



➤ Réduisons la précarité énergétique dans l'habitat social privé



EDITORIAL

Dans le parc privé diffus, lutter contre la précarité énergétique est possible.



C'est ce que nos deux réseaux, la Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement (Fapil) et les agences locales de l'énergie (ALE), ont expérimenté en Rhône-Alpes et proposent aujourd'hui de mettre en œuvre plus largement. L'enjeu était de tester si une action de rénovation de logements diffus en habitat collectif, avec un axe énergétique important, pouvait être efficace, même sans traitement global du bâtiment. Les expérimentations montrent qu'avec un véritable accompagnement, des propriétaires se mobilisent et des solutions techniques apportent une nette amélioration. Comment aller plus loin encore ? Avec quels moyens ? Le soutien des pouvoirs publics est indispensable pour l'engagement des propriétaires en faveur d'un logement économe en énergie et assurant une réelle fonction sociale. A la fiscalité ou aux aides financières ciblées, doit s'ajouter l'action des acteurs techniques et sociaux. Au-delà des expérimentations, il s'agit désormais de développer des réalisations « en série » pour répondre aux enjeux sociaux et environnementaux. Les plans Climat territoriaux sont des démarches partenariales importantes pour porter ces dynamiques d'actions sociales et environnementales, et dans lesquelles nos structures veulent s'engager pleinement.

Maurice Bardel,
président de la Fapil Rhône-Alpes

Béatrice Vessiller,
présidente de l'ALE de l'agglomération lyonnaise

SOMMAIRE

Editorial 1

Une initiative pour répondre à l'urgence écologique et sociale 1

6 bonnes raisons de soutenir les économies d'énergie dans le parc locatif privé à vocation sociale 2/3

Les clés pour agir 2

4 idées reçues... et fausses 3

En images - Un projet de rénovation par étapes 4



Une initiative pour répondre à l'urgence écologique et sociale

À quoi bon des logements avec un loyer modéré si les charges de chauffage sont un gouffre financier ? Devant le constat de la précarité énergétique et de son coût économique comme écologique, des acteurs du champ social – le réseau de la Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement (Fapil) en Rhône-Alpes- et des experts des économies d'énergie – les agences locales de l'énergie (ALE) de Lyon, Grenoble et Saint-Etienne- ont choisi d'associer leurs compétences. Objectif : parvenir à proposer pour les ménages modestes dans le parc locatif privé des logements à la fois à bas loyer et faibles charges.

Des partenaires mobilisés

Un programme pour « expérimenter des modèles de logements à vocation sociale, économes en énergie, dans le parc locatif privé », dit programme Esthia, a ainsi été lancé en 2008 dans le cadre d'un appel à projet de lutte contre la précarité énergétique de la Plateforme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (Prebat). Ce programme a reçu le soutien de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), du Plan urbanisme construction architecture (Puca), de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), de la région Rhône-Alpes, de la Fondation Abbé Pierre, de la Fondation de

France et de la Fondation Première Pierre. Une trentaine de propriétaires bailleurs ont accepté de jouer le jeu du social et de l'écologie et de participer au programme.

Un gain de deux étiquettes énergie

Les logements majoritairement situés dans l'agglomération lyonnaise, mais aussi à Grenoble et Saint-Etienne, présentaient une grande diversité du surface (de 28 à 122 m²), d'orientations, de situations dans l'immeuble, de hauteurs sous plafond. Mais tous étaient très consommateurs d'énergie (étiquettes énergie de E à G). Les travaux de réhabilitation (voir page 4) ont permis de gagner au moins deux classes sur l'étiquette énergie du diagnostic de performance énergétique (DPE) et d'atteindre à minima l'étiquette D. Le programme prévoyait une prime exceptionnelle de 2 000 € au propriétaire qui s'ajoutait aux autres subventions accordées par l'Anah, la Région, les conseils généraux, les communautés de communes ou les communes. Au total, les aides ont couvert au moins 60 % et jusqu'à 97 % du coût total des travaux.

