

# le Fil-à-fil

Le cousu main des documentalistes du CRES PACA et du CYPRÈS

N° 21 - Habitat et santé - 1ère partie : Habitat indigne et précarité énergétique

## Définitions

L' **habitat** est « l'aire dans laquelle vit une population ». Il se compose de plusieurs espaces de vie, logements, quartier, ville ou commune, reliés entre eux ainsi que d'un ensemble de services qui permettent à chacun.e, selon son âge et son statut social, de vivre au quotidien ( [CESE, 2017](#) ).

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 ( [Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990](#) ).

"Est en situation de **précarité énergétique** une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». ( [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement article 11](#) ).

SUR LE FIL - UNE ACTION

## Comprendre l'habitat dégradé et agir pour la santé des occupants. Une formation proposée par les Compagnons bâtisseurs Provence



Forts de plus de trente ans d'expériences de situations habitantes complexes vécues au travers de chantier en auto réhabilitation accompagnée et de diagnostic social, technique et juridique de logement, les Compagnons Bâtisseurs Provence se sont professionnalisés sur les questions relatives à un habitat dégradé en lien avec la santé des occupants. D'abord autour de la problématique du plomb et du saturnisme, puis aujourd'hui sur le rapport à la santé mentale dans le logement (Syndrome de Diogène notamment) ou la prise en compte des contraintes liées à la présence d'amiante, l'association travaille au quotidien à travers toutes ses actions le lien entre l'habitat et des déterminants de santé.

Soutenue par l'ARS et la DREAL PACA dans le cadre du Plan régional santé environnement (PRSE) 3 et les coordinatrices des Ateliers Santé Ville du Contrat de ville Aix Marseille Métropole, l'association les Compagnons Bâtisseurs Provence déploient depuis 2016 une formation généraliste destinée aux professionnels qui réalisent des visites à domicile (acteurs associatifs ou travailleurs sociaux) dans les territoires prioritaires situés dans les quartiers nord de Marseille (13, 14, 15, 16<sup>ème</sup> arrdt).

Sur une journée complète, l'objectif de cette formation est d'outiller les professionnels à l'appréciation de l'état d'un logement (repérage des caractéristiques liées à la décence et à l'insalubrité) en lien avec les pathologies de santé que peuvent présenter les ménages.

Animée par la Conseillère Habitat Santé de l'association ainsi que par la chef de projet chargée de coordonner l'action, cette formation répond également aux attentes des professionnels des territoires sur un éclairage des outils mis à disposition pour accompagner les familles habitant un logement dégradé. Afin d'assurer le maillage partenarial et la mise en réseau des acteurs, les Compagnons Bâtitisseurs Provence proposent enfin aux participants un service post-formation leur permettant de saisir l'association en cas de doute, de conseils techniques ou d'interrogations relatives à l'habitat.

Contact : Caroline Spault - 7, rue Edouard Pons, 13006 Marseille - 04 91 50 03 83  
[c.spault@compagnonsbatisseurs.eu](mailto:c.spault@compagnonsbatisseurs.eu)

## LE PROFIL - UN ACTEUR

### Le rôle de l'ADIL des Bouches-du-Rhône dans la lutte contre l'habitat indigne, la non décence et la précarité énergétique



L'Agence départementale d'information sur le logement des Bouches-du-Rhône (ADIL13) favorise l'accès au droit des ménages en apportant une information gratuite, neutre et individualisée sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales liées au logement lors de consultations téléphoniques ou de rendez-vous physique au siège, situé dans le 2<sup>e</sup> arrondissement de Marseille ou lors de permanences réparties sur l'ensemble du territoire des Bouches-du-Rhône.

Dans le département des Bouches-du-Rhône, la question de l'habitat dégradé se pose avec une grande acuité. C'est pourquoi l'activité de conseil de l'ADIL sur ces questions est fortement impacté par cette situation.

Au profit des particuliers, l'ADIL13 est amenée à qualifier juridiquement le trouble (inconfort, vétusté, insalubrité...), analyser la situation juridique au regard notamment du contrat de location, ou encore du paiement des loyers et des charges, informer les propriétaires et les locataires sur leurs droits et obligations, expliquer les démarches à entreprendre, les sanctions encourues, ou encore énumérer, le cas échéant, les aides financières et fiscales mobilisables.

