

Lutter contre la précarité énergétique dans le logement

Les actes de la table ronde

Montreuil, mercredi 20 octobre 2010



AGIR ENSEMBLE
POUR UNE
VILLE DURABLE



Montreuil.fr

Sommaire

Préface..... 4

Introduction..... 6

Discours d'ouverture de Dominique Voynet, sénatrice et maire..... 9

Assemblée Plénière..... 11

1. La précarité énergétique comme axe majeur de la politique de l'Anah

2009-2011 : deux années pour passer de la prise de conscience
à l'action - Éric Lagandré, Anah..... 12

Une expérimentation locale de la lutte contre la précarité énergétique :
le PIG précarité en Seine-Saint-Denis - Julien Vazieux, Pact Arim 93..... 15

2. La précarité énergétique vue par les ménages

Analyse et caractéristiques des ménages qui déclarent
avoir eu froid dans leur logement à partir de l'enquête nationale
du logement de 2006 - Isolde Devalière, CSTB..... 20

3. Les focus thématiques

• Le logement social

La précarité énergétique au sein du logement social -
Clémence Debaille, OPHM..... 23

La Régie de Quartier, acteur de terrain de l'économie sociale
et solidaire - Philippe Dauzan, CNLRQ..... 25

• Les copropriétés dégradées	
Les copropriétés dégradées - Estelle Baron, ARC	27
L'accompagnement de copropriétés dégradées en Seine-Saint-Denis - François Taconet, Habitats solidaires	30
• La précarité énergétique et la santé	
L'impact sanitaire de la précarité énergétique dans le logement - Yves Buisson, ville de Montreuil	31
Échanges avec la salle	36
Les ateliers opérationnels	41
Atelier 1 : accompagnement des familles en situation de précarité énergétique	42
Atelier 2 : promotion de l'auto réhabilitation comme une des pistes de lutte contre la précarité énergétique	46
Atelier 3 : les dispositifs de financement pour lutter contre la précarité énergétique	49
Discours de clôture de Daniel Mosmant, adjoint à la maire au logement	53
Annexes	56
Liste des participants / inscrits à la table ronde	56
Liste des sigles	60

Préface

Dominique Voynet, sénatrice et maire de la ville de Montreuil, Daniel Mosmant, adjoint à la maire chargé du logement, ainsi que Lionel Vacca, conseiller municipal délégué à l'énergie et aux bâtiments ont convié le 20 octobre 2010 à une table ronde les acteurs locaux concernés par la précarité énergétique.

La table ronde « Lutter contre la précarité énergétique dans le logement » a été organisée à l'initiative de la ville de Montreuil et de l'Agence Locale de l'Énergie « Maîtrisez votre énergie » (MVE), en étroite collaboration avec le Comité de liaison des énergies renouvelables (CLER).

Plus de cent professionnels de l'énergie, du logement, de l'accompagnement social, de la santé et de l'économie sociale et solidaire se sont retrouvés dans la salle des fêtes de l'hôtel de ville de Montreuil afin d'échanger, de partager des expériences et de réfléchir à des solutions pour lutter contre le phénomène de précarité énergétique à l'échelle locale.

La lutte contre les précarités énergétiques constitue un des axes majeurs du Plan climat énergie territorial de la ville de Montreuil actuellement en cours d'élaboration. Ce Plan climat s'inscrit dans la démarche Agenda 21 qui a été lancée fin 2009.

L'objectif de cette table ronde a été rappelé par Madame la Sénatrice et Maire de Montreuil, Dominique Voynet, lors du discours d'ouverture : « *La table ronde doit permettre de réfléchir ensemble, entre professionnels de terrain, sur ce qu'il est possible de faire concrètement ici et maintenant ! Il va falloir réfléchir, mais aussi agir, en formulant, à la fin de la journée, des propositions qui pourraient nous permettre d'être plus directement aux côtés des familles qui subissent de plein fouet la précarité énergétique* ».

Organisation et animation :

Brigitte Corinthios, directrice de l'Agence locale de l'énergie
Maîtrisez votre énergie (MVE)

Marie Moisan, chargée de la mission précarité énergétique
au Comité de liaison des énergies renouvelables (Cler)
et coordinatrice du Réseau des acteurs de la pauvreté
et de la précarité énergétique dans le logement (Rappel)

Arnaud Billard, chargé de la mission eau et climat,
direction environnement

Émilie Fleury, chargée de la mission logement,
direction générale

Florian Pocquet, chargé de la mission précarité énergétique,
direction générale

Introduction

La précarité énergétique n'est pas un phénomène nouveau. Notion complexe et souvent mal appréhendée à cause de son approche nécessairement transversale, elle est définie par la loi du 12 juillet 2010, plus connue sous le nom de « loi Grenelle II » : « Est en précarité énergétique au titre de la présente loi, une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat »¹.

Cependant, la définition la plus répandue consiste à comptabiliser le nombre de ménages dont le taux d'effort énergétique (part des ressources consacrées par un ménage à ses dépenses d'énergie dans le logement) est supérieur à 10%. Cette définition anglo-saxonne, si elle a le mérite d'appréhender ce phénomène quantitativement, omet néanmoins de comptabiliser les ménages en situation de restriction contrainte (usage très limité de l'énergie ou ménages qui ne se chauffent pas).

(...) quelques 3,4 millions de ménages consacrent en France plus de 10% de leurs ressources à payer leurs factures d'énergies.

En quelques années, la part des dépenses d'énergie dans le logement a fortement augmenté et quelques 3,4 millions de ménages consacrent en France plus de 10% de leurs ressources à payer leurs factures d'énergies. Qu'il s'agisse de femmes seules avec enfants, de personnes au chômage ou percevant de faibles revenus, les dépenses d'énergies représentent une part importante et parfois insurmontable des charges. L'analyse des centaines de saisines adressées chaque année au médiateur national de l'énergie fait état d'un constat saisissant, avec une dette moyenne de 1 900 euros.

D'après le rapport Pelletier, et à partir de données de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), des segments de population sont identifiés comme plus largement touchés par la précarité énergétique. Ces personnes sont à 87% logées dans le parc privé. 70% appartiennent au premier quartile de niveau de vie², 62% sont propriétaires et 55% ont plus de 60 ans.

¹ Cette définition est inscrite au sein de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

² Le premier quartile de niveau de vie représente les 25% des personnes qui disposent du niveau de vie le plus faible par unité de consommation.

En Île-de-France, il n'existe pas à ce jour de diagnostic régional de la précarité énergétique. Toutefois, plusieurs chiffres issus de l'Enquête nationale logement (ENL) de 2006 apportent un premier éclairage :

- 330 000 ménages ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10%, c'est-à-dire qu'ils consacrent plus de 10% de leurs revenus aux dépenses énergétiques dans leur logement. Cela représente 7% des ménages franciliens. Le taux d'effort énergétique moyen est de 5,5% ;
- en maisons individuelles, 11% des ménages (soit 150 500 ménages) ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10%. À noter que cela concerne 26% des ménages chauffés au fioul en maison individuelle et que ce phénomène touche un quart des ménages de plus de 60 ans ;
- en logements collectifs, 5% des ménages (soit 178 700 ménages) ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10%.

En Seine-Saint-Denis, d'après le fichier Filocom 2007 de la Dgfip, plus de 9 000 propriétaires occupants étaient sous le seuil de pauvreté et donc éligibles aux aides de la DGFIP.

À Montreuil, 77% des logements ont été construits avant 1975, date de la première réglementation thermique. Les logements montreuillois ont un âge moyen de 53 ans. Ce parc est considéré comme relativement jeune par rapport au parc de la petite couronne (61 ans d'âge moyen). Un tiers des logements a été construit avant 1950, concentrés dans le Bas-Montreuil et aux Ruffins. L'âge moyen du parc influe sur les consommations énergétiques puisqu'un logement ancien non réhabilité présente une qualité thermique plus faible que les bâtiments répondant aux réglementations thermiques.

À Montreuil, sur environ 40 000 ménages, le nombre de ménages en situation de précarité énergétique, au sens de l'Ademe³, est estimé à 7 900, selon le bureau d'études Énergies Demain.

Des aides sont proposées aux ménages les plus en difficultés : Tarif de première nécessité (TPN) pour l'électricité, Tarif spécial solidarité (TSS) gaz, et Fonds de solidarité énergie (FSE) pour la prise en charge des impayés des factures d'énergies.

³ Il s'agit d'une estimation approximative calculée à partir d'une consommation moyenne par logement à l'échelle des zones Iris, regroupement d'îlots contigus défini par l'Insee formant un petit quartier, en supposant qu'un ménage correspond à un logement.

La ville de Montreuil aide ainsi depuis de nombreuses années, via le FSE, les ménages en situation de précarité énergétique.

1 350 dossiers de FSE sont étudiés en moyenne par an dont environ 1 000 dossiers accordés. Le Conseil général de Seine-Saint-Denis, le pôle solidarité EDF, ainsi que le Syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour l'électricité et les réseaux de communication (Sipperec) contribuent au budget FSE qui s'élève à 141 000 euros en moyenne par an (soit 140 euros par foyer par an).

De 2007 à 2009, les demandes de FSE ont augmenté de 21 % et l'augmentation du montant total des factures s'élève à + 48 %.

Face à l'augmentation croissante des demandes de FSE, à l'augmentation des inégalités d'effort énergétique, aux inégalités sociales liées aux progrès énergétiques, la Ville de Montreuil entend se saisir pleinement de cette politique publique transversale et réagir par la mobilisation de nombreux acteurs.



EN SAVOIR PLUS

LE TPN

La tarification spéciale « produit de première nécessité », mentionnée à l'article 4 de la loi du 10 février 2000, permet aux personnes bénéficiaires de la Couverture maladie universelle complémentaire (CMU-c) d'obtenir des tarifs réduits de 30 à 50 % sur l'abonnement et la consommation d'énergie. La réduction moyenne constatée sur facture annuelle est de 77 euros toute taxe comprise (TTC). Selon Électricité de France (EDF) et la Commission de régulation de l'énergie (CRE), alors que fin 2009, 850 000 ménages bénéficiaient du TPN, cette aide ne concernait plus que 650 000 ménages fin 2010. Il ressort ainsi des enquêtes que de nombreux ménages éligibles ne demandent pas cette aide.

Un décret en Conseil d'État va rendre automatique le TPN. Ce tarif sera donc applicable aux bénéficiaires de la CMU-c qui disposent d'un contrat avec un fournisseur d'énergie, soit plus de 2 millions de personnes sur 4,3 millions de bénéficiaires de la CMU-c.

LE TSS

Le TSS gaz, applicable à tous les fournisseurs de gaz, donne droit à une réduction sur chaque facture de gaz naturel si vous êtes titulaire d'un contrat individuel, ou à une réduction annuelle si vous résidez dans un immeuble chauffé collectivement. Les bénéficiaires de ce tarif sont ceux qui sont éligibles à la CMU-c. Selon la CRE, fin 2009, cette aide concernait 300 000 ménages.

Un décret en Conseil d'État va rendre automatique le TSS, suite à la loi Nouvelle organisation du marché de l'électricité (NOME) du 7 décembre 2010.

LE FSE

Le FSE est un dispositif qui permet aux personnes en situation précaire de faire face à des impayés d'énergie, d'être aidées à travers une aide financière exceptionnelle et leur évite ainsi toute coupure d'électricité par les fournisseurs d'énergie. Financée par le conseil général en grande partie, cette aide est gérée par le centre communal d'action sociale qui est chargé d'instruire les dossiers. Ce dispositif est de plus en plus mobilisé par les familles en difficulté.

14 h

Discours d'ouverture de Dominique Voynet, sénatrice et maire de Montreuil

Il y a longtemps que certains professionnels du logement ont pointé la question de l'énergie comme une question décisive et stratégique de paupérisation des familles modestes. Cela fait longtemps qu'ils ont cherché des solutions pour y faire face. Cela fait longtemps que des écologistes ont compris que le prix de certaines énergies non renouvelables allait forcément s'envoler. La question était de savoir quand. Ils ont pointé le fait que les plus fragiles seraient les premières victimes de l'incurie globale de la gestion de nos ressources planétaires face à ceux qui opposaient la priorité des questions sociales au caractère secondaire des questions écologiques. Ces questions vont de pair et les écologistes ont souvent donné pour exemple le coût de l'énergie dans le logement social.

