

G. Le confort et la qualité des logements

I - Le confort

A - Les installations sanitaires

Installations sanitaires (Résidences principales – 2009)	Manche			Basse-Normandie			France métropolitaine		
	1999	2006	2009	1999	2006	2009	1999	2006	2009
Absence de douche/baignoire ou douche/baignoire hors SDB	5,9 %	3,7 %	3,1 %	5,5 %	3,8 %	3,4 %	4,7 %	3,7 %	3,4 %

Source : INSEE

Les installations sanitaires sont une des composantes du confort de base avec l'eau courante et les WC intérieurs. L'observation des données relatives à ce critère montre une amélioration entre 1999 et 2009 : 94 % des résidences principales étaient équipées d'une salle de bains avec baignoire ou douche en 1999, elles sont près de 97 % en 2009. Les 3,1 % restants se partagent de la manière suivante : 1,3 % des résidences principales ne disposent ni de douche, ni de baignoire et 1,8 % des résidences principales disposent d'une douche ou d'une baignoire mais hors d'une pièce réservée à cet effet.

En 1999, la Manche affichait un léger retard en matière d'équipements sanitaires. En 2006, ce retard est comblé : elle égale la Basse-Normandie et la France métropolitaine. En 2009, elle les supplante (+ 0,3 %).

B - Les modes de chauffage

Modes de chauffage (Résidences principales – 2009)	Manche			Basse-Normandie			France métropolitaine		
	1999	2006	2009	1999	2006	2009	1999	2006	2009
Chauffage (<i>central collectif, central individuel, individuel tout électrique</i>)	79,3 %	84,9 %	84 %	82,5 %	87,7 %	86,9 %	84,1 %	89,2 %	88,9 %
Modes de chauffage marginaux (<i>poêle à bois, cuisinière, cheminée...</i>)	20,7 %	15,1 %	16 %	17,5 %	12,3 %	13,1 %	15,9 %	10,8 %	11,1 %

Source : INSEE

On note qu'entre les recensements 2006 et 2009, les pourcentages relatifs aux modes de chauffage marginaux ont très légèrement progressé, quelle que soit l'échelle observée, département, région ou pays. Le développement durable fait son chemin, un certain nombre de consommateurs choisissent un mode de chauffage alternatif, aidés en cela par des incitations fiscales et financières diverses.

Les différentes aides à la pierre, accordées par l'État et destinées à favoriser l'investissement immobilier sous forme de prêts aidés ou de primes, et les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont largement contribué à l'amélioration globale du confort.

II - Habitat non-décent et habitat insalubre

Un **logement non-décent** est un logement qui ne répond pas aux normes minimales de confort et d'équipement, et qui laisse apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé des locataires. Les éléments de non-décence sont les suivants : infiltration d'eau, mauvaise ventilation du logement, réseaux électrique et de gaz non conformes, équipement de chauffage et production d'eau chaude non conformes, mauvais état des garde-corps, mauvais éclairage naturel dans les pièces principales. Sur le plan réglementaire, un seul de ces éléments suffit à rendre le logement non-décent.

La décence du logement concerne les relations contractuelles existant dans le cadre de la location entre le bailleur et le locataire et ne s'applique qu'au bâti (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002). Beaucoup de logements du parc existant (excepté le parc récent) sont probablement non-décents.

Un **logement insalubre** est un logement qui présente des risques pour la santé des occupants ou pour le voisinage. Ces logements, très dégradés et sans confort, ne constituent a priori qu'une petite fraction du parc existant.

L'insalubrité associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé. Elle s'analyse au cas par cas et après visite des lieux, en se référant notamment à une liste de critères, parmi lesquels on peut citer les murs fissurés, l'humidité importante, le terrain instable, l'absence de raccordement aux réseaux d'eau potable ou encore l'absence de système d'assainissement (code de la santé publique L 1331-26).

L'habitat insalubre est forcément non-décent. L'habitat non-décent n'est pas forcément insalubre mais peut le devenir si les travaux de réhabilitation se font attendre.

