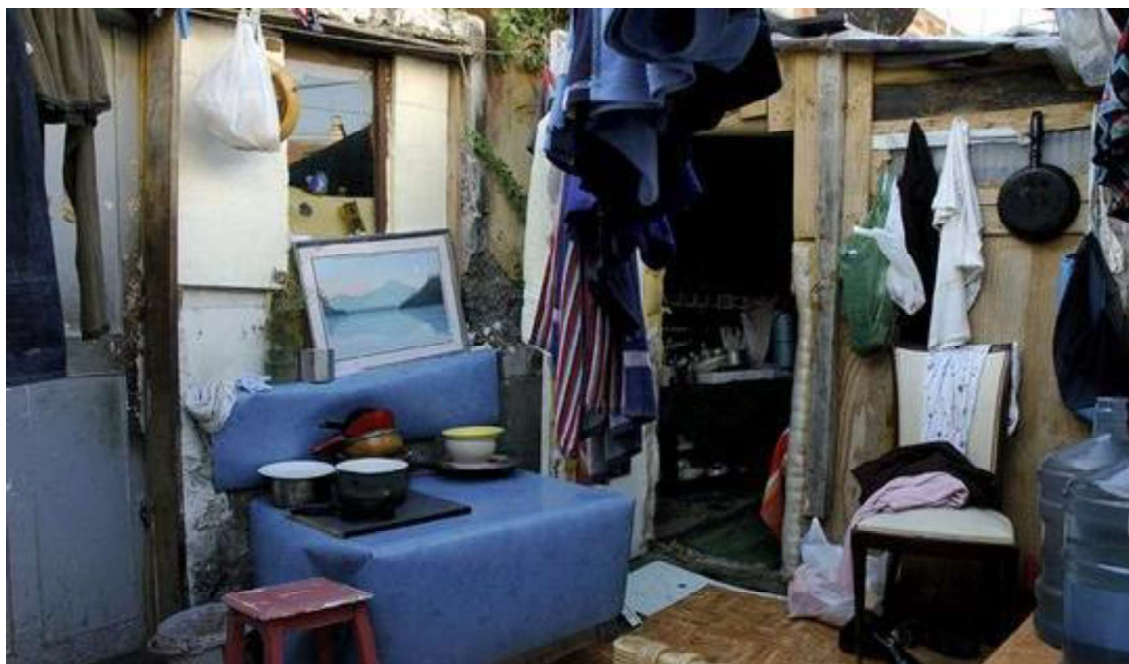


L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ EN ÎLE-DE-FRANCE

« La Santé environnementale et périnatalité : une évidence, une urgence... - 13/04/2023

Anne-Claire DAVY, Habitat et Société/ Sabine HOST (ORS) -Institut Paris Region



L'habitat indigne et dégradé en Ile-de-France : repères pour comprendre, évolutions et enjeux santé

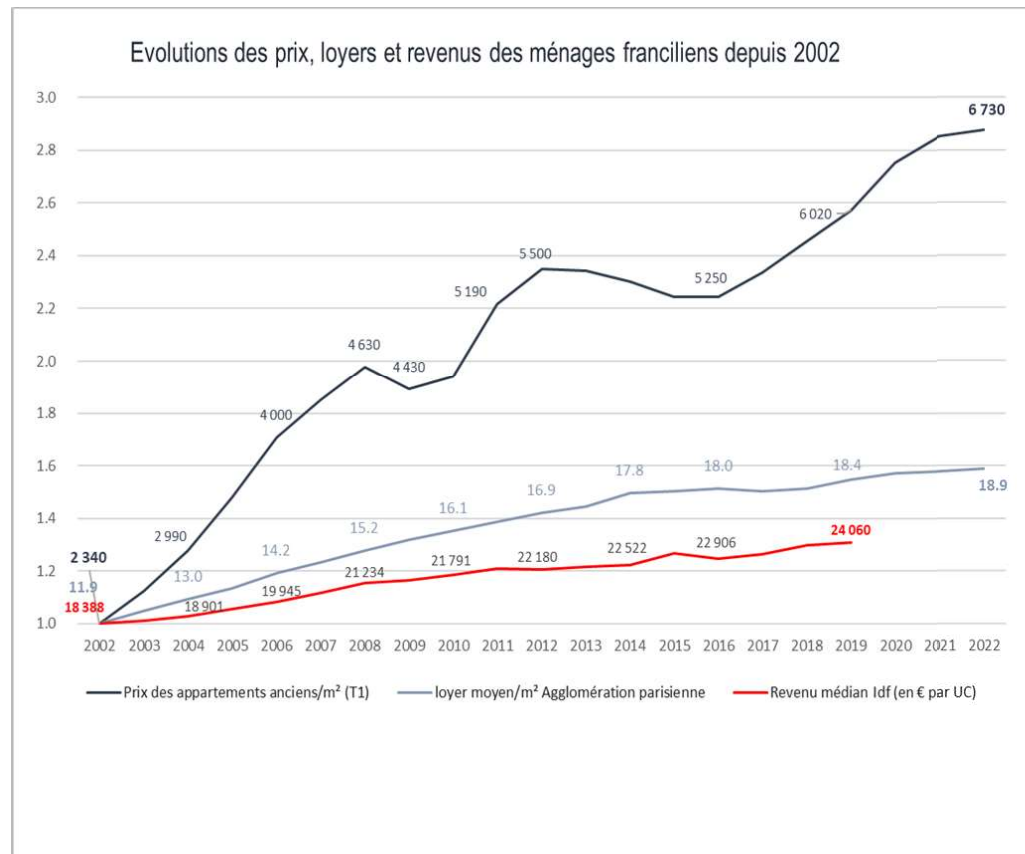
- 1. L'Île-de-France : repères pour comprendre le contexte métropolitain**
- 2. Evolutions et visages de l'habitat indigne en Ile-de-France**
- 3. Les enjeux santé de l'habitat indigne et dégradé**

