

HEZETASUNA EZ DA ONARGARRIA!

L'HUMIDITÉ : UN DANGER SOUS-ESTIMÉ

RAPPORT D'ENQUÊTE AU PAYS BASQUE NORD
SUR LES LIENS ENTRE HUMIDITÉ DANS LES LOGEMENTS
SOCIAUX ET SANTÉ DES LOCATAIRES



Ce rapport d'enquête citoyenne au Pays Basque nord sur les liens entre humidité dans les logements et santé des locataires est le fruit d'une étude de terrain citoyenne menée via un grand porte-à-porte : 56 quartiers et résidences ont été visités, sur 29 communes différentes. À partir de 753 entretiens menés, l'enquête révèle que :

→ un locataire sur deux observe des signes d'humidité dans son logement (52,19%)

→ parmi eux, 71,5% déclarent avoir des problèmes de santé

Ce présent rapport explore les différentes caractéristiques des logements concernés par l'humidité. Les résultats mettent en avant que la date de construction des résidences ne semble pas avoir d'incidence sur la présence d'humidité dans les logements. En effet, pour les logements considérés comme anciens, la vétusté peut constituer un facteur explicatif à la présence d'humidité, notamment lorsqu'il n'a pas bénéficié de réhabilitation. En parallèle, il semble que l'austérité budgétaire des bailleurs sociaux et un désengagement des financements de l'Etat dans le logement social peuvent entraîner une baisse de qualité dans les constructions neuves. Les résultats montrent également que l'humidité peut toucher toutes les tailles d'ensembles résidentiels sur l'ensemble du Pays Basque, même si son intensité varie selon les endroits. Face aux problèmes d'humidité chez eux, une majorité des locataires le signale à leur bailleur social : c'est le cas pour 62,3% d'entre eux. Pourtant, seulement 20,6% d'entre eux estiment que la réponse de leur bailleur a eu un effet sur le problème signalé.

Par ailleurs, ces situations peuvent entraîner des problèmes de santé et avoir un impact significatif sur le quotidien. Parmi les locataires qui déclarent avoir des problèmes de santé, 52,3% ont déjà consulté un professionnel de santé par rapport à l'un des symptômes. Un lien possible entre leur santé et l'état de leur logement a été évoqué pour 40,5% d'entre eux.

Suite à ces analyses, l'association Alda identifie plusieurs facteurs pouvant être responsables de cette situation et développe des leviers d'actions. L'humidité est un problème de santé publique, une question politique.

SOMMAIRE

INTRODUCTION 4

I. LOGEMENTS HUMIDES, LOCATAIRES MALADES 5

**A. UN LOCATAIRE SUR DEUX DÉCLARE
AVOIR DES PROBLÈMES D'HUMIDITÉ AU PAYS BASQUE NORD** 6

1. L'ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENT 8
2. LA TAILLE DES RÉSIDENCES 13
3. LA LOCALISATION SUR LE TERRITOIRE DU PAYS BASQUE 14
4. LES ORGANISMES BAILLEURS SOCIAUX, LES PROPRIÉTAIRES 15
5. LES SIGNALEMENTS DES LOCATAIRES: UNE BATAILLE
POUR SE FAIRE ENTENDRE 16

**B. PRÈS DE LA MOITIÉ DES LOCATAIRES ESTIMENT
QUE LEURS PATHOLOGIES S'AGGRAVENT LORSQU'ILS SONT CHEZ EUX** 16

1. OCCURRENCE DES PROBLÈMES DE SANTÉ LIÉS À L'HUMIDITÉ 17
2. QUAND LE LIEN ENTRE HUMIDITÉ DU LOGEMENT ET SANTÉ EST BIEN ÉTABLI 18
3. PLACE DU TABAGISME ET DES ANIMAUX DANS LES SITUATIONS OBSERVÉES 21

II. ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 22

A. LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET LES CRITÈRES DE DÉCENCE 23

B. LE MANQUE DE DIAGNOSTIC DU PARC DE LOGEMENT 23

C. LE MANQUE DE MOYENS 24

D. LE MANQUE DE CONSIDÉRATION DES SIGNALEMENTS DES LOCATAIRES 25

III. DES LEVIERS D'ACTION POUR AGIR 27

A. LES POUVOIRS PUBLICS 28

B. LES BAILLEURS SOCIAUX 28

IV. MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE 31

A. ÉLABORATION DE L'ENQUÊTE 32

B. CHOIX DES RÉSIDENCES 33

C. ENQUÊTE DE TERRAIN 36

V. CONCLUSION 38

INTRODUCTION

S'il y a bien un sujet qui réunit quasiment l'ensemble des collectifs de quartier accompagnés par Alda, c'est bien les problèmes d'humidité dans les logements de leur quartier. Depuis sa création en 2020, l'association Alda accompagne des locataires du parc HLM du Pays Basque nord confrontés à des problèmes ou des injustices. Ainsi, les sollicitations individuelles et collectives liées à la présence d'humidité dans les logements sociaux étaient de plus en plus nombreuses au fil des années. Alda a pu remarquer que ces situations, souvent traitées individuellement alors que ce ne sont pas des cas isolés, révèlent des causes récurrentes et des conséquences graves sur la santé et la qualité de vie des habitants.

Ce constat est à mettre en lien avec la consultation réalisée par Alda auprès des locataires HLM en fin d'année 2024. À l'occasion de la moitié de son premier mandat en tant que première association représentante des locataires HLM chez Habitat Sud Atlantic (HSA) et Office 64, Alda a souhaité faire le point sur le chemin parcouru et définir les priorités des deux prochaines années, et ce en demandant leur avis aux locataires HLM eux-mêmes. 55 % des locataires ayant répondu à la consultation ont mentionné la rénovation des logements comme une thématique prioritaire pour les prochaines années.

Ce rapport d'enquête citoyenne au Pays Basque nord sur les liens entre humidité dans les logements et santé des locataires est le fruit d'une étude de terrain citoyenne menée via un grand porte-à-porte. Elle dresse un constat principal : 52,19 % des logements enquêtés présentent des problèmes d'humidité, et de nombreux locataires se voient proposer des solutions inadaptées ou inefficaces. Par ailleurs, ces situations entraînent des problèmes de santé, souvent causés ou aggravés par ces conditions, et ont un impact significatif sur leur quotidien.

2600 portes de logements ont été frappées, pour 753 entretiens menés avec des locataires. Le présent rapport expose les résultats obtenus, qui révèlent le nombre important de locataires déclarant avoir des problèmes d'humidité et dresse un état des lieux précis du parc social au Pays Basque concernant l'humidité. Après avoir développé les conséquences sur les conditions de vie des locataires, le rapport met en lumière des causes structurelles de ces situations. Enfin, nous mettrons en avant des leviers d'action à destination des bailleurs sociaux et des pouvoirs publics pour agir et améliorer les conditions de vie des locataires. Le questionnaire permettant de mener à bien l'enquête adoptait un déroulé précis et a été relu par un comité scientifique avant d'être réalisé. Sur 29 communes différentes, 56 quartiers et résidences ont été visités. Elles ont été choisies afin d'avoir un équilibre entre zone géographique, différents bailleurs, et nombre de logements. Les entretiens menés et la méthode utilisée sont développés dans la dernière partie.

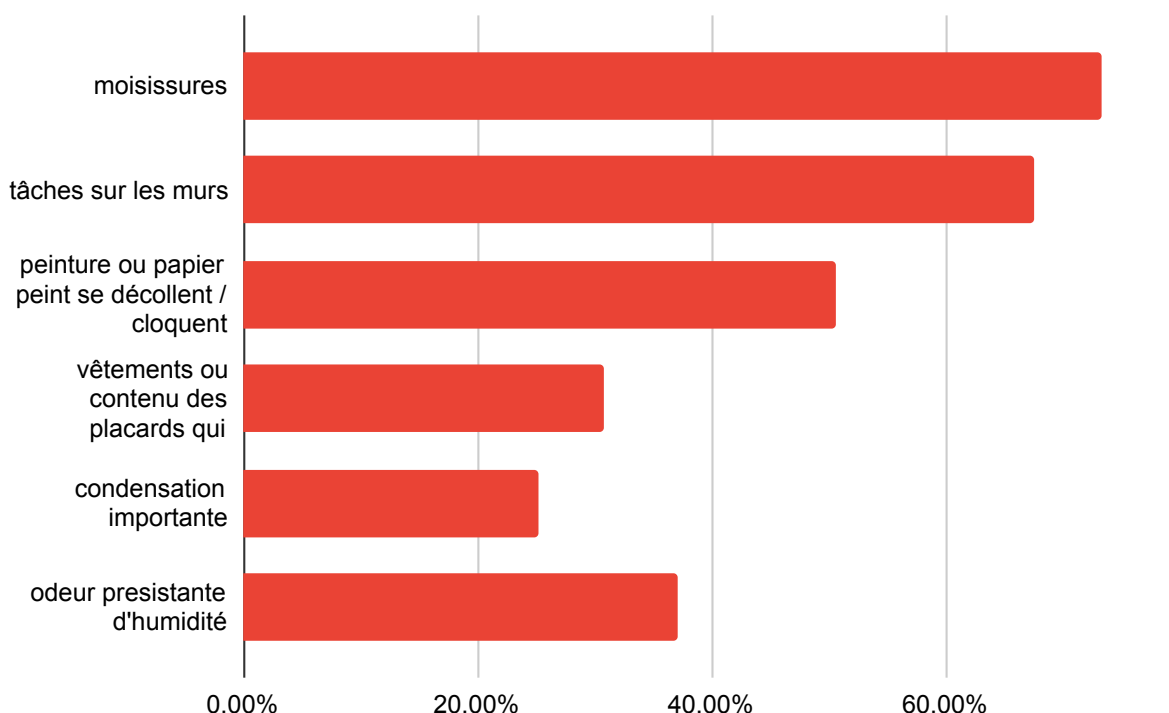
I. LOGEMENTS HUMIDES, LOCATAIRES MALADES

Cette première partie dresse un état des lieux de l'humidité dans les logements au Pays Basque nord, à partir des situations déclarées par les locataires lors de l'enquête. Elle analyse les caractéristiques des logements concernés (ancienneté, taille, localisation, bailleurs) ainsi que les démarches engagées par les habitants. Elle met en parallèle les données collectées concernant la santé et les pathologies potentiellement liées à l'humidité touchant les locataires, ainsi que d'autres facteurs comme le tabagisme ou la présence d'animaux.