Au profit des acteurs locaux, l'ADIL13 travaille en relation étroite avec les services de l'Etat compétent, mais également avec les collectivités territoriales et locales qui décident de mettre en place une politique volontariste sur le sujet, en s'engageant, notamment, sur la signature d'un protocole d'éradication de l'habitat indigne.

L'ADIL apporte un appui juridique aux différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et non décent, notamment au travers du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) dont elle est membre mais également par le biais de partenariats conclus avec l'Agence Régional de Santé (ARS) et la Caisse d'Allocation Familiale des Bouches-du-Rhône (CAF 13).

Elle organise également des formations et des sessions d'information sur cette thématique à l'attention notamment des élus et techniciens des collectivités territoriales.

En matière de précarité énergétique, l'ADIL 13 est notamment Point Rénovation Info Service (PRIS) de l'ANAH. A ce titre, et en complément de sa mission générale, elle est chargée d'informer et d'orienter les demandeurs remplissant les conditions d'éligibilité vers les opérateurs agréés par l'ANAH pour le montage technique et administratif de leur dossier.

De plus, l'ADIL informe sur l'ensemble des dispositifs mobilisables en la matière et participe à des ateliers d'informations au profit des particuliers avec les différents Espaces Info Energie (EIE) du département ainsi qu'avec la CAF 13.

➡ ADIL des Bouches-du-Rhône

➡ ADIL des Alpes-de-Haute-provence et des Hautes-Alpes

➡ ADIL des Alpes-Maritimes

➡ ADIL du Var

➡ ADIL de Vaucluse

## LA RUBRIQUE MÉTHODOLOGIQUE

# Le traitement de l'habitat indigne

### • Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations de logement qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des tiers, ou bien les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et qui sont impropres par nature à cet usage.

- Logements, immeubles insalubres
- Logements, immeubles présentant un danger imminent ou une accessibilité au plomb
- Immeubles menaçant ruine
- Hôtels meublés dangereux
- Habitats précaires, locaux impropres à l'habitation
- Logements et immeubles présentant des infractions au règlement sanitaire départemental

Cette notion est indépendante de la nature de l'occupation ou de la responsabilité des désordres.

### • Quelles différences entre la notion d'habitat indigne et celle de la décence ?

La notion de logement décent est une notion de droit privé qui s'applique dans les rapports locatifs, pour les logements mis en location.

Elle est fondée sur l' *article 1719 du code civil* et l' *article 6 de la loi n° 1989-462 du 6 juillet 1989* tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la *loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986*, modifiés par l' *article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000* relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Enfin, le dispositif a été précisé par la *loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006* portant engagement national pour le logement.

La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement, à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité ( *décret n°2002-120 du 30 janvier 2002* ).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Tout logement insalubre est indécent mais tout logement indécent n'est pas insalubre. Un logement indigne est non décent et un logement non décent peut ne pas être indigne.

### • Quelles actions contre l'habitat indigne ?

L'action incitative est le premier outil pour lutter contre l'habitat indigne (aides de l'ANAH et dispositifs facilitateurs : opérations programmées d'amélioration de l'habitat - OPAH, programme d'intérêt général - PIG...). Mais l'action coercitive s'avère indispensable pour les cas les plus « durs ».