1. L'habitat indigne en Ile-de-France :

Repères pour comprendre le contexte métropolitain

Un marché hyper tendu, des parcours résidentiels entravés

- En 20 ans, des revenus qui augmentent de 30%... et des prix de 300%
- Des loyers multipliés par 10 en 40 ans
- Un achat immobilier représente 5 ans de revenus, plus du double d'il y a 25 ans
- Des taux d'effort en hausse pour tous
- Une production récente décalée des revenus des ménages
- Une offre locative de moins en moins accessible
- Mobilité résidentielle en baisse et durée d'occupation qui s'allongent



1. L'habitat indigne en Ile-de-France :

Repères pour comprendre le contexte métropolitain

Une demande sociale toujours plus importante

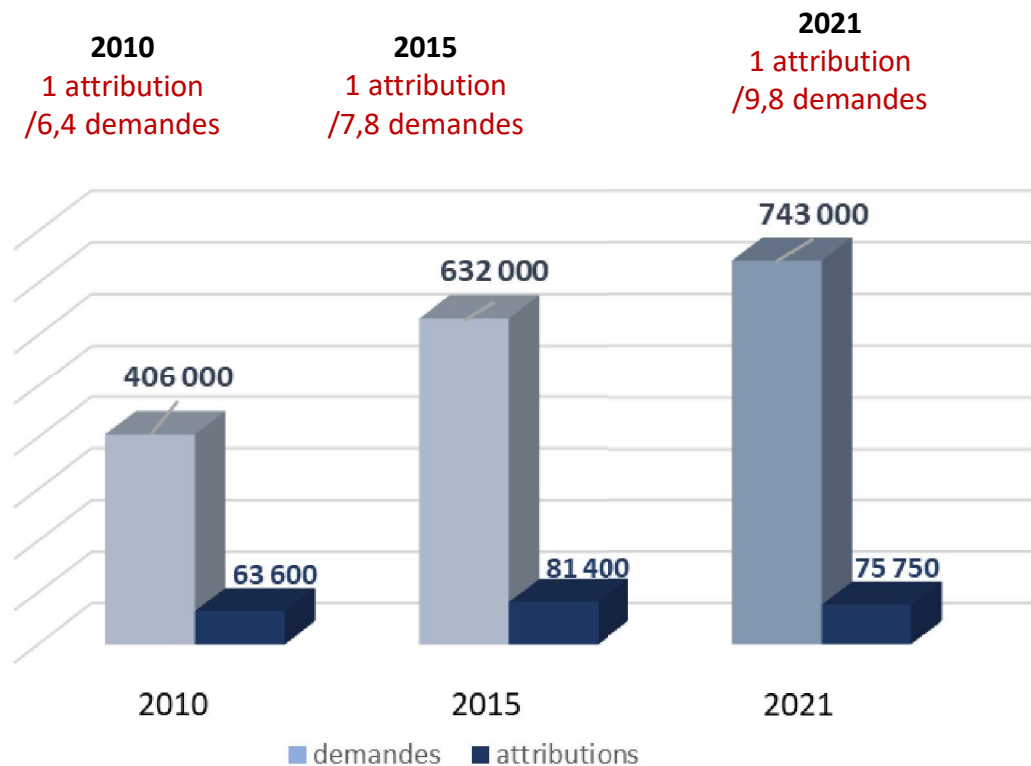
Des demandeurs plus modestes que les ménages ciblés par l'offre produite 71% de demandeurs sous les plafonds PLAI
Pour 31% des agréments

Des délais médians d'attente qui s'allongent y compris pour des situations prioritaires

En moyenne : 24 mois en 2021 pour l'ensemble des demandeurs, 34 mois pour les ménages du Q1, 43 mois pour les ménages prioritaires et 53 mois pour les ménages PU DALO

Des publics prioritaires et modestes bloqués dans leurs parcours

Un nb de reconnaissance multiplié par 10 en 10 ans (2018/2019), mais un taux d'accès en baisse (cf rôle de COMED aux pratiques de plus en plus sélectives) Un nombre de ménages reconnus PU DALO en attente qui ne se résorbe pas (44 318 avec une DLS au 31/12/2021)



1. L'habitat indigne en Ile-de-France :

Repères pour comprendre le contexte métropolitain

Des conditions d'occupation dégradées pour certains ménages

1,3 million de personnes mal logées	
Personnes privées de logement personnel	309 901
Dont personnes sans domiciles (a)	137 545
Dont résidences principales à l'hôtel (b)	11 000
Dont habitations de fortune (c)	13 356
Dont personnes en hébergement contraint chez des tiers (d)	148 000