La non-décence et l'insalubrité ne doivent pas être confondues car les procédures de recours sont basées sur des textes différents. Pour la non-décence c'est le Code Civil et les lois relatives aux rapports locatifs qui s'appliquent. Ainsi la non-décence associe la dégradation du bâti ou une conception défailante de celui-ci, à une insuffisance de confort que l'on est en droit d'exiger. L'insalubrité associe la dégradation du bâti à un danger pour la santé, et sa procédure relève du Code de la Santé Publique.

III - Habitat indigne

La notion d'**habitat indigne** recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Elle s'applique :

- aux logements, immeubles et locaux insalubres,
- aux locaux où le plomb est accessible (saturnisme),
- aux immeubles menaçant ruine,
- aux hôtels meublés dangereux,
- aux habitats précaires.

Le traitement de l'habitat indigne participe du droit au logement. Il permet, d'une part, de garantir, par le maintien dans les lieux chaque fois que cela est possible, des conditions de logement décentes à des publics souvent en grande difficulté, et d'autre part, de faire respecter par les propriétaires ou les « logeurs » l'obligation d'offrir un logement salubre, sûr et décent, afin de ne pas faire reposer sur la collectivité publique la charge du relogement, temporaire ou définitif. Les nouvelles orientations de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) placent la solidarité à l'égard des occupants d'habitats indignes ou très dégradés au premier rang des objectifs de financement, à niveau égal avec la rénovation thermique ou l'adaptation à la perte d'autonomie pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, situés en milieu rural.

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, mis en place en mars 2009, a pour objet de partager l'information sur les situations d'indignité potentielles repérées par chacun des partenaires qui composent ce pôle, de déterminer et de mettre en œuvre la procédure la mieux adaptée, en y apportant la cohérence nécessaire.

Quelques Chiffres (données Anah 2011 extraites du CD Rom Parc Privé Potentiellement Indigne)

Attention : il convient de préciser en préambule que le parc privé de logements potentiellement indignes constitue une approche statistique de l'habitat potentiellement indigne, et non un recensement. Les valeurs absolues n'ont pas de sens en soi, leur comparaison entre territoires en ont un.

Les données les plus récentes dont dispose l'ANAH font état de 15 634 logements qualifiés de « potentiellement indignes » dans le parc privé de la Manche, soit 44 % du total régional. Au sein du parc privé de résidences principales, plus de 8 logements sur 100 (8,4 %) sont des logements potentiellement indignes. Ce ratio place le département largement en tête des départements bas-normands (5,4 % pour le Calvados et 5,8 % pour l'Orne).

Le parc manchois de logements privés potentiellement indignes concerne 51,8 % de propriétaires occupants et 47,3 % de personnes de plus de 60 ans. Il est pour l'essentiel (75,2 %) composé de logements antérieurs à 1949.

En volume, c'est la commune de Cherbourg-Octeville qui présente le plus grand nombre de logements privés potentiellement indignes (863), suivie de Granville (365), Coutances (274), Tourlaville (254) et Saint-Lô (233). Ces cinq communes réunies concentrent près de 13 % des logements privés potentiellement indignes du département.

