

L'urbanisme et l'habitat

L'urbanisme

Les espaces urbains

L'urbanisation de l'Île-de-France s'étend de Paris *intra-muros* vers la couronne périurbaine et le long des vallées.

La superficie des espaces urbains

La superficie des espaces urbains est de 256 948 ha dont :

- espaces urbains construits : 193 796 ha7;
- espaces urbains ouverts : 63 152 ha.

Source : IAU îdF, Mos 2008.

Les espaces urbains représentent un peu plus de 21 % de la superficie régionale, dont 16 % d'espaces urbains construits et 5 % d'espaces urbains « ouverts », c'est-à-dire ni construits ni imperméabilisés : parcs, jardins, terrains de sport non revêtus...

L'habitat individuel est le premier poste de l'espace urbain, dont il représente 47 % (soit 10 % de la superficie régionale). Le second poste en superficie correspond aux infrastructures de transport qui représentent plus de 12 % de l'espace urbain et 2,5 % de l'espace régional.

Le système régional des espaces ouverts (SREO), partie intégrante du projet de schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), s'appuie sur une organisation radioconcentrique de l'espace régional, fondée à la fois



*L'A14, autouroute urbaine payante, et la ligne du RER A à Nanterre (92).
J.-C. Pattacini/IAU îdF*

Densités par département en 2008

	Données de base							Calcul des densités				
	Surface totale en ha	Surface urbanisée au sens large du projet de Sdrif en 2008 en ha	Surface urbanisée au sens strict du projet de Sdrif en 2008 en ha	Surface des espaces d'habitat en 2008 en ha	Population en 2008*	Emploi en 2008**	Parc de logements en 2006***	Densité brute en 2008 en hab./ha	Densité des espaces urbanisés en 2008 en hab./ha	Densité humaine des espaces urbanisés en 2008 en (hab. + emplois)/ha	Densité des espaces d'habitat en 2008 en hab./ha	Densité des espaces d'habitat en 2008 en logt/ha
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(e/a)	(e/c)	(e+f)/b	(e/d)	(g/d)
Paris	10 531	9 475	6 482	4 078	2 199 500	1 870 036	1 334 814	209	339	232	430	539
Hauts-de-Seine	17 558	15 057	11 367	7 345	1 557 500	1 031 635	744 957	89	137	103	172	212
Seine-Saint-Denis	23 685	21 394	15 719	9 772	1 517 000	570 588	604 065	64	97	71	98	155
Val-de-Marne	24 484	19 723	14 557	9 692	1 311 500	540 853	577 635	54	90	66	94	135
Petite couronne	65 727	56 174	41 643	26 809	4 386 000	2 143 076	1 926 657	67	105	78	116	164
Seine-et-Marne	592 489	73 655	48 780	38 408	1 301 500	466 277	528 550	2	27	18	24	34
Yvelines	230 571	51 101	34 882	26 591	1 409 000	585 256	578 669	6	40	28	39	53
Essonne	182 130	43 836	30 431	22 565	1 209 500	466 734	488 762	7	40	28	38	54
Val-d'Oise	125 346	34 268	23 401	17 102	1 167 000	425 505	451 559	9	50	34	46	68
Grande couronne	1 130 536	202 860	137 494	104 666	5 087 000	1 943 772	2 047 540	4	37	25	35	49
Île-de-France	1 206 795	268 509	185 619	135 552	11 672 500	5 956 884	5 309 011	10	63	43	66	86

*Source : Insee, estimation de population.

**Source : Insee, Estel données provisoires.

***Source : Insee, RP2006.

sur la géographie (confluence du réseau hydrographique Seine-Oise-Marne au centre de la région) et sur l'armature urbaine francilienne, qui correspond à des proportions contrastées d'occupation du sol :

- trame verte d'agglomération (environ 90% urbain, 10% rural) ;
- ceinture verte (40% urbain, 60% rural) ;
- espace rural (10% urbain, 90% rural).

Les densités

Quelle qu'en soit la définition utilisée, la densité rend également compte de cette organisation concentrique, avec des ruptures de niveaux de densités entre Paris, les départements de petite couronne et ceux de grande couronne.

L'agglomération centrale s'étend de manière radioconcentrique selon une double dynamique : en « tache d'huile » (que les schémas directeurs régionaux successifs ont voulu contrecarrer), et en « doigts de gants » le long des vallées et des infrastructures de transport.