Par l'expérience cumulée dans le montage de projet, l'analyse des DPE avant et après travaux et celle des consommations réelles, le programme Esthia peut servir aujourd'hui d'inspiration à d'autres initiatives de réhabilitation sociale et économe en énergie.

Le programme Esthia en chiffres

30 logements réhabilités.

3 ans de programme.

147 500 d'euros de budget d'animation, y compris les primes exceptionnelles.

1,7 million d'euros de budget de travaux, dont 547 000 euros pour la performance énergétique.

-75 % de baisse théorique de la consommation de chauffage et d'eau chaude de l'ensemble des logements réhabilités, soit jusqu'à 3 000 € par an d'économies.



6 bonnes raisons de soutenir les économies d'énergie dans le parc locatif privé à vocation sociale

1 Les coûts de l'énergie s'enflamment

Entre avril 2009 et juillet 2012, le prix de l'électricité a augmenté de 15 % et celui du gaz naturel de 26 %¹. De nombreuses études prédisent de fortes hausses dans les années à venir. D'après un rapport du Sénat rendu public en juillet 2012, la facture d'électricité des ménages français risque de grimper de près de 50 % d'ici à 2020.

2 La part du logement explose dans le budget des ménages

Les ménages français consacrent, en 2010, 22,3 % de leur revenu brut à leurs dépenses courantes de logement, soit deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation (11,3 %) ou de transport (11,8 %). Au milieu des années 1980, cette part était de 18,4 %². Le poids des dépenses contraintes (loyer, charges, assurances...) représente jusqu'à 48 % du budget des ménages les plus pauvres³.

3 La précarité énergétique pèse d'abord sur les familles modestes

3,8 millions de ménages⁴ sont considérés en situation de précarité énergétique : ils consacrent plus de 10 % de leur revenu aux achats d'énergie à usage domestique. Près de 70 % de ces ménages figurent parmi les plus modestes. La précarité énergétique représente aussi un poids pour les collectivités qui sont de plus en plus sollicitées pour apporter une aide d'urgence, notamment via les Fonds de solidarité pour le logement (FSL). En 2009, les FSL ont distribué 80 millions d'euros d'aide pour l'achat de fourniture d'eau et d'énergie, représentant le tiers des aides financières aux ménages.

4 Les équilibres urbains sont menacés

Le coût élevé des loyers et des charges en centre-ville pousse les familles à bas revenus à s'installer de plus en plus loin des agglomérations. L'éloignement les contraint à consacrer une part croissante de leur budget aux transports, qui sont aussi la première source d'émissions de gaz à effet de serre (39 % des émissions de CO₂ émanant du secteur des transports⁵). La réhabilitation de logements à faibles loyers diffus en centre-ville limite les effets de l'étalement urbain. Elle favorise le lien social et le mieux-vivre ensemble.



« Le parc locatif privé accuse du retard »

Bertrand Lapostelet, chargé de mission à la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés

« À la Fondation Abbé Pierre, nous sommes engagés dans la lutte contre la précarité énergétique depuis 2005. Les dépenses de fluides, énergie et eau, ajoutées au loyer, deviennent aujourd'hui insupportables pour les ménages. Ces dépenses contraintes ont doublé depuis 30 ans et représentent jusqu'à la moitié du budget des ménages pauvres. Dans le parc HLM, de grands travaux d'isolation et rénovation thermique ont été entrepris. En revanche, le parc locatif privé, qui est largement un parc social de fait, beaucoup de logements sont des véritables "passoires thermiques". Le programme Esthia nous a intéressés, parce qu'il permettait de toucher cette cible et de répondre à des situations à la fois sociales de précarité, mais également de confort de logement. Il ne s'agit pas d'une simple expérimentation, mais d'une action concrète qu'on espère reproductible ailleurs. »



« Une mobilisation collective de la Région, des associations et des bailleurs »

Marie-Odile Novelli, vice-présidente Politique de la ville, Logement et Solidarité à la Région Rhône-Alpes