A. UN LOCATAIRE SUR DEUX DÉCLARE AVOIR DES PROBLÈMES D'HUMIDITÉ AU PAYS BASQUE NORD

L'enquête révèle que plus d'une personne sur deux (52,19 %) observe des signes d'humidité dans son logement social au Pays Basque, soit 393 locataires sur les 753 rencontrés.

→ ÉTAT DES LIEUX DES DIFFÉRENTES MANIFESTATIONS DE L'HUMIDITÉ DANS LES LOGEMENTS SOCIAUX AU PAYS BASQUE



Le graphique illustre les réponses à la question "Quels signes d'humidité observez-vous ?".

L'humidité peut se manifester de différentes manières dans les logements. Les moisissures sont de loin le signe d'humidité le plus observé : 73 % des locataires déclarant avoir des problèmes d'humidité en signalent dans leur logement. D'autres signes d'humidité sont fréquents : 67 % évoquent des taches sur les murs, la moitié constatent que la peinture ou le papier peint se décolle ou cloquent, tandis qu'environ un tiers décrivent des odeurs persistantes, de la condensation importante ou des vêtements et affaires qui moisissent.

L'étendue des surfaces moisies cumulées au niveau des pièces d'habitation est par ailleurs une indication importante pour évaluer la contamination. Un tiers (35,31 %) des locataires faisant état de problèmes d'humidité dans leur logement observe les signes visibles

sur une surface de moins d'1 m². Pour d'autres, l'humidité est déjà apparente sur plusieurs mètres carrés : entre 1 et 3 m² pour 22 % des locataires rencontrés ; et plus de 3 m² pour 27,30 %. Le comité d'experts spécialisé de l'ANSES (Agence nationale de sécurité sanitaire) considère qu'au-delà de 3 m² de surfaces contaminées par des moisissures, les locataires font face à une contamination élevée et pour laquelle une intervention par un professionnel labellisé pour la remédiation est nécessaire. Le rapport "Contaminations fongiques en milieux intérieurs" produit en 2006 par un groupe de travail mis en place par le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France, démontre que "le développement extensif de moisissures est un signe d'humidité excessive et donc d'insalubrité".

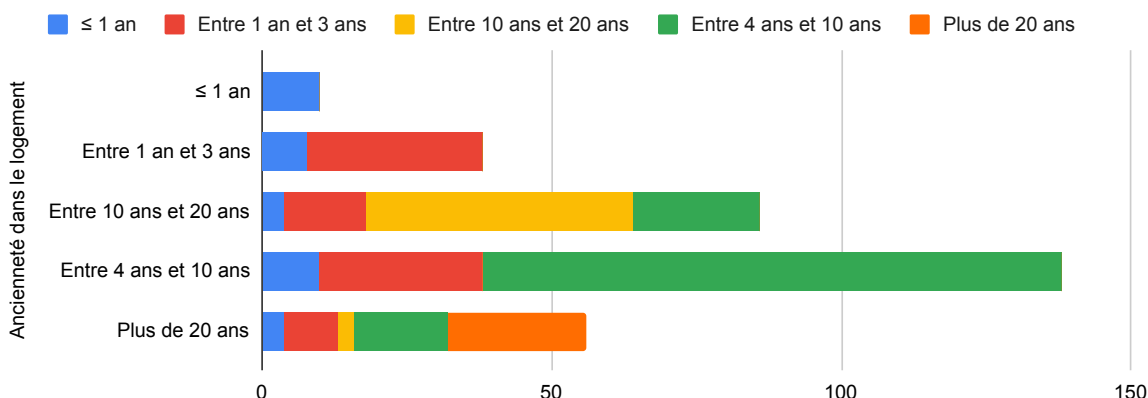
Les locataires déclarant avoir des problèmes d'humidité l'observent le plus souvent dans la salle de bain (59 % des cas) et les chambres (56,23 %), et gagne aussi parfois le salon (34,10 %) ou la cuisine (30 %).

→ LA DURÉE D'EXPOSITION AUX PROBLÈMES D'HUMIDITÉ

Les effets de la pollution de l'air à cause de l'humidité à court terme ou long terme dépendent notamment de la durée d'exposition des occupants des logements situés en zone polluée. Près de 9 personnes sur 10 (88,9 %) observent des signes d'humidité dans leur logement depuis plus d'un an, près des deux tiers (64,2 %) depuis plus de 4 ans et une personne sur cinq (21,9 %) depuis au moins 10 ans.

Il est important de mettre ces données en lien avec l'ancienneté des locataires dans leur logement. 3 % des locataires rencontrés habitent leur logement depuis moins d'un an ; 11,6 % entre 1 et 3 ans ; 42 % entre 4 et 10 ans ; 26,2 % entre 10 et 20 ans ; et 17,2 % depuis plus de 20 ans.

Le graphique ci-dessous illustre depuis combien de temps les locataires observent des problèmes d'humidité chez eux en fonction de la date d'entrée dans leur logement.



Parmi les locataires présents dans le logement depuis 20 ans, environ une personne sur deux (42,9%) explique avoir des problèmes d'humidité depuis l'année d'arrivée dans son logement. Parmi les locataires qui ont entre 10 et 20 ans d'ancienneté dans leur logement, la proportion est plus grande : 53,5% d'entre eux déclarent avoir de l'humidité depuis l'année d'emménagement.

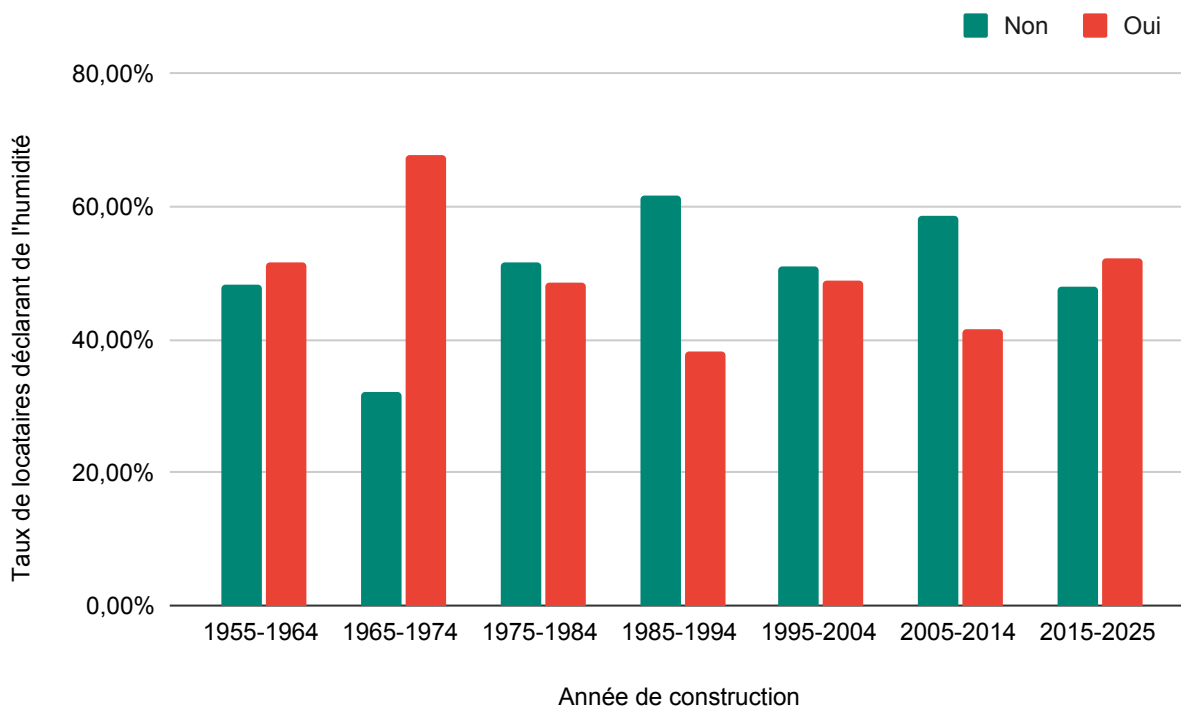
Nous constatons que certains locataires rapportent une présence d'humidité particulièrement ancienne dans leur logement. C'est le cas de Émilie (prénom modifié), locataire à la résidence Gastagnalde (Office 64) à Hendaye : "J'habite ici depuis 25 ans et à peine quelques semaines après mon emménagement, j'ai senti l'odeur d'humidité qui s'imprégnait partout. Il y a beaucoup de condensation dans mon appartement, la résidence date de 1977. Alors j'ai installé des déshumidificateurs dans chaque pièce pour essayer de limiter, mais je ne vois pas le problème s'améliorer". Émilie a interpellé son bailleur quelques mois après son emménagement pour signaler la présence d'une importante condensation dans le salon et les chambres. Des personnes qualifiées sont venues réparer le mécanisme de la ventilation qui était cassé. Ces interventions ont diminué la présence d'humidité mais ne l'a pas supprimée. "J'ai rappelé Office 64 qui est revenu pour mesurer l'humidité dans mon logement mais depuis rien..." complète-t-elle.

Ainsi, de nombreux locataires déclarant des problèmes d'humidité ont indiqué que ces problèmes perdurent depuis des années, malgré les signalements faits auprès de leur bailleur. Ce constat met en avant que l'humidité dans le parc HLM du Pays Basque n'est pas un phénomène isolé.

1. L'ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENT

Le parc social au Pays Basque est globalement ancien et la plupart des sollicitations reçues par l'association pour des problèmes d'humidité dans le logement correspondaient à des constructions plutôt anciennes. Pourtant, **les résultats de l'enquête mettent en avant que la date de construction des résidences ne semble pas avoir d'incidence sur la présence d'humidité dans les logements.**

Le graphique, de la page suivante, met en corrélation la période de construction des bâtiments avec le taux de locataires déclarant avoir des problèmes d'humidité dans leur logement.



Avec plus de la moitié des locataires concernés, trois périodes se distinguent. Les logements construits entre 1965 et 1974 apparaissent les plus touchés, avec plus des deux tiers des habitants (67,7%) faisant état de problèmes d’humidité. Des taux aussi élevés sont aussi à noter pour les résidences construites entre 2015 et 2025 (52,08%) et qu’entre 1955 et 1964 (51,70%), où plus d’un occupant sur deux se déclare affecté.