Depuis un certain nombre d'années, ces deux types d'acteurs se sont rencontrés pour faire bouger les lignes du débat national. Leur action conjointe leur a permis d'inventer un certain nombre d'outils, puis de les faire

évoluer afin de réduire l'impact de la précarité énergétique sur les familles.

L'adoption récente d'une définition légale de la précarité énergétique va dans le bon sens et permet de donner la mesure de l'enjeu.

*La table ronde
doit permettre
de réfléchir ensemble,
entre professionnels
de terrain, sur
ce qu'il est possible
de faire concrètement
ici et maintenant !*

La table ronde doit permettre de réfléchir ensemble, entre professionnels de terrain, sur ce qu'il est possible de faire concrètement ici et maintenant ! Il va falloir réfléchir, mais aussi agir en formulant à la fin de la journée des propositions qui pourraient nous permettre d'être plus directement aux côtés des familles qui subissent de plein fouet la précarité énergétique.

En première couronne, le logement et ses charges représentent une part considérable des dépenses des familles. Pour les plus fragiles d'entre elles, le dérapage des dépenses énergétiques conduit à un budget tendu à l'extrême. La mauvaise qualité énergétique du patrimoine bâti, public ou privé, alimente ce risque.

À Montreuil, les trois quarts des habitations datent d'avant la première réglementation thermique. Dans le cadre de notre Agenda 21, nous nous sommes fixés l'objectif de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, mais cet objectif reste modeste au regard des autres défis qui nous attendent. Le bâti est un enjeu décidément prioritaire, puisqu'il représente à lui seul plus de la moitié des émissions.

Depuis deux ans et demi, nous avons défini un certain nombre d'axes de travail et des programmes concrets ont été lancés. Nous sommes heureux aujourd'hui d'avoir été retenus dans le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), pour lequel nous avons présenté un appel à projet commun avec Bagnolet.

Je pense également à la rénovation du patrimoine municipal lui-même, à l'action concrète du plan patrimonial de l'Office public de l'habitat montreuillois (Ophm). Avec le programme de rénovation thermique et écologique des cités Espoir, Jules-Verne, Bel-Air et celui de la cité Amitié-Branly, nous sommes au-dessus de 1 200 logements réhabilités ou en cours de réhabilitation, ce qui correspond à près de la moitié de ce que nous nous sommes engagés à faire pendant la durée de ce mandat.

Au-delà de ces chantiers, une approche du problème par les personnes défavorisées reste nécessaire. Des actions sont à mettre en place à partir des expériences des professionnels de terrain en s'appuyant sur les dispositifs cadres de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), mais aussi sur d'autres expériences.

Nous connaissons les étapes pour la réussite de ces programmes. La dimension technique est importante, mais n'est peut-être pas fondamentale. Analyser les raisons des dérapages énergétiques ou évaluer la question des réponses à y apporter suppose qu'on aille au-delà, avec la recherche de montages compatibles avec les revenus des occupants afin de viabiliser les opérations, tout en prenant pleinement compte de la dimension sociale. Il s'agit d'accompagner les familles dans un processus qui est tout de même complexe. Nous sommes conscients du fait que tout le monde ne considère pas que ce soit investir pour l'avenir que d'accepter un programme de réhabilitation assez lourd.

Une vision transversale est indispensable et c'est bien là l'enjeu de cet après-midi. Voir rassemblés les acteurs du logement, de la santé, du social, de l'environnement, du soutien aux entreprises du secteur est une garantie de la compréhension globale de ce phénomène. En premier lieu, il s'agit de dresser le tableau des dispositifs existants et de voir comment mobiliser les partenaires sur le terrain. Ensuite, il convient de les articuler au quotidien, voire d'en inventer pour permettre aux familles d'agir concrètement sur leur situation.

Je tiens à saluer la présence des membres du Réseau des acteurs de la pauvreté et de la précarité énergétique dans le logement (Rappel) et l'investissement de nos partenaires que sont le CLER et l'agence locale de l'énergie MVE. Merci enfin aux nombreux services de la ville de Montreuil, et tout spécialement la direction générale et la direction environnement, qui se mobilisent sur cet enjeu.

14h - 15h30

Assemblée plénière

1 La précarité énergétique comme axe majeur de la politique de l'Anah

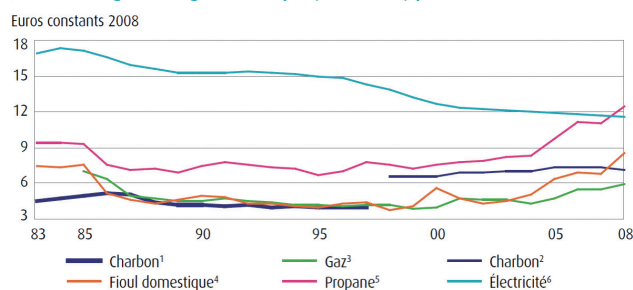
2009-2011 : DE LA PRISE DE CONSCIENCE A L'ACTION -
ÉRIC LAGANDRÉ, AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

La période 2009-2011 est un moment charnière où nous passons de la prise de conscience à l'action. Le niveau d'information sur la précarité énergétique évolue en permanence, ce qui nous permet aujourd'hui de disposer d'informations à l'échelle locale. Cependant, il reste encore beaucoup à découvrir pour se mettre en situation opérationnelle.

Sur la période 1983-2008, soit les vingt-cinq dernières années, l'évolution du prix des énergies est très contrastée. Alors que de 1983 à 1998, une baisse continue des prix a été observée allant jusqu'à -90% sur cette période en euros constants, depuis 1998 et surtout depuis 2002-2004, une hausse particulièrement forte des prix de l'énergie a été constatée, de presque 100%.

Au total, le taux d'effort énergétique est resté assez stable, mais cette donnée est contrastée par le prix des loyers et des logements qui ont connu une explosion. Ainsi, la précarité aujourd'hui serait d'abord une question de prix des logements et des loyers, surtout dans l'agglomération parisienne.

Prix des énergies à usage domestique (TVA incluse) pour 100 kWh PCI*



Source : Observatoire de l'Énergie d'après CDF, COCIC, GDF, EDF et DIREM

Si l'on observe en moyenne une stabilité du taux de l'effort énergétique, on remarque aussi un accroissement des inégalités devant la dépense énergétique. Une étude de l'Insee montre ainsi que les inégalités d'effort énergétique se sont accrues depuis 25 ans entre ménages modestes et ménages riches. L'effort énergétique des ménages riches est inférieur à celui des ménages pauvres. Alors que les 20% des ménages les plus pauvres consacrent 9,6% de leur budget à l'énergie, les 20% des ménages les plus aisés n'y consacrent que 7% de leur budget⁴.

*La période
2009-2011 est
un moment charnière
où nous passons de
la prise de conscience
à l'action.*

L'achat de logement neuf à haute performance énergétique ne concerne que les plus aisés et force est de constater que les personnes qui financent des travaux de rénovation énergétique, en installant des chaudières à condensation et en isolant leurs logements, ne sont pas les ménages pauvres.

Aujourd'hui, avec l'adoption de la loi Grenelle II, nous prenons conscience du changement climatique. Nous savons que les prix de l'énergie vont augmenter, même si nous ignorons à quelle vitesse cela va se produire. Le marché des hydrocarbures va s'orienter à la hausse, et très clairement, la politique des Certificats d'économie d'énergie (CEE) ainsi que la politique de la taxe carbone sont des orientations explicites vers des prix élevés de l'énergie afin de faire pression sur les comportements.

Le rapport Pelletier, présenté en janvier 2010, a été élaboré par l'ensemble des acteurs impliqués dans la lutte contre la précarité énergétique dont la Fondation Abbé-Pierre et l'Anah.

*(...) depuis
2002-2004,
une hausse très
forte des prix
de l'énergie a été
constatée, de
presque 100%*

⁴ « Les dépenses d'énergie des ménages depuis 20 ans », in *Insee Première*, n° 1315, octobre 2010.

Ce rapport est la reconnaissance officielle de cet enjeu avec un chiffrage qui fut appuyé par l'Insee.

Suite à ce rapport, le gouvernement a décidé d'affecter, au sein de l'axe développement durable des investissements d'avenir, 500 millions d'euros à la rénovation thermique de logements énergivores. À ces fonds s'ajoute une réorientation des budgets de l'Anah à concurrence de 600 millions pour se mobiliser contre la précarité énergétique. Ces investissements se déclinent au sein du programme « Habiter mieux ».

Une étude de l'Insee montre ainsi que les inégalités d'effort énergétique se sont accrues depuis 25 ans entre ménages modestes et ménages riches.



EN SAVOIR PLUS

QU'EST CE QUE LE PROGRAMME « HABITER MIEUX » ET COMMENT SE DÉCLINE T-IL LOCALEMENT ?

Le **programme national « Habiter mieux »** est un programme national d'aide à la rénovation thermique de logements privés, qui se fixe pour objectif la réhabilitation de 300 000 logements de propriétaires occupants à revenu modeste en situation de forte précarité énergétique sur la période 2010-2017.

Un **Contrat local d'engagement (CLE)** permet la déclinaison opérationnelle du programme national « Habiter mieux » sur le département. Ce contrat a pour objet de décrire le mode de coopération concerté mis en place au plan local, allant du repérage des situations à traiter à la réalisation des travaux nécessaires. La conclusion d'un contrat local d'engagement est nécessaire afin que les aides à la rénovation thermique puissent être distribuées. Une table ronde destinée à la précarité énergétique dans chaque département est prévue afin de réfléchir à l'échelle départementale aux actions à mener.

Les crédits du Fonds d'aide à la rénovation thermique (Fart) sont destinés aux emplois suivants :

- aide aux travaux d'économie d'énergie réalisés par des propriétaires occupants à revenus modestes appelée Aide de solidarité écologique (ASE) ;
- aides à l'ingénierie sociale, financière et technique permettant d'accompagner les ménages bénéficiant d'une aide aux travaux dans l'élaboration, le montage financier et le suivi de leur projet.

Concernant l'ASE, ce concours financier doit permettre la réalisation de travaux d'économie d'énergie avec une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique dans le logement. L'ASE est une prime forfaitaire, octroyée en complément d'une aide de l'Anah. Elle ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'Anah. Le montant de l'ASE est fixé à 1 100 euros.

Dans le cadre d'un contrat local d'engagement, si une ou des collectivités accordent une aide, le montant de l'ASE est alors majoré du même montant. Le montant de l'ASE ne peut dépasser 1 600 euros.

Ce sont les acteurs locaux qui vont mettre en œuvre une méthodologie et des actions concrètes de lutte.

L'ASE permettra d'être efficace sur des travaux prioritaires avec un taux d'aide de 80 % pour des travaux qui restent d'un montant modeste : entre 5 000 et 6 000 euros par logement en additionnant les différents dispositifs.

L'Anah réoriente ainsi son action en cherchant à remplacer les vieilles chaudières fuel et gaz ainsi qu'à isoler les combles de manière systématique. Ce sont sur ces travaux qu'on observe un enjeu immédiat de réduction des dépenses énergétiques des ménages.

Des financements complémentaires seront à trouver afin d'arriver à un objectif de prise en charge des travaux de 100 %, contre 60-80 % au jour d'aujourd'hui. Nos partenaires potentiels sont les caisses de retraite, étant donné que notre cible de propriétaires occupants est massivement âgée de plus de 60 ans. Les fournisseurs d'énergie ont également vocation à contribuer à la lutte contre la précarité énergétique.

► LES ENJEUX LOCAUX DE LA PÉRIODE 2010-2011 POUR AGIR

Nous savons que nous ne savons pas comment faire aujourd'hui. **Ce sont les acteurs locaux qui vont mettre en œuvre une méthodologie et des actions concrètes de lutte.**

À Montreuil, 3 000 propriétaires de maisons anciennes sont éligibles aux aides de l'Anah d'après la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (Drihl) de la Seine-Saint-Denis. Les aides de l'Anah correspondent à un plafond de ressource qui est la moitié du plafond Habitat à loyer modéré (HLM).

En secteur locatif, on compte environ autant de personne en situation de précarité énergétique, pour moitié dans le privé, pour moitié dans le public. Dans le public, un programme de rénovation énergétique déjà très ancien se poursuit et s'accélère. **Nos inquiétudes se portent en revanche vers le secteur privé où nous savons que les propriétaires bailleurs, quelquefois marchands de sommeil, sont peu enclins à financer ce type de travaux. Ce chantier sera le plus difficile pour lutter contre la précarité énergétique.**

Il y a quelques centaines de propriétaires d'appartements en immeuble en copropriété où il est très difficile d'agir. Un certain nombre de propriétaires sont sous les toits et l'isolation des combles s'avère prioritaire. Des collectivités territoriales ont commencé à financer à 80 % l'isolation des combles, y compris dans les immeubles collectifs.