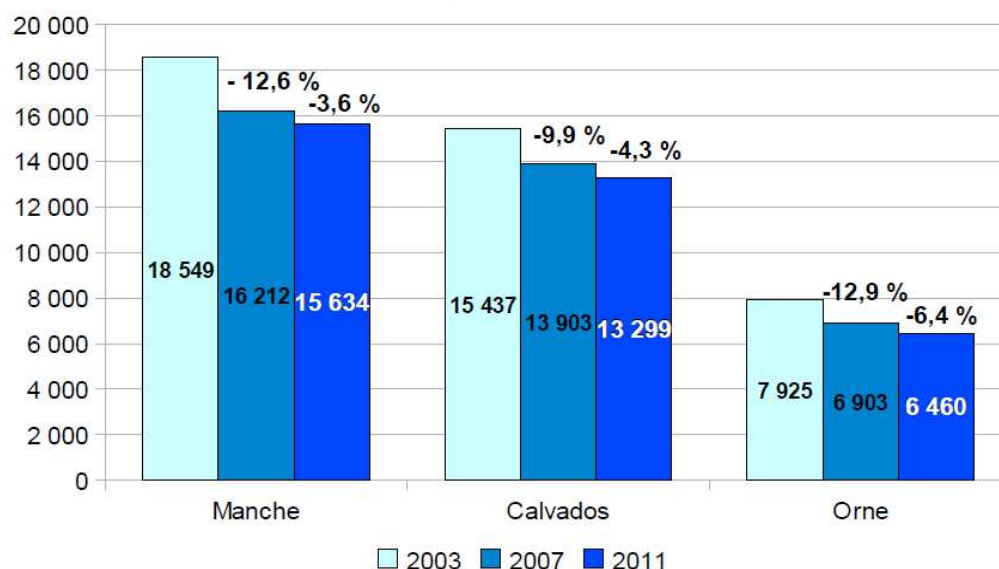
Les 23 unités urbaines du département concentrent environ 5 300 logements privés potentiellement indignes soit un tiers des logements potentiellement indignes du département. La part de ces logements dans le parc privé de résidences principales est de l'ordre de 6 %. Les unités urbaines qui présentent les taux les plus élevés sont les suivantes :

- Périers : 14 %
- La Haye-du-Puits : 14 %
- Saint-Hilaire-du-Harcouët : 11 %
- Pontorson : 11 %

En secteur rural, la part des logements privés potentiellement indignes dans le parc privé de résidences principales est de l'ordre de 10 %. Les 25 communes rurales qui présentent une part de logements potentiellement indignes dans le parc privé de résidences principales supérieure à 20 % sont presque toutes situées dans le Centre-Manche ou dans le Sud-Manche.

L'évolution du parc privé de logements potentiellement indignes entre 2003 et 2007 a été la suivante :

Evolution du parc de logements potentiellement indignes entre 2003 et 2011 Manche, Calvados et Orne



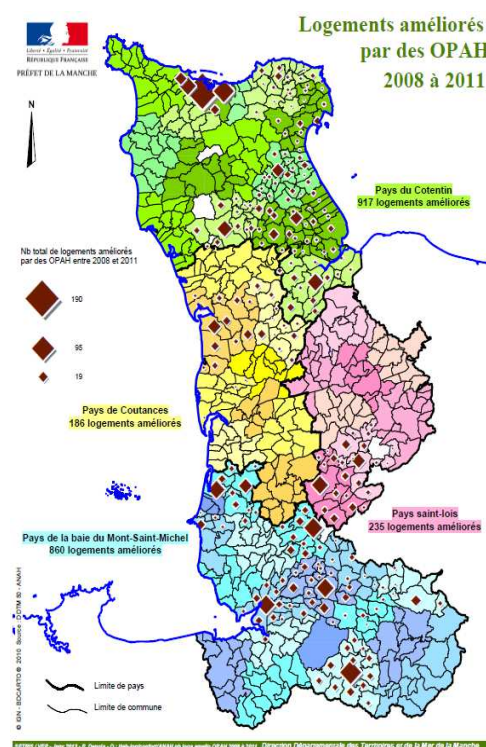
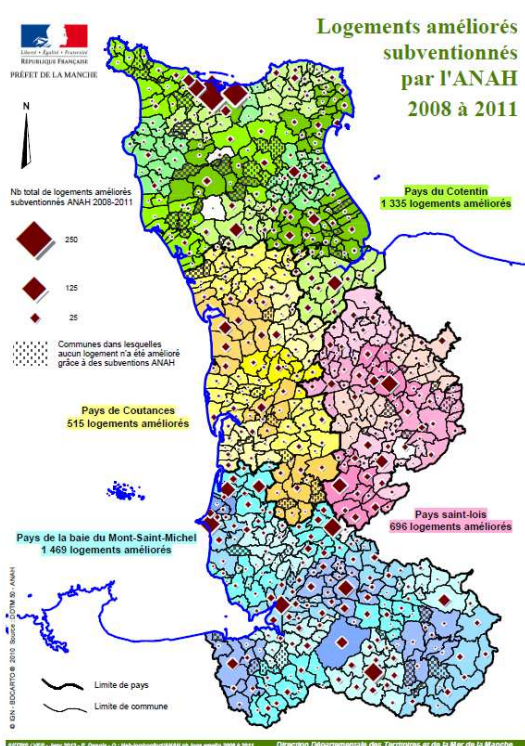
Les résultats