1. L'habitat indigne en Ile-de-France :

Repères pour comprendre le contexte métropolitain

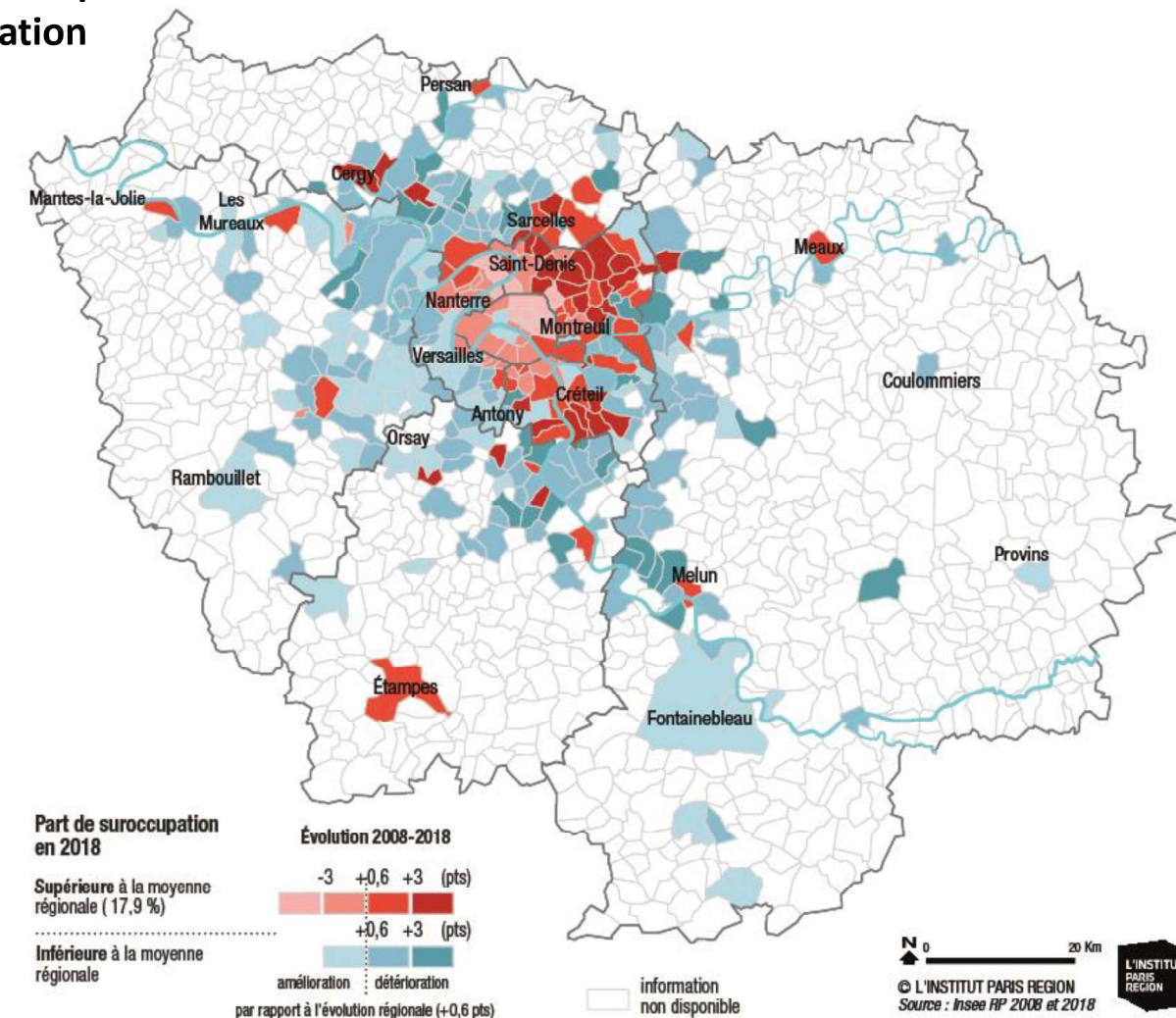
Sur occupation croissante dans certains parcs et
dégradation des conditions d'occupation

18 % des ménages
en **sur occupation**
en 2018
⇒ **+ 275 000**
personnes en 20 ans

Une croissance du nb de
personnes hébergées
contraintes,

Jeunes cohabitants bien
au-delà de l'âge des études

Départs ...



Source : *Vivre à l'étroit en Ile-de-France. Situation en 2018 et évolution 2008-2018*,
Sandrine Beaufils, Philippe Pauquet. Institut Paris Region, Juin 2022

1. L'habitat indigne en Ile-de-France :

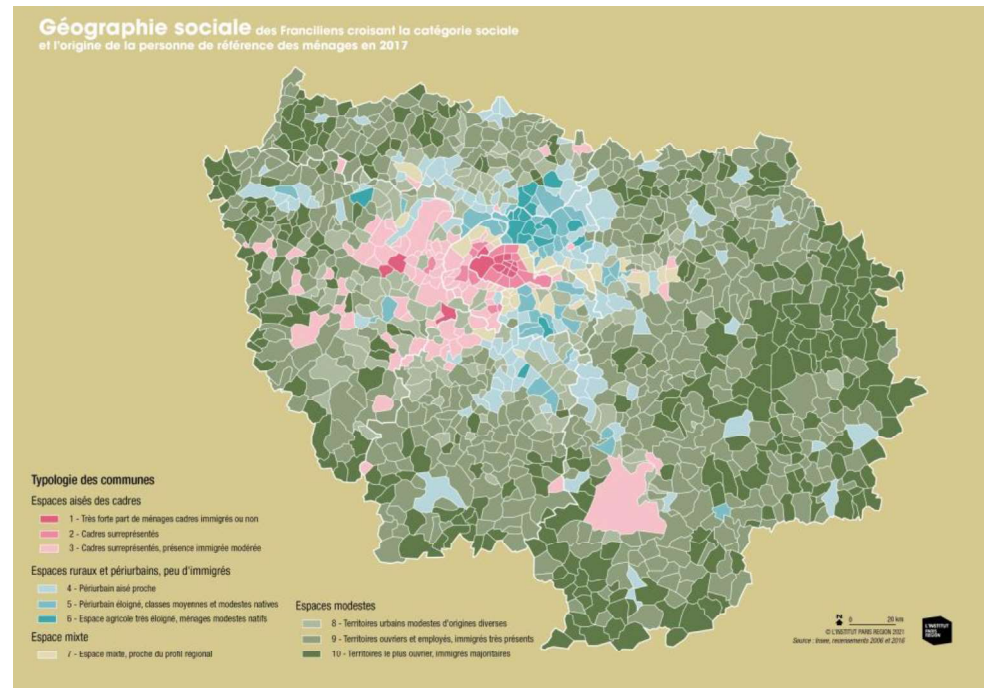
Repères pour comprendre le contexte métropolitain

Des disparités territoriales marquées,

- Des territoires de forte concentration de pauvreté et de richesse
- Des disparités de richesse particulièrement fortes au centre
- Des niveaux de vie plus homogènes en moyenne en grande couronne

... qui se renforcent

- Appauvrissement de territoires déjà très populaires
- Croissance des revenus des habitants du péri-urbain
- Des dynamiques de recomposition de l'offre locative, recul de l'offre ordinaire ...