La localisation des cinq villes nouvelles (Cergy-Pontoise, Évry, Saint-Quentin-en-Yvelines, Sénart, Marne-la-Vallée) sur les plateaux a voulu rompre avec la tendance historique à l'urbanisation des vallées. Ces villes nouvelles ont surtout été constituées dans la recherche d'un polycentrisme. Cependant, elles ont été implantées à 30 km à peine du centre de Paris et, bien qu'ayant été accompagnées par des dispositifs de zones naturelles d'équilibre (ZNE) et de ceinture verte régionale, elles finissent par être rattachées à l'agglomération centrale.

De plus, ces villes nouvelles accueillent peu de fonctions urbaines stratégiques telles que des sièges sociaux de grandes entreprises,

des activités de conseil ou des centres de recherche privés. Et c'est encore moins le cas des villes de l'espace rural (pôles de centralité de l'espace rural dont les principaux : Melun, Meaux et Mantes). Tout cela mène au constat que l'armature urbaine de l'Île-de-France relève d'un polycentrisme faible par rapport à d'autres régions métropolitaines européennes, les fonctions stratégiques continuant à se polariser sur le centre de l'agglomération.

En 2006, l'agglomération (ou unité urbaine) de Paris s'étend sur les huit départements de la région et 396 communes, couvre 23% du territoire régional et regroupe 88% des Franciliens.

L'aire urbaine de Paris (ensemble constitué par l'unité urbaine de Paris et toutes les communes dont au moins 40% des actifs travaillent dans l'agglomération de Paris) correspond assez bien aux limites administratives régionales, allant au-delà au nord et à l'ouest, mais restant en deçà à l'est, reflétant ainsi le centrage géographique sur l'agglomération parisienne.

La consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation

Évolution annuelle des espaces urbains, au sens strict du projet de schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif)

1982-1990	+ 1 116 ha/an
1990-1999	+ 1 558 ha/an
1999-2008	+ 907 ha/an

Source : IAU idF, Mos.

Consommation d'espaces agricoles et naturels, selon le dispositif d'observation de la consommation des espaces agricoles et naturels (Ocean)

1982-1990	2 005 ha/an
1990-1999	2 449 ha/an
1999-2008	1 237 ha/an

Source : IAU idF, Mos.

La différence de valeurs entre la consommation de l'espace mesurée selon les règles du Sdrif et du programme d'observation de la consommation des espaces agricoles et naturels (Ocean) est due au fait que le projet de Sdrif ne prend pas en compte la superficie des grandes infrastructures de transport ni des grands équipements sportifs (golfes, hippodromes,...), alors qu'Ocean cumule l'ensemble des espaces agricoles et naturels disparus au profit de l'urbanisation.

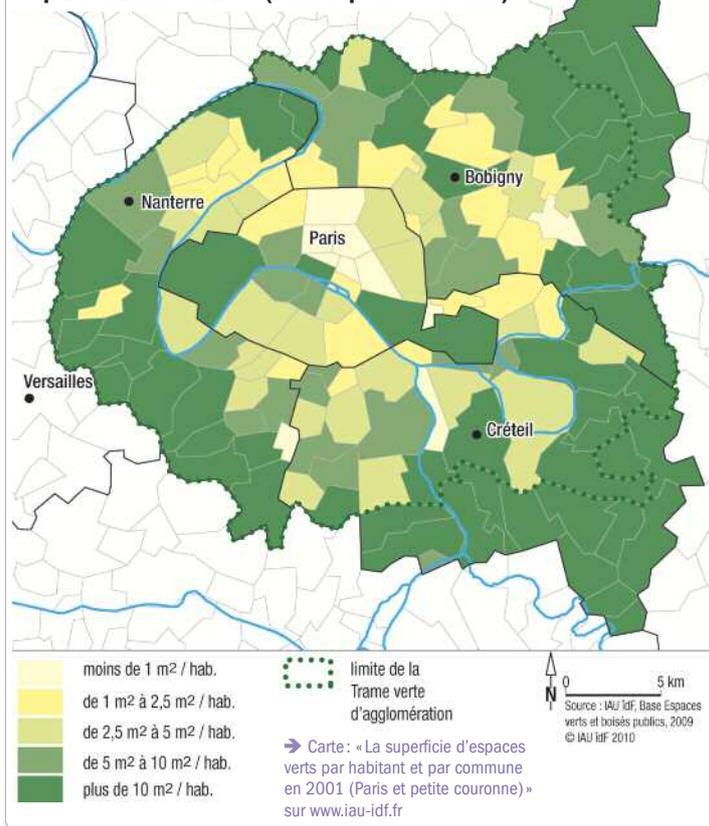
Les espaces verts urbains

La création d'espaces verts publics a connu une éclipse presque totale après le second Empire. À partir des années soixante-dix, les pouvoirs publics définissent une politique ambitieuse pour une meilleure offre en espaces verts. La circulaire ministérielle du 8 février 1973 marque une étape en consacrant les espaces verts publics en tant qu'équipements structurants d'intérêt public. Elle fixe comme objectif : 10 m²/hab. en zone centrale et 25 m²/hab. en zone périurbaine. Cette « norme », reconnue au niveau international par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), va orienter les politiques des collectivités publiques pour atteindre ces objectifs.

