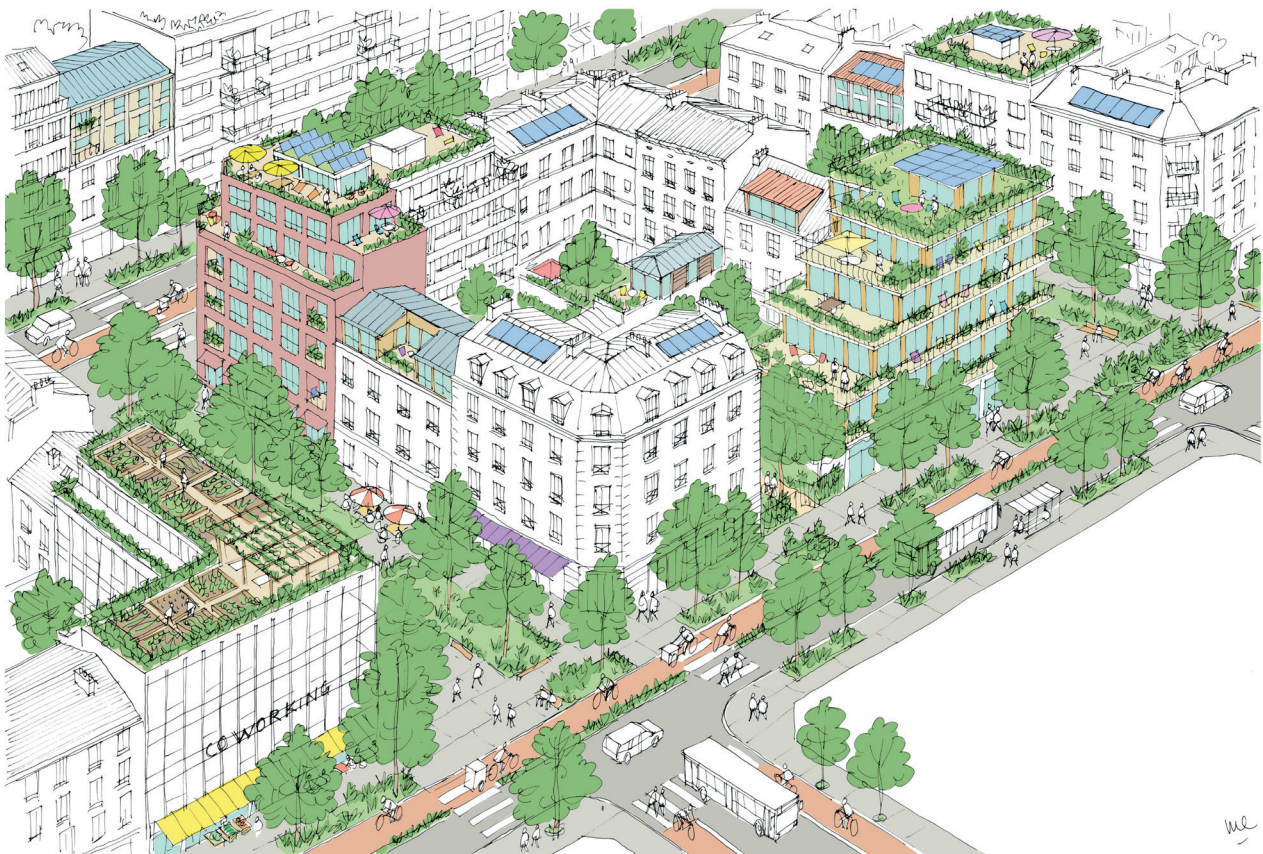