► ALLER À LA RENCONTRE DES MÉNAGES CONCERNÉS

Le terme de « repérage » ne me semble pas approprié, mais il est clair que les ménages en situation de précarité énergétique ne viennent pas spontanément à la mairie. Il faut ainsi trouver un moyen d'aller à leur rencontre. Est-ce que les canaux classiques de l'action sociale vont pouvoir être mobilisés ? Une politique centrée sur les personnes âgées doit également être menée en lien avec le maintien à domicile. Les travailleurs sociaux sont en contact quotidien avec les personnes âgées. Cela fait un canal de dialogue sur les dépenses d'énergie des ménages pauvres qu'il faut absolument utiliser.

UNE EXPÉRIMENTATION LOCALE DE LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE : LE PIG PRÉCARITÉ EN SEINE-SAINT-DENIS JULIEN VAZIEUX, CHARGÉ D'OPÉRATIONS, PACT ARIM 93

► REPÉRER ET ACCOMPAGNER LES MÉNAGES

Le Programme d'intérêt général (PIG) visant à lutter contre la précarité énergétique en Seine-Saint-Denis est à titre exceptionnel un dispositif sous maîtrise d'ouvrage Anah. Démarche expérimentale, son ingénierie est financée à 100% par l'Anah.

L'intervention s'appuie sur la définition financière et anglo-saxonne de ce phénomène : lorsque des ménages consacrent plus de 10% de leurs revenus aux dépenses énergétiques, ils peuvent être considérés en situation de précarité énergétique.

Aujourd'hui, une nouvelle définition vient d'être actée, basée sur l'occupation du logement (toute personne dans l'incapacité chronique de garder une température convenable dans son logement souffre de précarité énergétique). Cette définition va nous permettre d'intervenir et d'agir sur les problématiques de ménages qui habitent dans des logements sans chauffage.

L'accompagnement des ménages est divisé en 3 grands temps : la détection des situations de précarité énergétique, la définition d'un projet, l'accompagnement au financement et à la réalisation de programme de travaux.

L'étape de détection est déterminante et fait intervenir différents acteurs : partenaires sociaux et partenaires techniques. Cependant, une réelle coordination et transversalité restent à construire entre ces différents acteurs à ce jour.

Dans le cadre du PIG, le Pact Arim 93 cherche différentes sources de repérage auprès des partenaires sociaux, des partenaires techniques afin d'identifier des situations de précarité énergétique.

Au niveau technique, les indicateurs sont les injonctions de réaliser des travaux mis en place par les services d'hygiène (un manque de chauffage, un pro-

blème d'isolation, une absence de ventilation), mais aussi les désirs de travaux portés par les propriétaires. Il y a aussi des paramètres plus sociaux comme l'éligibilité au FSE. En recoupant ces différentes sources d'informations, des ménages sont identifiés.

Le rôle d'opérateur du PIG est de rencontrer la famille et de dialoguer avec elle afin de savoir quelles sont les raisons et les réalités qu'elle doit affronter au jour le jour. Ce qui permet d'apprécier si sa situation de précarité énergétique est liée à un problème de comportement (sensibilisation aux gestes économes) ou à une pathologie technique (réalisation de travaux).

À l'échelle du département, 210 familles ont été détectées la plupart du temps sur la base de critères techniques puisque ce sont les réseaux de l'amélioration de l'habitat (opérateurs d'amélioration de l'habitat, Pact Arim, les espaces info-énergies) qui sont les principaux pourvoyeurs de ménages repérés. Certains des réseaux de détection ne sont pas encore utilisés au mieux. Il y aurait potentiellement plus de familles qui pourraient être détectées, mais il est difficile de les quantifier.

Le rôle d'opérateur du PIG est de rencontrer la famille et de dialoguer avec elle afin de savoir quelles sont les raisons et les réalités qu'elle doit affronter au jour le jour.

À l'échelle du département, 210 familles ont été détectées la plupart du temps sur la base de critères techniques (...)



EN SAVOIR PLUS

QU'EST-CE QUE LE PIG PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ?

Le PIG départemental de lutte contre la précarité énergétique est mis en place par l'Anah. Il s'agit d'un **dispositif expérimental** financé et piloté par les préfetures de département. Il a été mis en place sur seulement quatre départements en France pour une durée de trois ans (2009-2011). Cette expérimentation en cours a servi de base au programme national « Habiter mieux ».

Les ménages éligibles au PIG départemental sont les ménages ayant des revenus imposables inférieurs aux valeurs ci-dessous (barème de ressources Anah) :

Propriétaires occupants – Île-de-France	
Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources « de base » (en euros)
1	16 157
2	23 716
3	28 482
4	33 257
5	38 048
Par personne supplémentaire	4 779

Les ménages éligibles au PIG départemental sont les ménages dont les revenus mensuels sont inférieurs aux valeurs ci-dessous (barème FSL) :

Locataires	
Nombre de personnes composant le ménage	Montant total des ressources (en euros)
1	1 200
2	1 956
3	2 564
4	2 806
5	3 338
6	3 758
Par personne supplémentaire	419

► LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Dans l'accompagnement, on s'aperçoit qu'il y a un certain nombre de problématiques et de points de blocages difficiles à lever. Le premier point de blocage à lever et qui est très compliqué est celui du financement.

En moyenne, en actionnant les différents leviers d'une réhabilitation globale (isolation, ventilation, chauffage), son coût se porte aux environs de 15 000 euros, ce qui dépasse largement les plafonds opposables dans le cadre des réglementations des subventions. Les ménages se trouvent rapidement dans l'obligation de hiérarchiser leurs priorités. Les travaux d'isolation des combles et de remplacement de chauffage sont alors les principales actions mises en œuvre.

Pour réaliser ces tranches de travaux, les capacités d'emprunt se trouvent limitées. Pour les 62 familles actuellement accompagnées, on note une capacité moyenne d'emprunt de 8 000 euros. Les fonds épargnés sont assez réduits (en dessous du seuil de 2 000 euros).

Le simple recours à des subventions reste largement insuffisant et, dans les accompagnements que nous réalisons, nous mettons en place différentes stratégies complémentaires pour aider les ménages, notamment au niveau bancaire. Les éco-prêts à taux zéro et le micro-crédit sont les deux possibilités d'emprunt les plus connues en termes de « prêt social ».

D'autre part, le Pact peut préfinancer les subventions des ménages pour que ceux-ci n'aient qu'à apporter un reste à charge par rapport au coût des travaux. Compte tenu de tous ces blocages, le Pact accompagne activement une vingtaine de familles dans la réalisation de travaux.

Le PIG précarité ayant démarré en 2009, l'hiver 2010 va permettre de vérifier si la situation des ménages, au niveau de leurs factures, s'est améliorée grâce à leurs nouveaux équipements.

► LES RAISONS DE CES BLOCAGES

D'une part, les ménages ont besoin d'une période de latence pour passer d'un projet de travaux à son financement puis à sa réalisation.

Une réhabilitation globale et complète au niveau thermique, respectant la réglementation thermique dans l'existant, coûte environ 15 000 euros. Les ménages n'ont pas les moyens de développer ce budget et doivent réfléchir à comment prioriser. Le Pact Arim en tant qu'opérateur du PIG réalise une mission de conseil technique et financier sur les équipements les plus adéquats.

Il se passe toujours un peu de temps quand les familles s'autorisent à se lancer dans les travaux. Cela explique la perte entre les 62 familles accompagnées et les 20 projets en cours ou livrés.

D'autre part, des problèmes financiers au niveau du montage bancaire existent. Les familles se décident essentiellement pour un projet de travaux au regard des possibilités d'emprunt qui leur sont offertes et notamment des prêts sociaux.

L'éco Prêt à taux zéro (PTZ) n'est pas toujours mobilisable : sur ce type de réhabilitation, nous ne pourrions pas demander l'éco PTZ sur la performance énergétique globale, une des options de montage de l'éco PTZ. De facto, nous sommes sur un montage « bouquet de travaux ». Or, quand les réhabilitations sont phasées, nous n'avons généralement pas un bouquet suffisant pour recourir à cet éco prêt à taux zéro. Condition complémentaire, mais qui n'est pas

La difficulté est de trouver des solutions d'emprunts complémentaires, que ce soit des microcrédits ou d'autres types de prêt et y compris du préfinancement.

forcément connue, toutes les banques ne sont pas habilitées à faire de l'éco prêt à taux zéro, ce qui exclut certaines familles – sur le principe.

La difficulté est de trouver des solutions d'emprunts complémentaires, que ce soit des microcrédits ou d'autres types de prêt et y compris du préfinancement. Tous ces dossiers étant longs, cela alimente la perte sèche entre les 62 ménages accompagnés et les 20 projets en cours ou livrés.

(...) les propriétaires bailleurs ont parfois du mal à comprendre les problèmes des locataires dans le logement.

Le PIG s'arrête fin 2011. Nous pensons arriver à accompagner près d'une centaine de familles.

► LE TRAVAIL DE MÉDIATION ENTRE LES PROPRIÉTAIRES ET LES LOCATAIRES

Sur la question des bailleurs, on a une déconnexion entre les plafonds de subvention Anah au niveau des loyers intermédiaires et sociaux, et la réalité du marché local. On sait que les propriétaires bailleurs ont parfois du mal à comprendre les problèmes des locataires dans le logement.

Certes, nous réalisons une mission de médiation, mais elle est impossible sans la réalisation d'une visite contradictoire. Le bailleur est présent avec nous pour que le locataire puisse exprimer ses besoins devant lui. Généralement, c'est compliqué à mettre en place.

Dans les faits, nous accompagnons 10 propriétaires bailleurs dans le PIG. Sur les 10 logements, 4 sont vacants actuellement. Le propriétaire bailleur a aussi une logique de valorisation de son patrimoine. Sur les 6 logements qui sont occupés, nous avons des problèmes sur l'engagement du bailleur pour mettre en place un programme de travaux avec conventionnement de loyer.



EN SAVOIR PLUS

QU'EST CE QUE L'ÉCO PTZ ?

L'éco-prêt à taux zéro concerne les propriétaires occupants, bailleurs ou en société civile pour une habitation achevée avant le 1er janvier 1990 et destinée à un usage de résidence principale. Les copropriétés sont concernées. Ce prêt est octroyé sans aucune condition de ressources.

Pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, il faut mettre en œuvre un « bouquet de travaux », soit améliorer la performance énergétique globale de son logement. Les travaux concernant l'installation d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie pourront également bénéficier du prêt à taux zéro. Un seul éco PTZ par logement est possible.

L'éco-prêt à taux zéro finance aussi :

- la fourniture et la pose de nouveaux ouvrages (sous réserve que l'équipement ou le matériau réponde à des caractéristiques techniques précises) ;
- les travaux induits indissociables (reprise d'électricité, installation d'un système de ventilation...) ;
- les frais de maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'étude thermique...) ;
- les frais éventuels d'assurance de maîtrise d'ouvrage.

Montant et durée de l'éco-prêt à taux zéro :

Bouquet de 2 types de travaux	20 000 euros maximum	10 ans
Bouquet de 3 types de travaux mini	30 000 euros maximum	
Amélioration de la consommation d'énergie (étude thermique)		
Assainissement non collectif	10 000 euros maximum	

L'éco-prêt à taux zéro est cumulable avec le crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie sur deux ans (2009-2010) sous condition de plafond de ressource (45 000 euros année n - 2).

Pour plus d'informations, contactez l'Espace info-énergie de MVE au 01 42 87 99 44 ou contact@agence-mve.org

2 La précarité énergétique vue par les ménages

ANALYSE ET CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES TOUCHÉS PAR LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

ISOLDE DEVALIÈRE, SOCIOLOGUE CHERCHEUR AU LABORATOIRE « SERVICES, PROCESS
ET INNOVATIONS » DU DÉPARTEMENT ÉCONOMIE ET SCIENCES HUMAINES DU CSTB

L'analyse des ménages en précarité énergétique se base sur deux indicateurs, deux méthodes de repérage. La définition anglo-saxonne de la précarité énergétique est une définition classique, mais je lui ai préféré une autre approche : celle de l'inconfort thermique.