En trente ans, le nombre de mètres carrés par habitant va croître de manière spectaculaire. Entre 1970 et 2001, dans Paris et la petite couronne, le nombre de mètres carrés par habitant va augmenter de 240 %, passant de 2,6 m² à 8,6 m².

Depuis les années 2000, la politique des espaces verts publics entre dans une nouvelle phase. Un ralentissement de la création d'espaces verts, conjugué à une augmentation globale de la population francilienne,

La superficie d'espaces verts par habitant et par commune en 2009 (Paris et petite couronne)



s'est soldé par une évolution négative sur les dix dernières années. D'une part, peu de nouveaux parcs sont créés devant la raréfaction du foncier facilement mobilisable et son coût croissant. Ce ralentissement de la création de nouveaux espaces verts s'explique aussi par l'augmentation des coûts d'entretien liée à l'augmentation du patrimoine, qui se conjugue avec l'enjeu nature en ville pour favoriser la diffusion des modes de gestion différenciée. Une problématique liée est celle de la reconfiguration des espaces verts conçus dans les années soixante-dix-quatre-vingts qui ont plus ou moins bien vieilli.

D'autre part, une augmentation globale de la population francilienne, notamment dans les départements des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis, dilue l'offre en espaces verts publics. L'évolution du ratio du nombre de mètres carrés par habitant devient ainsi négative pour six départements sur huit. La tendance est beaucoup plus perceptible dans la petite couronne que dans la grande couronne. Entre 2001 et 2009, la croissance la plus frappante est celle du département de la Seine-et-Marne avec une augmentation de près de 18%. L'urbanisation récente de ce département, avec le développement des deux dernières villes nouvelles, Sénart et Marne-la-Vallée, et la montée en puissance de la politique départementale en faveur des espaces naturels sensibles (ENS) expliquent cette croissance. Paris voit sa surface d'espaces verts par habitant évoluer légèrement de +0,5%.

L'effet de ce ralentissement est atténué par le maintien de l'offre globale en espaces verts et par la réduction de certaines zones de carence. Globalement, les départements de la petite couronne se rapprochent du seuil de 10 m² par habitant sans compter les bois ouverts au public.

Paris propose un ratio de 3,9 m² (9,3 m² avec les bois de Boulogne et de Vincennes). Les communes présentant un ratio de moins de 1 m²/hab. d'espaces verts publics ne sont plus que 10 en 2009 contre 13 en 2001. Certains secteurs très carencés perdurent – la boucle de Gennevilliers, le nord de Paris, le nord du Val-de-Marne – tandis que d'autres secteurs tendent à se réduire – le sud-est des Hauts-de-Seine, le sud-ouest du Val-de-Marne, le sud de la Seine-Saint-Denis. Les départements de la grande couronne dépassent tous le seuil de 25 m² sauf le Val-d'Oise avec 13 m². Une partie des carences peut être résolue en améliorant les accès aux espaces verts existants, notamment en rétablissant des franchissements d'infrastructures de transport.

Superficies en ha	Situation 1964	Objectif 2000	Situation 2009
Forêts publiques	60 000	140 000	94 300
Espaces verts urbains publics	3 000	15 000	14 490
Bases de plein air et de loisirs	-	24 000	3 230

Source : District de la région parisienne en 1964.

Les objectifs chiffrés du district de la région parisienne, évalués en 1964 à la mesure d'une région métropole de 14 millions d'habitants prévue en 2000, sont presque atteints pour les espaces verts, mais pas pour les forêts et les bases de loisirs. Ce décalage avec les objectifs est à moduler puisque la population n'est que d'environ 11,6 millions en 2007. Les objectifs pour les bases de loisirs sont peut-être disproportionnés par rapport à la demande actuelle. En revanche, on sait, par des enquêtes assez récentes et par les observations de terrain, que les besoins en matière de forêts publiques ne

Espaces verts et boisés ouverts au public en 2009

	Petite couronne	Grande couronne	Île-de-France
Espaces verts (ha)	4 650	13 070	17 720
Espaces linéaires (ha)	500	1 040	1 540
Espaces boisés (ha)	4 740	89 560	94 300
Total	9 890	103 670	113 560
Part dans la superficie de la zone	13%	9,20%	9,40%

Source : IAU îdF, base de données espaces verts et boisés publics 2009.