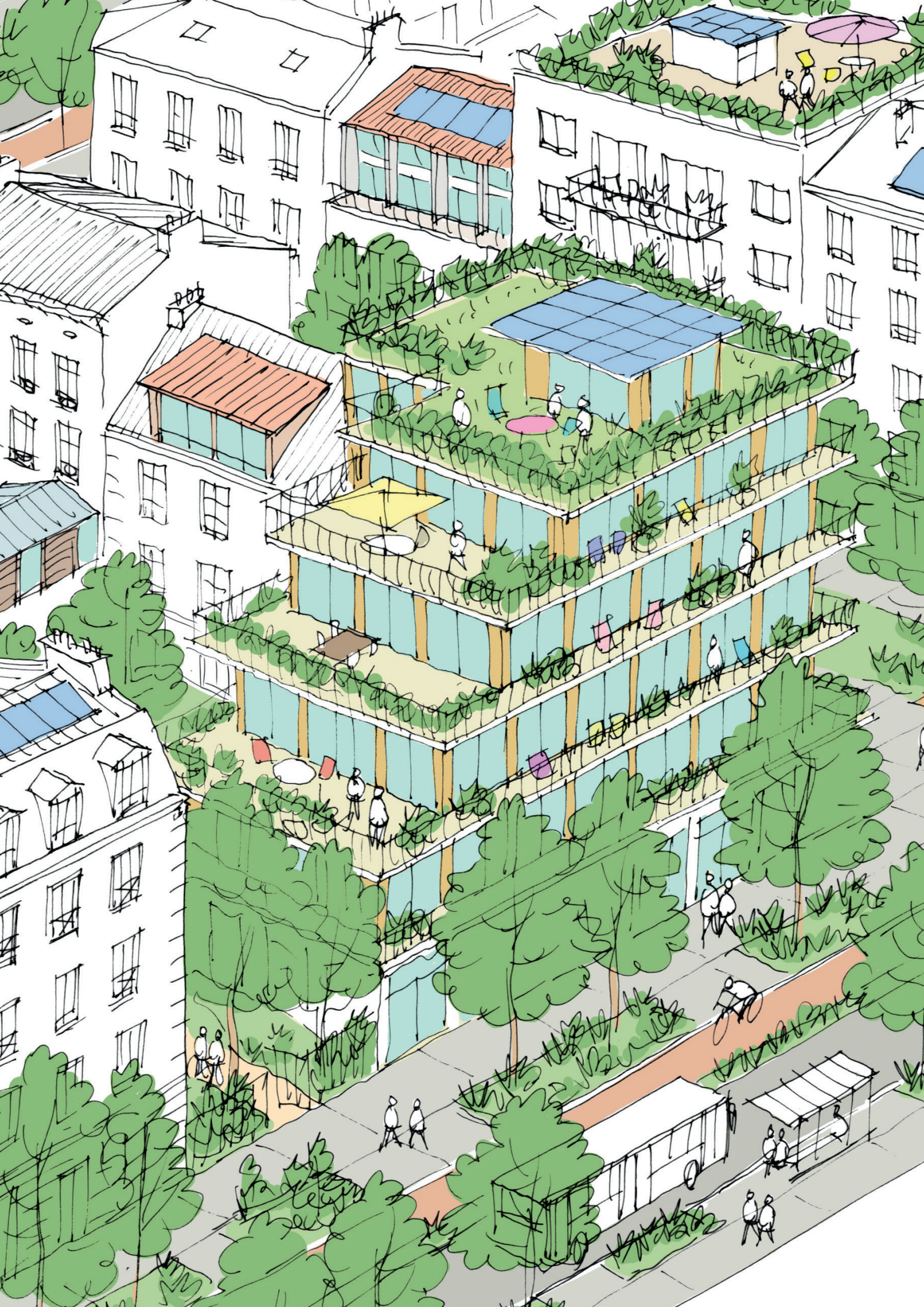