Ce travail, réalisé en collaboration avec Pierrette Briant, statisticienne à l'Insee, est parti des répondants de l'enquête nationale logement (ENL) à la question : « Avez-vous eu froid dans votre logement au cours de l'hiver dernier ? Et si oui, pour quelles raisons ? ». Nous sommes donc partis de la définition de la précarité énergétique qui concerne l'insatisfaction de besoins élémentaires d'énergie pour deux raisons inscrites dans la loi Grenelle II : des ressources trop faibles et ou des conditions d'habitat insatisfaisantes.

Notons que cette définition ne fait pas mention des coûts croissants de l'énergie depuis l'ouverture du marché de l'énergie à la concurrence, ni des usages des ménages qui peuvent être inappropriés et qui permettraient de justifier la multiplication des actions de sensibilisation sur les gestes économes. Ce sont pourtant deux causes supplémentaires du phénomène.

► QUI SONT CES MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ?

Nos travaux de recherche sur les méthodes de repérage à l'étranger⁵ nous ont permis de distinguer deux types de méthodes.

La première dite **méthode objective** nous vient du Royaume-Uni. Est réputé « *fuel poor* » tout ménage qui consacre plus de 10% de son revenu à atteindre un niveau de chaleur approprié compte tenu des caractéristiques de son logement et du nombre d'occupants. Ce ratio est le rapport entre une dépense d'énergie estimée, le prix courant des énergies et un revenu bien défini.

La deuxième dite **méthode subjective** se réfère aux déclarations des ménages sur leur capacité à se chauffer, leur capacité à payer pour accéder à un confort thermique ou leur satisfaction de la température de leur logement.

Une étude anglaise a montré que 29% des ménages étaient en situation de précarité énergétique dès lors qu'on agrège les deux méthodes. Cette étude a été le point de départ de mes recherches à partir de l'ENL 2006.

Près de la moitié du 1^{er} quartile dépense plus de 10% d'énergie, ce qui veut dire que pour accéder au confort thermique ces ménages chauffent leur logement de façon excessive puisque le taux moyen français est de 5,5%, ce qui signifie que ces surconsommations permettent de compenser un habitat déperditif ou dont l'équipement de chauffage est insuffisant. Car lorsqu'on le croise avec la déclaration du froid, ces ménages ont aussi plus froid que la moyenne.

Mais la difficulté de cet indicateur est qu'il est très sensible au niveau des ressources. Moins on a de ressources, plus le taux d'effort énergétique est élevé, nous le verrons dans les graphiques suivants.

Il ne tient pas compte de la taille du ménage (plus on est nombreux, plus on consomme) ni des caractéristiques de l'habitat (la surface est une donnée importante) ni des dépenses en chauffage collectif.

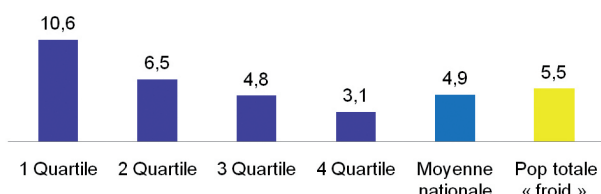
L'Insee lui préfère le taux d'effort énergétique corrigé qui est fondé sur les moyennes de taux d'effort énergétique par catégories de ménages et qui tient compte des dépenses en chauffage collectif.

La statisticienne a contrôlé cet exposé avec les températures extérieures et les caractéristiques des logements.

⁵ Devalière, Isolde, *Analyse des modes de caractérisation de la précarité énergétique, de ses modalités de traitement en France et à l'étranger*, rapport de recherche CSTB, 2009, 64 pages.

Il n'est pas question d'opposer l'un et l'autre, mais de se dire qu'il y aurait deux types de précarité énergétique possibles.

Taux d'effort énergétique corrigé (TEEc) des ménages par quartile de niveau de vie comparé à la moyenne nationale et à la population totale "froid" (en %)



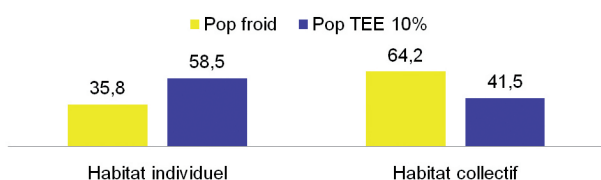
Sources : ENL 2006, Insee.

Le graphique ci-dessus représente le taux d'effort énergétique corrigé par quartile. Les ménages qui déclarent avoir eu froid chez eux au cours de l'hiver dernier dépensent un peu plus que la moyenne des Français, soit 5,5% dans leur poste énergétique contre 4,9% en moyenne, un taux qui se situe entre le deuxième et le troisième quartile, ce qui montre qu'il ne s'agit pas des mêmes ménages.

(...) il y aurait deux types de précarité énergétique possibles.

Si on compare la méthode objective et la méthode subjective, concernant le premier quartile⁶, on peut dire que leur statut d'occupation diffère. **70% des ménages qui ont froid sont locataires contre 45% de ceux qui dépensent plus de 10% d'énergie.** Cela s'explique notamment par la qualité de leur habitat, dont l'amélioration dépend du bon vouloir ou de la capacité des bailleurs.

Type de logement des ménages du 1^{er} quartile qui ont froid et ceux dont le TEE est supérieur à 10% (en %)



Sources : ENL 2006, Insee.

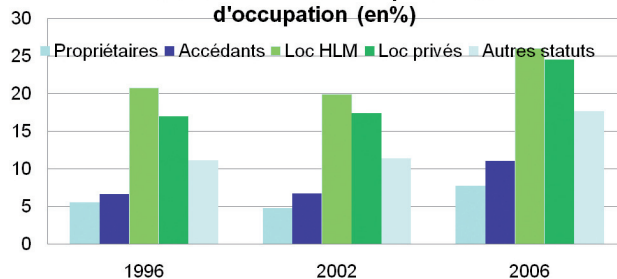
Les ménages qui ont froid sont majoritairement en habitat collectif et ceux dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 10% en habitat individuel. Les besoins de chauffage sont plus importants quand la surface d'habitat est plus grande. Les ménages qui ont froid sont plutôt concentrés dans les grandes agglomérations de plus de 200 000 habitants alors que les ménages dont le taux d'effort énergétique est élevé se retrouvent davantage en milieu rural.

Les ménages qui ont froid sont majoritairement en habitat collectif et ceux dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 10% en habitat individuel.

QUI A FROID ?

L'exposition au froid selon les statuts d'occupation classés par ordre croissant est la suivante : locataires HLM, locataires privés, autres statuts, accédants, propriétaires.

Evolution des ménages qui déclarent avoir eu froid entre 1996 et 2006 par statut d'occupation (en%)



Sources : ENL 2006, Insee.

Sur la période 1996-2006, le nombre de ménages qui déclarait avoir eu froid au cours de l'hiver dernier n'a pas cessé d'augmenter. Il faut interpréter ces résultats avec précaution car l'hiver 2005 a été un hiver particulièrement froid, ce qui peut expliquer en partie que les taux aient augmenté de façon si importante.

Toutes choses égales par ailleurs, nous pouvons penser que le nombre d'insatisfaits a augmenté, notamment pour certains publics vulnérables comme les familles monoparentales qui sont surexposées tant en

⁶ Le premier quartile est le quart des ménages qui a les revenus les plus faibles par unité de consommation. Le quatrième quartile est le quart des ménages qui a les revenus les plus élevés par unité de consommation.

1996 qu'en 2006. **En effet, il y a deux fois plus de familles monoparentales concernées par le froid qu'en moyenne nationale.** Il y a aussi davantage de femmes seules par rapport aux hommes, ce qui s'explique par une sensibilité plus importante des femmes au froid et plus globalement par le fait que les familles monoparentales sont plus concernées par la pauvreté. Enfin, il est à noter que la présence d'enfants n'est pas un facteur déterminant du froid, ce qui est une surprise par rapport aux hypothèses de départ.

► POUR QUELLES RAISONS LES MÉNAGES ONT-ILS FROID ?

Les trois raisons principales, parfois cumulées, sont la mauvaise isolation, l'installation de chauffage jugée insuffisante et des raisons financières qui contraignent le ménage à se chauffer de manière insatisfaisante.

Concernant les combustibles, **le chauffage électrique est surreprésenté pour les ménages qui jugent leur installation de chauffage insuffisante et pour ceux qui déclarent connaître des problèmes financiers.** Le gaz, et plus modérément le fuel, sont concernés pour les ménages qui imputent la cause de leur inconfort thermique à la panne d'équipement.

L'enquête ne dit pas si la panne d'équipement n'est pas en réalité une panne d'approvisionnement lorsqu'il s'agit du fuel. C'est un indicateur qu'il conviendrait d'ajouter dans les prochaines enquêtes nationales logement. Mais comme d'autres indicateurs, il y a plusieurs limites actuelles qu'il faudra certainement améliorer.

Les types d'énergies utilisés sont identiques à la moyenne nationale lorsqu'il s'agit de **la mauvaise isolation du logement**, tous les combustibles sont concernés.

Sans surprise, sur l'ensemble des postes techniques, tous les indicateurs des logements concernés par le froid sont mauvais.

En comparant les ménages qui sont classés par froid et par région, **on se rend compte que davantage de ménages en région Paca ont froid par rapport à la moyenne nationale. C'est bien que le froid n'est pas uniquement une question de température, mais qu'il est lié à des questions de pauvreté ou de type d'habitat.** Le même exercice avec le taux d'effort énergétique région par région montre que ce ne sont pas du tout les mêmes régions qui sont concernées.

► COMMENT REPÉRER LES MÉNAGES QUI ONT FROID ?

Le taux d'effort énergétique ne permet pas de repérer les ménages qui ont froid puisque ces derniers sont 82% à avoir un taux d'effort énergétique inférieur à 10%. Ces ménages sont davantage concentrés dans les grandes unités urbaines, même si la localisation n'est pas vraiment déterminante. On voit bien cependant qu'il y a davantage de personnes au chômage ou d'inactifs qui sont concernées. L'effort sur le parc ancien d'avant 1967 doit être poursuivi car il concentre une part importante de ménages qui déclarent avoir froid.

Rappelons en conclusion que 3,4 millions de ménages ont souffert du froid dans leur logement en 2005 et que près de 8 personnes sur 10 ont un taux d'effort énergétique inférieur à 10%.

Si nous estimons que la lutte contre la précarité énergétique est également la lutte contre l'inconfort thermique des plus fragiles, **il conviendra de faire un travail de repérage avec les acteurs locaux, les travailleurs sociaux, les fournisseurs d'énergie, les thermiciens pour créer des instruments de repérage à partir de mesures à exploiter, à fiabiliser ou à inventer.**

Il conviendra enfin de réaliser un travail de persuasion, voire de sanction des bailleurs, accompagné d'une politique de soutien financier afin d'améliorer le confort thermique de l'ensemble des occupants.

(...) 3,4 millions de ménages ont souffert du froid dans leur logement en 2005 (...)

3 Les focus thématiques

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE AU SEIN DU LOGEMENT SOCIAL

CLÉMENCE DEBAILLE, DIRECTRICE DU PATRIMOINE ET DU DÉVELOPPEMENT DE L'OPHM

Il est certain que le parc de logement social a besoin d'être amélioré du point de vue de la performance énergétique. Il y a nécessité et urgence à agir sur le bâti, sur le patrimoine, et c'est un des moyens de répondre au problème de la précarité énergétique. Dans le cadre de mes fonctions à l'OPHM, où je suis chargée de toutes les activités de maîtrise d'ouvrage, c'est sur le bâti, le « dur », que j'agis en tout premier lieu.

L'état des lieux du parc de l'OPH montreillois n'est pas glorieux : 52% du patrimoine possède un diagnostic de performance énergétique (DPE) de note C ou D, et 46% de note E ou F. Sans compter qu'un tiers du patrimoine dispose de chauffage électrique. Or, aujourd'hui, à Montreuil, il y a une volonté très ferme de produire du logement de très haute qualité environnementale, et ce qui est construit en 2010 est de qualité A ou B. Alors qu'un logement classé A consomme moins de 50 kWh par mètre carré par an, un logement classé E en consomme entre 231 et 330 kWh par m² par an.

