



OBSERVATOIRE REGIONAL DE
L'HABITAT ET DU LOGEMENT
EN RHONE-ALPES

Atelier « Habitat Développement Durable »

Thème : efficacité énergétique et précarité des ménages

Vendredi 20 mars 2009 de 9h15 à 12h15

Compte-rendu

Ordre du Jour

Accueil/introduction : Représentant de la DRE et/ou représentant du Conseil régional
Présentation de l'atelier habitat et développement durable » de l'ORHL et des ateliers envisagés pour 2009. Présentation de l'équipe d'animation et de ses motivations.

Actualités et présentation du programme de la matinée : Florence Le Nulzec Consultante - Oxalis, chargée de l'animation de l'atelier

Les modes de financement pour réaliser des travaux d'économie d'énergie :

- ceux à la disposition des particuliers (intervenant à confirmer)
- les fonds du FEDER (intervenant à confirmer)

Proposition d'un panorama des lieux d'information / « lieux ressources »

Présentation du projet de travail et d'un premier état des lieux des lieux ressources et de leurs spécificités, validation de son intérêt et de sa pertinence auprès des membres de l'atelier.

2/ La planification d'un programme d'action des bailleurs sociaux en Rhône-Alpes

Présentation des principaux enseignements de l'étude « Efficacité énergétique et précarisation des locataires », plan d'action, freins et perspectives de mise en œuvre par Olivier Pourny de l'ARRA.

3/ La précarité énergétique des ménages du parc privé

Introduction des chiffres clés de la précarité énergétique, présentation du Fonds social d'aide aux travaux de la Drome, de quelques cas concrets et de la démarche d'essaimage initiée par le Conseil régional sur tous les autres départements. Philippe Bouchardeau de l'ADIL 26.

Echanges/débat

Florence Le Nulzec Consultante formatrice – Pascal lenormand Incub' – Samuel Champouillon Enthalpie

www.florenceleulzec.com - www.incub.net - www.enthalpie.org

antenne : 247 rue Duguesclin, 69003 LYON -
f.le.nulzec@free.fr - pseudo skype : flolenulzec
Tél. : +33(0)950 57 96 74 ou +33(0)617 93 49 61 -
Fax. : +33(0)955 57 96 74

Siège social : OXALIS, Broissieux,
73340 Bellecombe-en-Bauges - www.oxalis-scop.org
SCOP SA à capital variable - APE 8299Z -
RCS Chambéry SIRET : 410 829 477 0018

Organisme de formation enregistré sous le n°82-73-000657-73. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'État

Etaient présents

Olivier Pourny	ARRA HLM - chargée de mission DD
Philippe Chareyron	CALD de la Drôme - adjoint direction
Benoît Granier	CAL-PACT de l'Ain
Carole Marc	PACT de l'Isère
Jeanne Ravenaux	PACT-ARIM du Rhône -
Myriam Germain	PACT-ARIM du Rhône - plan de sauvegarde St Priest
Juliette Lahemade	URPACT Rhône-Alpes - stagiaire
Nathalie Domenach	URPACT Rhône-Alpes - directrice
Philippe Bouchardeau	ADIL 26 - point info énergie
Carine Pradelles	URCIL Rhône-Alpes
Sébastien Hélias	Ville de Gaillard (74) - service urbanisme
Maxime Papin	Ville de Feyzin (69) - service habitat
Julien Darnet	Ville de Vénissieux - Grand Projet de Ville (GPV)
Chloé Crouzet	Ville de Grenoble
Solène Bihan	FAPIL Rhône-Alpes
Francis Chaduiron	CLCV région Rhône-Alpes - animateur et formateur
Aude Lenoir	Agence Locale de l'Energie (ALE) de l'agglomération Lyonnaise
Brigitte Simon	Grand Lyon - UDL/ CUCS 3 ^e et 7 ^e arrdt de Lyon
Florence Tardieu	Grand Lyon - mission habitat
Marianne Le Floch	Région Rhône-Alpes
Cédric Lopez	Région Rhône-Alpes
Marie-France Favre	Région Rhône-Alpes
Valérie Munier	Région Rhône-Alpes - politique de la ville /habitat
Cédric Freychet	Région Rhône-Alpes
Gaëlle Gonin	Région Rhône-Alpes
Patricia Vornich	Région Rhône-Alpes - en charge référentiel QEB
Hamide Zouaoui	DDEA de la Loire
Karine Genin	DDEA de Haute Savoie
Estelle Tosan	DDE du Rhône - SPP/UCT
Magali Lama Ghising	ANAH du Rhône
Gérard Marquis	ANAH - Mission Territoriale
Yves Almand	DRE Rhône-Alpes- service habitat
Soizic Cezilly	DRE Rhône-Alpes -service habitat
Céline Guichard	DRE Rhône-Alpes - SH
Samuel Champouillon	Oxalis (Enthalpie)
Florence Le Nulzec	Oxalis (F. Le Nulzec Consultante)