Surface (en m²) par habitant d'espaces verts urbains* ouverts au public, répartie par département

Paris et petite couronne	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Total
En 1970	1,9	5,3	1,7	1,4	-
En 2001	3,9	9,3	12,3	9,2	8,1
En 2009	4,0	8,8	11,7	8,9	7,9
Évolution 2001-2009	0,50 %	-4,90 %	-5,10 %	-2,60 %	2,47 %

Grande couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise	Total
En 1970	8,4	10,4	7,5	3,2	-
En 2001	32,2	33,7	26,3	12,7	26,7
En 2009	37,9	32,9	25,7	13,0	27,9
Évolution 2001-2009	17,90 %	-2,60 %	-2,20 %	2,80 %	4,49 %

* Espaces verts urbains y compris les espaces linéaires, mais hors bois, forêts et projets.

Source : IAU îdF, base de données espaces verts et boisés publics 2009.

sont pas complètement satisfaits. Cela occasionne des problèmes de surfréquentation des forêts ouvertes au public, et de fréquentation « de fait » des forêts privées qui contribuent à compenser l'insuffisance de l'offre en forêts publiques dans certains secteurs.

Petit à petit, le projet de trame verte d'agglomération prend forme. Cet ensemble de jardins et parcs publics, reliés entre eux par des liaisons vertes, décrit pour la première fois dans le plan vert régional de 1995, marque le cœur de l'agglomération. L'importance de la couronne boisée (94 300 ha ouverts au public), la création des bases de plein air et de loisirs (3 230 ha), l'augmentation constante de l'offre en espaces verts (14 490 ha de parcs

et jardins) et l'apparition des espaces linéaires (980 km) qui réalisent leur maillage, proposent aux Franciliens des espaces de ressourcement et de loisirs de plus en plus variés. L'approche quantitative reste indispensable à l'échelle de la métropole, mais doit être complétée par des approches qualitatives en termes de satisfaction des besoins. Mais, s'il semble évident que les attentes et les rythmes de fréquentation des espaces verts ont considérablement évolué, les travaux sociologiques dans ce domaine font cruellement défaut.



Jardins d'Éole à Paris.

P. Lecroart/IAU îdF

L'urbanisme durable

Plusieurs démarches visant à créer des quartiers durables se sont mises en place en Île-de-France :

- les « éco-quartiers » et « éco-cités » (démarche portée par l'État) ;
- les « nouveaux quartiers urbains » (démarche portée par le conseil régional) ;
- « l'approche environnementale de l'urbanisme » ou AEU (démarche portée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie – Ademe).

Les éco-quartiers

L'objectif est que des quartiers, exemplaires d'un point de vue de l'environnement, puissent faire levier sur l'ensemble du territoire.

Les projets doivent apporter des solutions en regard des trois piliers du développement durable :

- Le pilier social et sociétal
 - animer la gouvernance autour du projet d'aménagement ;
 - traduire dans le projet la mixité et la diversité sociale, urbaine et fonctionnelle dans le quartier.
- Le pilier économique
 - assurer la pertinence et la pérennité dans le temps du montage socio-économique du programme (y compris sur ses aspects fonciers et de gestion).
- Le pilier environnemental
 - promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement ;
 - promouvoir la qualité environnementale et architecturale des formes urbaines.

Cela concerne des opérations d'aménagement de grande envergure : le seuil de 1 000 logements est en effet nécessaire pour pouvoir être éligible à la démarche « éco-quartier ». En Île-de-France, huit contrats-cadre « éco-quartiers » ont été signés en mars 2009.

Les nouveaux quartiers urbains

Le dispositif « nouveau quartier urbain » initié par la Région cherche à stimuler la création de quartiers urbains franciliens innovants et exemplaires. Il participe à la mise en œuvre du projet de Sdrif 2008, permettant de fédérer les acteurs régionaux autour de démarches concertées. Il vise à faire évoluer les conceptions, les modes et pratiques de l'aménagement, la gestion de la ville.

Il s'agit ainsi d'accompagner des projets initiés au niveau local, à la fois en création de quartiers nouveaux ou en réhabilitation de quartiers existants.

Les projets proposés par les collectivités doivent répondre à 17 critères définis dans un cahier des charges, organisé autour de cinq thèmes :

- la cohérence territoriale ;
- le défi du logement et la mixité sociale ;
- la mixité fonctionnelle et la compacité ;
- la qualité environnementale (sur l'eau, l'énergie, les éco-matériaux, les déchets, la robustesse écologique et les paysages, les nuisances, risques et pollutions) ;
- l'évolution des pratiques urbaines (gouvernance).