Fort de ce constat, **l'OPHM s'est fixé comme objectif de réhabiliter 3 000 de ses 11 500 logements d'ici fin 2012, priorité étant donnée à l'amélioration de la performance énergétique.**

Ce sont donc 3 000 réhabilitations qui sont essentiellement thermiques. Elles portent avant tout sur l'enveloppe et sur les équipements techniques, c'est-à-dire sur une meilleure isolation des façades, une amélioration de la performance énergétique des menuiseries, une optimisation des

équipements de chauffage et de ventilation, en les remplaçant ou simplement en les mettant à niveau.

Le but est de diminuer les consommations énergétiques des locataires pour au moins un même niveau de confort.

C'est par exemple le travail qui est mené sur les cités Branly et Jules-Verne, actuellement en chantier. Ces travaux de réhabilitation en milieu occupé ont

nécessairement fait l'objet, au préalable, d'une concertation avec les locataires, notamment parce qu'ils conduisent à une

augmentation de loyer qui doit être acceptée, et validée par les locataires, dans le cadre d'une

procédure de vote réglementée. **Or, pour ces deux sites, nous avons eu une concertation très riche et très intéressante, avec une forte implication des locataires.**

Nous avons pu observer, en discutant avec les habitants, que la question de l'énergie était fondamentale à leurs yeux, qu'ils y étaient pour la plupart déjà sensibilisés, et qu'ils connaissaient

beaucoup de choses. Le DPE était pour eux un préalable indispensable. Ils voulaient savoir précisément comment étaient classés leurs bâtiments avant travaux, et par quels moyens nous allions améliorer la performance énergétique de leur logement. Ils ont demandé à voir les études des bureaux d'études, nous ont longuement questionnés sur nos choix techniques. **Ils nous ont même demandé de justifier pourquoi nous ne mettons pas de panneaux solaires en toitures.** Pour nous, cet échange a été très instructif, et nous sommes heureux d'avoir su relever le défi, et d'engager aujourd'hui concrètement les travaux sur ces sites.

Concernant l'accompagnement social des ménages, qui n'est pas ma partie, mais auquel je suis nécessairement sensibilisée, je sais que l'OPHM rencontre des difficultés à repérer les ménages en situation de précarité énergétique. **Qui plus est, il existe une catégorie de ménages que l'on ne peut pas repérer par leur niveau de dépense, ou leur difficulté**

Le but est de diminuer les consommations énergétiques des locataires pour au moins un même niveau de confort.

(...) l'OPHM s'est fixé comme objectif de réhabiliter 3 000 de ses 11 500 logements d'ici fin 2012 (...)

(...) il existe une catégorie de ménages que l'on ne peut pas repérer par leur niveau de dépense, ou leur difficulté à payer leurs factures, ce sont les ménages qui ne se chauffent tout simplement pas.

à payer leurs factures, ce sont les ménages qui ne se chauffent tout simplement pas. Nous en avons justement découvert, lors de la concertation sur le site Jules-Verne, qui fonctionnent en chauffage électrique individuel. Nous avons été un peu choqués, lorsque nous avons présenté la nature des travaux que nous proposons, et l'effet qu'ils devraient avoir sur les factures individuelles électriques, d'entendre des locataires nous répondre qu'« **ils ne risquaient pas de voir leurs factures diminuer, puisque de toute façon, chez eux, le chauffage n'était jamais branché !** ». Pour rebondir sur ce qui a été présenté précédemment, eux sont bien en situation de précarité énergétique, mais néanmoins, leurs dépenses énergétiques ne représentent a priori pas 10% de leurs revenus.

Ceci étant dit, il existe bien des cas de précarité énergétique qui conduisent à des difficultés financières, mais nous les appréhendons par un traitement plus large que la seule question énergétique. Le point d'entrée est celui des familles en situation d'impayés de loyers, qui sont suivies par nos conseillères sociales. Si nous n'avons pas encore mis en place d'approche sociale générale pour le traitement de la précarité énergétique, nous réfléchissons aujourd'hui, en collaboration avec MVE, à la mise en place de démarches spécifiques sur certains sites qui s'y prêtent plus particulièrement.



EN SAVOIR PLUS

QU'EST-CE QUE LE DPE ?

Depuis le 1^{er} juillet 2007, un DPE doit être réalisé en cas de location d'un logement ou d'un immeuble à usage principal d'habitation. Lorsque le logement loué est situé dans un immeuble collectif, le DPE ne concerne que les parties privatives du lot. Le DPE décrit le bâtiment ou le logement et ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, ainsi que les conditions de leur utilisation.

Il indique suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de relevés de consommations d'énergie), soit **la consommation d'énergie estimée** pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement. Deux étiquettes classent le logement ou le bâtiment, en fonction de **sa performance énergétique et de la quantité de gaz à effet de serre émise**. Le diagnostic est accompagné de conseils de bon usage et de bonne gestion du logement ou du bâtiment et de ses équipements, ainsi que de recommandations de travaux destinées à inciter le propriétaire à améliorer la performance énergétique.

**LA RÉGIE DE QUARTIER, ACTEUR DE TERRAIN DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE
PHILIPPE DAUZAN, CHARGÉ DE LA MISSION DÉVELOPPEMENT DURABLE AU COMITÉ
NATIONAL DE LIAISON DES RÉGIES DE QUARTIER (CNLRQ)**

Le Comité national de liaison des régies de quartier est un réseau de l'économie sociale et solidaire qui regroupe 140 régies de quartier et de territoire sur l'ensemble de la France dont une à Montreuil. **Le cœur d'une régie de quartier est qu'elle fédère en son sein les associations, les collectivités locales et territoriales, les bailleurs sociaux, mais aussi et surtout les habitants.** Ce sont des structures qui sont au service des habitants. **Les habitants sont usagers des services rendus par la régie, bénéficiaires des emplois ouverts par la régie et en même temps acteurs du projet régie.**

Une régie de quartier est une structure de ce qu'on appelle le « tiers-secteur », à mi-chemin entre les activités marchandes et les activités non-marchandes. La régie réalise des prestations marchandes avec les collectivités locales et les bailleurs sociaux, des activités de valorisation, d'entretien, de maintenance du territoire, de peinture, d'entretien des espaces verts... Nous développons en même temps des activités non marchandes pour répondre aux besoins mal ou non satisfaits sur le territoire. Un de ces besoins concerne la précarité énergétique.

Nous avons initié un projet national au sein du réseau, cofinancé par nos partenaires que sont l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), la Fondation Abbé-Pierre, Gaz de France, la Caisse des dépôts et consignations (CDC), la fondation Macif et les USH.

Les raisons de la précarité énergétique sont bien évidemment le coût croissant des énergies, la mauvaise qualité thermique des logements, mais aussi et surtout la progression du chômage, la progression de la paupérisation des habitants. Il se trouve que les Régies de Quartier et les Régies

de Territoire touchent des personnes en situation de précarité énergétique et sont concernées au premier chef par cette question.

Ce qu'on analyse sur nos territoires est que les habitants des quartiers populaires vont subir à court et à moyen terme d'autres types d'exclusion que les exclusions classiques : exclusion environnementale, exclusion financière, exclusion géographique, mais aussi l'exclusion emploi/formation. Ces territoires sont très touchés par le chômage de masse. Nous savons que, demain, la reconversion des emplois issus des énergies fossiles va poser problème et sera difficile à mettre en place.

*Nous sommes convaincus
que les habitants des quartiers
savent quelle personne
ne se chauffe pas ou n'a pas
les moyens de se chauffer.
Le maître mot de ce projet est
bien de mettre les habitants
au cœur du projet.*

Il existe également **l'exclusion technologique** qui est très souvent liée à une exclusion financière. Tout le monde n'a pas les moyens de s'offrir une machine à laver classe A, classe A+, qui coûte en général beaucoup plus cher qu'une machine à laver classique. Les personnes modestes s'orientent vers du matériel d'occasion, du matériel qui consomme énormément.

Face à ces situations, le CNLRQ a réfléchi à son action au sein des quartiers et auprès des habitants. Une démarche en trois étapes a été proposée.

La première est **la participation effective des habitants à la co-construction de réponses sur les problématiques environnementales.** Demain, les personnes précarisées et exclues vont subir encore plus durement les problématiques environnementales.

La deuxième est **s'inscrire dans des programmes de rénovation énergétique et créer des emplois**, en faisant en sorte que ces emplois soient pris et dirigés vers les habitants.

Les raisons de la précarité énergétique sont bien évidemment le coût croissant des énergies, la mauvaise qualité thermique des logements, mais aussi et surtout la progression du chômage, la progression de la paupérisation des habitants.

La dernière est l'accompagnement des habitants à la maîtrise des charges sur le court, le moyen terme. Il nous semble que les habitants sont les mieux à même d'aller vers des personnes en situation de précarité énergétique. Nous sommes convaincus que les habitants des quartiers savent quelle personne ne se chauffe pas ou n'a pas les moyens de se chauffer. Le maître mot de ce projet est bien de mettre les habitants au cœur du projet. Les habitants, par l'intermédiaire d'emplois, par les liens sociaux et les liens environnementaux qui existent dans le quartier, peuvent régler ce problème avec la structure régie qui chapoterait l'ensemble de ses activités.

► BORDEAUX, UNE VILLE MOBILISÉE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

En Gironde, entre 2008 et 2009, a été observée une augmentation de 15% des demandes d'aides financières au titre des impayés d'énergie dans le cadre du Fonds de solidarité logement (FSL). Ces dernières années, l'aide aux impayés d'énergie et aux impayés d'eau a pris des proportions très importantes avec une augmentation de demande de 20% pour l'année 2010.

Le Conseil général de la Gironde a consacré 4,2 millions d'euros de budget au titre du FSL, aux impayés d'énergie et d'eau. L'enveloppe figée pour 2010 contraste avec un nombre de dossiers qui augmente, entraînant une aide par dossier qui baisse mécaniquement.

La ville de Bordeaux qui compte 230 000 habitants a été retenue dans le cadre du PNRQAD. Son périmètre concentre 27% des demandes de FSL. 66% sont des personnes seules, des familles monoparentales avec ou sans enfants et 34% sont bénéficiaires du Revenu de solidarité active (RSA).

Nous proposons de mettre en place ce qu'on pourrait appeler une assistance à maîtrise d'ouvrage en 5 étapes :

- **l'évaluation de la situation sociale du ménage et de l'état du logement** : cette étape nous semble absolument indispensable. Si vous touchez une famille au sein de laquelle vous avez des problèmes d'illettrisme, le DPE par exemple ne pourra pas être lu, ni compris. Les travailleurs sociaux du

secteur, mais aussi les habitants, nous permettent d'avancer sur cette question ;

- **l'aide à l'élaboration du projet avec le bailleur** : un contrat d'objectif est mis en place. Le DPE ne fixe pas aujourd'hui d'objectifs à atteindre dans le sens où il n'est pas contraignant. Faire un contrat d'objectif avec le bailleur oblige de faire des travaux ;
- **le montage des dossiers de financement** : le crédit d'impôt et l'éco PTZ ne concernent pas les populations des quartiers populaires car ils ne payent pas d'impôt et n'ont pas les moyens d'investir. D'autres financements restent à inventer. Une des formes de financement essentielles est le microcrédit social, orienté et réalisé par des personnes qui sont dotées d'une expertise en précarité énergétique ;
- **les travaux et le suivi des travaux** : ils sont réalisés par la régie et donc par les habitants qui sont salariés de la régie. À chaque étape, on associe les habitants ;
- **le suivi des ménages sur le long terme** : des modalités d'accompagnement et d'évaluation sont réalisées par des habitants salariés de la régie avec un suivi des familles sur le moyen et long terme.

Une fiche bilan d'expérience est établie en lien avec les bailleurs, le fonds social, les collectivités territoriales...

<p>La gestion urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entretien des parties communes <ul style="list-style-type: none"> • Remise en état de logements vacants • Entretien/maintenance mobilier urbain <ul style="list-style-type: none"> • Ramassage des encombrants 	<p>La médiation</p> <p><i>Renouer le dialogue/la civilité, l'ordre public...</i></p> <p><i>Réguler les conflits</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Éco-conseillers • Correspondants de jour, de quartier • Médiateurs...
Activités d'une régie	
<p>L'animation locale</p> <p><i>Renforcer les liens entre les habitants.</i></p> <p><i>Développer leur sens de la responsabilité collective et de la citoyenneté</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sensibilisation à l'environnement • Mise en place de jardins associatifs • Fêtes et repas de quartier... 	<p>Les services de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ressourcerie • Mise à disposition de moyens de mobilité (vélos, mobylettes...) • Services à domicile...