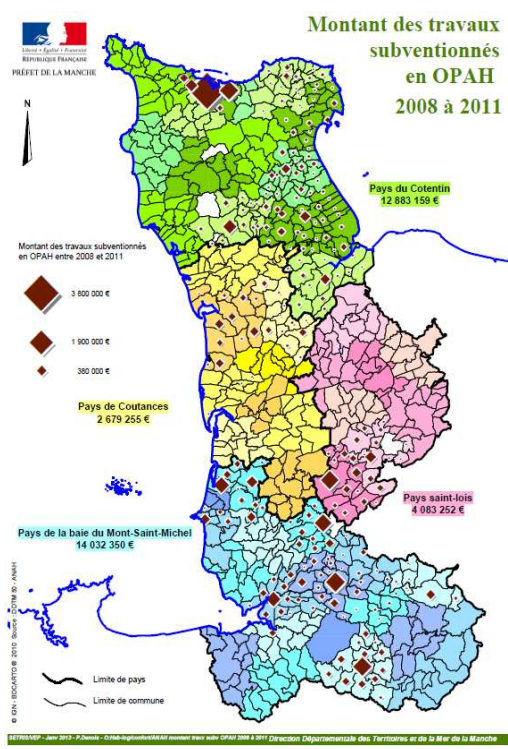
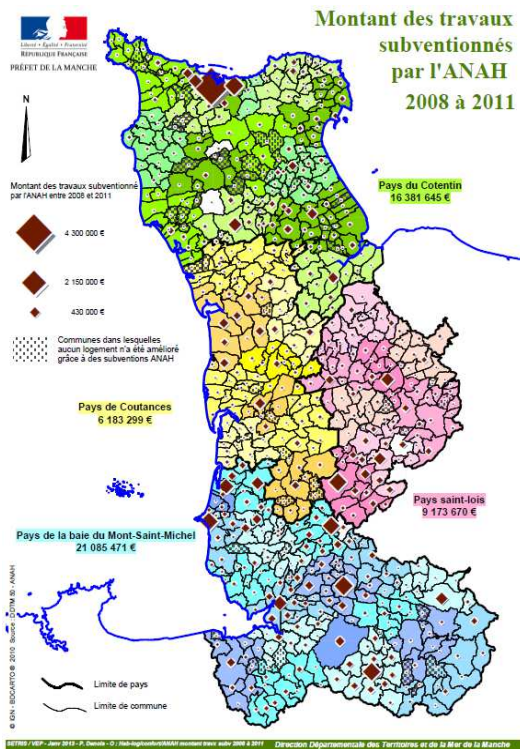
La politique de rénovation de l'habitat privé a connu une réforme importante en 2011 avec 613 dossiers déposés.

Sur l'ensemble du département, 681 logements dont 98 logements indignes ou très dégradés ont pu être réhabilités en 2011 avec le concours de l'ANAH, de la Région, du Conseil Général et des communautés de communes liées par une OPAH « opération programmée d'amélioration de l'habitat ». Ainsi, 561 logements, occupés par des propriétaires aux ressources modestes, et 120 logements, destinés à la location, ont été réhabilités. Ces contributions représentent pour l'ANAH un montant total de subventions de 3 777 894 € qui ont généré 11 740 320 € de travaux éligibles retenus.

L'année 2012 a vu la mise à l'étude de 2 nouvelles OPAH : l'une sur les communautés de communes du bocage valognais et de Bricquebec-en-Cotentin, l'autre sur celles de Pontorson - le Mont-Saint-Michel et du canton de Saint-James.

En 2011, dans la Manche, 26 logements ont bénéficié de l'aide de l'Anah dans le cadre d'une sortie d'indignité.





Sources : INSEE, ANAH