En lien avec un marché immobilier très hiérarchisé

2- L'habitat indigne en Ile-de-France et ses multiples visages

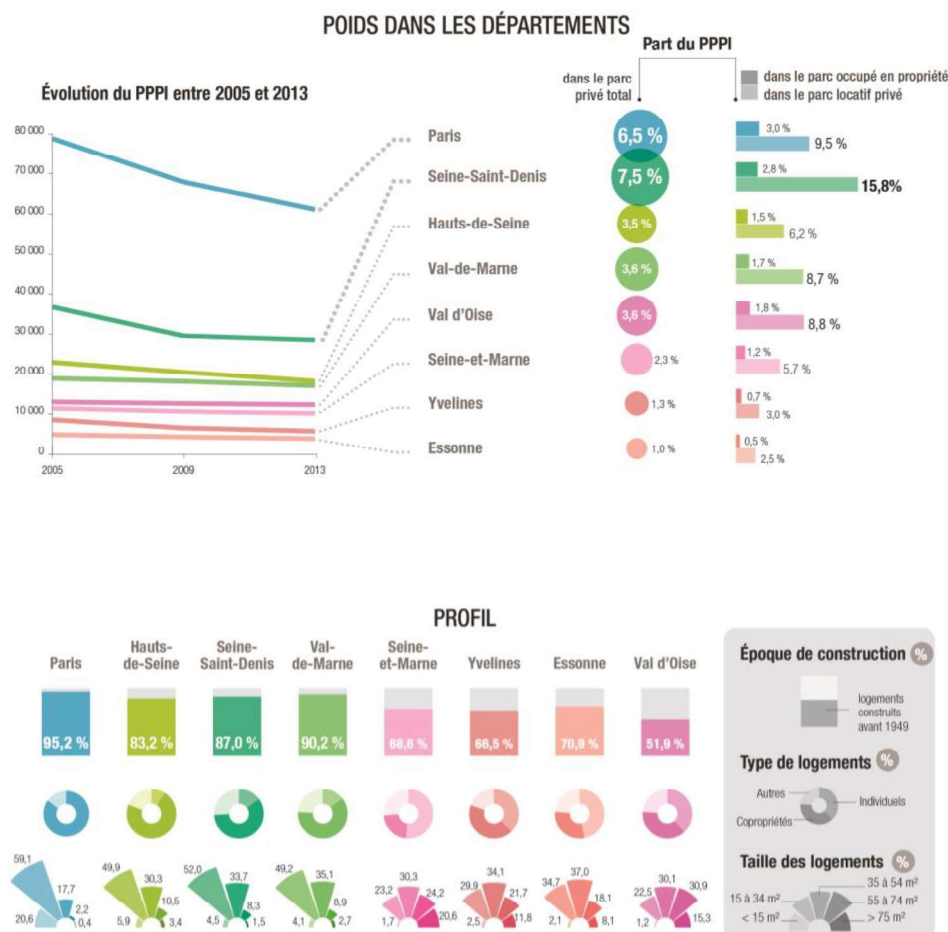
Première approche par le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

- Moins 20 % en Ile-de-France entre 2005 et 2013

Mais des enjeux qui restent importants

- Un peu plus de 4 % des résidences principales privées potentiellement indignes
- Près de 80 % du PPPI francilien concentré à Paris et en petite couronne, pour près de 58 % des RP privées
- 5,6% à Paris et en PC, 2 % du parc en Grande Couronne

Des formes d'habitat indigne diversifiées, moins bien approchées par le PPPI

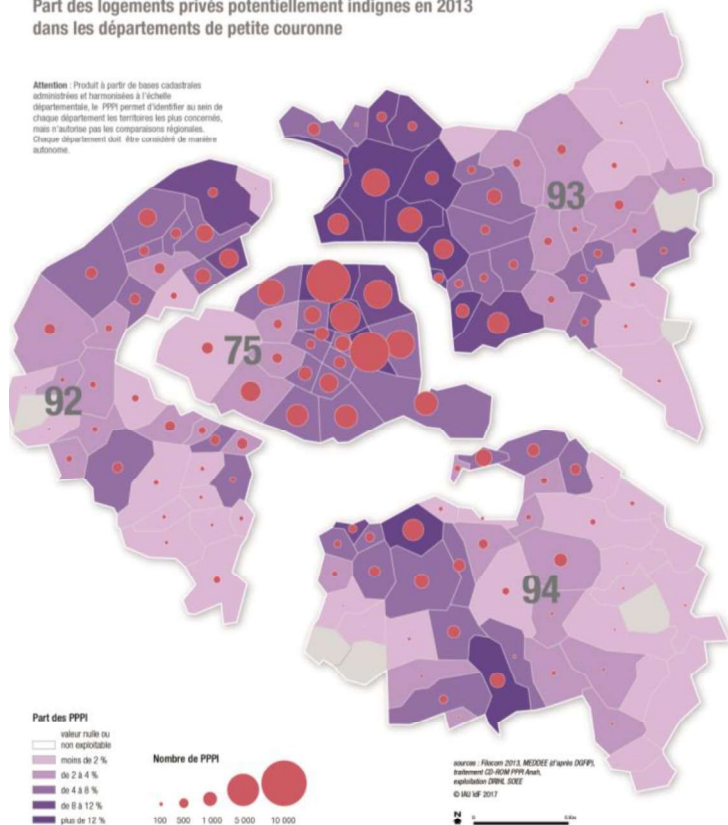


2- L'habitat indigne en Ile-de-France et ses multiples visages

Une concentration des enjeux en petite couronne, mais une diffusion croissante des problématiques vers le péri-urbain, le rural