Source : CNLRQ.

LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

ESTELLE BARON, CHARGÉE DE PROJETS À L'ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ (ARC)

L'ARC est une association de copropriétaires qui apporte son assistance de façon privilégiée aux conseils syndicaux et aux syndicats non professionnels. Il s'agit d'aider les personnes qui s'investissent dans la gestion de leur copropriété et dans le suivi et le contrôle du travail du syndic.

L'ARC siège à différentes commissions consultatives, notamment en tant que membre permanent à la commission relative à la copropriété attachée au ministère de la Justice, et en tant que copilote du « chantier copropriété » du plan bâtiment Grenelle, ce qui lui permet de participer aux discussions autour des modifications législatives concernant la copropriété.

Nous observons que la précarité énergétique est souvent un problème traité au niveau individuel, alors que de nombreuses questions relatives à l'énergie se posent au niveau de l'immeuble.

Par exemple, si un particulier est confronté à un problème de précarité énergétique dans son appartement et que l'immeuble est chauffé par un chauffage collectif, la seule action qu'il pourra engager au niveau individuel sera au mieux de changer ses fenêtres... L'intervention au niveau individuel sera donc très limitée.

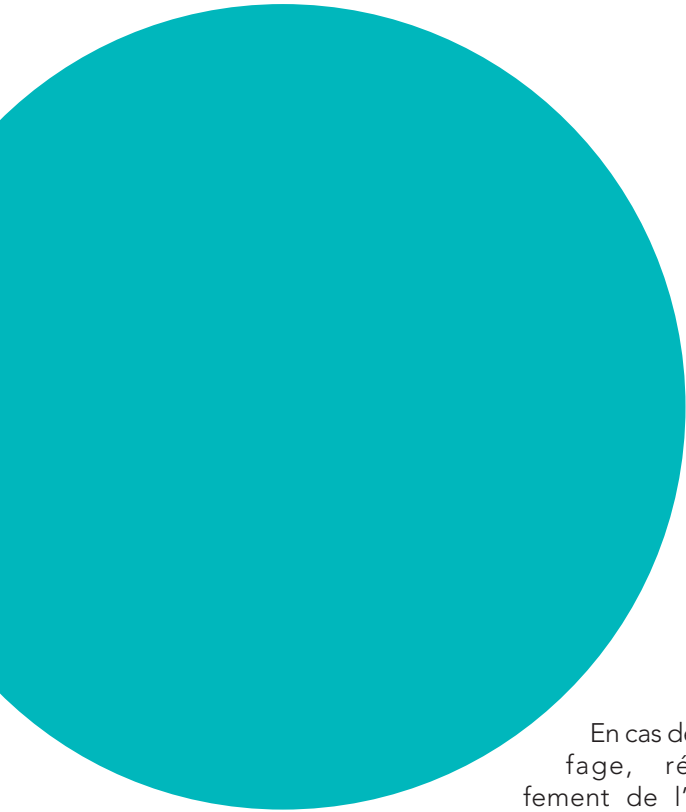
Si on veut traiter la précarité énergétique sur le long terme, une intervention au niveau de l'immeuble – sur le chauffage collectif, sur l'isolation du bâtiment, sur l'isolation des combles – sera indispensable. Ce type de décision se prend en assemblée générale avec tous les copropriétaires et ne peut pas être engagé par les seules personnes qui souffrent d'inconfort thermique.

Il est souvent difficile d'envisager d'inciter les copropriétés fragiles à faire des travaux importants avec une dimension de rénovation énergétique. **On simplifie souvent en pensant que les copropriétés modestes doivent parer au plus urgent et que le volet « rénovation énergétique » serait réservé aux copropriétés plus aisées.**

Or, nous pensons qu'il faut justement sortir de ce raisonnement. Si nous ne faisons rien pour les copropriétés les plus fragiles, dans 10 ans, ces copropriétés seront des gouffres énergétiques et les copropriétaires modestes qui n'auront pas investi aujourd'hui ne pourront plus faire face à l'augmentation inévitable des charges, liées à l'augmentation du coût de l'énergie.

Nous pensons en effet que lutter contre la précarité énergétique, c'est aider aujourd'hui les copropriétés les plus modestes à intégrer une plus-value énergétique dans tous les travaux engagés. Réaliser des travaux d'économie d'énergie aujourd'hui permettra d'envisager une baisse des charges et de réduire à terme les risques de précarité énergétique des ménages les plus fragiles présents dans ces copropriétés.

(...) lutter contre la précarité énergétique, c'est aider aujourd'hui les copropriétés les plus modestes à intégrer une plus-value énergétique dans tous les travaux engagés.



En cas de chauffage, réchauffement de l'eau et fourniture d'eau collective, une intervention au niveau du collectif est la seule intervention qui puisse être pertinente. Nos marges de manœuvre sont restreintes actuellement pour inciter ces programmes de rénovation « globaux ». Les Agences locales de l'énergie (ALE) et les Espaces info-énergie (EIE) se posent de plus en plus la question de l'intervention spécifique en copropriétés et sont aujourd'hui en capacité d'informer les copropriétaires sur les aides existantes, mais aussi sur la démarche à mettre en œuvre (audit, programmation des travaux, plan de financements, etc.).

L'ARC intervient en tant qu'opérateur dans le cadre d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) et plans de sauvegarde. De plus en plus, le volet énergétique est pris en compte dans le projet de réhabilitation du parc privé. La situation des propriétaires est parfois plus grave et complexe que ce que l'on peut observer dans les HLM alentour.

L'ARC a mis en place certains instruments comme **les éco-bilans** pour aider les copropriétaires à faire un premier bilan avant de s'engager dans un projet de rénovation. Une campagne intitulée « un éco-bilan pour tous » a été lancée. L'idée est de pouvoir aider les copropriétaires à travailler avec leur syndic afin de réaliser un bilan de leurs consommations au niveau de l'immeuble. Cela permet de constater le niveau de consommation actuel et de pouvoir déjà intervenir, sans travaux, sur les premiers problèmes identifiés pour commencer à maîtriser les charges avant les travaux. L'objectif est de fonctionner par étape : savoir d'où on part ; combien on consomme, savoir où on peut aller sans travaux ; combien on devrait consommer d'après les caractéristiques techniques du bâtiment, et savoir

jusqu'où on peut aller avec des travaux : prévoir une intervention cohérente sur le bâti, la programmer, en monter un plan de financement.

► LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LA COPROPRIÉTÉ

Une des difficultés des copropriétés est la non-obligation, à ce jour, de constituer un **fonds de réserve pour travaux**. Dans le logement social, une provision pour grosses réparations existe et est obligatoire. Les structures HLM gèrent systématiquement leur patrimoine en mettant de côté une partie de leur trésorerie pour la dédier aux grosses réparations lorsque le besoin s'en fera ressentir.

Le fait qu'en copropriété une telle obligation n'existe pas se révèle être un vrai frein à la possibilité de décider d'un programme de réhabilitation majeure pour des personnes qui sont dans des situations modestes. De plus, le système fiscal actuel n'est pas réellement adapté à la copropriété et rend encore plus difficile la mise en œuvre de certains leviers.

Les **plans pluriannuels de programmation des travaux** sont également rarement proposés et décidés dans la gestion des copropriétés. Les travaux se décident au fur et à mesure selon la capacité d'organisation du conseil syndical et du syndic. La mise en place d'un réel plan pluriannuel permettrait de prioriser les travaux et d'avoir une visibilité à long terme précieuse pour l'entretien efficace et raisonné du patrimoine. C'est ce que la loi Grenelle va intégrer.

Nous rencontrons également le problème du financement très complexe des opérations en copropriété. En effet, les dispositifs de financement qui existent et qui sont mobilisés à l'échelle des maisons individuelles, comme le prêt à taux zéro, sont très difficiles à mettre en œuvre pour les copropriétés. Un **PTZ collectif**, mobilisable à l'échelle de l'immeuble, permettrait d'aller beaucoup plus loin dans un programme de réhabilitation et dans la solvabilisation des ménages sollicités financièrement.

La question de la mobilisation des **Certificats d'économie d'énergie (CEE)** se pose également. À ce jour, les CEE ne sont pas vraiment ciblés précarité énergétique. L'Angleterre est un pays en avance sur cette thématique, qui a par exemple intégré dans sa troisième période (2010-2013), des objectifs spécifiques pour l'obtention de CEE ciblés sur la réduction de la précarité énergétique. Si nous intégrions aussi

des quotas de ce type en France, nous pourrions beaucoup mieux valoriser la revente de ces CEE dans les grosses opérations de réhabilitation thermiques et ainsi compléter le plan de financement de ces opérations.

De plus, pour continuer sur cet exemple, l'Angleterre a su inciter les fournisseurs d'énergie à investir dans des opérations globales plutôt que dans des opérations ponctuelles. C'est-à-dire que les fournisseurs obtiennent des « bonus » s'ils aident une famille à engager 3 actions plutôt que s'ils aident 3 familles à engager chacune une action simple. Il s'agira donc de financer prioritairement une action globale qui interviendra à la fois sur la chaudière, l'isolation par l'extérieur des bâtiments, l'isolation des combles par exemple.



EN SAVOIR PLUS

QUE SONT LES CEE ?

Le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) est une mesure en faveur de l'efficacité énergétique. Il a été mis en place par la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique et a été modifié par la loi Grenelle II.

Il consiste à faire peser sur les vendeurs d'énergie (électricité, gaz naturel, gaz de pétrole liquéfié, chaleur, froid et fioul domestique) une obligation de réalisation d'économies d'énergie. Un objectif national d'économie d'énergie est fixé par période de 3 ans et est réparti entre les vendeurs d'énergie. La première période était du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2009 avec un objectif national d'économie d'énergie de 54 TWh. La seconde période triennale débute le 1^{er} janvier 2011.

Chaque vendeur d'énergie doit faire inscrire à son nom, sur un registre national, un nombre de CEE équivalent à l'économie d'énergie que les pouvoirs publics lui font supporter. S'il ne possède pas suffisamment de CEE à l'expiration d'une période de 3 ans, il doit verser au Trésor public une pénalité libératoire de 2 centimes d'euro par kWh d'économie manquant.

Les vendeurs d'énergie ont 3 possibilités : réaliser des économies d'énergie dans leurs propres bâtiments et installations, convaincre leurs clients de réaliser des économies d'énergie ou récupérer les CEE correspondant aux actions mises en œuvre par ces mêmes clients, acheter des CEE.

*L'ACCOMPAGNEMENT DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES EN SEINE-SAINT-DENIS
FRANÇOIS TACONET, DIRECTEUR GÉNÉRAL, SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'INTÉRÊT COLLECTIF (SCIC), HABITATS SOLIDAIRES*

Habitats solidaires est une société d'économie solidaire qui associe la société civile non professionnelle aux démarches de notre structure qui est une structure professionnelle. Nous faisons du Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et nous intervenons en redressement de copropriétés dégradées.

Habitats solidaires est intervenue à Saint-Denis sur 4 copropriétés dégradées à la demande d'une association et du service santé de la ville de Saint-Denis. Ce travail, mené de concert avec les acteurs locaux, s'est intensifié progressivement. Aujourd'hui, nous travaillons sur 14 copropriétés de 20 lots en moyenne en partenariat avec la ville de Saint-Denis et l'association Relais habitat.

Notre action a démarré sur le 5-7, rue Langlier-Renaud à la Plaine-Saint-Denis. Cet immeuble n'avait plus d'eau depuis 3 ans et était aux mains d'un administrateur judiciaire qui n'avait pas réuni d'assemblée générale depuis 2 ans. Une proposition de reformer un conseil syndical a été faite afin de se réorganiser et monter un programme de travaux permettant de rétablir l'eau.

Cependant, les canalisations d'évacuation des eaux-vannes et des eaux usées étant cassées dans la cave, les déchets humains s'accumulaient dans les caves, ce qui a entraîné la coupure d'eau par le fournisseur.

Nous avons essayé de réorganiser le conseil syndical, mais sans pouvoir juridique, toute action se révélait vaine. Un programme d'amélioration a tout de même été établi mais sans effet, nous avons donc incité les copropriétaires à s'auto-organiser hors cadre juridique pour financer les travaux de réouverture de l'eau. Ce qu'ils ont fait plusieurs mois avant que ne soit nommé un nouvel administrateur judiciaire qui lui-même a pu passer la main à un syndic « normal », le

travail de redressement ayant été accompagné mais auto conduit par quelques copropriétaires. Sur cette copropriété, une démarche de consolidation reste à entreprendre.