Bien dans sa vi(II)e

Bien dans son logement !



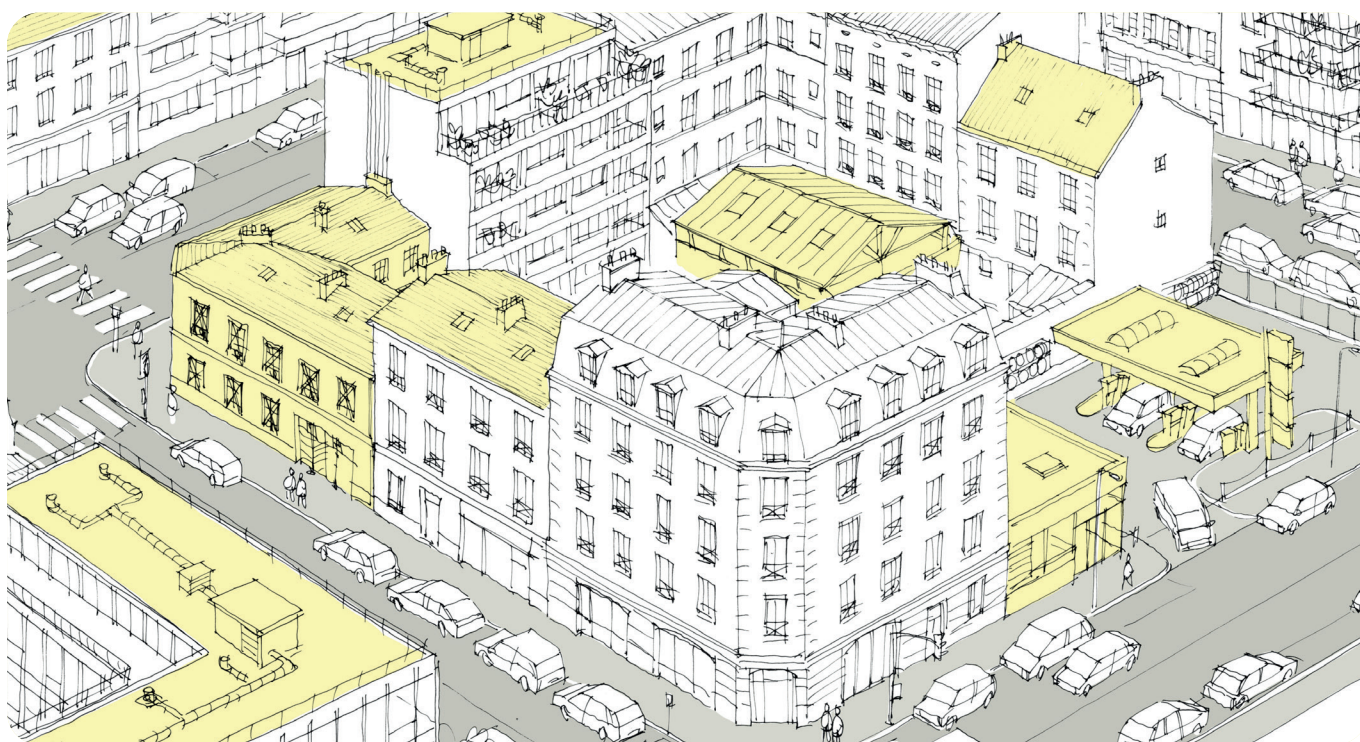


Peut-on concilier ville dense et amélioration durable de la qualité des logements ?

Les zones urbaines densément peuplées sont susceptibles de générer des difficultés pour garantir la qualité des logements.

Plusieurs facteurs peuvent altérer le confort résidentiel et la santé des habitants :

- **Réduction des surfaces à vivre ou surfaces habitables sous pression foncière**
- **Proximité du bâti**, limitant l'ensoleillement et la ventilation naturelle, et dégradant le confort thermique
- **Bruit urbain, nuisances sonores, inconfort acoustique et voisinage bruyant**
- **Pollution** extérieure renforçant l'enjeu d'une bonne qualité de l'air intérieur → [fiche n°1: Respirer!](#)
- **Sentiment d'insécurité ou d'isolement**
- **Promiscuité et manque d'intimité** générant des vis-à-vis parfois gênants



La densité : une opportunité en matière de qualité des logements

La densité peut offrir de **véritables leviers positifs pour le logement**, si, elle s'accompagne d'aménités urbaines et d'une attention portée au cadre de vie, en matière :

- **D'espaces extérieurs variés**, éventuellement partagés (jardins, terrasses, cours...) qui favorisent la détente et la convivialité
- **De proximité des services**, des équipements et des transports, bénéfique pour l'intégration urbaine et le bien-être mental
- **D'ambiances urbaines agréables**, nourrissant le sentiment d'appartenance
- **D'accès maintenu à la nature**, facteur reconnu de santé physique et mentale

Pour construire une ville véritablement soignante, les politiques publiques peuvent activer plusieurs leviers complémentaires entre eux : des outils de connaissance (diagnostics, cartographies), des documents de planification intégrant la santé dans leurs orientations, des démarches territorialisées de santé, et des dispositifs d'aménagement opérationnels adaptés. Ces leviers permettent de concevoir la santé comme un bien commun à protéger et à partager. La qualité de l'interface entre habitat et espace public joue ici un rôle clé dans l'expérience quotidienne des habitants.