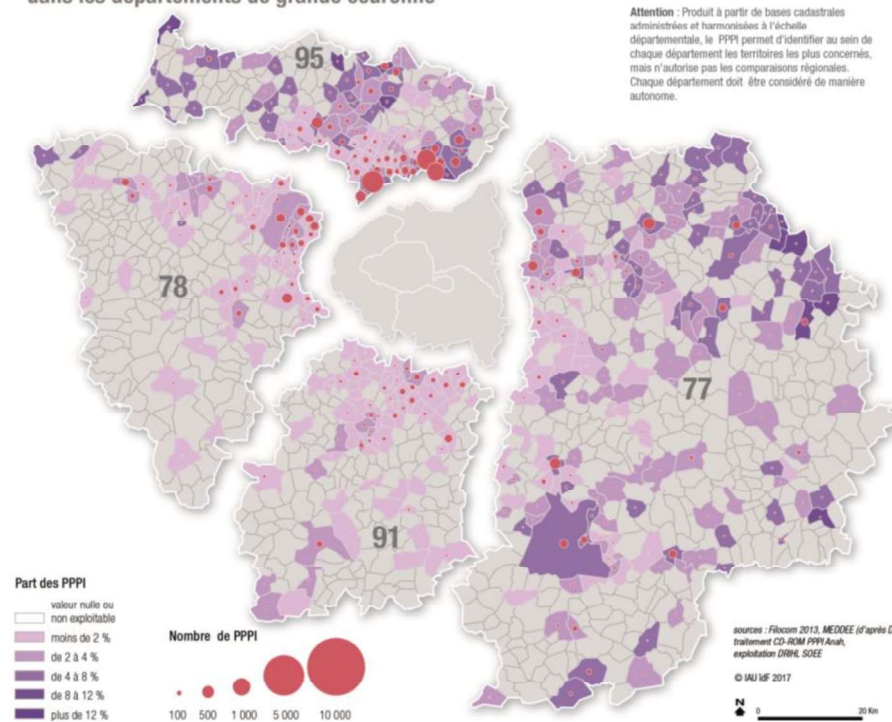
Part des logements privés potentiellement indignes en 2013
dans les départements de petite couronne

Attention : Produit à partir de bases cadastrales administrées et harmonisées à l'échelle départementale, le PPPI permet d'identifier au sein de chaque département les territoires les plus concernés, mais n'autorise pas les comparaisons régionales. Chaque département doit être considéré de manière autonome.



Part des logements privés potentiellement indignes en 2013
dans les départements de grande couronne

Attention : Produit à partir de bases cadastrales administrées et harmonisées à l'échelle départementale, le PPPI permet d'identifier au sein de chaque département les territoires les plus concernés, mais n'autorise pas les comparaisons régionales. Chaque département doit être considéré de manière autonome.

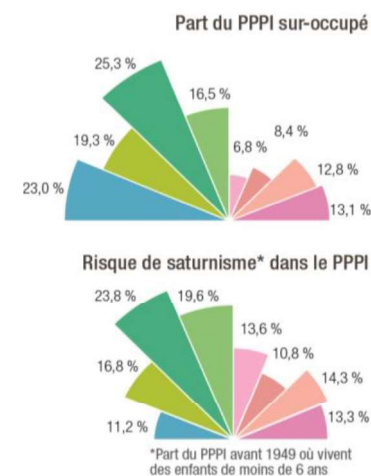
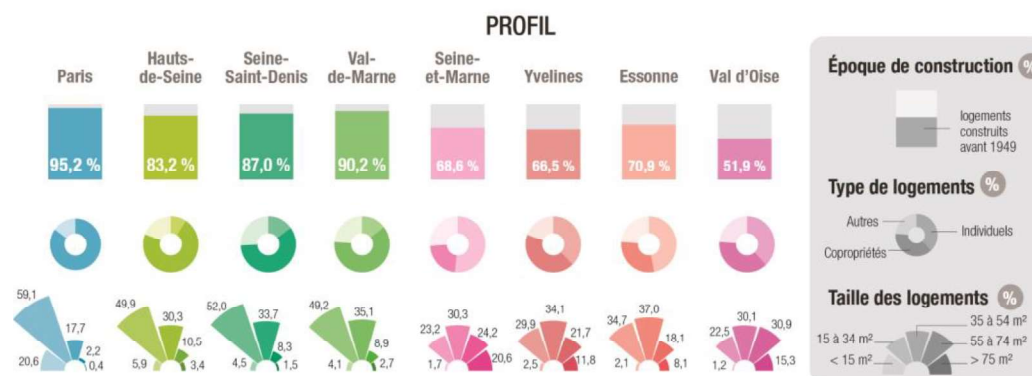


Attention : Produit à partir de bases cadastrales administrées et harmonisées à l'échelle départementale, le PPPI permet d'identifier au sein de chaque département les territoires les plus concernés, mais n'autorise pas les comparaisons régionales. Chaque département doit être considéré de manière autonome.