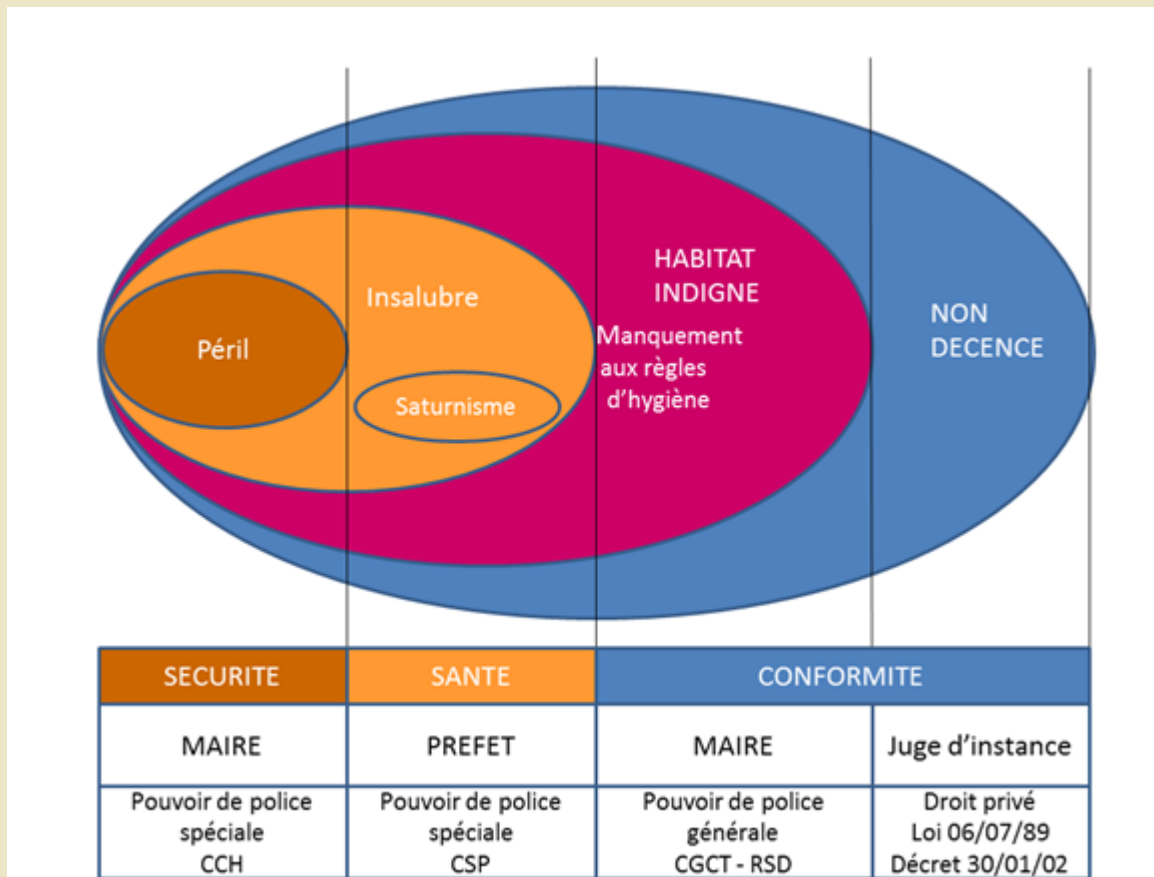
Le traitement de ces cas relève des pouvoirs de police exercés par les maires, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) s'ils ont pris la compétence et les préfets, et ce d'où que provienne le signalement – des occupants, de travailleurs sociaux, d'opérateurs d'OPAH, de médecins, etc...

Pour aider à solutionner certaines situations relevant de la non-décence, la *loi ALUR (24/03/2014)* a introduit un nouveau dispositif : la conservation par la CAF de l'aide au logement en cas de logement non décent. L'objectif est d'inciter les bailleurs de logement non décent à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

• **Qui fait quoi ?**

De multiples acteurs interviennent dans la lutte contre l'habitat indigne. Pour plus d'efficacité pour repérer, évaluer et traiter les situations rencontrées, ces acteurs sont mis en réseau au sein des plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

Les signalements réceptionnés au guichet du PDLHI sont orientés vers le dispositif de traitement adapté.



**Les maires ont un pouvoir de police générale** très large : ils exercent l'autorité de police de droit commun au niveau local. La salubrité et la sécurité publique faisant partie de l'ordre public, les maires peuvent donc intervenir.

Ceci leur permet notamment de prendre toute mesure utile face à un danger imminent (évacuation immédiate par exemple en cas d'intoxication au monoxyde de carbone ou de menaces d'effondrement partiel).

**Les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne relèvent, selon les cas du maire ou du préfet :**

- Le traitement des situations de péril – danger pour la sécurité des personnes face à une menace de chutes d'ouvrages, d'éléments constructifs, etc. – relève du maire (cette police n'est pas réservée seulement à l'habitat) ;
- Le traitement de l'insalubrité, relève de la compétence de l'État / Préfet ;
- La prévention du saturnisme, relève de la compétence de l'État / Préfet.

L'Agence Régionale de Santé (ARS) est chargée de l'application du pouvoir de police administrative du préfet fondé sur le code de la santé publique.