Au-delà de ces périodes, les autres tranches de construction présentent des niveaux légèrement inférieurs, néanmoins significatifs. Pour des résidences construites entre 1995 et 2004, 48,98% des locataires expliquent des signes d’humidité ; 48,5% pour la période entre 1975 et 1984 ; 41,54% pour les constructions de 2005 à 2014 ; et enfin 38,24% pour celles de 1985 à 1994. Donc au moins un tiers des enquêtés de chaque période de construction indiquent être confrontés à des problèmes d’humidité, ce qui montre que ce phénomène traverse l’ensemble du parc social.

→ LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN EST NÉCESSAIRE

Pour les logements considérés comme anciens, la vétusté peut constituer un facteur explicatif à la présence d’humidité, notamment lorsqu’il n’a pas bénéficié de réhabilitation. La rénovation de l’ancien est une solution afin de limiter son développement dans le bâti. À ce propos, l’exemple de Balichon (HSA, Bayonne) est parlant. Balichon était un quartier où la présence d’humidité

dans les logements était une réalité. Lors de notre enquête en février 2026, les locataires déclarant des problèmes d'humidité représentent une toute petite partie. Les conséquences de l'opération de réhabilitation énergétique des tours, achevée en juin 2024, sont visibles et celle-ci a considérablement limité la présence de l'humidité chez les locataires. Ce cas met en avant qu'une approche alliant diagnostic technique, écoute des locataires et qualité des interventions porte ses fruits.

Cependant, dans le cadre de plans de rénovation urbaine et de rénovations entreprises par les bailleurs sociaux, un manque de coordination peut également créer un terrain favorable au développement de l'humidité. La résidence Mounédé (HSA, Bayonne) illustre bien cette situation. Des travaux ont été entrepris il y a quelques années pour isoler thermiquement les bâtiments par l'extérieur et remplacer les fenêtres par des fenêtres équipées de doubles vitrages. Or le système en place n'est pas un système VMC (ventilation mécanique contrôlée) mais un système d'assistance mécanisée à la ventilation naturelle pour pallier des conditions climatiques défavorables au tirage thermique. Cette non adéquation du système de ventilation au regard de l'isolation du logement a créé un climat propice au développement de l'humidité dans les logements. Lors de l'enquête, 3 locataires de la résidence Mounédé sur 4 signalent la présence d'humidité dans leur logement. Suite aux signalements de locataires et de l'association Alda, le bailleur social a réalisé des travaux test en mettant en place une assistance mécanisée à la ventilation naturelle sur un bâtiment. La ventilation qui serait plus efficace réduirait l'humidité.

→ DES CONSTRUCTIONS NEUVES NÉGLIGÉES

Les résultats de l'enquête mettent en évidence la présence d'humidité dans des constructions neuves et récentes. Ces dernières années, marquées par l'austérité budgétaire des bailleurs sociaux et un désengagement des financements de l'Etat dans le logement social, ont vu le développement des partenariats entre bailleurs sociaux et promoteurs privés, ceux-ci proposant aux bailleurs sociaux d'acheter en VEFA (sur plan) des logements qui constitueront la partie sociale du projet global. La recherche de la rentabilité de court terme de certains promoteurs immobiliers favorise le recours à des matériaux moins coûteux, afin de réduire les coûts de construction. Conséquence : des logements sociaux de moins bonne qualité. À ce sujet, dans un entretien avec Alda, Loren Delavault, responsable des pôles Précarité énergétique et Santé-Habitat au Centre Régional d'Eco-énergétique d'Aquitaine (CREAQ), allait plus loin en disant que "le bailleur peut parfois fonctionner comme un promoteur privé : faire des économies".

Par ailleurs, dans le rapport “Moisissures dans le bâti” (2006), l'ANSES attire l'attention sur certains points lors de la construction de nouveaux logements : les remontées capillaires depuis le sol ou le sous-sol, la stagnation de l'eau de pluie liée à une mauvaise conception (constructions dans les pentes par exemple), la condensation à l'intérieur des parois (mauvaise conception du pare-vapeur), les nappes phréatiques trop proches des bâtiments. Pour illustrer, prenons l'exemple de la résidence Mahasti Landa (Office 64, Ustaritz). Sur demande d'un locataire victime d'humidité, une conseillère médicale en environnement intérieur venue visiter le logement d'un locataire asthmatique a décrit la résidence ainsi : “La résidence se trouve en bas d'une pente. Lorsqu'il pleut, le sol sous les fenêtres [du locataire] est gorgé d'eau. L'appartement [du locataire] est face à la pente”. Le locataire a transmis le compte-rendu à Alda. Il se trouve que l'ensemble des locataires habitant au-dessus des caves ou face à la pente déclarent des problèmes d'humidité. Les modes constructifs de cette résidence datant de 2018 ne seraient pas adaptés au terrain. La situation est similaire pour la résidence Haltzabea (CDC Habitat, Ustaritz). Dans cette résidence de 1994, 3 locataires du rez-de-chaussée sur 4 déclarent avoir des problèmes d'humidité chez eux, alors que les locataires des étages n'en signalent pas. Nous pouvons penser que l'humidité provient du sol et que la liaison bâti-sol a été mal pensée ou réalisée.

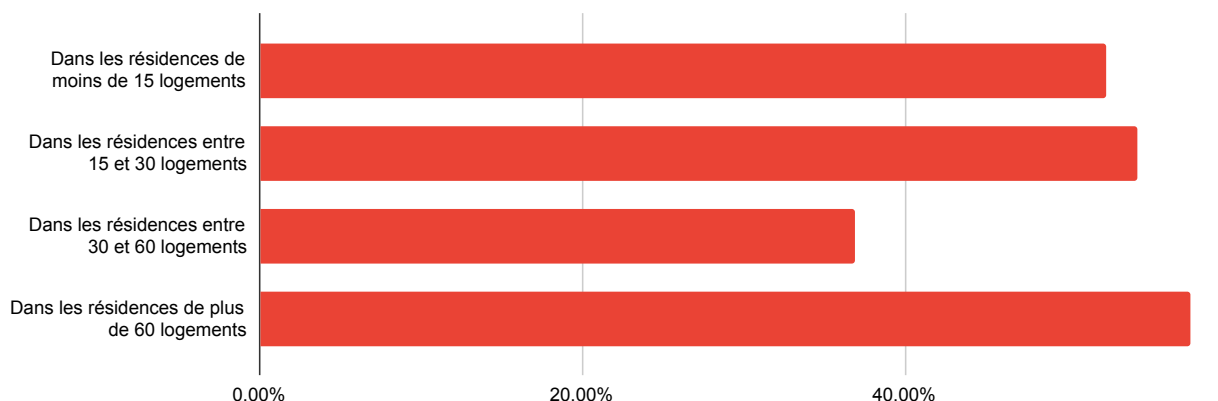
À Pemartia (COL, Bidart), deux tiers des locataires rencontrés déclarent la présence d'humidité dans leur logement. Or cette résidence a été mise en location en 2005. C'est également le cas à Camieta (HSA, Urrugne), la moitié des locataires rencontrés se disent exposés à des conditions d'humidité chez eux. Maider est locataire avec ses trois enfants à Camieta depuis la mise en service de la résidence, en 2016. Dès son installation, Maider relève des moisissures, des traces autour des fenêtres, une odeur d'humidité et une condensation importantes dans la salle de bain essentiellement. Sa voisine Martine (prénom modifié), habite la résidence depuis 2016 aussi. De son côté, elle indique que la peinture de sa salle de bain s'en va depuis un peu plus d'un an. C'est aussi le cas à la résidence Balbaia (HSA, Ciboure), construite en 2007 où des traces d'humidité sont le décor quotidien de certains locataires, comme le montrent les photos de la page suivante.



Résidence Balbaia (HSA, Ciboure),
construite en 2007



2. LA TAILLE DES RÉSIDENCES



La taille des résidences est contrastée à l'échelle du Pays Basque. Sur le littoral et dans les zones urbaines, l'habitat collectif est plus dense et les résidences comptent davantage de logements. À l'inverse, plus on s'éloigne vers l'intérieur du territoire, plus les résidences sont de petite taille, souvent dispersées, reflétant un tissu urbain moins dense et plus rural.

Les résultats montrent que l'humidité peut toucher toutes les tailles d'ensembles résidentiels. Dans la résidence Arretxea (COL) à Ustaritz par exemple, les 4 locataires rencontrés sur 11 logements rapportent la présence d'humidité. À Mendi Alde (Office 64) à Mauléon, la moitié des locataires rencontrés (14 locataires sur 25 logements) déclarent avoir des problèmes d'humidité chez eux. Enfin, dans de bien plus grandes résidences telles que Les Joncaux (Office 64) à Hendaye ou Mounédé (Petite ZUP, HSA) à Bayonne, la majorité des locataires se disent concernés par des problèmes d'humidité.

Le papier peint d'un logement, résidence Arretxea (COL) à Ustaritz, touché par l'humidité.

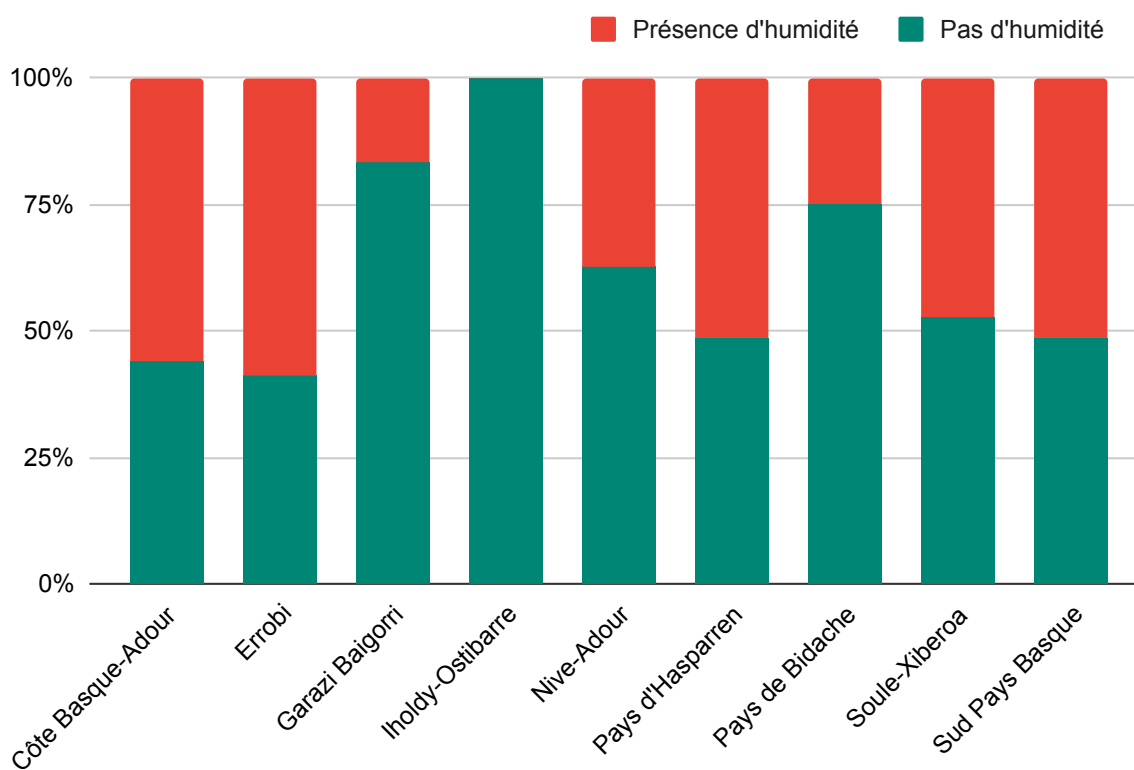


Salle de bain impactée par l'humidité, résidence Les Joncaux (Office 64) à Hendaye.