La première action à mener afin de redresser ces copropriétés dans lesquelles il n'y avait ni chauffage, ni eau était de faire en sorte que les habitants portent eux-mêmes ce projet. Bénéficier de subvention n'est utile que si les copropriétés sont gérées efficacement.

Habitats solidaires a sollicité un partenaire associatif, Relais habitat, syndic de redressement de taille modeste. Au sein de deux des copropriétés dont nous nous sommes chargés, les administrateurs judiciaires ont été remplacés par des syndics. Il est difficile de redonner confiance aux habitants. Il faut donc être vigilant et être dans une proximité extrêmement grande avec les habitants, les aider à se reconstituer.

Au sein des immeubles où nous sommes intervenus, des problèmes d'insalubrité et de péril ont été rencontrés. Avant d'étudier la question des économies d'énergie, celles de la salubrité et du péril sont prioritaires. C'est ce à quoi nous nous sommes attachés, notamment sur le 181, avenue du Président-Wilson.

Cet immeuble, dont la composition était de 23 logements avec environ 50 occupants, n'avait plus de syndic, une dette d'eau, un arrêté de péril imminent et des arrêtés d'insalubrité sur un certain nombre de logements. Des arbres poussaient sur les colonnes extérieures d'évacuation, des infiltrations d'eau étaient constatées, rendant impossible tout chauffage.

Suite à l'éclatement des gouttières lié à la pousse des arbres, une intervention d'urgence a été faite, mais sans possibilité d'intervention financière globale. Avec la façade arrière qui menaçait de s'effondrer,

*(...) être dans une
proximité extrêmement
grande avec les
habitants, les aider
à se reconstituer.*

(...) nous prévoyons de travailler avec des matériaux sains et isolants.

l'obtention du label « copropriété dégradée » par la Région Île-de-France en vue d'assurer cette remise en état fut possible. Au niveau thermique, cela s'est traduit par la pose de fenêtres double vitrage qui aujourd'hui permet un assèchement des murs.

Avec les petites copropriétés de ce type qui sont nombreuses en Seine-Saint-Denis, la seule possibilité existante est de commencer le travail en repartant de la base. Comment, étape par étape, arrivons-nous à **réaliser des travaux qui vont permettre un confort thermique et des économies d'énergie ?**

Si nous voulons renforcer aujourd'hui **la démarche en associant des partenaires qui s'investissent dans l'auto-réhabilitation, nous prévoyons de travailler avec des matériaux sains et isolants.** Nous savons que tout matériau épais réduit grandement la surface de logements qui sont pour la plupart déjà exigus dans ce type de copropriété.

*L'IMPACT SANITAIRE DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT
YVES BUISSON, RESPONSABLE DE LA MISSION SATURNISME,
DIRECTION DE LA SANTÉ, VILLE DE MONTREUIL*

La précarité énergétique est préjudiciable à la salubrité de l'habitat et à la santé de ses occupants. Le rapport du groupe de travail précarité énergétique du « plan bâtiment Grenelle » et le Projet étude de la précarité énergétique en Europe (Epee)⁷ pointent que, malgré la rareté des données disponibles, on peut déjà estimer à 15000 décès annuels la surmortalité hivernale au Royaume-Uni. Cette question, également travaillée par le docteur Véronique Ezratty⁸, renvoie à la quatrième conférence ministérielle sur l'environnement et la santé de l'Organisation mondiale de la santé (OMS)⁹.

Sur le terrain, les équipes constatent régulièrement que lorsque les occupants ont froid, le déficit de

chauffage du logement est systématiquement compensé par un manque d'aération, par défaut soit d'aération passive, soit de ventilation active. Ainsi, constamment, l'absence ou le débranchement de ventilation mécanique contrôlée (VMC), la non-ouverture des fenêtres, l'obturation des aérations existantes sont observées. Il en découle une humidité importante.

(...) lorsque les occupants ont froid, le déficit de chauffage du logement est systématiquement compensé par un manque d'aération (...)

⁷ <http://www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr/index.php/actualites-du-plan/120-presentation-du-rapport-qprecarite-energetiqueq>

⁸ Docteur V. Ezratty, médecin service études médicales EDF, membre étude européenne LARES OMS « Habitat et santé », membre du réseau Rappel. V. Ezratty & all. « Liens entre l'efficacité énergétique du logement et la santé des résidents », résultats de l'étude européenne LARES in *Environnement, risques et santé*, vol. 8, n° 6, novembre-décembre 2009.

⁹ http://www.euro.who.int/__data/assets/pdf_file/0010/110440/freport.pdf

De surcroît la précarité énergétique est fréquemment corrélée à un habitat indigne avec de nombreuses autres causes d'humidité : fuites, infiltrations, suroccupation, ces problèmes étant encore accrus par la fréquente proximité, voire la coïncidence des pièces humides (cuisine, salle d'eau, toilettes) et des pièces de vie, dans des logements exigus.

Au-delà de la surmortalité hivernale, les impacts potentiels de la précarité énergétique sur la santé des occupants sont donc multiples¹⁰.

► LE MONOXYDE DE CARBONE

Une première conséquence bien établie de la précarité énergétique sera **l'usage de chauffages inadaptés ou d'installations défectueuses, avec un risque, éventuellement surdéterminé par l'absence d'aération, d'intoxication au monoxyde de carbone** et ses conséquences, sur le sommeil, la mémoire et l'humeur, les maux de tête, nausées et vertiges, les troubles cardiovasculaires, arythmie, œdème, les atteintes neurologiques, convulsions, coma, le décès.

L'incidence de l'intoxication au monoxyde de carbone sur Montreuil semble limitée, avec, en 2008, 2 intoxications identifiées ayant nécessité une hospitalisation, pour 86 intoxications et 1 décès en Seine-Saint-Denis et 1 300 intoxications par an et 100 décès sur la France entière. Des expositions à bas bruit, non repérées donc non documentées mais avec des conséquences potentielles, peuvent cependant être suspectées.

(...) la précarité énergétique est fréquemment corrélée à un habitat indigne avec de nombreuses autres causes d'humidité (...)

► LE SATURNISME¹¹

L'humidité est un facteur qui, dans le bâti ancien construit avant 1949 (soit environ 7 000 adresses et plus de 20 000 logements à Montreuil), favorise la dégradation des revêtements et substrats, entraînant l'accessibilité du plomb des anciennes peintures et enduits. Le carbonate de plomb, ou céruse, était précisément utilisé pour prévenir les dégâts liés à l'humidité et comme antifongique. Le risque d'intoxication des enfants, le saturnisme, s'en trouve ainsi majoré.

Les décès dus à des taux d'intoxication très élevés, fréquents dans les années 1980, semblent aujourd'hui être évités par le développement de la prévention, mais les effets pathogènes du plomb plus discrets persistent, en particulier neurotoxiques, rénaux, sanguins, sur le développement staturo-pondéral et cognitif, la vue et l'ouïe. Ces séquelles souvent irréversibles avaient conduit à l'inscription de la prévention du saturnisme infantile dans le code de la santé publique dès 1998, confirmée dans la loi de santé publique en 2004.

Le Plan national santé environnement (PNSE) 2009-2013 reprend bien sûr ces objectifs de prévention, le plomb étant de surcroît classé parmi les substances « cancérigène, mutagène et effet sur la reproduction » (CMR), en tant que cancérigène et toxique pour la reproduction¹².

Depuis quelques années, le taux réglementaire définissant l'intoxication chez l'enfant, taux d'intervention administratif sans aucune notion toxicologique, est discuté. L'expertise Institut de veille sanitaire (InVS)/Institut national de la santé et de la recherche médicale (Inserm) 2008 rappelle que les toxicologues recommandent de l'abaisser de 100 µg/l à 50 µg/l. Ce taux a déjà connu plusieurs réajustements ces dernières années. En 1989, il est passé de 350 à 250 µg/l. En 1992, il a été abaissé à 150 µg/l et en 1999, à 100 µg/l, les autorités sanitaires se retrouvant progressivement dans l'obligation de

¹⁰ • Actes du colloque « Habitat insalubre et santé », mai 2005, La Plaine-Saint-Denis – Institut Th.-Renaudot/Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer.
• « Deuxième plan national santé environnement » (PNSE 2), 2009-2013, ministère de la Santé et des Sports.

¹¹ « Saturnisme : quelles stratégies de dépistage chez l'enfant », expertise opérationnelle Inserm/InVS, 2008.

¹² « Classification réglementaire des produits chimiques cancérigènes, mutagènes et toxiques pour la reproduction », aide mémoire technique ED976, INRS 2008 & « classification européenne... CMR », CNRS – PRC, 31^e ATP, 2009.

prendre en considération les effets pathogènes de l'exposition au plomb, sous la pression de nombreux professionnels et associations.

L'humidité non traitée provoque également la détérioration des travaux prescrits par les procédures (article L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique), travaux qualifiés de « palliatifs » ou « d'urgence » qui consistent généralement en recouvrements spécifiques. Cette détérioration entraîne plus ou moins rapidement un retour de toxicité.

Aujourd'hui, le soutien institutionnel à la prévention se faisant plus tiède, il faut rappeler l'interpellation du professeur Léon Schwartzberg : « Il existe un vaccin contre le saturnisme : le relogement ! », en mesurant les difficultés non résolues depuis pour accéder à un logement salubre, digne et décent, pour des milliers de ménages.

► HUMIDITÉ ET MYCOTOXICITÉ ¹³

L'humidité est encore la cause directe de la pollution fongique, par développement de moisissures dont de nombreuses espèces présentent la propriété de produire des mycotoxines. Les plus régulièrement citées sont *Stachybotris chartarum* (SC), *Aspergillus*, *Penicillium* ou *Fusarium*, mais plusieurs autres moisissures peuvent être en cause. Plusieurs mécanismes affectant la santé sont décrits : allergique, infectieux, immunologique, irritatif, toxique.

Les personnes immunodéprimées, les nouveau-nés et personnes âgées sont évidemment plus facilement affectées par les effets pathogènes de ces toxines. Les différents types d'affection se déclinent en pathologie respiratoire, pathologie dermatologique, irritation oculaire, maux de tête et fatigue, effets hépatotoxi-

ques, neurotoxiques, mutagènes, tératogènes, cancérigènes et immunosuppresseurs.

Concernant les pathologies respiratoires, les études disponibles décrivent des atteintes des voies respiratoires supérieures (écoulement nasal, toux, sinusite allergique fongique, rhinite), des voies respiratoires inférieures (asthme allergique aigu grave ou sévère, congestion, alvéolite allergique, pneumonie d'hypersensibilité ou alvéolite extrinsèque, mycose bronchopulmonaire allergique, forts soupçons pour l'hémosidérose pulmonaire des nouveau-nés). On observe aussi un syndrome de toxicité aux poussières organiques.

Il faut noter que les affections de la sphère otorhino-laryngologie (ORL) chez l'enfant sont à même d'entraîner des déficits auditifs préjudiciables au développement, aux apprentissages, comme d'ailleurs l'exposition au plomb.

Concernant les effets hépatotoxiques, neurotoxiques, mutagènes, tératogènes, cancérigènes et immuno-

L'humidité est un facteur qui, dans le bâti ancien construit avant 1949, favorise la dégradation des revêtements et substrats, entraînant l'accessibilité du plomb des anciennes peintures et enduits.