Contrairement aux éco-quartiers, il n'y a pas de seuil de nombre de logements imposé.

En 2009 et 2010, deux appels à projets ont été lancés par le conseil régional. Sur les 57 projets présentés, 18 ont été retenus en 2010. Les projets concernent essentiellement Paris et la petite couronne. Les démarches initiées par la Région et par l'État peuvent se recouper. Trois projets franciliens sont ainsi lauréats pour les deux démarches : Nouveaux Quartiers Urbains et Éco-Quartiers.

L'approche environnementale de l'urbanisme

Il s'agit d'un dispositif à la fois financier et technique, une assistance à maîtrise d'ouvrage, avec l'objectif de faciliter la prise en compte de l'environnement dans le projet urbain.

22 projets sont soutenus en 2009 en Île-de-France par l'Ademe.

→ @ Carte : « Les quartiers durables, situation 2009 » sur www.iau-idf.fr

L'habitat

Le parc immobilier de la région Île-de-France

Au 1^{er} juillet 2006, le parc immobilier de la région Île-de-France compte 5 337 000 logements (17,1 % du parc national), dont 4 890 900 résidences principales (91,6 % du total), 141 700 résidences secondaires et logements occasionnels et 303 800 logements vacants.

Environ 33 % des résidences principales datent d'avant 1949 et 69 % datent d'avant 1975 (date des premières préoccupations énergétiques dans la construction). Une spécificité francilienne est l'importance des logements collectifs : 70 %, dont 25 % sont des logements sociaux.

Les résidences principales franciliennes sont en moyenne plus petites qu'au niveau national, en nombre de pièces (3,4 contre 4) et en surface (76 m² contre 91 m²). Seuls 22 % des logements ont plus de 4 pièces (34 % sur l'ensemble du territoire). 12 % des logements franciliens sont des studios (6 % en France métropolitaine).

Le parc sans confort (sans eau ou W.-C. intérieurs ou installation sanitaire) représente 2 % des résidences principales.

Source : Insee, Dreif, IAU idF, Les conditions de logement en Île-de-France en 2006, 2009.

La perception des Franciliens à l'égard de leur logement

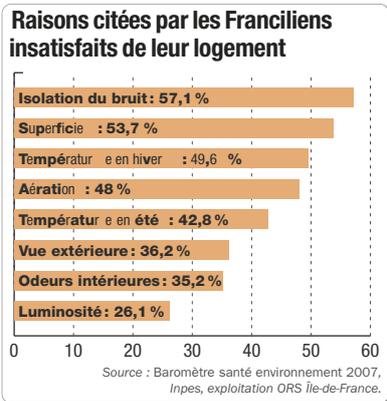
Les Franciliens sont en grande majorité satisfaits de leur quartier et de leur logement. D'après les données du *Baromètre santé environnement 2007*⁽¹⁾, 91 % des Franciliens se déclarent satisfaits de leur quartier, 92 % de leur logement. Cette satisfaction est toutefois légèrement plus faible qu'en province (respectivement 95 % et 94 %) et très liée au niveau de revenus, 95 % des Franciliens ayant au moins 1 500 euros par mois par unité de consommation étant satisfaits de leur quartier contre 80 % de ceux ayant moins de 900 euros.

Pour les Franciliens insatisfaits de leur quartier, les principales raisons sont de loin la sécurité et la propreté (citées toutes deux par 63 % des Franciliens insatisfaits). Viennent ensuite les espaces verts, les relations de voisinage, la gestion des ordures ménagères, la vie sociale, culturelle et associative... La sécurité est une source plus

(1) Exploitation ORS Île-de-France du Baromètre santé environnement, Inpes, 2008.

importante d'insatisfaction en Île-de-France qu'en province, où cette raison est citée par 50 % des personnes insatisfaites de leur quartier.

Concernant le logement, les deux premières causes d'insatisfaction des Franciliens sont le manque d'isolation vis-à-vis du bruit et la superficie. La superficie est un critère nettement plus cité en Île-de-France qu'en province (40 %).



La pollution de l'air intérieur, déterminants et effets sur la santé

La qualité de l'air intérieur est influencée par la pollution en provenance de l'extérieur et par des sources intérieures imputables aux occupants et à leurs activités (bricolage, ménage, utilisation d'appareils de combustion, présence d'animaux domestiques), mais aussi à certains matériaux de construction et au mobilier. Les principaux contaminants de l'air intérieur sont des composés chimiques tels que la fumée de tabac, les produits de combustion (NO_2 , SO_2 , CO , particules...), les composés organiques volatils (COV, formaldéhydes), ou biologiques tels que les moisissures et les allergènes d'acariens ou d'animaux domestiques.