Accueil/introduction

Céline Guichard, adjointe au chef du service habitat de la DRE Rhône-Alpes, et Florence Le Nulzec Consultante, animatrice de l'atelier

Présentation de l'atelier habitat et développement durable de l'ORHL

Le choix d'un atelier habitat et développement durable répond à une préoccupation en résonance avec un enjeu majeur en ces temps de Grenelle de l'environnement. Il se situe plus particulièrement sur le logement existant, car les 50 000 logements construits chaque année en Rhône-Alpes ne représentent que 2 % des 2,5 millions de résidences principales que compte la région. Certes, il est essentiel de continuer à travailler à une construction nouvelle plus respectueuse de l'environnement mais il est aussi important de traiter le parc existant.

La première séance est plus axée sur le logement social, la seconde séance de juin sera plus axée sur la mise en œuvre et les aspects financiers, avec si possible une ou deux opérations présentées de façon plus détaillée. En septembre on voudrait élargir aux quartiers anciens toujours en cherchant des exemples de réhabilitations dans un esprit de développement durable. En décembre,

on dérogera à notre règle pour aborder les quartiers développement durable neuf, notamment en lien avec les appels à projets de la Région et du MEEDAT.

Présentation de l'équipe d'animation de l'atelier

Florence Le Nulzec redonne les dates des prochaines rencontres (les vendredi 19 juin, 25 septembre et 4 décembre 2009, de 9h15 à 12h15). Elle présente la complémentarité de l'équipe d'animation, elle spécialiste de l'habitat et ses deux collègues de formation ingénieurs spécialistes des questions d'éco-construction et de sobriété énergétique.

Tous trois sont entrepreneurs salariés à Oxalis, coopération d'activités et d'emploi dont le siège est en Rhône-Alpes (Bauges), qui compte 150 personnes et 5 établissements répartis sur toute la France, avec des métiers qui vont du consultant dans différents domaines aux métiers d'art et d'artisanat.

Florence Le Nulzec travaille depuis 20 ans sur le logement social, les observatoires et les politiques publiques de l'habitat, et plus particulièrement sur la gestion sociale et urbaine de proximité, la prise en compte du vieillissement et le partenariat intersectoriel en lien avec l'habitat. Sa motivation pour animer cet atelier est fondée sur l'envie de favoriser l'interface entre ces questions de politiques de l'habitat et de mode opérationnel de mise en œuvre du développement durable.

Samuel Champouillon a créé au sein d'Oxalis le bureau d'étude Enthalpie spécialisé dans la maîtrise de l'énergie, les énergies renouvelables et l'éco-construction avec l'idée de ne pas dissocier énergie et question environnementale. Plus positionné du côté opérationnel, il accompagne des architectes ou maîtres d'ouvrage dans la conception de bâtiments à forte valeur environnementale, bâtiments basse consommation par exemple, en allant jusqu'à la rédaction de cahiers des charges. Son envie est de travailler là où les leviers sont les plus importants, comme la formation (CNFPT) et en ateliers comme celui-ci, pour apporter analyse sur ce qui y est présenté et une veille sur ce qui se fait sur le sujet en Rhône-Alpes et ailleurs.

Actualité

Céline Guichard, adjointe au chef du service habitat de la DRE Rhône-Alpes, Florence Le Nulzec Consultante, animatrice de l'atelier, et Samuel Champouillon, co-animateur

Voir également documents remis en séance : note bibliographique d'Oxalis, note de synthèse de l'ADEME sur les nouveaux financements proposés aux particuliers et document de présentation des lieux ressources produit par Oxalis.

Sur les nouveaux financements pour les particuliers

Un projet de décret est en préparation concernant l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt développement durable 2009 (document disponible sur le site collaboratif de l'ORHL www.orhl.org). Ils permettront aux propriétaires occupants (éco-PTZ et crédit d'impôt) et aux locataires ou bailleurs (crédit d'impôt) de bénéficier d'aides pour la réalisation de « bouquets de travaux » visant à l'amélioration des performances énergétiques du logement existant.

