une emprise de 10 000 m^2 environ, dans une ancienne clinique désaffectée, à deux pas de la Préfecture et de l'Hôtel du Département du Pas-de-Calais. Il comprend 69 logements, de types 2 et 3 pour l'essentiel. Environ 60 % des occupants sont des personnes retraitées, souvent seules. Les autres sont des jeunes couples, avec ou sans enfants. 10 des appartements ont été attribués à des adultes trisomiques. Une sa salle commune et un jardin suspendu (sur une grande terrasse) favorisent les rencontres. Ces lieux de vie ont été co-aménagés avec les premiers occupants et sont toujours gérés par les habitants. Le jardin sert aussi de cour de récréation à une crèche privée inter-entreprises intégrée à la résidence. L'ensemble est géré au quotidien par une responsable de site, qui assure l'accueil et le suivi des locataires et propose des animations.

- http://www.cerdd.org/Parcours-thematiques/Territoires-durables/Initiatives-territoires-durables/L-ilot-Bon-Secours-de-Pas-de-Calais-Habitat-a-Arras

Enjeux de territoires

Urbain

- PLUI-H pour une bonne connaissance du marché local de l'habitat, et une bonne articulation dans la mise en œuvre entre les actions habitat et l'urbanisme, en lien également avec les déplacements et les politiques foncières.
- Production suffisante de logements à loyers maîtrisés en zone tendue (métropoles).

Rural

- Vigilance particulière sur la réhabilitation de l'habitat en centre bourg.
- Pour la montagne avec vigilance spécifique sur les logements des ménages à faibles ressources et des travailleurs saisonniers dans les stations touristiques.
- Pour le littoral avec une prise en compte renforcée des ménages à faibles ressources et des travailleurs saisonniers dans les secteurs à forte fréquentation touristique.

Ressources

- Guide méthodologique « Pour un habitat favorable à la santé, la contribution des villes » : http://www.villes-sante.com/publications/guides-du-reseau/
- Dossier ressources GRAINE Habitat et Santé : https://graine-occitanie.org/pdf/dossier-ressource-2-habitat.pdf
- Territoires Engagés : www.territoire-environnement-sante.fr
- Pourquoi réaliser un PLUi tenant lieu de PLH ? http://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Club_PLUi_-_Argumentaire_PLUi_valant_PLH_-_VFF_cle124a91.pdf
- Rubrique Habitat/Logement du club PLUi : http://www.club-plui.logement.gouv.fr/habitat-logement-r123.html

©tempora - www.otempora.com - novembre 2021