L'exposition aux polluants présents dans l'air intérieur, essentiellement par inhalation, est susceptible d'avoir des effets sur la santé. Les pathologies du système respiratoire (rhinites, bronchites, asthme...) sont celles le plus souvent rapportées. Beaucoup de ces manifestations sont de nature allergique. L'asthme, dont la prévalence en France est estimée à 6 %⁽²⁾, est en effet une des affections le plus souvent corrélées à la qualité de l'air intérieur. À côté de ce risque allergique, ces polluants peuvent être responsables d'effets irritatifs, toxiques ou cancérigènes. Les teneurs en polluants sont conditionnées notamment par le taux de renouvellement d'air lié à la ventilation. À ce titre, la campagne nationale Logements⁽³⁾ de l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur (OQAI) a montré une meilleure maîtrise des conditions d'aération grâce aux systèmes mécanisés dans les logements les plus récents. Toutefois, ceux-ci accusent fréquemment des dysfonctionnements qui limitent fortement leur fiabilité. Par ailleurs, le comportement des occupants est apparu comme jouant un rôle déterminant dans l'aération des logements au travers de stratégies spontanées d'ouverture des fenêtres et des portes, y compris en période de chauffage.

L'humidité constitue un facteur de dégradation de la qualité de l'air intérieur. Une humidité excessive favorise en particulier la prolifération de moisissures et d'acariens. À ce titre, 37 % des logements pourraient être contaminés par les moisissures d'après les résultats de l'OQAI.

(2) Asthme : prévalence et impact sur la vie quotidienne, analyse des données de l'enquête décennale santé 2003 de l'Insee, InVS 2008.

(3) Campagne nationale Logements, État de la qualité de l'air dans les logements français, Rapport final (OQAI, 2006).

La part de logements privés potentiellement indignes dans le parc privé pour l'année 2003 (en %)

Part de logements privés potentiellement indignes dans le parc privé

(Nb de communes concernées)

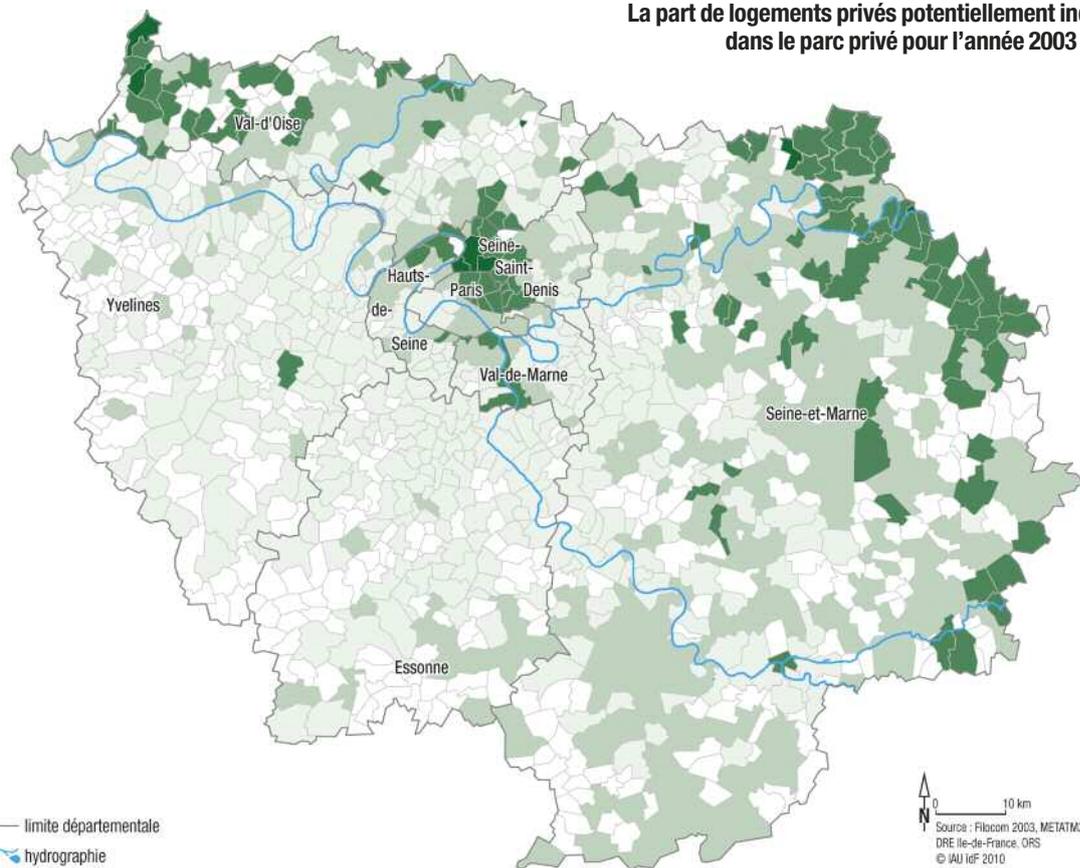
	0 *	(403)
	de 0 à 4 %	(445)
	de 5 à 9 %	(317)
	de 10 à 19 %	(127)
	de 20 à 40 %	(8)