Leurs conditions d'application ont été confirmées dans leur ensemble dix jours après l'atelier dans les décrets 2009-344 et 2009-346. L'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens, présente aussi les nouvelles conditions d'application du crédit d'impôt pour les particuliers.

Sur les lieux ressources pour les particuliers et les professionnels

Ce document présente l'évolution du paysage et la liste (non exhaustive) des lieux ressources présents en Rhône-Alpes avec leurs coordonnées. Il propose une classification en fonction des types de structures (associations locales, EIE, institutions, sites Internet, etc.) et des cibles (institutionnels, professionnels, particuliers).

Il existe également l'EIERA, une fédération des EIE en Rhône-Alpes, et l'ANAH qui, par son histoire, s'est constitué en lieu ressources.

Sur les nouveaux financements pour les professionnels

Jusqu'à présent, le FEDER n'intervenait pas sur le logement. Il propose un redéploiement du budget FEDER/Région avec une enveloppe d'environ 10 millions d'euros entre 2009 et 2013 (volonté d'engager 5 M € en 2009 et 5 M € en 2010). Le logement, tant public que privé, serait éligible à ces financements notamment sur les questions de maîtrise de l'énergie, et plus particulièrement en direction des publics fragilisés. Cette information reste à confirmer (vote prévu au parlement vers le 15 avril).

L'objectif serait d'atteindre la classe C, et devrait permettre de prendre en compte les copropriétés dégradées et le logement social. Mais cela restera insuffisant s'il n'y a pas d'autres financements, car on ne boucle pas les budgets actuellement.

Programme d'action des bailleurs sociaux en Rhône-Alpes

*Intervention d'Oliver Pourny, chargé de mission habitat durable de l'ARRA et débat
Voir également diaporama et document de synthèse de l'étude remis en séance*

Il présente les résultats d'une étude sur la détermination d'une stratégie énergétique dans le logement social réalisée par l'ARRA avec le bureau d'étude Energie Demain. Le même cabinet a également réalisé une étude nationale du même type, dont les résultats en Rhône-Alpes ont montré un parc plus consommateur que les moyennes nationales (par ailleurs plus performant que le parc privé). L'ARRA a donc choisi d'affiner le travail.

Le constat montre notamment que le parc social des années 70 représentera encore en 2035 1/3 du parc des bailleurs et 80 % de leur consommation énergétique, avec des ménages qui auront de plus en plus de mal à suivre financièrement. Il y a donc un enjeu fort à travailler dès maintenant sur la question et à identifier le patrimoine à traiter, quitte, pour les immeubles en fin de vie, à envisager des démolitions. Sans remettre en cause la totalité des plans de patrimoine, il s'agit de repérer les segments présentant un gisement de gain énergétique important. La question financière est au cœur des choix à faire, avec un objectifs de traiter les 800 000 logements les plus énergivores en utilisant les nouveaux dispositifs de financement et en partageant les gains avec le locataire.

L'ARRA, avec le concours d'une dizaine d'organismes Hlm, a également répondu à un appel à projet de la Fondation Bâtiment Energie pour développer un outil de simulation des réhabilitations. Le consortium du projet développe un outil de simulation intégrant l'approche énergétique dans les plans d'entretien ou de réhabilitation du parc existant. Cet outil offre la possibilité de travailler tant à l'échelle d'un bâtiment que d'un parc. L'objectif est de permettre à des responsables de patrimoine de tester leur patrimoine et de définir la stratégie de réhabilitation la plus pertinente d'un point de vue énergétique.

Cet outil sera disponible sur un serveur (version définitive disponible mi-2010). Il nécessitera de passer par une phase de saisie de son patrimoine dans une base de donnée. Cependant, pour simplifier la saisie du patrimoine (70 critères), des bibliothèques de patrimoine type permettront de construire un modèle proche de son patrimoine. L'outil permet ensuite de faire varier les paramètres de l'enveloppe thermique des bâtiments pour voir comment cela impacte les consommations, les émissions de gaz à effet de serre, les différents coûts.

Ce projet doit permettre aussi à des opérations pilotes d'être accompagnées par le biais de d'une AMO allégée (bureau d'études + architecte) et de réaliser des actions de monitoring (mesure de la performance) avant et après travaux de réhabilitation. Ces opérations seront suivies par des mesures et des campagnes d'information et de sensibilisation auprès des habitants et des gestionnaires.

