

Logements, on y vit les deux tiers de notre temps

Nous passons entre 60 et 70 % du temps dans nos logements (Zeghnoun and Dor, 2009). Ainsi, et parce que ce sont les lieux où nous dormons, nous mangeons, où les enfants jouent, etc., la qualité sanitaire des logements est un élément essentiel à prendre en compte pour qualifier l'exposition des populations.

La qualité des environnements de vie que constituent les habitations dépend de différents paramètres :

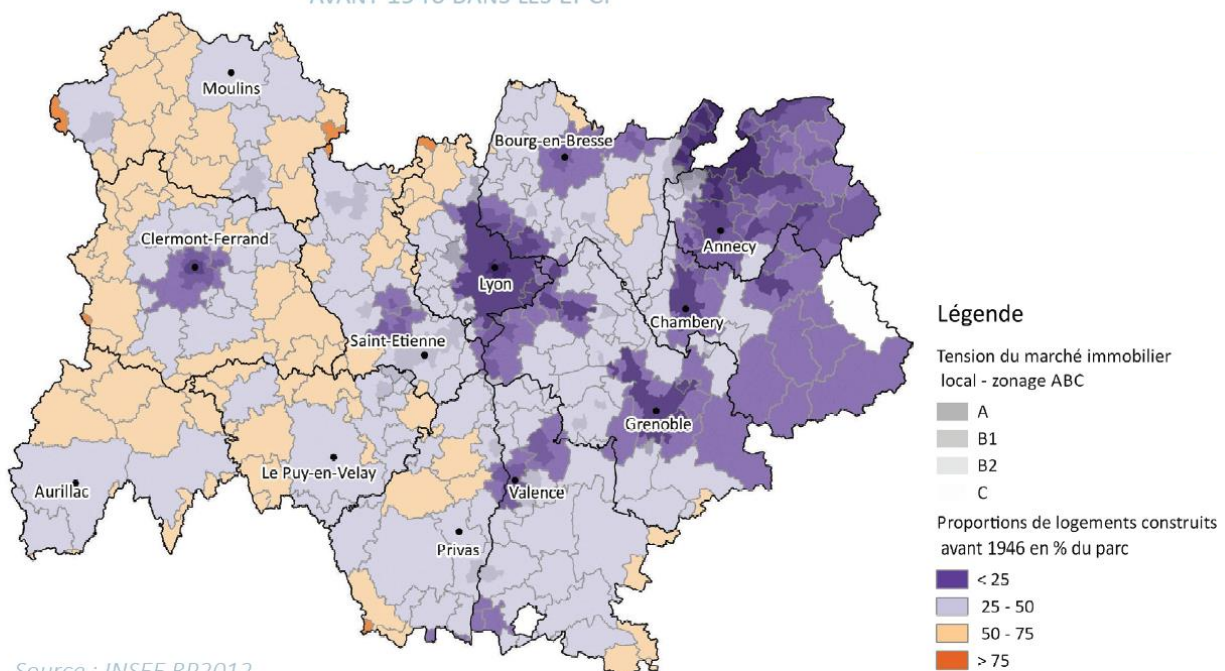
- la qualité de l'environnement extérieur ;
- la qualité du bâti, des matériaux de construction et d'aménagement intérieur ;
- les pratiques et les usages des résidents.

La période de construction des bâtiments renseigne sur la qualité de ceux-ci s'ils n'ont pas été rénovés; non seulement parce qu'elle informe sur l'âge des bâtiments et donc sa possible vétusté, mais aussi parce que les méthodes constructives et la réglementation associées ont évolué au fil des décennies. Il s'agit notamment des réglementations relatives à l'acoustique, la thermique, la ventilation, et la perméabilité à l'air des bâtiments (premiers éléments de réglementation datant respectivement de 1969, 1974, 1906, 2001). Ainsi, par exemple, l'isolement acoustique apporté par les bâtiments construits après 1995 doit être de 30 dB au minimum, des bâtiments plus anciens et non rénovés protègent probablement moins bien leurs résidents.