Les leviers et pistes d'amélioration en matière de qualité des logements

Réduire l'exposition aux facteurs de risque (guérir) & agir pour construire des environnements favorables à la santé (prévenir) :

Les acteurs qui développent des projets – qu'ils soient publics ou privés – doivent relever deux défis à conjuguer :



D'un côté, construire une ville plus dense, par sa réhabilitation, son amélioration et son adaptation, permet d'éviter l'étalement urbain sur les terres agricoles, naturelles et forestières.

De l'autre, protéger les habitants de la surdensité y compris à l'échelle du logement, alors que la tension sur celui-ci et son accessibilité sont justement plus fortes en zones urbaines denses.



Les outils de connaissance

Socle de la mise en place des stratégies favorables à la santé et de l'évaluation des politiques publiques engagées

Disposer de données est une condition indispensable pour orienter les politiques publiques. Plusieurs outils permettent de mieux connaître l'état des logements d'un territoire et ses impacts sur la santé.

🏠 L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)

Confrontant besoins et disponibilités foncières, ils permettent d'orienter les politiques publiques : en urbanisme, ils aident à identifier les secteurs propices au développement de logements, à lutter contre la vacance, à repérer les quartiers en difficulté et à intégrer les enjeux de mixité sociale et d'accessibilité dans les politiques urbaines.

→ voir dans *Pour aller plus loin* - OHF de l'AURAV et l'observatoire des Hautes-Alpes

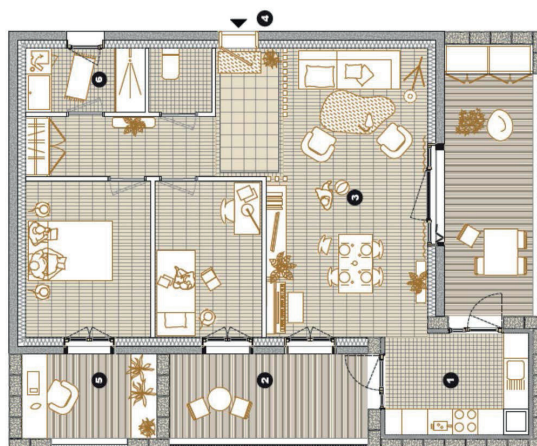
🏡 Le Domiscore

Élaboré par le Haut Conseil de la Santé Publique (HCSP) et accessible à un large éventail d'acteurs (élus, bailleurs, collectivités, opérateurs du logement social, professionnels du bâtiment...), il permet de qualifier un logement en fonction de ses effets potentiels sur la santé et le bien-être de ses occupants au travers d'un score global affecté à un habitat à partir de critères objectifs (qualité de l'air, bruit, humidité, sécurité, accessibilité, exposition à la chaleur, etc.)



En matière d'aménagement et d'urbanisme, le Domiscore constitue un outil d'aide à la décision et peut être mobilisé à l'échelle :

- **Individuelle**, comme outil de diagnostic et d'orientation des interventions de réhabilitation ;
- **D'un quartier ou d'un territoire**, en agrégeant les scores pour repérer les zones cumulant des risques sanitaires, et, ainsi, prioriser des opérations de renouvellement urbain, ou intégrer des objectifs de santé dans les documents de planification.