2- L'habitat indigne en Ile-de-France et ses multiples visages

Le parc ancien dégradé, une composante encore majoritaire de l'Habitat Indigne

- **Des facteurs d'obsolescence du bâti** : petits collectifs de faubourgs, immeubles de rapport du 19ème siècle mal conçus, peu entretenus, mal équipés et avec des morphologies difficiles à restructurer
- **Des bailleurs indécents, négligents ou non solvables qui ne remplissent pas leurs obligations d'entretien**
- **Des situations juridiques pénalisantes**: copropriétés mal gérées, successions et indivisions difficiles, biens en déshérence...
- **Des facteurs liés aux conditions d'occupation** : propriétaires modestes, accédant par défaut; sur-occupation, du fait des occupants ou du bailleur...

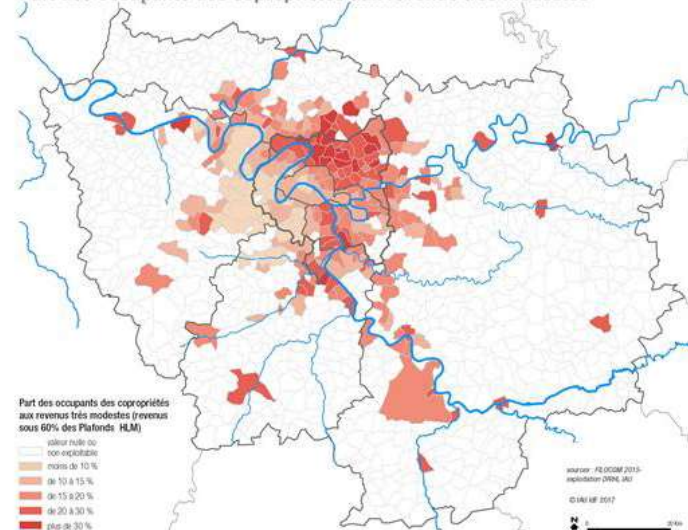


2- L'habitat indigne en Ile-de-France et ses multiples visages

Les copropriétés dégradées récentes, des enjeux toujours croissants

- **Des grands ensembles complexes** construits sans réflexion sur le cadre juridique qui les ferait fonctionner (gestion des dalles, chauffage urbain, équipements collectifs...)
- **Des copropriétés des années 1960 à 1990 fragiles, victimes d'un effet de ciseaux entre :**
 - **Un cycle technique :**
obsolescence d'une partie de leurs composants qu'il faut remplacer (20 000 €/lot en moyenne)
 - **Un cycle démographique :**
renouvellement et paupérisation de l'occupation (poids des accédants très endettés et des bailleurs spéculatifs)
 - **Un cycle économique :**
Renchérissment du coût des énergies, des charges et des travaux
 - **Un cycle sociologique et urbain :**
des « produits » ne rencontrant plus la demande des ménages les plus solvables, évolution de leur environnement
- **Une intensification de l'exploitation locative qui accélèrent les processus de dégradation**

Part des occupants des copropriétés aux revenus très modestes



Près de 25 000 copropriétés de classe D



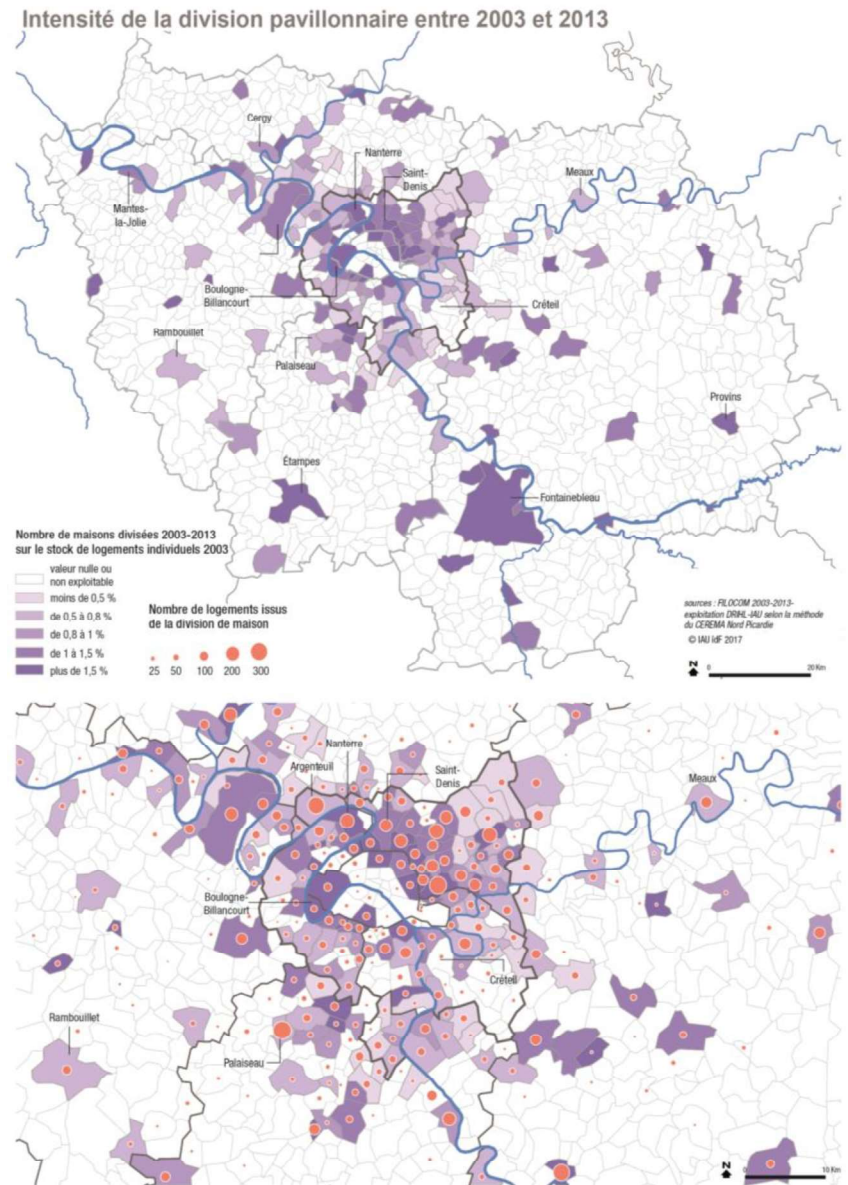
Répartition des copropriétés de classe D au sein des départements franciliens