* valeur nulle ou non exploitable en raison du secret statistique

Nota : carte retravaillée par l'ORS Île-de-France

 limite départementale

 hydrographie



Source : Filocom 2003, METATM3 d'après la DGI, DRE Île-de-France, ORS
© IAU IdF 2010

L'Île-de-France, caractérisée par l'importance de son parc de logements anciens (environ 33 % des résidences principales datent d'avant 1949) et par l'importance du taux de surpeuplement (19 % contre 9 % en moyenne nationale en 2006), pourrait être particulièrement concernée par ce problème. D'après l'enquête sur les conditions de logement en Île-de-France⁽⁴⁾ en 2006, 21 % des ménages interrogés ont fait état de traces d'humidité sur les murs de leur logement. L'humidité constitue ainsi la première cause d'inconfort. Les résultats du *Baromètre santé environnement 2007* sont assez similaires, avec 17 % des Franciliens déclarant avoir des problèmes d'humidité dans leur logement, et mettent par ailleurs en évidence que ces problèmes concernent plus particulièrement ceux ayant les revenus les plus faibles (22 % des Franciliens ayant moins de 900 euros par mois par unité de consommation contre 12 % de ceux ayant au moins 1 500 euros).

Étant donné que l'habitat relève de la sphère privée, il est difficile de connaître les niveaux de polluants couramment rencontrés. Cependant, il a été démontré dans la campagne de l'OQAI que l'air intérieur pouvait s'avérer parfois plus pollué qu'à l'extérieur, avec la présence de certaines substances non observées à l'extérieur ou des concentrations nettement plus importantes à l'intérieur. À ce titre, le pourcentage de logements français ayant des teneurs en COV (hors éthers de glycol) plus élevées à l'intérieur du logement qu'à l'extérieur varie entre 68 % (trichloroéthylène) et 100 % (formaldéhyde et hexaldéhyde).

La mauvaise qualité de l'air intérieur est par ailleurs souvent liée à la médiocre qualité des habitats et à leur suroccupation, la plupart du temps en relation avec un statut social peu privilégié.

L'habitat indigne en Île-de-France

Initialement, l'habitat indigne recouvrait l'habitat insalubre, les immeubles menaçant ruine, les habitations précaires et ceux contenant du plomb accessible. La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a élargi cette notion et la définit de la manière suivante : « Constituent un habitat indigne les locaux 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. »

Le parc privé potentiellement indigne

Suite au constat du manque de données fiables permettant de rendre compte du parc de logements touchés, une méthode de repérage des situations d'insalubrité dans l'habitat a récemment été développée à partir du croisement des données de classes cadastrales des immeubles et des revenus des ménages (fichier des logements des communes Filocom). L'indicateur du parc privé potentiellement indigne (PPPI) ainsi obtenu permet de qualifier les secteurs où la présomption d'un parc dégradé est forte, tel qu'illustré sur la carte. En 2003, le nombre de logements privés potentiellement indignes était estimé à environ 225 000 (Filocom 2003), soit environ 6 % des résidences principales privées. La carte qui présente la part des logements privés potentiellement indignes fait apparaître des zones où semblent se concentrer de tels

(4) IAU Île-de-France, Insee, Dreif, Les conditions de logement en Île-de-France en 2006, 2009.

logements : le centre urbain de l'agglomération, la limite nord-est de la Seine-et-Marne ainsi que la limite nord-ouest du Val-d'Oise.

Source : Filocom 2003, METATM3 d'après la DGI - traitement ANAH. Carte retravaillée par l'ORS Île-de-France à partir de celle mise à disposition par la DRE Île-de-France (cartographie : DRE Île-de-France/DH/GOL/UPSCL/JD).