Voir les référentiels qualité de l'Etablissement Public d'Aménagement « Euroméditerranée »

<https://www.euromediterranee.fr/la-ville-durable>

Ci-contre : Îlots Cazemajou
Logements CAZ 07
Maîtrise d'ouvrage : Villenova / Eriia
Maîtrise d'oeuvre : Clément Vergely / Polyptique / Thibaut Bertet

Perspective et plan : Vergely / Polyptique / Bertet



Planification et démarches stratégiques

Des leviers pour anticiper des villes plus favorables à la santé

Les documents de planification territoriale sont des leviers puissants pour intégrer les enjeux de santé dans les politiques de l'habitat. La planification urbaine peut jouer un rôle clé dans l'amélioration de la qualité des logements :

Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) PACA

Document de planification élaboré tous les 5 ans, constitue une feuille de route opérationnelle pour intégrer la santé dans les politiques de logement ; il encourage les interventions en matière d'habitats dégradés, et diffuse une culture de prévention des risques, notamment auprès des publics les plus vulnérables. En Région Provence Alpes Côte d'Azur, il est élaboré par l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et la Région Sud en concertation avec les partenaires locaux. → voir dans *Pour aller plus loin* - PRSE PACA

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Outil de planification de la transition territoriale qui intègre un diagnostic, une étude des trajectoires prévisibles en socle de la définition d'une stratégie territoriale avec programme d'actions et dispositif de suivi et d'évaluation ; il constitue ainsi un levier en matière de santé en agissant sur les conditions matérielles de logement, mais aussi sur l'environnement immédiat et la résilience climatique des quartiers. → voir dans *Pour aller plus loin* - PCAET métropole de Nice

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

Ils ont un impact direct sur la qualité des logements et donc sur la santé de leurs occupants, en fixant le cadre de l'aménagement urbain. À travers leur règlement, ils peuvent imposer des critères favorables à la santé : présence d'espaces extérieurs (balcons, jardins collectifs), qualité des vues, accès à la lumière naturelle, ou normes de stationnement ou de densité.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** permettent d'aller plus loin en définissant des **ambitions qualitatives** pour les projets urbains : confort d'usage, biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur, lien social... Certaines collectivités, comme la Métropole Aix-Marseille-Provence, y intègrent explicitement des objectifs **santé, nature en ville et résilience**. Enfin, la composition avec le bâti existant et le « déjà-là » ainsi que l'intégration des caractéristiques du tissu urbain (morphologie, patrimoine, usages) constituent une opportunité pour **concilier densité, durabilité et qualité de vie** : en limitant les chantiers lourds, les besoins en apport ou évacuation de matériaux et l'artificialisation, on réduit les nuisances et on favorise des environnements plus sains. → voir dans *Pour aller plus loin* - L'OAP du PLUi Aix Marseille Provence

Le Programme local de l'habitat (PLH)

Il se traduit comme un vecteur d'habitat durable et favorable à la santé, au croisement des politiques sociales, environnementales et urbaines ; il peut intégrer un volet santé et agir sur plusieurs leviers influant sur le bien être des habitants dans leur logement (lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, production de logements accessibles et adaptés...).

→ voir dans *Pour aller plus loin* - Le PLH du Grand Avignon

Le Contrat local de santé

Il complète les outils de l'urbanisme en traduisant localement les enjeux sanitaires liés au logement, avec une approche opérationnelle et partenariale. Il constitue donc un levier intéressant pour renforcer les politiques locales de l'habitat, en matière de santé environnementale (repérer et traiter les situations d'habitat dégradé, mobiliser des dispositifs d'aide à la rénovation ...).

→ voir dans *Pour aller plus loin* - Le CLS de Nice

Les chartes d'urbanisme

En intégrant des objectifs de santé et de qualité d'usage, les chartes représentent un outil souple mais stratégique pour accompagner la densification tout en maintenant un haut niveau de bien-être résidentiel.

→ voir dans *Pour aller plus loin* - La charte de Vence



Un logement de qualité en milieu urbain dense offre un cadre de vie sain, confortable et adapté aux besoins des habitants, tout en limitant son empreinte environnementale. Pour cela, plusieurs leviers peuvent être mobilisés à l'échelle du logement.