3. LA LOCALISATION SUR LE TERRITOIRE DU PAYS BASQUE

L'analyse par territoire comporte un biais : les zones où le taux de logements humides est le plus élevé sont aussi celles où le plus grand nombre de questionnaires a été recueilli. Pour des raisons méthodologiques, le territoire d'analyse a été découpé avec les limites des dix intercommunalités existantes avant la création de la Communauté d'agglomération du Pays Basque. Dans plusieurs localités, le nombre de questionnaires recueillis reste insuffisant pour tirer des conclusions représentatives : c'est le cas des territoires comme Iholdy-Ostibarre (Irissarry, Saint-Just-Ibarre, Larceveau...), le Pays de Bidache (Bardos, Came, Sames...), de Garazi-Baigorri (Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Étienne-de-Baïgorry, Lacarre, les Aldudes...) et de la Soule-Xiberoa (Mauléon-Licharre, Chéraute, Tardets-Sorholus...). Dans ces localités où la présence de logements sociaux est plus faible, moins de vingt entretiens ont été menés. Ainsi, les résultats doivent être interprétés avec prudence pour ces zones, l'échantillon ne permettant pas une analyse statistique fiable comme pour les autres territoires.



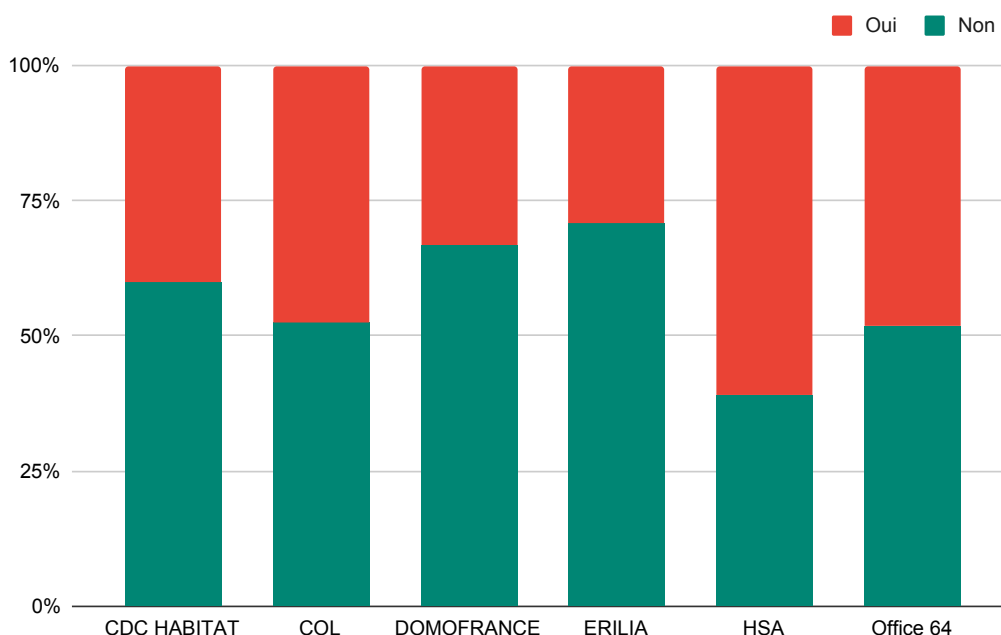
Le territoire d'Errobi (Itxassou, Cambo-les-bains, Ustaritz...) arrive en tête, où 59% des locataires interrogés (sur 61 entretiens) rapportent des problèmes d'humidité. La côte est aussi touchée : la localité Côte Basque-Adour (de Boucau à Bidart) recense que 55,9% des locataires interrogés (sur 345 entretiens) se disent concernés

par l'humidité et la localité Sud Pays Basque (de Guéthary à Hendaye, en passant par Sare et Saint-Pée-sur-Nivelle) recense que 51,6% des locataires interrogés (sur 219 entretiens) signalent la présence d'humidité dans leur logement. Sur le Pays d'Hasparren, 51,5% des répondants (33 entretiens menés) affirment avoir des problèmes d'humidité, et de Nive-Adour (Lahonce, Mouguerre, Saint-Pierre-d'Irube...) avec 37,3% (59 entretiens menés). Ces résultats confortent l'idée que la problématique de l'humidité est présente sur l'ensemble du Pays Basque, même si son intensité varie selon les endroits.

4. LES ORGANISMES BAILLEURS SOCIAUX, LES PROPRIÉTAIRES

L'échantillon de résidences sélectionné aléatoirement par l'association Alda pour l'enquête comprend des résidences de 6 organismes bailleurs sociaux : Habitat Sud Atlantic (HSA), Office 64 de l'Habitat, Domofrance, Comité Ouvrier du Logement (COL), Erilia, CDC Habitat. La représentation de chacun des organismes au sein de l'échantillon est relative à sa présence sur le territoire. Il y a près de 20 500 logements sociaux au Pays Basque (source: Service des données et études statistiques et Système National d'Enregistrement, février 2026), et plus de 65% des locataires ont Office 64 ou HSA comme propriétaire. Ainsi, une majorité des entretiens ont été menés dans leur parc immobilier.

Le graphique, ci-dessous, représente la proportion de locataires déclarant des problèmes d'humidité chez eux selon leur bailleur social.



Selon les résultats de l'enquête, le bailleur qui comptabilise le plus de locataires faisant état de problèmes d'humidité est HSA, avec 3 logements sur 5 (60,9%) ; suivi d'Office 64 avec 48,3% ; puis le COL avec 47,5% ; CDC Habitat et Domofrance avec 40% ; et Erilia avec 29,3%. Ces données indiquent que le patrimoine de l'ensemble des bailleurs du territoire peut être concerné par des problèmes d'humidité.

5. LES SIGNALEMENTS DES LOCATAIRES : UNE BATAILLE POUR SE FAIRE ENTENDRE

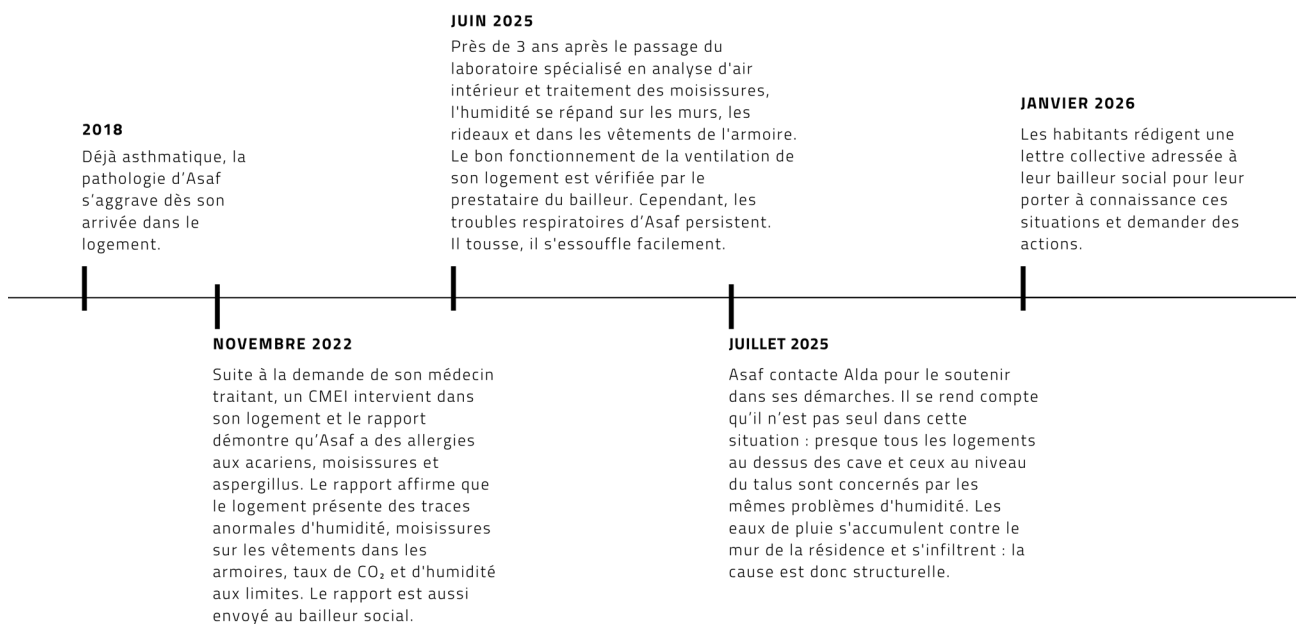
Face aux problèmes d'humidité chez eux, une majorité des locataires le signale à leur bailleur social : c'est le cas pour 62,3% d'entre eux. Les signalements effectués par les locataires peuvent prendre différentes formes : par lettre, via la personne responsable de site ou de secteur, au travers de leur espace locataire sur le site internet. Pourtant, seulement 20,6% d'entre eux estiment que la réponse de leur bailleur a eu un effet sur le problème signalé.

En effet, la responsabilité et la cause des traces d'humidité dans le logement sont souvent source de désaccord entre le bailleur et les locataires.