2- L'habitat indigne en Ile-de-France et ses multiples visages

La division de logements : une réalité ambiguë

- **Un processus croissant de division de logements, y compris dans le collectif**
- **Entre adaptation du parc, réponse aux besoins, ...** développement d'une offre sans consommation foncière, Bimby, colocation institutionnalisée...
- **et filière de « mal logement » dans certains marchés**
 - De plus en plus de sur-occupation, liée à une surexploitation locative du bâti
 - Des logements petits et majoritairement locatifs remplacent des maisons en propriété
 - La création d'un habitat de faible qualité et la dégradation accélérée du bâti
 - Des espaces impropres utilisés comme habitations
 - Des comportements spéculatifs, des regroupements communautaires... mais surtout des propriétaires à faibles ressources équilibrant un budget...
- **Des processus concentrés dans les tissus populaires et urbains du cœur de l'agglomération**



2- L'habitat indigne en Ile-de-France et ses multiples visages

L'habitat indigne : une réponse par défaut à l'accueil des plus fragiles, un processus « structurel »

Un sous marché du logement qui répond à des besoins qui ne peuvent être satisfaits ailleurs :

- Des occupants qui cumulent des facteurs de fragilité :
 - jeunes ménages en début d'insertion sociale et professionnelle,
 - personnes étrangères ou d'origine étrangère, nouveaux arrivants ou résidents installés
 - jeunes et familles éprouvant d'importantes difficultés d'insertion
 - personnes âgées isolées, à faibles ressources
- Des parcours résidentiels « captifs », caractérisés par l'urgence des besoins et l'impossibilité d'accéder à un logement décent

Un marché de pénurie « pousse au crime »

- Un marché locatif lucratif, avec des loyers élevés attirant des bailleurs spéculatifs, ...
- Des bailleurs « occasionnels » et parfois de bonne foi qui peinent à financer l'entretien de leur bien tout en le louant facilement...
- Des propriétaires occupants, qui acquièrent là où ils le peuvent

➤ **Une problématique de flux et non de stock**

3- Habitat et santé

Définition large de l'habitat (OMS)

- Logement lui-même
- Environnement immédiat et voisinage du logement

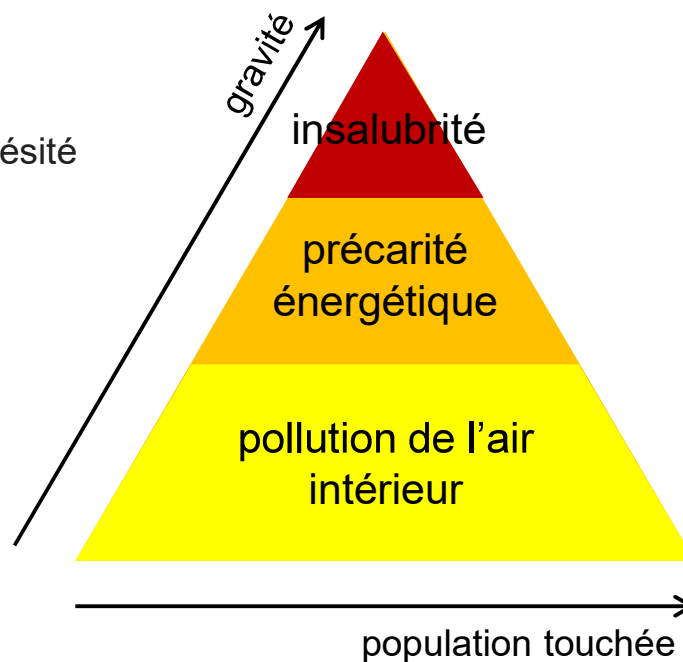
De multiples facteurs de risques

- Environnement du quartier, exercice physique et obésité
- Insécurité
- Exposition au bruit
- Accidents domestiques et accessibilité
- Qualité de l'air intérieur, moisissures
- Promiscuité
- Précarité énergétique
- CO, plomb

Exacerbé par

- Habitat dégradé, vétusté
- Sur-occupation du logement

Interaction avec les caractéristiques des occupants



3- Habitat et santé : un large spectre d'effets sanitaires

Principaux effets sanitaires

Saturnisme

Intoxication au CO

Traumatismes (coupures, fractures, électrocutions, brûlures...)

Maladies infectieuses spécifiques (tuberculose, légionellose, aspergillose...)

Maladies respiratoires chroniques dont l'asthme

Réactions allergiques (rhinite, congestion nasale...)

Infections ORL

Irritations des muqueuses (nez, yeux, gorges...)

Affections dermatologiques

Maladies cardiovasculaires

Atteinte du système reproducteur, immunitaire et endocrinien

Atteinte du développement psychomoteur, de la croissance

Obésité, surpoids

Symptômes généraux (fatigue, maux de tête, nausée, vomissements...)