A toutes les échelles

- **Le bioclimatisme**, consiste à adapter la conception du bâti aux caractéristiques du site (orientation, climat local, végétation, topographie...). En contexte urbain dense, cette approche permet de limiter les phénomènes d'inconfort (surchauffe, mauvaise ventilation), d'optimiser les apports solaires ou l'ombre végétale, et de mieux intégrer le bâti à son environnement. Elle participe ainsi à la **qualité sanitaire des logements** et à la **résilience face aux aléas climatiques** (îlots de chaleur, vagues de froid...) voir : [→ fiche n°1 : Respirer !](#) et voir dans *Pour aller plus loin* - L'îlot Sainte Marthe II à Grasse (06)
- **L'encadrement qualitatif permis par les opérations d'ensemble**. Les opérations d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, projets urbains partenariaux...) assurant une vision d'ensemble cohérente, permettent de prévenir les effets négatifs d'une densification non maîtrisée ; en fixant des cahiers des charges précis (en matière d'orientation des bâtiments, d'ensoleillement, de ventilation naturelle, de gestion des nuisances ou de qualité des matériaux), ces opérations permettent de maîtriser les conditions d'habitabilité et de limiter les risques sanitaires (surchauffe, mauvaise qualité de l'air, bruit...). Elles peuvent également intégrer des exigences en matière de mixité fonctionnelle, d'espaces extérieurs accessibles, ou de nature en ville, autant de facteurs contribuant au bien-être physique, mental et social des habitants.

Le logement dans son contexte et dans sa ville (voir [→ fiche n°3 : Bien dans son quartier !](#))

Au-delà du logement, la qualité des formes urbaines et la composition des quartiers influencent le bien-être en favorisant :

- **La mixité sociale et intergénérationnelle**, grâce à la diversité des logements et à des espaces extérieurs partagés (jardins, terrasses, jeux...);
- **L'accès à la nature** et de la végétation au sein ou à proximité des quartiers ;
- **L'intimité des logements** en limitant nuisances sonores et vis-à-vis ;
- **L'offre de services facilitant le quotidien** (conciergerie, espaces de services partagés (buanderie, coworking, chambre d'accueil ...));
- **L'intégration**, dans les nouvelles constructions ou dans les rénovations, **d'espaces dédiés aux mobilités douces** (stationnements vélos ...);
- **La conception d'espaces communs** intérieurs sécurisés et conviviaux avec une attention portée à l'aménagement, à la lumière, aux couleurs, à la végétalisation et à l'accessibilité
- **L'implication des habitants** dans la conception ou l'animation de ces espaces partagés

La composition des opérations urbaines peut également contribuer à la mise en valeur du patrimoine local et du paysage urbain, en préservant l'identité du site et les éléments patrimoniaux remarquables, ce qui renforce le sentiment d'appartenance des habitants.

Agir sur la qualité des logements

Plusieurs mesures relatives à la conception des logements influencent le confort, la santé et le bien-être des habitants, notamment en assurant :

- **Une qualité d'air intérieur** assurée par une bonne ventilation, des ouvertures adaptées et l'utilisation de matériaux sains et durables ;
- **Un confort thermique et acoustique durable**, reposant sur une isolation performante, des équipements sobres et des dispositifs passifs limitant les surchauffes (orientation, végétation, protections solaires) ;
- **Des espaces extérieurs privatifs ou partagés**, qui favorisent l'accès à la nature et les relations sociales
- **Une accessibilité universelle**, adaptée aux besoins de tous, y compris des personnes âgées ou en situation de handicap
- **Une inclusion sociale**, par un contrôle des coûts d'acquisition, de location et des charges (notamment énergétiques).
- **Des espaces au taille minimum** et au fonction technique réglementée.

→ voir dans *Pour aller plus loin* - Le guide « Avignon, habiter la ville de demain »



L'urbanisme opérationnel (suite)

Améliorer la fabrique de la ville

- **La valorisation des projets exemplaires par des labels et des outils d'incitation financière.** Plusieurs labellisations, comme le label Envirobat Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM), encouragent une approche plus respectueuse de la santé et de l'environnement. Elles s'appuient sur l'accompagnement des projets, la sensibilisation, la production de ressources, et conduisent à la certification de bâtiments et opérations urbaines. Par ailleurs, des dispositifs incitatifs tels que des bonus de constructibilité, des aides financières à la rénovation énergétique, ou une TVA réduite sur la construction durable, permettent d'encourager l'engagement des opérateurs pour intégrer des critères de qualité environnementale et sanitaire.