Pour les bailleurs, la présence d'humidité est souvent la conséquence d'un mauvais usage du logement : obturation de bouches d'aération, absence d'aération quotidienne, suroccupation, utilisation exagérée d'équipements dégageant beaucoup de vapeur d'eau voire excès de plantes ou d'animaux dans le logement. Pour les locataires, il s'agit de défauts structurels comme des remontées capillaires, une mauvaise isolation thermique du logement et/ou une mauvaise étanchéité à l'air, un défaut d'aération ou de ventilation. On assiste parfois à un mélange de problématiques : à la fois sur le bâti et sur les usages. Il arrive que les occupants ne soient parfois pas assez attentifs au niveau des usages car il y a déjà des problèmes d'humidité à l'échelle du bâtiment. Or l'argument pourrait être utilisé contre le locataire pour refuser des travaux, sous prétexte du mauvais entretien.

B. PRÈS DE LA MOITIÉ DES LOCATAIRES ESTIMENT QUE LEURS PATHOLOGIES S'AGGRAVENT LORSQU'ILS SONT CHEZ EUX

Asaf (prénom modifié) était locataire dans un logement privé avant d'habiter la résidence Mahasti Landa (Office 64) à Ustaritz. Il a emménagé en 2018.

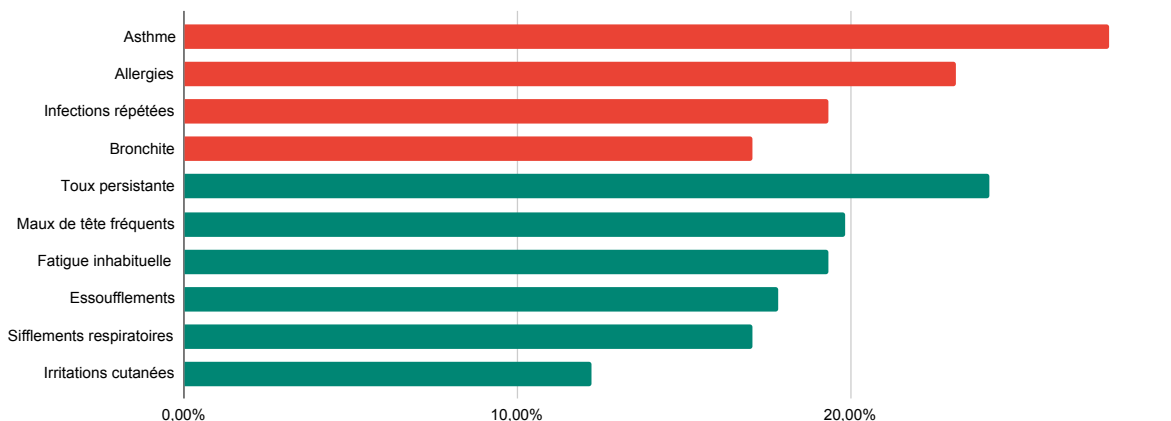


Les antécédents d'Asaf ont permis à son médecin traitant de faire le lien avec l'éventuelle présence d'humidité dans son logement, ce qui a été confirmé suite à l'intervention d'un laboratoire spécialisé dans la qualité de l'air intérieur et l'analyse des moisissures. Mais tous les locataires n'ont pas un tel suivi médical. Pourtant, **l'enquête révèle que parmi les locataires déclarant avoir de l'humidité dans leur logement, 71,5% indiquent avoir des problèmes de santé, soit 281 locataires sur les 393.**

1. OCCURRENCE DES PROBLÈMES DE SANTÉ LIÉS À L'HUMIDITÉ

L'enquête citoyenne menée par Alda, association présente de façon continue dans les quartiers et milieux populaires, a non seulement permis d'objectiver la réalité de l'humidité dans les logements, mais également des problèmes de santé pouvant être liés à l'humidité rencontrés par les locataires.

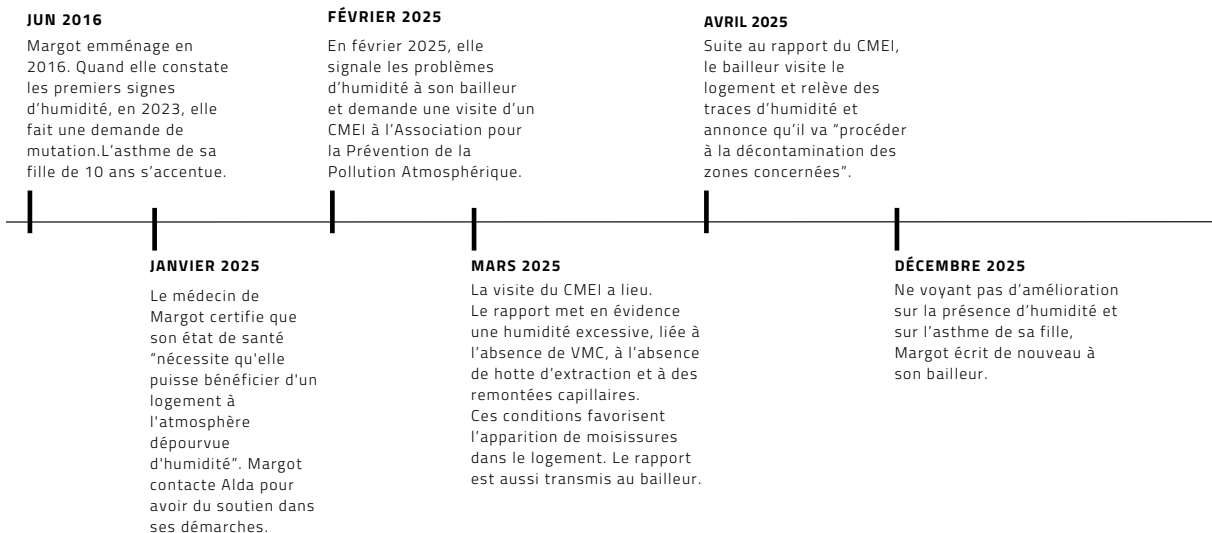
Le graphique, en page suivante, montre la part de chaque symptomatologie mentionnée par les locataires interrogés. Il s'agit de distinguer les symptômes que ressentent les occupants du logement (en vert), des maladies diagnostiquées par un médecin (en rouge). Par ailleurs, les symptômes tels que la toux persistante, les essoufflements ou les sifflements respiratoires peuvent être liés à un asthme, non encore diagnostiqué.



Ces résultats confirment que les problèmes d’humidité ne sont pas seulement un inconfort, mais qu’ils peuvent avoir un véritable impact sur la santé des habitants pouvant causer ou aggraver des problèmes de santé.

Parmi les locataires qui déclarent avoir des problèmes de santé, 46,3% estiment que leurs symptômes s’accroissent lorsqu’ils sont chez eux : 38,8 % indiquent “oui clairement” et 7,5 % indiquent “oui peut-être”. 27,7 % des locataires ont répondu qu’ils ne savaient pas et 27 % ont répondu que les symptômes ne s’accroissent pas lorsqu’ils sont chez eux (toux, sifflements, crises d’asthme, maux de tête...).

Margot (prénom modifié) habite au Polo Beyris depuis juin 2016. Elle déclare des problèmes d’humidité chez elle depuis environ deux ans : son logement présente des traces de moisissures dans la salle de bains, dans les chambres et le couloir. La chambre de sa fille, asthmatique, étant la chambre la plus touchée, Margot a échangé de chambre avec elle car sa fille avait de plus en plus de symptômes respiratoires. Malgré les interventions ponctuelles, l’état du logement et l’état de santé de la famille ne s’améliorent pas.



Salle de bain de chez Margot, au Polo Beyris.



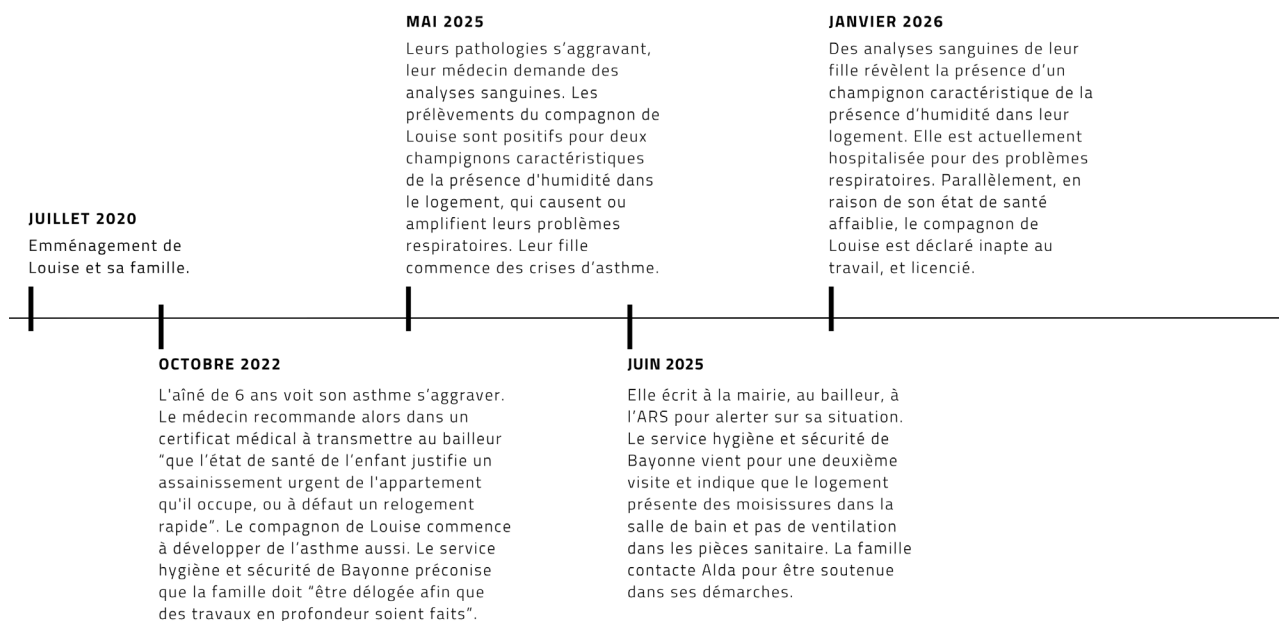
2. QUAND LE LIEN ENTRE HUMIDITÉ DU LOGEMENT ET SANTÉ EST BIEN ÉTABLI

Parmi les locataires qui déclarent avoir des problèmes de santé, 52,3% ont déjà consulté un professionnel de santé (qui peut être un médecin généraliste ou spécialiste en pneumologie ou allergologie) par rapport à l'un des symptômes ressentis. Un lien possible entre leur santé et l'état de leur logement a été évoqué pour 40,5% d'entre eux.