Certaines communes (208 communes en France) disposent d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS). Le SCHS intervient sur le territoire de la ville concernée et est chargé de faire appliquer la police du préfet pour les procédures liées à la lutte contre l'habitat insalubre.

Les services des mairies jouent un rôle majeur dans le traitement des plaintes des administrés. Les EPCI peuvent également s'impliquer dans ce domaine. L'ARS intervient, pour le compte du préfet, dès qu'un logement ou un lieu d'habitation présente des désordres s'apparentant à de l'insalubrité au sens du code de la santé publique (c'est à dire l'état ou la nature du logement présente un risque pour la santé des occupants et/ou des voisins). Le bilan de la mise en oeuvre de la police préfectorale par l'ARS en matière d'habitat indigne en région Provence-Alpes-Côte d'Azur est disponible sur le bilan d'activités santé environnement 2016 consultable sur [le site de l'ARS PACA](#).

AU FIL DES CONNAISSANCES : DOSSIER THÉMATIQUE

## Près d'un ménage sur quatre vit dans un logement présentant au moins un défaut de qualité



En 2013, en France métropolitaine, près d'un quart des ménages habitent dans un logement comportant au moins un défaut de qualité et 6 % avec au moins deux défauts. Parmi 16 critères de défaut, définis à partir du décret sur le logement décent de 2002 et de l'enquête Logement de l'Insee, les plus souvent cités sont des problèmes d'infiltrations ou d'inondations et d'évacuation des eaux, une installation de chauffage insuffisante et des remontées d'odeur fréquentes. L'absence d'équipements de base (eau courante, salle de bain, toilettes, coin cuisine, chauffage, prise de terre) est marginale : 3 % des ménages vivent dans un logement ne présentant pas au moins un de ces équipements. 16 % habitent un logement présentant un défaut lié à une installation dégradée ou insuffisante et 8 % dans un logement ayant un défaut provenant du bâti. Les locataires, les ménages vivant dans les grandes villes, les ménages jeunes et les familles monoparentales sont plus confrontés aux défauts de qualité de leur logement que la moyenne. Plus le niveau de vie du ménage est élevé, moins ce dernier occupera un logement présentant au moins un défaut de qualité. Les ménages les plus modestes sont davantage concernés par le cumul des défauts.

*Opale Echegu, Mathieu Calvo et Lucile Richet-Mastain, Etudes et Résultats, n°1063, 2018-05, 6 p.*

[➔ Consultez l'article](#)

## Rapport de l'Onpes 2017-2018 " Mal-logement, mal-logés "

Dans son 12ème rapport annuel, publié le 2 mai 2018, l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale (ONPES) livre un travail approfondi sur les différentes formes de mal-logement et sur ce que signifie être mal logé dans la France d'aujourd'hui, en particulier pour les ménages pauvres et modestes.

*Mal-logement, mal-logés. Rapport de l'Onpes 2017-2018, ONPES, 2018-05, 332 p.*



[➔ Consultez le communiqué de presse - 2 mai 2018 et le rapport](#)

# L'état du mal-logement en France 2018. Un éclairage régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

La Fondation Abbé Pierre publie son 23ème rapport sur l'état du mal-logement en France et met l'accent sur le surpeuplement dans le logement. 4 millions de personnes restent mal logées ou privées de domicile, tandis que 12 millions voient leur situation fragilisée par la crise du logement. Ce document apporte un éclairage spécifique à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en présentant les diverses manifestations du mal-logement et les réponses politiques apportées à partir d'un état des lieux de plusieurs grandes tendances en région (l'absence de réponse aux personnes à la rue, le retour des bidonvilles, l'incapacité à proposer suffisamment de logements à loyer abordables, le manque de volonté politique pour appliquer la loi SRU ou traiter l'habitat indigne). L'analyse de la Fondation Abbé Pierre est ponctuée de témoignages d'acteurs, associatifs, issus de la société civile, ou bailleurs sociaux.



Fondation Abbé Pierre, 2018-02, 58 p.