L'outil de simulation proposera à la fois une vision bâtiment par bâtiment mais également des scénarii stratégiques pré-réalisés :

- scénario Facteur 4
- scénario étiquette C du DPE
- scénario optimum économique : rentabilité des investissements

Le travail de développement de cet outil a mis en évidence la nécessité de recadrer les méthodes de travail des maîtres d'ouvrage selon différents axes :

- exiger un résultat et non une liste d'équipements ;
- remettre en cause le simple calcul RT et tendre vers des outils de simulation dynamique ;
- sortir de la logique du moins disant et pondérer avec des critères du cahier des charges ;
- systématiser les tests d'étanchéité à l'air, c'est à dire instaurer des contrôles pendant les travaux sur l'efficacité énergétique mise en œuvre, et développer des VMC double flux ;
- partir sur des diagnostics préalables, notamment acoustiques, avec des cabinets spécialisés ;
- phaser les travaux, c'est à dire planifier les travaux pour atteindre la performance Effinergie par étape, sans que chaque étape ne pénalise l'étape suivante, et traiter le système de chauffage en dernier (dans la mesure du possible).

Précarité énergétique des ménages dans le parc privé

*Intervention de Philippe Bouchardeau, adjoint de direction de l'ADIL de la Drôme et débat
Voir également diaporama et lettres n° 1 et 2 du réseau RAPPEL¹ remis en séance*

Les statistiques nationales montrent que la situation a tendance à s'aggraver avec une augmentation du public en situation de pauvreté, des consommations d'énergie avec le développement des appareils électriques et l'augmentation des distances parcourues en voiture. La croissance de la précarité énergétique des ménages est encore aggravée par l'augmentation du coût de l'énergie (toutes énergies confondues). Le point positif vient des efforts croissants réalisés par les propriétaires pour améliorer la situation.

L'impayé est l'indicateur principal de la précarité, en forte progression. Les plus importants sont les impayés d'énergie mais on trouve des impayés de loyer chez les bailleurs sociaux où charges et loyers sont confondus. Le fonds d'aide aux impayés d'énergie vient combler une partie de ces manques. La hausse du pétrole au premier semestre 2008 a fait exploser le nombre des dossiers de demande d'aide, ce qui est révélateur de ce que sera la précarité énergétique dans quelques années avec l'augmentation prévisible du coût de l'énergie.

Au delà de ces impayés, se dessinent d'autres problèmes tels que la sécurité (usage d'appareils à gaz défectueux), la santé (logement non chauffé et humide donc développement de moisissures causes de certaines allergies), l'insertion sociale (plus de possibilité d'accueillir des amis...), etc.

Les mécanismes d'appauvrissement sont plus souvent liés aux charges qu'au loyer. Par exemple, on trouve des augmentations de charges pouvant dépasser + 20% alors qu'en contrepartie les allocations logement n'augmentent que de 6%, sachant par ailleurs que les loyers sont toujours mieux couverts par l'allocation logement. Le taux d'effort s'accroît particulièrement pour les Rmistes.

Le droit à l'énergie existe dans plusieurs documents législatifs (loi, décrets, etc.), mais les dispositifs actuellement en place ne permettent pas de faire appliquer ce droit. Des CCAS et associations tentent d'apporter leur aide. Le fonds d'aide aux impayés d'énergie est fondu dans le

¹ RAPPEL : réseau d'acteurs précarité - énergie - logement www.precarite-energie.org

FSL², qui n'est pas un outil réservé à la précarité énergétique. D'autre part, ce dispositif permet de régler les problèmes d'impayés, mais ne traite pas le problème à sa base par des actions de sensibilisation des occupants et/ou de réhabilitation avec amélioration thermique du logement. Quelques expériences de sensibilisation et d'aide aux travaux ont été menées en Rhône-Alpes mais cela reste ponctuel. Par exemple, l'ADEME propose un cycle de formation des agents sociaux afin de mieux détecter ce type de situation. Il y a un gros travail à faire sur la relation bailleur / locataire.

La Drôme a mis en place un fonds de travaux, le principe étant de faire accompagner les propriétaires par les espaces info énergie (EIE) pour monter des dossiers par tranche de 3 ans. Un premier bilan montre que la difficulté majeure est de toucher le public des bailleurs privés. Ce fonds va être relancé à partir de 2008 en visant en particuliers les bailleurs grâce à une « médiation énergie ». L'objectif annuel sur le département sera de 30 dossiers de propriétaires occupants et 25 de dossiers de propriétaires bailleurs. La Région lance également un programme de diffusion de ce fonds dans les autres départements de Rhône-Alpes.

L'un des enjeux de demain va être d'approcher la problématique de façon plus globale en essayant de traiter les besoins économiques du locataire et ceux du bailleur, l'urgence environnementale et les enjeux sociaux de ce public en difficulté.