Une analyse de la distribution en classes des périodes de construction du parc bâti au sein des bassins de vie de la région est présentée ci-après. Comme peu d'informations sur la réhabilitation des logements sont disponibles, l'état du parc bâti résidentiel est mis en regard de la tension du marché immobilier local (classement ABC des communes) (Ministère du logement et de l'habitat durable, 2015). Les territoires classés en A sont les territoires au sein desquels le marché immobilier est le plus tendu. L'hypothèse sous-tendant cette analyse étant que dans les territoires tendus, la réhabilitation des bâtiments est plus fréquente.

Certains territoires présentent des parcs bâtis résidentiels avec une forte proportion de logements construits après 1991 (> 30 %) : ils concernent des bassins de vie situés dans la grande périphérie Est et Sud-Est de Lyon, mais ils se situent aussi sur des territoires frontaliers de la Suisse et de l'Italie (bassin genevois, Maurienne), et dans l'extrême Sud de la région. Sur d'autres territoires majoritairement ruraux, plus de la moitié voire les trois quarts des logements ont été construits avant 1946. Cette dernière date est à mettre en relation avec la possible subsistance de peintures au plomb dans les bâtiments construits avant 1949, avec des risques associés, notamment pour les enfants si ces

TENSION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET PROPORTION DE LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1946 DANS LES EPCI



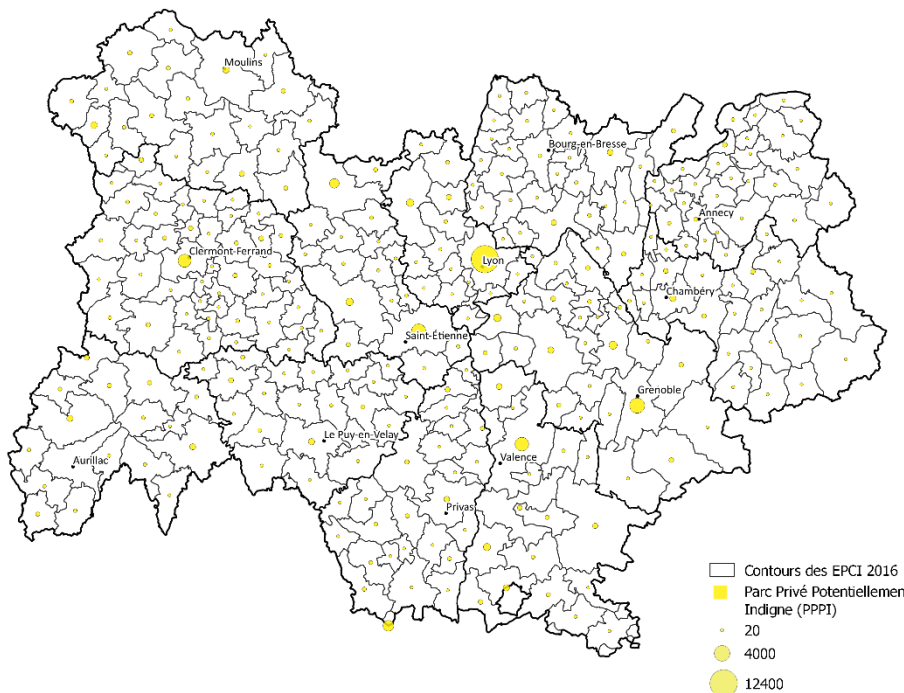
Source : INSEE RP2012 -
Exploitation: Cerema

Parc Privé Potentiellement Indigne

Un habitat indigne a été défini de manière légale, en 2009, tel que « 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. ».

Dans l'objectif de repérer et lutter contre l'habitat indigne, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) exploite certaines données fiscales relatives aux logements et aux revenus des ménages, et calcule un indicateur de potentiel d'habitat indigne (Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)). Cet indicateur permet de repérer des territoires présentant des enjeux forts en termes d'habitats indignes. L'Anah participe au financement de réhabilitation pour lutter contre l'habitat indigne. En 2019, 115 programmes d'améliorations de l'habitat ont été mis en œuvre. L'Anah finance également des opérations d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap (3190 logements rénovés en 2019).

PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE, EN NOMBRE DANS LES EPCI

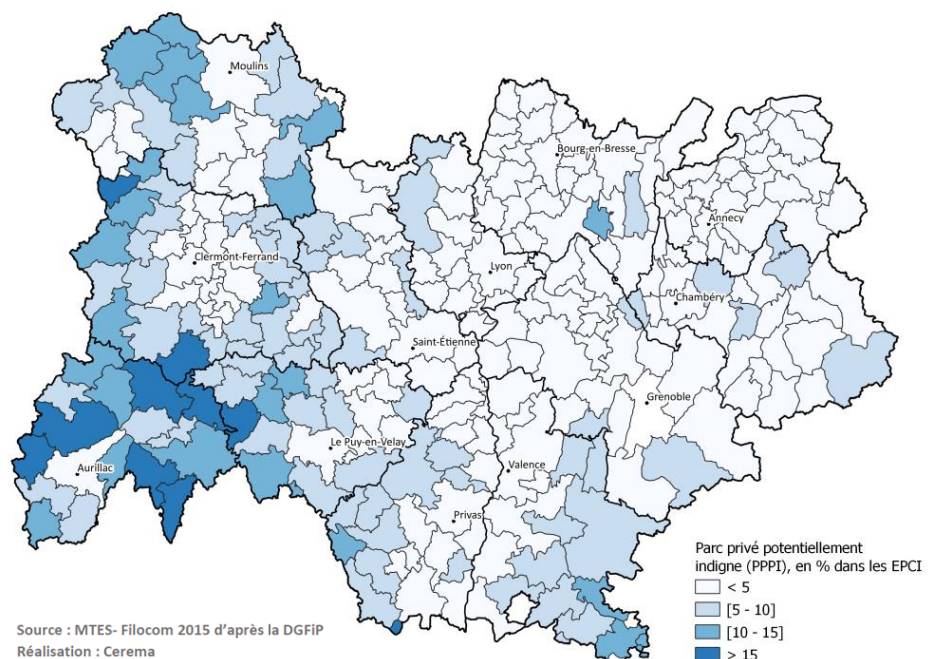


Les plus fortes valeurs de PPPI s'observent dans les EPCI couvrant les plus grandes agglomérations de la région : un peu plus de 12000 logements sur la Métropole de Lyon, entre 3 000 et 4 000 sur Clermont Communauté, pour Grenoble Alpes Métropole, Saint-Etienne Métropole, et Valence-Romans.