« L'amélioration énergétique du parc de logements est un grand chantier engagé en France et, en particulier, en Rhône-Alpes. La Région est mobilisée avec l'Ademe, les bailleurs sociaux et les opérateurs associatifs du logement sur le parc HLM et le parc privé à vocation sociale. Les résultats sont là avec, dans le neuf, une quasi-totalité de logements très peu consommateurs et, dans le parc existant, des réhabilitations performantes. Les coûts d'investissement ont diminué pour des effets positifs majeurs : réduction des charges énergétiques, emplois locaux, réduction des émissions de gaz à effet de serre, amélioration de la facture pétrolière... Dans le secteur privé où réside la plupart de nos concitoyens, Esthia contribue à une dynamique de toutes les parties prenantes. »

Les clés pour agir

• Aider, financièrement ou fiscalement, pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique des propriétaires bailleurs qui s'engagent dans du logement social.

Pistes possibles :

- ouvrir le programme « Habiter mieux » aux propriétaires bailleurs ;
- développer les aides de l'Anah pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie dans les logements conventionnés ;
- généraliser la mise en place de critères sociaux dans les programmes d'aide à l'efficacité énergétique des collectivités.

• Mener des campagnes d'information sur les économies d'énergie dans les logements en location. Apporter des conseils aux propriétaires bailleurs et aux locataires, en s'appuyant sur le réseau des espaces Info Énergie, des ADIL et autres associations.

• Veiller à ce que les associations spécialisées dans l'énergie et celles spécialisées dans le logement social travaillent ensemble pour assurer une meilleure qualité de service et limiter les besoins de formation de chacune.

1 - Indice des prix à la consommation, Insee, septembre 2012.

2 - Comptes du logement, Service de l'observation et des statistiques, édition 2012.

3 - Crédoc.

4 - Enquête nationale logement de 2006

5 - Bilan énergétique de la France pour 2010, ministère du Développement durable.

6 - Anah, Mémento de l'habitat privé 2011-2012.

7 - Etude du cabinet Ex'Im publiée en 2011 sur la performance énergétique,



5 Le parc privé accueille plus de ménages pauvres que le parc social

25 % des ménages français habitent dans le parc locatif privé, contre 18,5 % dans le parc public. Si les ménages pauvres (en-dessous d'un seuil de revenu de 7 754 € par an et par unité de consommation) représentent un tiers des locataires du parc social, ils sont plus nombreux à être logés dans le parc privé. Ils sont pour moitié propriétaires occupants (1,4 million de ménages) et pour moitié locataires (1,5 million de ménages)⁶.



TEMOIGNAGE

« Un investissement préventif utile »

Benoît Leclair, vice-président Energie-Climat à la Région Rhône-Alpes

« Pour la collectivité, mieux vaut investir de façon préventive plutôt que d'avoir à régler des factures d'impayés de familles en grande précarité énergétique. C'est pourquoi le programme Esthia nous a paru une initiative originale à soutenir. Il a permis de valider des solutions techniques de rénovation dans du logement ancien, privé et diffus, souvent très énergivore. L'inventaire des coûts de travaux qui a été dressé en fonction de différentes typologies d'appartements est un outil qui peut servir à d'autres opérations. Au-delà des travaux d'efficacité énergétique, le programme prévoit de suivre les consommations et d'accompagner les locataires. En intervenant en amont auprès des propriétaires bailleurs et en aval auprès des familles, on peut faire reculer la précarité énergétique. »

6 Le parc locatif ancien est énergivore

Plus du quart des résidences principales a été construit avant 1915 et plus de la moitié avant 1975, année de la première réglementation thermique. 80 % du parc résidentiel français a une étiquette énergie située entre D et E⁷. Mais les logements construits avant 1975 sont davantage classés entre E et G et consomment plus de 300 kWh_{ep}/m²/an, contre 50 kWh_{ep}/m²/an pour les bâtiments basse consommation (BBC).