Dans la situation de Asaf, citée au dessus, c'est son médecin traitant qui a appelé la société AnalyZair faire un constat de l'état du logement et identifier les liens possibles avec ses problèmes de santé. Asaf était déjà asthmatique avant son entrée dans le logement. Lorsque ses symptômes respiratoires se sont aggravés (exacerbation de l'asthme), son médecin traitant a alors rapidement pensé à la situation de son logement humide. Les conseillers médicaux en environnement intérieur (CMEI) interviennent aussi sur demande du corps médical, pour établir un constat de l'état du logement et des problèmes de santé des occupants. Cependant, les dernières coupes budgétaires ont impacté le cadre de travail et le nombre des CMEI, les interventions sont actuellement limitées aux logements où enfants et adultes présentent des pathologies sévères sont touchés. Ainsi, les locataires n'ont parfois à disposi-

tion qu'un certificat médical pour faire un état de leur pathologie diagnostiquée par un médecin et l'humidité qu'ils signalent dans leur logement. Au fur et à mesure des accompagnements individuels des locataires victimes d'humidité et de problèmes de santé, effectués par l'association Alda, nous constatons que présenter un certificat médical ne fait pas avancer la situation.

Louise habite la résidence Mounédé (Petite ZUP, HSA, Bayonne) depuis 2020 avec son compagnon et leurs deux enfants. Habiter ce logement a largement impacté la santé de la famille.



Tous les locataires ne sont pas égaux face à l'impact des moisissures sur leur santé. Dans son rapport "Moisissures dans le bâti" publié en 2006, l'ANSES met en avant que certaines personnes peuvent avoir des prédispositions à certaines maladies respiratoires. Cette sensibilité, couplée avec la pollution intérieure du logement à cause ou non des problèmes d'humidité, peut créer ou exacerber certaines maladies, comme l'asthme. C'est ainsi que 27,7% des locataires ayant des problèmes de santé indiquent avoir eu un diagnostic d'asthme. Et que parmi les locataires qui déclarent avoir des problèmes de santé, 38,8% déclarent explicitement que leurs symptômes s'accroissent lorsqu'ils sont chez eux. Pourtant, le corps médical ne pense pas systématiquement à des problèmes d'humidité de leur logement et de présence de moisissures. Les locataires n'informent pas automatiquement non plus leur médecin de ces problèmes d'humidité.

“Quand on est malade, on reste à la maison, mais quand c’est le logement qui rend malade, qu’est-ce qu’on fait ?” était la question que posait la Fondation pour le Logement des Défavorisés (ex Fondation Abbé Pierre) dès 2007 afin d’interpeller sur les problèmes de santé liés à l’habitat. Les problèmes d’humidité impactent le quotidien des locataires, parfois depuis plusieurs années.

3. PLACE DU TABAGISME ET DES ANIMAUX DANS LES SITUATIONS OBSERVÉES

D’après l’analyse des données de l’OQAI (Observatoire de la qualité de l’air intérieur) par l’ANSES : “la présence de fumeurs fumant dans le volume du logement est plus importante parmi ceux qui signalent la présence de moisissures (50 % contre 36 %). [...] Les logements avec moisissures ont le plus souvent des animaux domestiques (69 % contre 49 %)”.

Pour que l’enquête menée soit la plus précise possible et pour mieux comprendre la situation des locataires, nous demandions si la personne rencontrée était fumeuse ou si quelqu’un l’était dans ce logement. Ainsi, parmi les personnes déclarant une pathologie et vivant dans un logement humide, la personne ayant des problèmes de santé est fumeuse dans 6,7 % des situations. Quelqu’un est fumeur dans le logement, sans nécessairement fumer au sein même du logement, dans 24,5 % des situations. Enfin, dans 68,8 % des cas, personne ne fume.

Fumer dans le logement a des conséquences sur la pollution de l’air intérieur mais peut aussi affecter la santé du fumeur ainsi que celle de l’ensemble des occupants. Le tabagisme est une pollution majeure (par le nombre de composés émis par la fumée) qui a des effets nocifs sur le fumeur, mais aussi sur les personnes exposées à la fumée de tabac environnementale. **Cependant, dans la plupart des cas, les locataires déclarant une pathologie et vivant dans un logement humide disent ne pas être fumeurs ni vivre avec des fumeurs.**

De la même manière, lorsque le locataire nous faisait part de symptômes potentiellement liés à l’humidité, nous demandions s’il vivait avec un ou des animaux dans le logement, ces derniers jouant un rôle substantiel dans la présence d’humidité. Parmi les personnes déclarant des symptômes et vivant dans un logement humide, 33,1% des personnes vivent avec au moins un animal dans leur logement. Et 40,3% d’entre eux ont au moins deux animaux chez eux. **Dans la plupart des cas, les locataires déclarant une pathologie et vivant dans un logement humide ne vivent pas avec des animaux chez eux.**

II. ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

Cette partie propose une analyse des résultats de l'enquête afin d'identifier les causes des situations observées. Elle met en évidence le rôle de la précarité énergétique et des critères de décence, ainsi que les limites liées au manque de diagnostic du parc de logements. Elle souligne également le manque de moyens mobilisés et la prise en compte insuffisante des signalements des locataires.

A. LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET LES CRITÈRES DE DÉCENCE

Une mauvaise isolation, des pratiques d'aération insuffisantes ou une ventilation défaillante augmentent le risque d'humidité et le développement de moisissures. Pour réduire l'humidité, le locataire va chauffer plus, et ainsi de suite. Les personnes précaires énergétiquement sont les plus touchées. De plus, si le locataire a des frais de santé et des travaux à réaliser régulièrement, des déshumidificateurs qui fonctionnent à temps plein et des revenus modestes, il n'est pas rare qu'il limite le chauffage de son logement pour réduire ses factures. Ceci augmente le risque de condensation à l'intérieur de son logement. Cela peut être couplé avec l'existence de ponts thermiques ou d'autres sources d'humidité.

La précarité énergétique peut amener à considérer le logement comme indécents : le décret du 30 janvier 2002 impose au bailleur de mettre à disposition du "locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites". **Ainsi, une humidité excessive dans un logement et causant ou aggravant des problèmes de santé à ses occupants, est un logement indécents.**

"Le Pays Basque est humide" est une phrase largement répandue et ancrée quand on aborde le sujet des logements humides. Si le climat local est effectivement océanique et plus arrosé que dans d'autres régions, tous les logements ne rendent pas leurs habitants malades à cause des moisissures, et tous les logements ne sont pas humides. Des mobilisations de locataires sur les questions d'humidité existent aussi dans des régions qui ne sont pas humides. Il est certain que les usages des occupants peuvent jouer un rôle mais les causes structurelles ont aussi une grande importance. Ainsi, il est nécessaire de faire respecter les critères de décence afin que les critères actuels protègent les locataires d'une humidité qui aurait des conséquences sur leur santé.

B. LE MANQUE DE DIAGNOSTIC DU PARC DE LOGEMENT

Dans de nombreux cas, l'humidité s'explique par le manque d'entretien du bâti et des équipements : défauts de conception ou de réalisation pour des bâtiments neufs ou rénovés. Le développement de moisissures dans les environnements intérieurs dépend notamment d'enjeux techniques en lien avec le bâti comme la ventilation, l'isolation et le chauffage, à considérer de façon globale.

Pour élaborer leur plan stratégique du patrimoine (PSP) qui définit les travaux de l'année à venir et pouvant comporter une vue sur les prochaines années, les bailleurs se basent sur des diagnostics des bâtiments. Pourtant, lorsque des locataires font remonter des problèmes d'humidité dans leur logement, il n'est pas systématique d'aborder le problème comme un cas global au bâtiment. Cela peut en effet provenir d'un manque de sensibilisation des locataires, notamment sur comment bien aérer et vérifier le bon fonctionnement de la ventilation, mais certains signes peuvent aiguiller vers le problème global : les logements au-dessus des caves, les bâtiments construits en pente et les logements se trouvant au niveau du talus, les bâtiments construits sur des anciennes zones humides ou marécageuses... sont des exemples de logements où les locataires font souvent état de problèmes d'humidité. **Ces situations ne sont pour autant pas forcément dans les radars des bailleurs lorsqu'ils élaborent leur plan de travaux sur les années à venir. Ce constat souligne un manque de diagnostic global de l'état du parc de logements.**

Des structures telles que l'APPA (Association pour la Prévention de la Pollution Atmosphérique) proposent des formations aux bailleurs sur les problématiques de pollution intérieure dans les logements et avec des pistes pour les résoudre.

C. LE MANQUE DE MOYENS

Les réhabilitations coûtent cher aux bailleurs sociaux. Elles sont un investissement. Dans environ un tiers des cas, la réhabilitation globale consiste à réaliser une isolation extérieure. Dans l'exemple du programme de réhabilitation globale de la résidence Polo Beyris (239 logements) à Bayonne, dont le démarrage de la phase opérationnelle est prévu en 2026, le budget prévisionnel de l'opération globale est de 12 millions d'euros. Or, à notre connaissance, il y a peu de subventions sur l'entretien, le fonctionnement et de moins en moins sur les réhabilitations lourdes du parc de logement : les bailleurs doivent essentiellement autofinancer ces réhabilitations. Alors que de nombreux logements nécessitent des rénovations, que la précarité énergétique s'installe et que certains locataires compensent eux-mêmes avec des déshumidificateurs ou des travaux à leurs frais, la capacité des bailleurs à répondre à l'ensemble des besoins pose question.