Conclusion :

La qualité du logement, condition d'une densité réussie

Le logement est un levier majeur de santé en ville dense : s'il peut être mis à l'épreuve par les contraintes de la densité (réduction des surfaces, moindre lumière, bruit, pollution (voir → [fiche n°1 : Respirer !](#) et → [fiche n°3 : Bien dans son quartier !](#)), un logement sain et adapté aux besoins participe à la prévention, à l'équilibre physique et mental et au maintien en santé des habitants (voir → [fiche n°2 : Bien dans ses baskets, bien dans sa tête !](#)).

Pour qu'il joue pleinement ce rôle, cela suppose une approche intégrée, combinant qualité architecturale, performance environnementale, confort d'usage et insertion urbaine, en mobilisant tous les outils à disposition : observation, planification et aménagement.



Pour aller plus loin ...

Sources thématiques :

Le Domiscore : <https://www.hcsp.fr/domiscore.cgi/debut>

Le Plan Régional Santé Environnement - PRSE PACA : <https://prse-paca.fr/> et <https://prse-paca.fr/wp-content/uploads/2024/04/PRSE-4-Provence-Alpes-Cote-dAzur-Vdef.pdf>

GUIDE AURAV « Avignon, habiter la ville de demain » : https://www.aurav.org/documents/2024_avignonhabiterlavillededemain_oct2024.pdf?E1EA531481-1139

Enviro Bat BDM : <https://envirobatbdm.eu/>

Diagnostic socio-sanitaire et environnemental de la métropole de Nice Côte d'Azur : <https://www.orspaca.org/observation/diagnostic-socio-sanitaire-et-environnemental-de-la-metropole-de-nice> et <https://www.orspaca.org/sites/default/files/publications/diagnostic-mp-nice.pdf>

Observatoire de l'habitat et du foncier – AURAV : <https://www.aurav.org/actualites/observatoire-de-l-habitat-et-du-foncier-l-aurav-se-mobilise-n294/>

Observatoire de l'habitat indigne – Hautes Alpes

<https://www.hautes-alpes.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-et-logement/Habitat-Logement/Etudes-et-donnees-disponibles/Observatoire-de-l-habitat-indigne-2020>

Le rapport – Observatoire de l'habitat dégradé et de la précarité énergétique, 2020 : https://www.hautes-alpes.gouv.fr/contenu/telechargement/8250/94126/file/ohi2020_vfvi.pdf

Maison de l'habitat – Hautes Alpes : <https://www.maisonhabitat05.org/>

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) – Nice : <https://www.nicecotedazur.org/services/environnement/protection-du-climat/plan-climat-air-energie-territorial/>

Marseille Provence : OAP Nature en ville – santé – résilience : <https://plui.ampmetropole.fr/plui/Marseille> et https://plui.ampmetropole.fr/assets/documents/PLUi_CT1_K3_NEVSR.pdf (pages 34 à 41)

Programme Local de l'Habitat (PLH) – Grand Avignon : <https://www.grandavignon.fr/fr/programme-local-de-l-habitat-plh>

Contrat local de Santé de Nice 2024/2029 : <https://www.nice24.fr/politique/le-contrat-local-de-sante-de-nice-2024-2029-approuve/>

Charte de l'urbanisme – Vence : <https://vence.fr/charte-de-lurbanisme-les-ateliers-de-concertation-demarrent-le-11-septembre/> et <https://vence.fr/la-charta-de-lurbanisme-poursuit-sa-co-construction-avec-les-vencois/>

L'îlot Sainte Marthe II à Grasse (06) : <https://www.regain-hg.org/projets/grasse/> et https://www.enviroboite.net/IMG/pdf/ilot_stemartheeii_grasse_ficheop_vf.pdf

Crédits :

Conception graphique : **Brine studio**

Illustration page de garde : **Martin Étienne**

© Tous droits réservés à **©DREAL PACA**



Retrouvez toutes les fiches **Vers une ville dense favorable à la santé** et les actualités du réseau **UrbaSanté** sur la page dédiée du site internet de la DREAL en scannant ce QRcode ou directement sur : <https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/urbasante-provence-alpes-cote-d-azur-un-reseau-a16431.html>