Questions et débat

L'ANAH nationale fait des simulations de types de travaux dont il ressort un couple d'intervention particulièrement rentable « remplacement chaudières + isolation des combles », le point dur étant le remplacement des fenêtres qui coûte cher pour un gain très faible. Ce document fera l'objet d'une publication sur le site de l'ANAH et pourra être utilisé par des professionnels de l'accompagnement. Cependant, l'approche globale logement pour des travaux de réhabilitation est rendue difficile à cause du démarchage commercial de vendeurs de chaudières ou de certains professionnels qui ne proposent pas de coupler les travaux de rénovation à des travaux d'efficacité thermique. Il faudrait faciliter l'accès au point conseil pour favoriser une approche globale et planifier les travaux selon un phasage amenant à terme le logement à une bonne performance.

Une question est « est ce que les dispositifs qui vont être mis en œuvre sont adaptés aux petits propriétaires ? Comment vont-ils trouver les conseils ou les accompagnements les aidant à faire de la qualité environnementale sans inventer de choses trop complexes ? ». Et comment arriver à rester simple tout en restant dans des ambitions techniques satisfaisantes en terme de résultat ? Or, le bouquet de travaux du prêt à taux zéro et le crédit d'impôt sont insuffisants pour atteindre le facteur 4. Il faut réussir le phasage pour tendre progressivement vers la performance sans tuer le gisement d'économie d'énergie.

Une question induite est « est-on suffisamment ambitieux ? » Selon l'ANAH la politique nationale est d'aider les bailleurs à sortir les logements de la classe G. Ensuite, il y aura des politiques plus ou moins exigeantes dans chaque département qui viendront renforcer ce seuil minimum.

Pour les propriétaires occupants, c'est le prêt à taux zéro qui aujourd'hui est le seul dispositif possible, avec un doute concernant la capacité des PO défavorisés à trouver une banque qui accepte de leur prêter... Un projet d'avance financière couvrant le décalage de versement du crédit d'impôt devrait être mis en place, sans en connaître son effet. Il y a une attention particulière à avoir sur l'évolution de la précarité, car les voyants sont au rouge. On en a eu un aperçu avec la hausse du pétrole, il va falloir se préparer à répondre à une forte demande. Cette nouvelle approche globale amène à imaginer d'autres façons de penser et de mêler les descendants dans l'accompagnement financier des travaux de rénovation thermique des logements de leurs parents parce qu'ils y en ont un intérêt indirect.

Le crédit d'impôt nouvelle version prévoit de faire bénéficier d'un crédit d'impôt de 50 % sur le financement de DPE, ce qui permet d'envisager que les PO bénéficient de conseil de

² FSL : Fonds Solidarité Logement

professionnels, type petits bureaux d'études. Le PTZ est conditionné en fonction d'exigences thermiques mais aussi si il y a un diagnostic.

La formation est une autre problématique connexe pour arriver à ces objectifs de performance environnementale :

- formation des professionnels qui ne sont pas suffisamment prêts pour atteindre les performances annoncées dans le Grenelle surtout dans les petites entreprises ;
- formations des équipes techniques des maîtres d'ouvrage pour alléger les démarches de qualité environnementale du bâtiment et obtenir des cahiers des charges plus exigeants et mieux définis ;
- accompagnement des différents publics pour faire évoluer les mentalités.

Dans les copropriétés, les décisions se prennent en AG, les majorités nécessaires pour décider dépendent du temps de retour sur investissement des travaux. Or, on manque d'indicateurs et/ou d'outils permettant d'aider à la décision des personnes qui n'ont pas la culture de la gestion du patrimoine. Si un travail de simulation économique n'a pas été fait en amont de l'AG, pour évaluer ce que donneraient des travaux d'efficacité thermique couplés à des travaux de réhabilitation, la décision ne pourra se prendre lors de l'AG. Il y a donc en enjeu stratégique à accompagner les copropriétés dans la construction de plans de travaux respectant un phasage avant l'AG.

Le diagnostic énergétique est primordial pour aider les copropriétaires à prendre des décisions et les aides sur ces études sont importantes. Il faut intégrer l'augmentation du coût de l'énergie pour corriger les calculs de temps de retour sur investissements (faire plusieurs simulations pour voir comment cela pourrait évoluer).

Ceci pose bien la question de la sensibilisation, de l'information et de la formation, de comment on diffuse de la connaissance et de comment on propose de l'animation et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Même si on ne peut pas reproduire le modèle des bailleurs sociaux sur le parc privé, il y a des enseignements à en tirer.