

Élaboration d'un outil de caractérisation d'un habitat du point de vue de la santé et du bien-être – Le « Domiscore »

Résumé du rapport



30 novembre 2020

Introduction. L'habitat constitue le principal milieu de vie d'un individu, d'une famille, comprenant le logement en lui-même et son environnement proche. Il constitue un déterminant majeur de santé, avec des effets directs et indirects, positifs ou négatifs, sur le bien-être physique, mental et social des occupants. Plusieurs dispositions dans la législation visent à préserver la santé des ménages dans leur habitat, pour lequel sont définis des critères de décence, de salubrité et de sécurité. Afin d'adapter l'offre de logements à l'évolution de la démographie du pays, caractérisée notamment par une diminution de la taille des ménages et un accroissement de la population, et tenant compte du vieillissement du parc social, le cadre législatif et réglementaire de l'habitat promeut des expérimentations et des innovations et accentue la lutte contre l'habitat indigne. Dans ce sens, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a été promulguée afin d'augmenter la disponibilité de logements sains et de qualité et de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil. Dans la perspective de la publication d'un décret portant sur « les règles d'hygiène et les mesures propres à préserver la santé de l'homme concernant l'habitat », la Direction Générale de la Santé (DGS) a saisi le Haut Conseil de la santé publique (HCSP) afin de rendre un avis éclairant la rédaction de ce décret. Cette demande a conduit à l'élaboration d'un rapport de synthèse de la littérature scientifique sur les facteurs contribuant à un habitat favorable à la santé¹, puis à l'étude d'un outil, le « Domiscore », visant à caractériser un habitat sur une échelle allant de favorable à défavorable à la santé et au bien-être, pour fournir une information fiable et compréhensible par les usagers et les professionnels. Un groupe de travail (GT) a été mis en place afin de construire une méthode d'élaboration du Domiscore et de la mettre en œuvre.

Les attendus du Domiscore. Le Domiscore prend la forme d'une grille multicritère permettant d'une part la caractérisation de l'habitat à travers différents facteurs connus pour impacter la santé, et d'autre part le calcul d'un score global renseignant sur l'impact potentiel d'un habitat sur la santé et le bien-être des occupants. Il s'applique à considérer les impacts positifs d'un habitat sans se limiter à ses aspects négatifs, contrairement à la plupart des outils et procédures existants. Conçu pour pouvoir être utilisé par un public varié, le Domiscore a vocation à rester aussi simple que possible, se fondant essentiellement sur des observations directes ne nécessitant pas d'instruments de mesure, par des personnes non nécessairement spécialisées de l'habitat.

Remplissage et amélioration de la grille. Le Domiscore compte 46 variables sélectionnées sur la base du rapport [Facteurs contribuant à un habitat favorable à la santé \(2019\)](#), regroupées en 16 thématiques. Pour chaque variable, 4 niveaux de notation sont proposés (0, 1, 2, 3), le score le plus bas correspondant à un impact positif sur la santé. La notation est effectuée par différentes méthodes : principalement par observation *in situ* de l'habitat et de son environnement, mais aussi par consultation de diagnostics réglementaires et de données en accès libre, et/ou échange avec les occupants. Le profil de l'habitat est établi en deux étapes. Tout d'abord, l'attribution d'une note par thématique, correspondant à la note la plus défavorable obtenue par au moins une variable en son sein (de 1 à 6 variables selon la thématique), et son association à une couleur (0=vert, 1=jaune, 2=orange, 3=rouge). Puis le calcul d'un score global, résultant de la somme arithmétique des notes de chaque thématique, également associé à une couleur. La méthode de caractérisation de l'habitat a été testée sur 28 logements, faisant intervenir des professionnels experts et non experts de l'habitat, suivi par des entretiens avec les évaluateurs afin de recueillir leur avis sur l'outil. Ce test a permis d'estimer le temps moyen de remplissage de la grille à 1h30, sujet à réduction après plusieurs essais. Il a permis de mettre en lumière les points positifs de l'outil et de pointer certains éléments à améliorer ou clarifier, donnant lieu à plusieurs amendements de la grille. Finalement, une consultation publique a eu lieu au printemps 2020 interrogeant plusieurs acteurs du logement sur la compréhension, la

¹ [Facteurs contribuant à un habitat favorable à la santé \(2019\), HCSP](#)

pertinence et les possibles utilisations de la grille, dont les retours ont été pris en compte dans l'élaboration de la dernière version du Domiscore.

Perspectives. Le Domiscore constitue un outil de promotion de la santé en s'inscrivant dans une logique d'amélioration continue de l'habitat à l'initiative des acteurs privés du marché immobilier et des acteurs publics du logement, qu'il éclaire sur l'état du parc immobilier du point de vue de la santé et du bien-être des occupants, aussi bien dans le secteur locatif qu'en accession à la propriété. Il peut être employé comme moyen de repérage de situations dangereuses ou indignes qui appellent des inspections par des professionnels spécialisés pour qualifier les situations sévères ; il permet également un repérage de certaines vulnérabilités des occupants, nécessitant de prendre des mesures appropriées d'accompagnement social. Les facteurs spécifiques pouvant impacter la santé de populations fragiles (jeune enfant ou personne âgée par exemple) sont pris en compte. Il peut enfin servir d'outil d'interpellation, permettant à des acteurs associatifs de porter la cause du logement décent auprès des organismes et autorités compétents. Ainsi, différents publics peuvent utiliser l'outil : bailleurs privés, agents immobiliers et opérateurs du logement social, associations œuvrant pour le droit au logement, élus et agents des collectivités en charge du logement, de la lutte contre l'insalubrité et de l'action sociale ou conseillers en environnements intérieurs par exemple.

Le rapport complet *Élaboration d'un outil de caractérisation d'un habitat du point de vue de la santé et du bien-être – le « Domiscore ». Rapport de faisabilité* est consultable en suivant [ce lien](#).

Le 30 novembre 2020
Haut Conseil de la santé publique
14 avenue Duquesne
75350 Paris 07 SP
www.hcsp.fr