Ces dernières années, les financements des bailleurs sociaux provenant de l'État sont de moins en moins importants, notamment pour la rénovation du bâti. En effet, la plupart des aides financières est orientée vers les constructions neuves alors que les réhabilitations reposent essentiellement sur les fonds propres des bailleurs

sociaux. Ils peuvent toutefois bénéficier d'aides pour la mise en place d'équipements plus performants énergétiquement. **À force de sous-investissement et de renoncements politiques, l'abandon progressif de l'État aux bailleurs sociaux pour la rénovation des bâtiments existants a provoqué un entretien insuffisant du parc social, particulièrement ces dernières années.**

Par conséquent, ce sont les locataires qui paient pour nettoyer et refaire les zones impactées, pour des soins de santé et des charges énergétiques importantes : l'état de leur logement coûte à leur santé et à leur porte-monnaie. **En plus de représenter des coûts sanitaires et sociaux très élevés, cette inaction est une forme d'obstacle à la transition écologique et énergétique.**

D. LE MANQUE DE CONSIDÉRATION DES SIGNALEMENTS DES LOCATAIRES

De nombreux témoignages montrent que malgré les alertes répétées, les réponses apportées sont souvent minimales ou tardives: conseils d'aération, passages ponctuels, sans solution durable. Parfois, lorsque le signalement du locataire déclenche une visite du bailleur dans le logement, la source d'humidité peut être trouvée et ainsi solutionnée. Dans la majorité des situations qu'accompagnent l'association Alda, ce sont les prestataires avec qui travaillent les bailleurs sociaux qui décèlent ces situations puis interviennent. Au contraire, lorsque la réponse du bailleur n'est pas satisfaisante, il est possible pour le locataire de signaler son logement sur la plateforme Signal Logement, de faire appel au Service Hygiène et sécurité de sa commune. Ces situations nourrissent un sentiment d'impuissance individuelle. **Face à l'impasse dans laquelle se retrouvent les locataires victimes d'humidité dont les situations sont prises au cas par cas par les bailleurs sociaux, se regrouper et s'organiser pour montrer que ces problèmes ne relèvent pas de cas individuels mais d'un système défaillant est une solution pour faire front ensemble et être enfin entendus, lorsque ce n'est pas le cas.**

Ce rapport de force a notamment été engagé par les locataires de la résidence Lespès (Office 64, Anglet). Un regroupement de locataires, formés en collectif d'habitants, transmettent à leur bailleur social en décembre 2023 une liste des 39 appartements qui leur ont été signalés avec un problème d'humidité. Ils avaient aussi connaissance d'autres logements touchés par l'humidité et continuaient de recueillir les informations les concernant. En mars 2024, l'Office 64 propose une réunion avec les locataires et les associations de défense de locataires, dont Alda qui accompagne les locataires de la résidence Lespès. Lors de cette réunion, le

bailleur s'engage sur une réhabilitation énergétique, comportant notamment la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, de la VMC ainsi que l'isolation des combles et vides-sanitaires. En novembre 2024, Office 64 présente le programme de travaux de réhabilitation de la résidence aux associations de locataires, pour un montant de plus de 2,6 millions d'euros. C'est la synthèse de cette réunion qui est transmise aux locataires. Les travaux ont commencé en 2025.

Si chaque cas d'humidité est singulier et doit être étudié pour avoir la réponse adaptée, quand plusieurs locataires d'une même résidence ou d'un même bâtiment font état de problèmes d'humidité, appréhender la situation de chaque locataire au cas-par-cas ne semble pas adapté. Occulter les problèmes structurels ne permet pas d'évaluer la situation dans sa globalité, que la responsabilité de la présence d'humidité soit du locataire ou du bailleur. En revanche, s'ils sont plusieurs à porter le même problème, le point de vue change et une approche plus globale peut être adoptée. S'associer et porter le problème collectivement est une manière de retrouver du pouvoir d'agir, d'avoir un soutien moral et dans ses démarches.

Enfin, comme évoqué dans la partie juste au-dessus, un changement d'échelle est nécessaire afin de limiter le temps entre les sollicitations des locataires et la réponse apportée, qui plus est lorsque leur santé est impactée.

III. DES LEVIERS D'ACTION POUR AGIR

Face aux résultats et constats établis, des solutions existent. Elles impliquent à la fois les bailleurs et les pouvoirs publics. La plupart ne reposent pas tant sur des moyens supplémentaires que sur une volonté d'agir et de répondre aux situations vécues par les locataires.

A. LES POUVOIRS PUBLICS

La lutte contre l'habitat humide et indécents relève d'une responsabilité partagée entre communes, intercommunalités, Département, Région et État. Garantir un logement qui ne mette pas en danger la santé est une obligation collective. Des engagements clairs doivent désormais être pris à chaque niveau.

→ FAIRE RESPECTER LES CRITÈRES DE DÉCENCE.

Les critères nationaux de décence doivent intégrer explicitement l'humidité et les moisissures comme des risques sanitaires. À l'image de la loi britannique dite Awaab's Law, entrée en vigueur le 27 octobre 2025, des diagnostics rapides et des travaux doivent être effectués par les services compétents (bailleurs, ARS, services communaux, Soliha...) lorsque la santé des habitants est en jeu.

→ GARANTIR LES FINANCEMENTS POUR RÉNOVER LE PARC SOCIAL.

Cette évolution doit s'accompagner d'un plan de financement dédié à la réhabilitation du parc social, afin que les obligations nouvelles ne reposent pas uniquement sur les bailleurs, mais fassent l'objet d'un engagement clair de l'État.

→ ENGAGER UNE ÉTUDE SCIENTIFIQUE SUR L'HUMIDITÉ ET SES IMPACTS SUR LA SANTÉ DANS LE PARC SOCIAL.

L'enquête présentée ici, bien qu'appuyée par des expertises scientifiques, comporte certaines limites, notamment liées à son caractère déclaratif et à sa mise en œuvre en grande partie bénévole. Elle vise avant tout à mettre en lumière un problème qui constitue, selon nous, un enjeu de santé publique. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire que l'État s'empare pleinement de cette question en engageant une étude scientifique approfondie sur les liens entre humidité et santé dans le parc social. Les résultats d'une telle étude permettraient de confirmer ces constats et d'orienter les politiques publiques, notamment en renforçant les moyens alloués à la rénovation des logements.

B. LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux sont les interlocuteurs directs des locataires victimes d'humidité. Ils ont donc la responsabilité d'attribuer des logements décents ainsi que de protéger leurs locataires des risques de santé que peut engendrer l'humidité.

→ INSCRIRE DANS LES PLANS STRATÉGIQUES DU PATRIMOINE (PSP) UNE STRATÉGIE DE DIAGNOSTIC ET D' ACTIONS VISANT À AMÉLIORER LES IMMEUBLES CONCERNÉS PAR DES PROBLÈMES D'HUMIDITÉ, ET PRIORISER LES RÉSIDENCES LES PLUS EN DIFFICULTÉ.

Réaliser les diagnostics spécifiques à l'échelle du bâtiment selon des critères définis (logements sans VMC, au-dessus des caves, bâtiments construits dans une pente et particulièrement les logements au niveau du talus, bâtiment construits sur des anciennes zones humides ou marécageuses) permet d'élargir et compléter les critères de priorisation et planification dans les plans stratégiques du patrimoine. Comme le rapport le démontre, cette étape est essentielle afin de prendre en compte l'humidité dans les plans de travaux sur le patrimoine.

→ RENDRE OBLIGATOIRE UN DIAGNOSTIC D'HUMIDITÉ AVANT ATTRIBUTION.

Tout logement attribué devrait faire l'objet d'un diagnostic d'humidité préalable, en particulier lorsqu'un signalement antérieur existe. Ce diagnostic devrait être annexé au dossier d'entrée dans les lieux, au même titre que le DPE ou d'autres diagnostics (plomb, termites, amiante...), afin de garantir transparence et prévention au locataire. Ce diagnostic permet également au bailleur d'effectuer le suivi d'un logement humide signalé.

→ PRENDRE EN COMPTE ET AGIR SUITE AUX SIGNALEMENTS DES LOCATAIRES.

Lorsqu'au moins un tiers des locataires d'un bâtiment alerte le bailleur sur des problèmes d'humidité, l'approche de la situation au cas-par-cas ne peut pas être adaptée. Ainsi, nous demandons que si un tiers des locataires d'un bâtiment signalent au bailleur des problèmes d'humidité, cela déclenche une visite du bailleur et d'expert dans le mois qui suit. Ensuite le bailleur et l'expert doivent fournir au locataire une synthèse écrite de l'enquête. Si l'expertise confirme les problèmes, réaliser de travaux dans un délai défini et raisonnable.

→ GARANTIR LA TRANSPARENCE SUR LES ÉTUDES ET LES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LES LOGEMENTS.

Si des travaux sont nécessaires au niveau du logement ou du bâtiment, ils doivent être réalisés dans un délai défini et raisonnable. De plus, les locataires manquent souvent d'informations claires sur les études menées et les travaux en cours ou à venir, qu'il y ait intervention dans leur logement ou non. Nous demandons un accès transparent et régulier à ces informations, à travers des

courriers, des affichages et des temps d'échange dédiés. Mieux informer les habitants permet de renforcer la compréhension des situations, de favoriser leur implication et leur sensibilisation aux bonnes pratiques.

→ ADAPTER LA GRILLE DE VÉTUSTÉ LORSQUE DES DÉSORDRES LIÉS À L'HUMIDITÉ SONT CONSTATÉS.

L'humidité peut accélérer la détérioration de certains éléments, notamment les peintures et papiers peints. Lorsque l'humidité avérée, suite au passage du service hygiène et sécurité par exemple, engage des travaux au locataire (telles que des nouvelles peintures), ces dégradations résultant de problèmes structurels ne devraient pas être imputées aux locataires.

→ FACILITER LE SÉCHAGE DU LINGE À L'EXTÉRIEUR DES LOGEMENTS.

Dans de nombreux logements, en particulier ceux ne disposant pas de balcon, le séchage du linge se fait à l'intérieur, ce qui augmente significativement l'humidité de l'air et aggrave les problèmes existants. Pourtant, un grand nombre de logements ne disposent pas de balcon ou d'espace extérieur adéquat. De plus, même si les bailleurs sociaux autorisent généralement le séchage du linge sur le balcon, il arrive souvent que son interdiction soit explicitement mentionnée dans le bail du locataire. Nous demandons que des solutions alternatives et adaptées soient réfléchies avec les locataires et mises en place, comme l'installation de sècheurs extérieurs, d'espaces collectifs dédiés, ou la possibilité d'étendre son linge à la fenêtre.

→ PRISE EN CHARGE D'UN DÉSHUMIDIFICATEUR ET DE SON SURCÔÛT D'ÉLECTRICITÉ QUAND LE LOCATAIRE A DES PROBLÈMES D'HUMIDITÉ.

Quand les problèmes d'humidité sont avérés d'une résidence et que des travaux sont prévus, il y a souvent des mois voire des années de délai. Nous demandons que les locataires souffrant d'humidité dans ces cas-là se fassent fournir s'ils le souhaitent des déshumidificateurs par le bailleur, et que soit pris en charge les surcoûts d'électricité qu'impliquent le fonctionnement de ce déshumidificateur.