➡ [Consultez le rapport](#)

➡ [Voir aussi Partie 1. Le logement est une question de santé publique in : L'état du mal-logement en France. 21ème rapport annuel, Fondation Abbé Pierre, 2016, 388 p.](#)

## Guide méthodologique sur le repérage de l'habitat indigne. Les actions de repérage : mode d'emploi

Destiné aux services en charge des politiques de lutte contre l'habitat indigne, ce guide doit leur permettre d'organiser leurs actions locales et de mobiliser les outils adéquats. Il permet notamment d'identifier l'étude de repérage comme une phase essentielle du processus de lutte contre l'habitat indigne ; d'amener le lecteur à la compréhension des différentes finalités qui peuvent être données à ces études de repérage ; d'apporter tous les éléments, expériences et méthodes utilisées par les territoires pour conduire une étude de repérage d'habitat indigne.



CETE Méditerranée-pôle de compétence et d'innovation de lutte contre l'habitat indigne, Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, Ministère de l'égalité des territoires et du logement, 2013-06, 56 p.

➡ [Consultez le guide](#)

## Interventions sur le logement et impacts sanitaires. Evaluation des actions. Etat des connaissances

L'habitat dégradé constitue en Île-de-France l'un des déterminants environnementaux et sociaux de santé les plus importants. La politique en faveur de l'amélioration des logements est ainsi une priorité régionale en matière de santé publique. Alors que les impacts de la qualité des logements sur la santé sont aujourd'hui bien établis, l'impact des politiques d'amélioration de l'habitat est peu documenté. Ce rapport présente les méthodes à mettre en oeuvre et indicateurs à recueillir pour évaluer les interventions sur le logement ainsi que leurs éventuelles limites.



Sabine Horst, Dorothée Grange, ORS Ile-de-France, 2017-07, 83 p.

## Recueil des bonnes pratiques des collectivités en matière de lutte contre la précarité énergétique

Cette enquête complète un panorama des différents dispositifs existants pour faciliter la rénovation énergétique sur les territoires. Elle permet de dresser un état des lieux des actions privilégiées par les collectivités et d'identifier les besoins associés pour une meilleure prise en compte de la problématique de la précarité énergétique sur le territoire.

*Lucie Vivet, Amorce, ADEME, 2018-02, 60 p.*

[➔ Consultez le rapport](#)



## Quels dispositifs pour accompagner les ménages en précarité énergétique ?

Ce guide s'adresse à tous les professionnels qui s'interrogent sur les dispositifs disponibles, au niveau national, pour aider les ménages aux ressources modestes qui rencontrent des difficultés à régler leurs factures d'énergie ou à atteindre un niveau de confort thermique correct dans le logement.

*Marie Moisan, Claire Bally, Réseau RAPPEL, 2018-06, 100 p.*

[➔ Consultez le guide](#)

[➔ Pour aller plus loin](#)



## Etude sur les liens entre précarité énergétique et santé dans l'Hérault

Cette étude a pour objectifs de décrire les effets de la précarité énergétique sur la santé et d'identifier en quoi cette forme particulière de précarité est un facteur aggravant pour l'état de santé des personnes qui y sont confrontées. Elle commence par définir les caractéristiques du département de l'Hérault en s'appuyant sur les données socioéconomiques, les aides au paiement des dépenses énergétiques et sur la surmortalité en hivers pour expliquer les effets directs et indirects de la précarité énergétique sur la santé. Elle précise ensuite la méthodologie utilisée pour l'étude : population et familles recrutées, outils utilisés, modalités de recueil de l'information, rôle des différentes instances. Pour finir, elle présente les résultats et la synthèse : caractéristique de la personne complétant le questionnaire, état de santé des adultes et des enfants.

*Bernard Ledésert, Laura Gazaix, Sandrine Buresi, CREAM-ORS Languedoc-Roussillon, Gefosat, 2013-04, 69 p.*

[➔ Consultez le rapport](#)



- **Habitat insalubre**  
<http://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/habitat-insalubre>
- **SOS taudis**  
<http://www.fondation-abbe-pierre.fr/nos-actions/lutter-contre-lhabitat-indigne/sos-taudis>
- **Réseau français des villes-santé de l'organisation mondiale de la santé - Habitat et Santé**  
<http://www.villes-sante.com/thematiques/habitat-sante/>
- **Agence nationale pour l'habitat (ANAH)**  
<http://www.anah.fr/>
- **Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) - Habitat indigne**  
<https://www.anil.org/habitat-indigne/>
- **Réseau des acteurs de la pauvreté et de la précarité énergétique dans le logement ( Réseau RAPPEL)**  
<http://www.precarite-energie.org/>
- **Réseau régional énergie précarité Provence-Alpes-Côte d'Azur**  
<https://sites.google.com/site/researegionalenergieprecarite/>
- **EcopoleEnergie**  
<http://www.ecopolenergie.com/>
- **ADEME - précarité énergétique**  
<http://www.ademe.fr/expertises/batiment/quoi-parle-t/precarite-energetique>