Troubles du sommeil

Mauvaise santé perçue

Stress, irritabilité

Dépression

Repli sur soi

Cancers

Décès

3- Habitat et santé : impact de la précarité énergétique

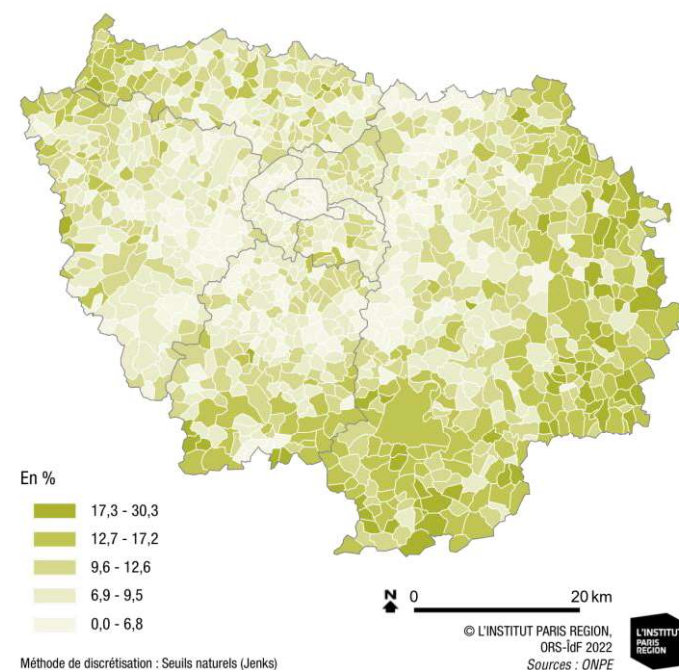
Une relation complexe entre précarité énergétique et santé

- des réalités multiples
- à l'interface avec autres problématiques : précarité, « mal logement », inégalités sociales
- un large éventail d'effets : non spécifiques, directs et indirects, résultant d'un cumul de risques

Régie par de multiples « mécanismes »

- Des effets directs
 - de l'exposition au froid dans le logement (pathologies cardiovasculaires, respiratoires...)
 - liés à des comportements à risque du fait d'un accès limité à l'énergie (utilisation de chauffage d'appoint, tendance au calfeutrage, plus grande promiscuité...)
- Des effets du fait d'arbitrages liés à la précarité
 - « Manger ou se chauffer » ⇔ alimentation moins favorable à la santé
 - renoncement aux soins
 - isolement social

Part des ménages en précarité énergétique logement en 2019 (source ONPE)



433 400 ménages franciliens ~8,2 % (selon l'indicateur TEE 3D logement au seuil de 8%)
Niveau régional le plus faible MAIS de fortes disparités territoriales

3- Habitat et santé : impact de la précarité énergétique

Un enjeu indéniable de santé publique

- la précarité énergétique exacerbe conditions de vie déjà difficiles
- un phénomène de spirale
- un risque d'amplification du phénomène si inaction

Des populations particulièrement vulnérables

- Les personnes âgées plus touchées par la surmortalité hivernale
 - pathologies préexistantes fréquentes
 - moins de graisse sous-cutanée (moindre résistance au froid)
 - plus exposés du fait d'un temps passé au domicile important
- Les enfants dont risque de survenue de problèmes respiratoires dans un logement « froid » x 2
 - majoration de l'exposition du fait de l'absence d'autonomie ou/et incapacité à exprimer ses besoins + temps passé au domicile
 - lutte contre le froid entraîne majoration apport calorique nécessaire et donc un préjudice pour la croissance si non compensé
- Personnes souffrant de pathologies chroniques

3- Habitat et santé : saturnisme

Sources multiples

- 1ère cause = peintures contenant du plomb
- Populations les plus exposées = résidant dans des logements anciens (<1949), en travaux, dégradés ou mal rénovés

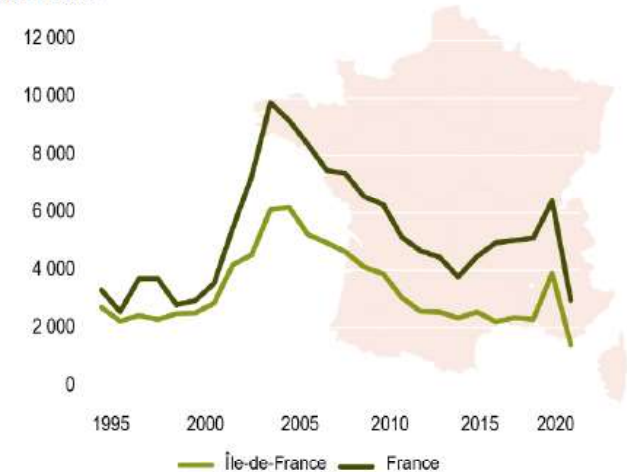
Pathologie

- Intoxication par le plomb (plombémie > 50 µg/L sang)
- Accumulation dans l'organisme et perturbation des fonctions essentielles, notamment dommages irréversibles sur le développement psychomoteur chez le très jeune enfant
- Symptômes peu spécifiques
- Populations les plus à risque = enfants (notamment moins de 6 ans) et femmes enceintes

Une forte baisse du nombre de cas mais une chute du nombre de dépistages

- En 2020, la région comptait 203 cas prévalents de saturnisme chez les 0-17 ans, soit 38 % des cas de la France entière (vs 1516 cas en 1995)
- Forte diminution des primo dépistages et dépistages passant de 2713 à 1421 entre 1995 et 2020
- Dépistage ciblé = enjeu clé dans la lutte contre cette maladie

Figure Evolution du nombre de primo dépistages en Île-de-France et en France



Source : Système national de surveillance des plombémies de l'enfant (SNSPE)

Figure Evolution des cas incidents de saturnisme en Île-de-France et en France



Source : Système national de surveillance des plombémies de l'enfant (SNSPE)

« La Santé environnementale et périnatalité : une évidence, une urgence...13/04/2023

Merci de votre attention