TEMOIGNAGE

« Intéressant pour le propriétaire comme pour le locataire »

A. Guénault, participant du programme Esthia

« J'assure la gestion d'un appartement de 50 m² à Lyon, dont ma mère, âgée, est propriétaire. En 2010, j'ai découvert que ce logement était insalubre : les fenêtres prenaient l'air, il n'y avait ni douche, ni chauffage et l'installation électrique était hors norme... J'ai décidé de le faire rénover et me suis rapproché de l'association Habitat et Humanisme et de son agence immobilière à vocation sociale Régie nouvelle. Après visite de l'appartement, l'équipe m'a proposé plusieurs solutions techniques. Ma conviction est que ce n'est pas parce que le logement est conventionné social qu'il faut faire les choses au rabais. J'ai choisi de soigner les prestations. L'appartement a désormais une étiquette énergie B. J'ai largement été aidé pour financer ces travaux : près de 85 % des 49 000 € du coût total ont été pris en charge par des subventions. Il me semble normal que le locataire bénéficie en contrepartie d'un logement économe. »



4 idées reçues... et fausses

On ne peut pas intervenir dans un parc ancien en logement diffus

Dans un immeuble, les travaux réalisés collectivement permettent la plus grande économie d'énergie et donc de charges. Cependant dans le cas de bâtiments anciens, l'isolation par l'extérieur n'est pas toujours envisageable du fait des contraintes techniques et architecturales. D'autre part, en copropriété la prise de décision collective nécessite beaucoup de temps. Le programme Esthia a prouvé que les interventions à l'échelle d'un logement pouvaient améliorer largement les performances thermiques. Le travail sur un habitat éclectique favorise aussi la mixité sociale en centre-ville.

Les propriétaires bailleurs ne veulent rien faire

Certes les propriétaires ne voient pas toujours leur intérêt immédiat dans des travaux d'économies d'énergie dont bénéficieront d'abord les locataires. Mais le programme Esthia a confirmé qu'ils pouvaient être sensibles à différents arguments : écologique, social, patrimonial. Ces arguments portent d'autant plus que les propriétaires peuvent recevoir un soutien financier de l'Anah et des collectivités locales.

C'est l'usage qui occasionne les plus fortes consommations

Les études de cas de ménages en situation de précarité énergétique tendent à montrer davantage des comportements de restriction, voire de privation que de surconsommation. Le plus souvent, la précarité énergétique est d'abord due à un ou des défauts techniques du logement (mauvaise isolation, système de chauffage inadapté ou défaillant...). Après travaux de rénovation, la consommation en électricité et gaz varie néanmoins selon les habitudes des occupants. C'est pourquoi il est important de prévoir une sensibilisation des locataires à la bonne utilisation des appareils de chauffage et de régulation.

La réhabilitation coûte trop cher

Dans le cadre du programme Esthia, le coût des travaux liés aux économies d'énergie a majoritairement été compris entre 200 € et 300 €/m², et dans 90 % des cas, a été inférieur à 400 €/m². Le surcoût que représente l'isolation est cependant largement compensé par la baisse attendue des charges. Le calcul de la rentabilité de l'investissement sur 20 ans montre en effet que l'économie de charges engendrée par la nouvelle étiquette énergie est supérieure au coût des travaux de rénovation, même dans le cas, hautement improbable, où les prix de l'électricité et du gaz resteraient stables. Les chantiers de réhabilitation sont par ailleurs source d'emploi local : on estime qu'un montant de 80 000 € de travaux correspond à un emploi annuel.

« Différents arguments pour convaincre les propriétaires »

Laurent Nicolafrancesco, responsable pôle habitat, AILLOJ

« L'Association d'aide au logement des jeunes (Ailjoj) gère dans l'agglomération lyonnaise un parc de 190 logements intermédiaires pour des jeunes âgés de moins de 30 ans qui ont besoin d'être accompagnés avant d'accéder à un logement classique. Le programme Esthia nous a permis de rénover trois logements vacants depuis plusieurs années, car en très mauvais état. Nous avons adapté notre discours en fonction de chaque propriétaire. Certains étaient d'abord sensibles à l'aspect financier, puisque nous avons avancé le montant de la part des travaux subventionnés par l'Anah et avons obtenu un prêt du 1 % patronal pour couvrir le reste à charge. Nous avons aussi fait valoir l'argument patrimonial - la réhabilitation permet de revaloriser le bien- et l'utilité sociale - il est important de concilier un loyer bas avec des faibles charges-. Enfin, la fibre écologique des propriétaires n'est pas à négliger : l'un de ceux qui a participé au programme s'est montré particulièrement enthousiaste et a choisi des matériaux isolants très performants. »

Un projet de rénovation par étapes



Avant les travaux

Chaque logement a été visité par un binôme composé d'un monteur d'opération de la Fapil et d'un conseiller d'une agence locale de l'énergie. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) réalisé avant travaux attribuait aux trois quarts des appartements une étiquette énergie F ou G. Plusieurs solutions techniques ont été soumises à chaque fois aux propriétaires.