#### AU FIL DES CONNAISSANCES : AGENDA

## L'accompagnement des propriétaires occupants en habitat indigne

19 juin 2018

Paris

Ce colloque est organisé par la Fondation Abbé Pierre dans le cadre de son programme "Sos Taudis".

Date limite d'inscription : jeudi 14 juin 2018.

[➔ Consultez le programme](#)

#### LE FILON - UN OUVRAGE

## L'accompagnement des personnes en situation d'habitat indigne. L'exemple d'une démarche globale auprès de propriétaires occupants

A partir de son expérience du programme SOS Taudis, la Fondation Abbé Pierre propose dans ce document des bonnes pratiques pour accompagner les personnes confrontées à l'habitat indigne. Il resitue la diversité des situations d'habitat indigne et la fragilité des ménages qui y sont confrontés dans une première partie. La deuxième partie présente les opérateurs, leur approche pluridisciplinaire et leur place au coeur du partenariat. La troisième partie expose la démarche qui va permettre la construction et la mise en oeuvre d'un projet avec les





ménages. Elle est complétée par des focus sur des formes particulières d'intervention, et suivie d'une synthèse des repères proposés pour l'accompagnement des personnes.

Fondation Abbé Pierre, 2017-09, 44 p.

[➔ Consultez le document](#)

LE FIL ROUGE - UN SITE INTERNET

## Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE)

L'Observatoire prend en compte les aspects sociaux, énergétiques, sanitaires et économiques de la précarité énergétique. Il constitue un outil de suivi permanent et d'analyse qui apporte aux services de l'Etat, à ses agences, aux collectivités territoriales, aux fournisseurs d'énergie et à l'ensemble des associations et des professionnels oeuvrant dans le domaine de la précarité énergétique, des éléments d'aide à la décision. Il fait émerger des approches et des indicateurs communs de la précarité énergétique, vise à mieux définir et à faire évoluer les outils d'observation, d'analyse, d'évaluation et d'intervention. L'Observatoire respecte les principes de neutralité, de pérennité et de fiabilité statistique. Il propose des actualités, des documents téléchargeables et des [statistiques](#) sur la précarité énergétique.



[➔ Site de l'ONPE](#)

Ce numéro du [Fil-à-Fil](#) a été réalisé avec les contributions de Caroline Spault (Compagnons Bâisseurs Provence), Aurélie Chery Michel (ADIL 13), Soizic Urban-Boudjelab et Alexandra Muriel (ARS PACA), Nicolas Guignard (EnvirobatBdm), Rachel Felipe (APPA PACA) et Dominique Chanaud (Ville de Marseille), nous les en remercions.



le filon

[➔ Retrouvez plus de références en interrogeant Le Filon](#)

SCARS®

[➔ Retrouvez plus d'actions en santé environnement dans Oscars](#)

Tous les documents cités en référence peuvent être consultés ou empruntés au CRES PACA et au Cyprès. Cet e-mail a été envoyé à [[EMAIL\_TO]], [cliquez ici pour vous désinscrire](#).

### Rédaction et contacts

Gaëlle Lhours  
**CRES PACA**  
178 cours Lieutaud - 13006 Marseille  
Tél. 04 91 36 56 95 (98)  
[www.cres-paca.org](http://www.cres-paca.org)  
[www.bib-bop.org](http://www.bib-bop.org)  
[gaelle.lhours@cres-paca.org](mailto:gaelle.lhours@cres-paca.org)  
Accueil documentaire du lundi au vendredi

Elodie Paya  
**CYPRES**  
Siège : Route de la Vierge CS1 13698 Martigues  
Cedex  
Tél. 04 42 13 01 02  
[www.cypres.org](http://www.cypres.org)  
[epaya@cypres.org](mailto:epaya@cypres.org)

de 13h à 17h  
et le matin sur rendez-vous

Accueil documentaire du lundi au vendredi de 9h à  
17h sans interruption