Source : MTES- Filocom 2015 d'après la DGFIP
 Réalisation : Cerema

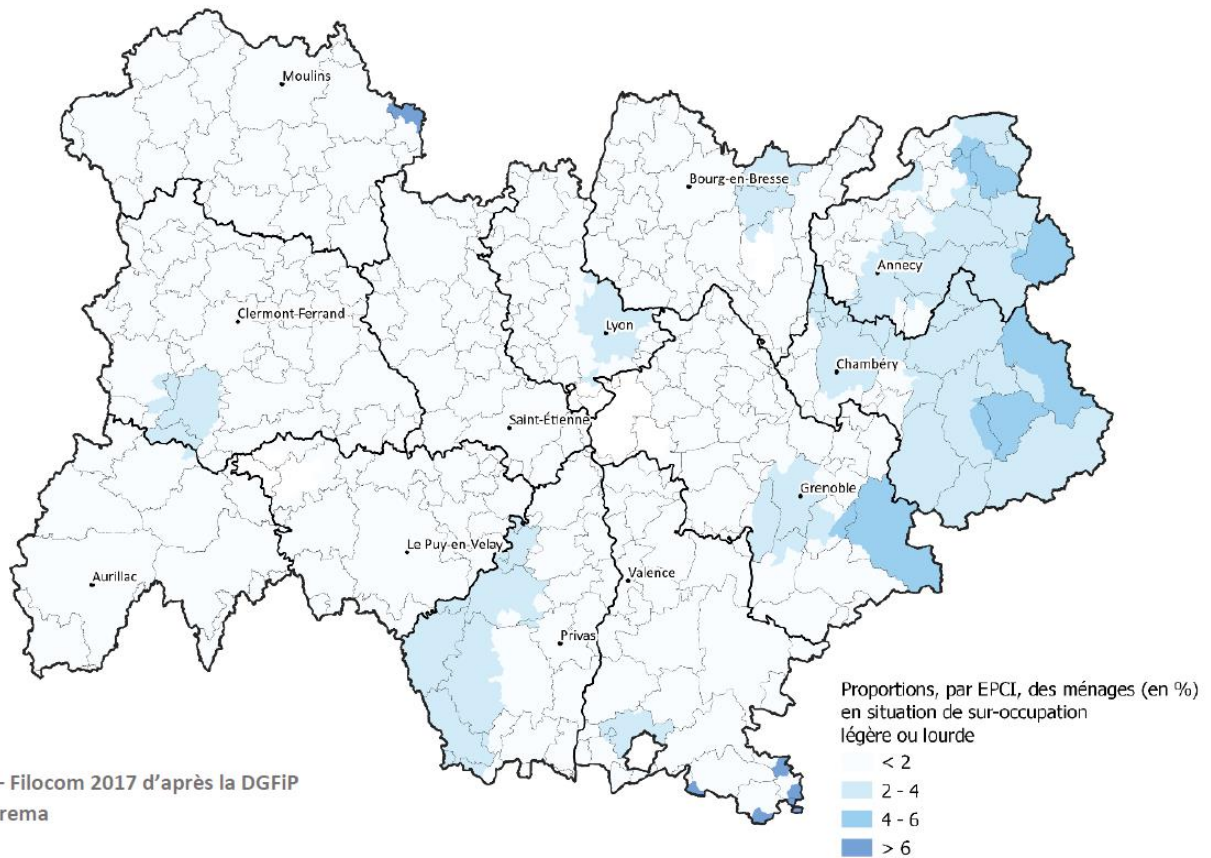
PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE, EN % DANS LES EPCI

Néanmoins, la grande majorité des EPCI présentant des proportions de résidences principales potentiellement indignes dans leur parc privé sont situés dans des territoires ruraux de l'Auvergne (supérieures à 15 %).



Source : MTES- Filocom 2015 d'après la DGFIP
 Réalisation : Cerema

LOGEMENTS EN SITUATION DE SUR-OCCUPATION LEGERE OU LOURDE DANS LES EPCI



Source : MTES – Filocom 2017 d'après la DGFIP
Réalisation : Cerema

De manière générale, le niveau d'occupation des logements s'observe comme la surface ou le nombre de pièces d'un logement par personne y résidant. Au regard de problématiques sanitaires, la sur-occupation des logements apparaît comme un critère pertinent d'analyse des parcs de logement.

Suite à un changement de définition, la sur-occupation est maintenant définie de la manière suivante : la surface habitable doit être de 9m² minimum pour une personne, 16m² pour deux personnes puis 9m² par personne supplémentaire. Ainsi, un ménage de trois personnes est en situation de sur-occupation s'il occupe un logement de moins de 27 m².

En comparaison avec les données de 2013, il apparaît que le taux de sur-occupation sur la région a diminué de façon générale.

Les communautés de communes où le taux de sur-occupation sur la région est le plus élevé, sont en limite régionale : Val de Loire, Sisteronais-Buëch, Ventoux Sud, Pays Vaison Ventoux et Jabron-Lure- Vançon-Durance (> 6 %).

Les autres territoires présentant des situations de sur-occupation sont des territoires de montagnes en Savoie et en Haute-Savoie. Ces valeurs (entre 4 et 6 %) peuvent être dû aux spécificités des logements des stations de montagne (occupation saisonnière et petites surfaces).