La lutte en matière d'insalubrité

Les politiques d'amélioration de l'habitat s'articulent autour de différents modes opératoires, s'appuyant sur des leviers réglementaires (arrêtés préfectoraux d'insalubrité, police administrative), des actions incitatives ainsi que des opérations d'aménagement foncier, de restructuration ou restauration immobilière. En dehors de l'activité des services de l'État compétents en matière de lutte contre l'insalubrité, peu de données permettent de rendre compte de la résorption de l'habitat insalubre. Ainsi, en 2006, les procédures d'insalubrité initiées en Île-de-France représentaient 36 % des procédures initiées au niveau national, avec 364 nouvelles procédures concernant 589 logements ; 3 873 procédures étaient encore en cours, alors que 193 procédures ont pu être closes. Entre 2006 et 2007, une croissance de 73 %⁽⁵⁾ du nombre de nouvelles procédures engagées a pu être enregistrée.



Façade d'immeuble insalubre à Malakoff (92).

J.-C. Pattacini/IAU îdF, Urba Images

Les pathologies liées à l'habitat dégradé

Les intoxications au monoxyde de carbone (CO)

Le CO est produit lors d'une combustion incomplète liée à un déficit d'oxygène. Il s'agit d'un toxique redoutable, constituant un poison mortel lorsque inhalé à forte dose. La majorité des accidents intervient en hiver et résulte de défauts de ventilation ou d'entretien des appareils à combustion, ou d'une mauvaise utilisation de ces appareils. Depuis le 1^{er} janvier 2005, un dispositif national de surveillance des intoxications au CO a été mis en place, piloté par l'Institut de veille sanitaire (InVS). Il a un triple objectif : alerte des services compétents pour assurer la prévention des récurrences, description épidémiologique du phénomène, évaluation des mesures de santé publique. En moyenne, de 2005 à 2007, en Île-de-France, 215 accidents ont été comptabilisés, impliquant 549 personnes, dont 180 ont été hospitalisées et 17 sont décédées⁽⁶⁾. Ils sont survenus dans la majorité des cas dans l'habitat (74 %) et pendant la période hivernale. Une tendance à la diminution du nombre de personnes intoxiquées a pu être observée depuis ces dernières années dans la région.

Le saturnisme

Le saturnisme désigne l'intoxication par le plomb qui s'accumule dans l'organisme et perturbe les fonctions essentielles de l'organisme, entraînant notamment des dommages irréversibles sur le développement

(5) Drass et Ddass d'Île-de-France, Lutte contre l'habitat insalubre en Île-de-France, Bilan des procédures, 2008.

(6) Réseau francilien de surveillance des intoxications domestiques par le monoxyde de carbone, Les intoxications au monoxyde de carbone en Île-de-France, janvier 2009.

psychomoteur chez le très jeune enfant. Les enfants, notamment ceux âgés de moins de six ans, et les femmes enceintes constituent ainsi les populations les plus à risque. Les symptômes étant peu spécifiques, l'existence d'une intoxication est établie par dosage du plomb dans le sang. Un cas de saturnisme est déclaré lorsque la plombémie atteint 100 mg de plomb par litre de sang.

Les sources d'exposition au plomb sont multiples, mais la première cause d'intoxication est l'exposition aux peintures contenant du plomb. Les populations les plus exposées sont celles qui résident dans des logements anciens (antérieurs à 1949, date de l'interdiction des peintures au plomb), en travaux, dégradés ou mal rénovés. L'Île-de-France compte 1,5 million de résidences principales construites avant 1949. Depuis la découverte en 1985 de cas de saturnisme chez de jeunes enfants à Paris essentiellement et en Seine-Saint-Denis, une politique de lutte contre le saturnisme infantile s'est progressivement mise en place. Elle s'est traduite par la création en 1992 du système de surveillance du saturnisme infantile en Île-de-France et, en 1996, par l'inscription du saturnisme comme priorité régionale de santé publique. La lutte contre l'habitat présentant un risque d'exposition au plomb constitue par ailleurs un des volets de la lutte contre l'habitat indigne. En 2007, l'activité de dépistage effectuée en Île-de-France représente 75 % de l'activité nationale, avec plus de 8 200 plombémies effectuées⁽⁷⁾. Toutefois, la région souffre d'un dépistage insuffisant au regard du nombre important de logements anciens et à rénover largement répartis



**Peintures au plomb
dans la cage d'escalier
d'un immeuble vétuste
et insalubre à Paris.**

J.-C. Pattacini/IAU idF,
Urba Images

sur le territoire régional. L'activité de dépistage reste en effet encore trop localisée dans quelques arrondissements parisiens et dans certaines communes de Seine-Saint-Denis qui, en 2007, comptaient respectivement 132 et 139 cas de saturnisme chez l'enfant, soit environ 72 % des cas de la région.

Source : Observatoire régional de la santé Île-de-France.

(7) *Système national de surveillance des plombémies chez l'enfant, mai 2009.*