L'isolation de la toiture ou du plancher

La toiture est le premier poste de déperdition d'énergie dans un logement. Tous les appartements dont le plafond donnait sur un espace non chauffé ont été isolés avec une épaisseur de matériau d'au minimum 20 cm. Dans certains cas, le choix s'est porté sur des isolants adaptés également pour améliorer le confort d'été (laine de bois, ouate de cellulose). Pour les logements en position basse, il a été proposé, lorsqu'il était possible d'accéder aux caves, l'isolation des planchers.



L'isolation des fenêtres et la ventilation

Les surfaces vitrées constituent, avec le chauffage, le premier coût des travaux liés à la performance énergétique. Dans 26 logements, l'isolation a été améliorée soit par la pose de nouvelles fenêtres, soit par le changement de vitrages avec conservation des cadres. Les modèles choisis sont compatibles avec une ventilation mécanique contrôlée (VMC).



À chaque logement, sa solution. En fonction de la taille, de la position dans l'immeuble, de l'état de vétusté, les travaux de réhabilitation conduits dans le cadre du programme Esthia ont été différents pour chaque appartement. Mais l'ensemble des aspects de la performance énergétique (isolation, système de chauffage, ventilation) a été systématiquement traité.



L'isolation des murs

Dans l'ensemble des logements du programme, tous les murs donnant sur l'extérieur ou sur des espaces communs non chauffés ont été systématiquement isolés. Pour limiter les ponts thermiques, une attention particulière a été portée à l'isolation des tableaux et des retours de fenêtre.

Le choix du système de chauffage et de production d'eau chaude

Avant travaux, la moitié des logements du programme était chauffée à l'électricité. Cette énergie a été conservée dans le cas de petites surfaces désormais bien isolées. Pour les surfaces moyennes à grandes, le chauffage à gaz a été préféré. Indispensable à la maîtrise des charges, une régulation par thermostat a également été intégrée.



Le DPE après travaux

Les logements rénovés ont une étiquette énergie inférieure à D et ont gagné a minima deux étiquettes. La consommation d'énergie théorique se situe à 22 200 kWh_{ep}/an en moyenne par logement, soit une baisse de 75 % par rapport à la situation antérieure. Pour les occupants, les travaux réalisés doivent permettre d'économiser au moins la moitié des charges de chauffage et d'eau chaude.



MENTIONS LÉGALES

- Fapil Rhône-Alpes
- ALE Grand Lyon, Grenoble, Saint-Etienne

AVEC LE SOUTIEN DE :

- Conseil régional Rhône-Alpes
- Agence nationale de l'habitat (Anah)
- Plan urbanisme construction architecture (Puca)

- Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)
- Plateforme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (Prebat)

- Fondation Abbé Pierre
- Fondation de France
- Fondation Première Pierre

CONTACTS :

Solène Bihan,
Fapil,
solene@fapil-rhonealpes.org

Thomas Dubertret,
ALE de l'agglomération lyonnaise,
thomas.dubertret@ale-lyon.org



- Régie nouvelle
- Association service logement (ASL)
- AILLOJ
- Territoires
- Nema Lové

POUR EN SAVOIR PLUS

Le rapport final de l'expérimentation Esthia est disponible sur les sites internet : www.ale-lyon.org (rubriques Accompagnement de projets/Lutter contre la précarité énergétique/Le programme Esthia) et www.fapil-rhonealpes.org (rubrique Actualités/Programme Esthia).

CONCEPTION, RÉDACTION, RÉALISATION :

Agence Crayon Bleu
+ Laurence Merland