IV. MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE

Pour aboutir à ces résultats, l'enquête s'est déroulée en plusieurs étapes. Des entretiens ont d'abord été menés avec différents acteurs afin de construire le questionnaire et d'en identifier les limites. Un porte-à-porte à grande échelle a ensuite été réalisé, avec plus de 2 500 logements visités sur l'ensemble du Pays Basque nord. Et enfin, une relecture du questionnaire et des résultats par un comité scientifique.

A. ÉLABORATION DE L'ENQUÊTE

Entre mai et juillet 2025, l'association Alda a mené huit entretiens avec différents acteurs afin de construire son questionnaire et se saisir des limites de cet exercice.

→ FABIEN SQUINAZI,
Président de la commission spécialisée "risques liés à l'environnement" du haut conseil de la santé publique

→ LOREN DELAVault,
Responsable des pôles Précarité énergétique et Santé-Habitat au Centre Régional d'Eco-énergétique d'Aquitaine (creaq)

→ CORENTIN JOB,
Responsable du Pôle Qualité de l'Air et Conseiller médical en environnement intérieur et est à l'Association pour la Prévention de la Pollution Atmosphérique (appa)

→ MARTINE OTT,
Présidente et formatrice des CMEI

→ STÉPHANE TURPIN,
CMEI

→ CHRISTINE LECERF,
Ingénieure en construction éco-responsable

→ DANIEL CURUTCHET, XABI DUHALDE et ERIC LACASSIENNE
qui travaillent pour le service municipal hygiène et sécurité de la ville de Bayonne

→ DENIS JOYEUX,
Directeur financier d'Habitat Sud Atlantic (HSA)

Chacun d'entre eux nous a apporté des éléments sur les différents problèmes d'humidité qui existent dans les logements, leurs causes et leurs impacts sur les occupants. Ils nous ont présenté les différentes ressources et interlocuteurs auxquels les locataires peuvent s'adresser pour faire valoir leurs droits ainsi que les prérogatives de chacun.

→ LE COMITÉ SCIENTIFIQUE

En tant qu'association citoyenne, Alda ne s'inscrit pas dans une démarche de recherche scientifique. Toutefois, l'appui de personnes compétentes et expertes des questions d'humidité et de santé a permis de garantir un cadre méthodologique rigoureux.

Suite aux entretiens, Fabien Squinazi, Martine Ott, Loren Delavault et Corentin Job ont formé le comité scientifique. Ce dernier est intervenu à plusieurs niveaux. Il a tout d'abord donné un éclairage indépendant et qualifié sur les enjeux sanitaires, sociaux et environnementaux liés à l'humidité dans les logements. Il a relu le questionnaire avant que l'enquête soit lancée et l'association a intégré leurs remarques. Enfin, le comité scientifique a eu accès à l'analyse des résultats et à ce présent rapport, ce qui contribue à mettre en perspective les constats issus du porte-à-porte et à étayer les orientations et pistes de demandes formulées à son issue.

B. CHOIX DES RÉSIDENCES

Sur l'ensemble du Pays Basque nord, des résidences et quartiers ont été sélectionnées de manière aléatoire. Certains critères ont guidé l'association Alda dans ses choix afin que l'échantillon représente l'hétérogénéité du parc social du territoire :

- des quartiers de la côte à l'intérieur du Pays Basque nord
- des résidences anciennes tout comme des résidences récentes: la moyenne d'âge des résidences visitées est 1994, la plus ancienne ayant été mise en service en 1961 et la plus récente en 2022
- des quartiers constitués en pavillons éparses, en immeubles de petites tailles, ainsi que des grands quartiers construits en barres ou en tours
- des résidences appartenant au maximum de bailleurs sociaux présents sur le territoire
- des résidences où nous avons connaissance de travaux récents, tels que des rénovations énergétiques durant les dernières années (6 résidences), d'autres où des locataires y résidant ont sollicité d'aide d'Alda concernant des problèmes d'humidité (11 résidences), et d'autres où nous n'avons aucun éléments

Ci-dessous la liste des résidences composant l'échantillon:

→ **ANGLET:**

LA BUTTE AUX CAILLES (OFFICE 64), LE JARDIN DE NERVAL (OFFICE 64),
LESPÈS (OFFICE 64), VENISE (OFFICE 64)

→ **ARBONNE:**

ARTZAINA (OFFICE 64), PEMARTIA (COL)

→ **ASCAIN:**

XARA BAITA (CDC HABITAT)

→ **BASSUSSARY:**

AGIAN (HSA)

→ **BAYONNE:**

BALICHON (HSA), HABAS GINSBURGER (HSA), HABAS LA PLAINE (HSA),
MOUNÉDÉ (HSA), HAUTS DE STE CROIX (HSA), POLO BEYRIS (HSA)

→ **BIARRITZ:**

ANDERE BELTZA (COL), PÉTRICOT (ERILIA), PIOCHE (OFFICE 64)

→ **BIDART:**

PEMARTIA (COL)

→ **BRISCOUS:**

IGUSKIARREKIN (HSA), LANDA HANDIA (OFFICE 64), PLAZA ONDOA
(OFFICE 64)

→ **CAMBO-LES-BAINS:**

CURUTCHAGUE (OFFICE 64)

→ **CHÉRAUTE:**

JAUREGIA (OFFICE 64)

→ **CIBOURE:**

BALBAIA (HSA), ZALDI XURITO (COL)

→ **ESPELETTE:**

EYHERAGIBEL (OFFICE 64), GALAENEA (OFFICE 64)

→ **HASPARREN:**

BIDARTE ZAHARRA (OFFICE 64), PUTTUANEA (OFFICE 64)

→ **HENDAYE:**

GASTAGNALDE (OFFICE 64), LES JONCAUX (OFFICE 64)

→ **ISPOURE:**

AKURA ETXEA (OFFICE 64)

→ **LACARRE:**

APEZETXEA (OFFICE 64)

→ **LARCEVEAU:**

GUREKIN (OFFICE 64)

→ **LARRESSORE:**

MAISON DE L'ÉVÊQUE (OFFICE 64), SAGARDIAN (COL)

→ **MAULÉON:**

MENDI ALDE (OFFICE 64)

→ **MOUGUERRE:**

GAZTELU ONDOA (OFFICE 64)

→ **SAINT JEAN DE LUZ:**

ICHACA (OFFICE 64)

→ **SARE:**

OMORDIA (OFFICE 64), ERREBOT (OFFICE 64)

→ **ST JEAN PIED DE PORT:**

LARROINIA (OFFICE 64)

→ **ST PÉE SUR NIVELLE:**

BI UR ARTEA (DOMOFRANCE), BILANOA (OFFICE 64), HELBARRON (COL), LAMINAK (COL)

→ **ST PIERRE D'IRUBE:**

HARRETCHE (OFFICE 64)

→ **URCUIT:**

PLACE SALLABERRY (COL)

→ **URRUGNE:**

BOUTRAN ZAHAR (HSA), CAMIETA (HSA)

→ **URT:**

LE DOMAINE DU GRAND CHÊNE (COL), VILLA ST JEAN (OFFICE 64)

→ **USTARITZ:**

ARRETXEA (COL), DOMAINE ARTZAINAK (DOMOFRANCE), HALTZABEA (CDC HABITAT)

→ **VILLEFRANQUE:**

LES JARDINS DE POYLOBERRIA (HSA)

C. ENQUÊTE DE TERRAIN

Pour arriver à ces résultats, sur trois semaines, du 19 janvier 2026 au 6 février 2026, 56 membres d'Alda ont procédé à un large porte-à-porte dans des quartiers HLM du Pays Basque Nord. Par équipes, les bénévoles sont allés frapper chez les locataires. Le porte-à-porte s'effectuait sur deux créneaux en semaine : entre 11h30 et 14h30 puis entre 16h30 et 19h30. **Ainsi, 2 606 portes ont été toquées, donnant lieu à 753 échanges avec les locataires. Sur 29 communes différentes, 56 quartiers et résidences ont été visités.** Pour la plupart des quartiers, l'ensemble des portes a été frappé, notamment dans les grands quartiers tels qu'Ichaca, Camieta, le Polo Beyris, Mounédé, Pétricot ou Balichon.

Les locataires pouvaient aussi participer à l'enquête via un questionnaire en ligne sur le site web d'Alda. Le lien a été diffusé dans le journal du mois de février, sur les réseaux sociaux et via la newsletter Alda à destination des locataires HLM.

L'ensemble des bénévoles ont réalisé le porte-à-porte avec le même déroulé, avec avant chaque session une formation pour leur expliquer la logique du questionnaire. Les données recueillies ont été récoltées et considérées de la même manière, que le questionnaire





ait été rempli via le site internet ou lors de discussions. Autrement dit, les réponses ont été classées ensemble afin que le traitement soit le plus objectif possible.

Même si les bénévoles ont aussi observé l'état ou les caractéristiques des logements visités lors de l'enquête, les résultats de l'enquête reposent essentiellement sur les déclarations des locataires interrogés. Il s'agit donc de données déclaratives, qui peuvent comporter une certaine marge d'erreur liée à la perception ou à la mémoire des locataires. C'est notamment pour cette raison que nous avons souhaité mener une enquête à grande échelle avec 753 discussions menées. Ce niveau de réponse garantit selon nous une représentativité des résultats et renforce la fiabilité de l'analyse produite.

V.

CONCLUSION

Cette enquête sur les liens entre humidité dans les logements sociaux et santé des locataires au Pays Basque nord met en évidence qu'un nombre important de locataires déclarent avoir de l'humidité. Parmi eux, le nombre de locataires indiquant avoir des problèmes de santé liés à l'humidité est aussi très important (71,5%). Comprendre l'impact de la présence d'humidité dans les logements sur la santé des habitants permet d'appréhender l'importance d'agir sur cette question. Nous mettons en lumière que la loi sur la décence des logements n'est pas en mesure de protéger les locataires victimes d'humidité chez eux, notamment lorsque celle-ci cause ou aggrave des pathologies.

Si les usages des locataires à l'intérieur du logement peuvent être une source d'humidité, plusieurs facteurs peuvent être responsables de cette situation : la précarité énergétique dans laquelle se trouvent certains locataires, la prise en compte des signalements de manière individuelle par les bailleurs, le manque de connaissance du parc de la part des bailleurs sociaux, l'insuffisance de moyens investis par les pouvoirs publics pour contribuer au financement de la réhabilitation du parc.

Des solutions existent et sont développées dans ce rapport d'enquête, il est d'ordre public de s'en saisir, à toutes les échelles. L'humidité est un problème de santé publique, une question politique. L'humidité n'est pas une fatalité !



WWW.ALDA.EUS