¹³ • « Lignes directrices applicables à l'évaluation et l'élimination de la contamination fongique en milieu intérieur », service d'hygiène de la ville de New York, avril 2000.
 • « Les risques à la santé associés à la présence de moisissures en milieu intérieur », Institut national de santé publique du Québec, novembre 2002.
 • « Contamination fongique dans les immeubles publics, effets sur la santé et méthodes d'évaluation, Santé Canada », 2004.
 • « Logements humides et moisissures : le point sur les risques toxiques et allergiques », N. Nolard, ISSP Bruxelles, Centre antipoisons Belgique, (c)2004-2007 Antigifcentrum - http://www.poissoncentre.be/article.php?id_article=175
 • « Contaminations fongiques en milieux intérieurs, diagnostic, effets sur la santé respiratoire, conduites à tenir », Conseil supérieur d'hygiène publique de France, septembre 2006.
 • « Moisissures domestiques, mycotoxines et risques sanitaires », Charpin & all. *Environnement, Risques et Santé*, vol. 5, n° 5, septembre-octobre 2006.
 • « Moisissures de l'environnement intérieur et pathologies respiratoires », D. Charpin, Elsevier Masson, 2007.
 • « Le conseil habitat-santé dans la prise en charge des maladies allergiques respiratoires », C. Charpin-Kadouch et all., Elsevier Masson, 2008.

suppresseurs, ils ont été prouvés expérimentalement chez l'animal (INSP Québec, 2002), mais également chez l'homme, par ingestion. Les travaux de Sylviane Dragacci, chercheur à l'Agence nationale chargée de la sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES), exposent les effets des mycotoxines pour l'homme : « *Les organes et tissus cibles sont très divers : foie, rein, peau, système immunitaire, système nerveux, glandes endocrines, où des lésions organiques irréversibles peuvent être produites.* »¹⁴

Les auteurs sont unanimes, tout en affirmant la gravité des risques, à évoquer le besoin d'études épidémiologiques plus approfondies pour mettre en évidence les effets toxiques en les corrélant à des seuils – à définir – d'exposition aux différentes moisissures (« Le rôle des moisissures de l'environnement intérieur en pathologie respiratoire reste un sujet d'étude très ouvert, et dont les implications en terme de santé publique sont particulièrement importantes », in CHARPIN, 2007).

Il faut cependant noter que le « savoir profane » des familles leur a depuis longtemps fait corrélérer les moisissures dans leurs logements et les pathologies respiratoires de leurs enfants.

► LES RISQUES ALIMENTAIRES

Un autre aspect de la précarité énergétique concerne l'alimentation. L'absence de réfrigérateur, consommateur d'énergie, ou sa défectuosité, entraîne une mauvaise conservation des aliments, favorisant le développement de mycotoxines, les intoxications alimentaires, les pathologies digestives, en particulier les cancers (cf. supra mycotoxicité).

Outre les moisissures, le froid évite également le développement de nombreux germes pathogènes,

tels *Listéria* ou *Salmonella*. Un rapport de l'OMS expose qu'aux États-Unis, le froid et une meilleure hygiène ont, depuis 1930, permis de réduire le nombre de cancers de l'estomac de 89% chez les hommes et de 92% chez les femmes.

► LA TUBERCULOSE

Le manque d'aération des logements et leur suroccupation sont propices à la transmission de la tuberculose. Plusieurs cas recensés dans un collège de Clichy-sous-Bois début 2010 ont amené le docteur Debeugny, chef du service de la prévention et des actions sanitaires au Conseil général de la Seine-Saint-Denis, à préciser que « *les personnes le plus souvent touchées sont dans des situations précaires. Les conditions de logement sont importantes. Il y a plus de risques lorsqu'on vit en promiscuité avec plusieurs autres personnes dans un petit logement.* »¹⁵

Une étude canadienne¹⁶ note que « *le surpeuplement, la mauvaise qualité de l'air intérieur des maisons par suite d'une ventilation inadéquate, et la présence de moisissures et de fumée contribuent à la détérioration de la santé respiratoire et ont été mis en cause dans la propagation de la tuberculose et l'issue de cette maladie.* » Et ajoute : « *Il a été établi que la présence de moisissures dans les maisons était associée à une inhibition de la production de lymphocytes T, laquelle était liée à un allongement de la période de rétablissement après la tuberculose.* »

► LES RISQUES ÉLECTRIQUES

L'humidité présente encore une incompatibilité avec les réseaux électriques, particulièrement lorsqu'ils sont « dénormés » (gaines de conducteurs en coton, prises et interrupteurs abîmés, disjoncteurs mal calibrés), comme fréquemment dans l'habitat indigne.

¹⁴ • Sylviane Dragacci, Afssa, citée par le laboratoire Biosol in : http://biosol.esitpa.org/liens/myco_2004/index.htm
• Thèse de doctorat en médecine de Mme Prokovjeva Brochard Gita, Faculté de médecine René-Descartes - Paris V, 2005.
• « Moisissures, mycotoxines et aliments, du risque à la prévention », J. Berthier et G. Valla, Université Claude-Bernard Lyon, 2001, cité in *Les mycotoxines, séminaire sur la toxicologie des aliments*, Papy Mukandila Kalandji, Université de Kinshasa, 2008-2009.
• Les risques inhérents à la mauvaise conservation des aliments sont développés dans les « World Cancer Report » 2003 et 2008 de l'OMS et dans la « 5^e note d'information sur le froid et l'alimentation », Institut international du froid, juin 2009.

¹⁵ <http://www.francesoir.fr/divers/dans-le-9-3-le-retour-en-force-de-la-tuberculose> mars 2010

¹⁶ « Les conditions de logement comme facteurs de risque d'infection tuberculeuse et de tuberculose active », Relevé des maladies transmissibles au Canada, volume 33 ; DCC-9, octobre 2007.

Les risques électriques seront donc également à considérer. En guise d'exemple, un mur humide de la pièce principale d'un F2 occupé par une famille au 2, rue d'Alembert, provoquait une décharge électrique conséquente au toucher sur toute sa surface.

► LES PARASITES DIVERS

L'humidité peut également constituer un terrain favorable à la prolifération d'insectes arthropodes (scolopendres, araignées...) dont les morsures provoquent surtout chez les enfants des plaies susceptibles de s'infecter dans un milieu insalubre. Les cafards, fréquents dans ces environnements, peuvent véhiculer des germes pathogènes et les acariens renforcer les affections respiratoires.

► LES QUESTIONS PSYCHOSOCIALES

La récente attribution à un certain type d'habitat de l'adjectif « indigne », qui vise plus large que le champ administratif, technique, procédural et réglementairement restreint du critère d'insalubrité, met bien en exergue l'atteinte à la dignité humaine attachée à cette qualification.

Le fait d'être relégué pendant des années sans issue certaine dans cet habitat entraîne en effet une dégradation de l'image de soi, une dévalorisation sociale, symbolique, ayant un impact psychique notable. Les familles s'en protègent parfois en accusant les institutions de les oublier, voire les rejeter en les empêchant d'accéder à leurs droits.

En retour, **les institutions peuvent avoir tendance, de par leur disposition normative naturelle, à attribuer aux occupants la responsabilité des dégradations des logements, ce qui est vécu comme une grande violence par ces personnes.**

L'effet sur le développement affectif et social des enfants est peu pris en compte mais ne peut être non plus ignoré, plutôt que d'être parfois trop rapidement attribué à des incompétences éducatives présumées.

Si parfois les occupants expriment des refus de travaux en support à une attente d'attribution de logement social, a contrario, l'attachement au quartier, au voisinage, à la proximité communautaire, aux solidarités et entraides peuvent provoquer des refus de relogements, peu compris des professionnels qui en

ressentent une forte remise en cause de leurs places et compétences.

► EN CONCLUSION

Les augmentations successives, récentes et programmées, des tarifs de l'énergie vont dans le sens d'une aggravation de ces problèmes. **L'orientation des familles en difficulté vers des dispositifs d'aide est à organiser de façon déterminée.**

La question opérationnelle, par l'équipement en matériel de détection (monoxyde de carbone, moisissures) et par la formation des agents qui se rendent quotidiennement dans l'habitat, ouvrirait des pistes d'action, à condition de pouvoir corréler les données ainsi recueillies avec des données sanitaires et des solutions réalisables. La participation des acteurs de l'habitat et de la santé à des programmes de recherche épidémiologique ferait certainement progresser les connaissances et la pratique. Les expériences de conseillers en environnement intérieur, mais aussi des « ambulances vertes » en Belgique, sont à considérer.

Le fait d'être relégué pendant des années dans cet habitat entraîne une dégradation de l'image de soi, une dévalorisation sociale, symbolique, ayant un impact psychique notable.

15h30 - 16h

Échanges avec la salle

■ L'énergie dans le logement ne concerne pas uniquement le chauffage.

La définition de la précarité énergétique adoptée dans le cadre de la loi Grenelle évoque des besoins en énergie. Cette définition permet de ne pas se focaliser uniquement sur le chauffage. Même si le chauffage est une part importante dans l'habitat, l'énergie dans le logement ne concerne pas uniquement le chauffage, ce que rappelle Sandrine Buresi de l'association Gefosat, une association spécialisée dans la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables. Sont également à prendre en compte l'eau chaude sanitaire, la climatisation, les équipements issus de la nouvelle technologie.

La précarité énergétique ne doit pas se réduire à une approche par le bâti en devenant une simple déclinaison de la politique du logement.

■ Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), un outil efficace, mais perfectible

Le DPE est réalisé en France sur des biens immobiliers. Il doit être présenté lors de la vente ou location des logements et des bâtiments tertiaires depuis le 1er juillet 2007. Il vise à informer le propriétaire et le locataire de la consommation d'énergie du logement ou du bâtiment tertiaire sur son chauffage, sa climatisation, sa production d'eau chaude sanitaire, mais pas sur l'électricité spécifique.

Longtemps les outils d'évaluation de la performance énergétique des logements n'ont pas été suffisamment efficaces. Le DPE peut être considéré comme une avancée majeure et sert aujourd'hui de réel point d'appui pour des réflexions de rénovation thermique et autres. Cet instrument a le mérite d'exister et d'être utilisable de manière massive. Il est vrai que communiquer autour d'une étiquette énergie a un impact très fort et très pédagogique, mais d'autres pistes sont à l'étude.

L'exigence des structures mobilisées sur les précarités énergétiques les conduit à ne pas privilégier cet outil

en permanence. Ce diagnostic thermique a permis de faire d'important progrès, mais dans le domaine du logement, cet instrument n'apparaît pas comme un outil de qualité pour les personnes en situation de précarité énergétique.

Le DPE ne tient pas compte d'un certain nombre d'éléments, il peut être caricatural, voire faux. Les bilans thermiques réalisés depuis 8 ans par certaines organisations évoluent sans cesse.

La loi Grenelle II dispose que les immeubles de 50 lots et plus d'habitations dotés d'un chauffage collectif et les immeubles fonctionnant en eau chaude collective devront effectuer un **audit énergétique**. Plus cher que le DPE, il permet d'affiner le diagnostic, de hiérarchiser les solutions possibles, préciser les solutions techniques adaptées, identifier les résultats attendus, chiffrer les coûts et les impacts.

Le logiciel Dialogic, logiciel développé à la demande de l'Ademe pour tous les Espaces info-énergie (EIE) permet une autre approche et se révèle plus complet sur certains points. Ce logiciel ne fait pas de calcul conventionnel pour l'instant, ce qui l'empêche de sortir des étiquettes énergie comme peut le faire le DPE.

■ Comment l'OPHM fait-il participer les locataires au financement des travaux d'économie d'énergie ?

Les travaux de réhabilitation engagés par l'OPHM, quels qu'ils soient, donnent nécessairement lieu à une augmentation de loyer. Mais lorsque ces travaux sont de nature à améliorer la performance énergétique des bâtiments, ils doivent, parallèlement, conduire à des économies sur les charges individuelles et collectives.

La précarité énergétique ne doit pas se réduire à une approche par le bâti (...)

*(...)
communiquer autour d'une étiquette énergie a un impact très fort et très pédagogique, mais d'autres pistes sont à l'étude.*

C'est pour cette raison que l'OPHM fait systématiquement des estimations de réduction de charges tant individuelles que collectives. **Le croisement de l'augmentation de loyer avec l'ensemble des diminutions de charges** – sur les consommations collectives ou individuelles liées à l'éclairage des parties communes, à la production d'eau chaude, au chauffage, et à la consommation d'eau – **conduit à une augmentation sur la quittance globale qui est moins importante que l'augmentation de loyer brute.**

L'objectif de cette démarche est de démontrer aux locataires que l'investissement d'aujourd'hui peut entraîner non seulement un mieux-être, mais également des économies substantielles sur les coûts d'exploitation des bâtiments.

Pour les réhabilitations qui sont aujourd'hui en phase chantier, l'OPHM a uniquement pratiqué une augmentation de loyer, et n'a pas fait appel à la troisième ligne de quittance. Ces augmentations de loyer ont été votées par les locataires, après concertation. Elles n'ont

pas fait l'objet d'une approche individualisée, une seule et même règle étant appliquée à l'ensemble des locataires, même si chaque locataire a reçu avant le vote, une lettre personnalisée lui indiquant, pour son logement, l'incidence de la réhabilitation sur son loyer.

Il est à noter que les augmentations de loyers bénéficient d'un certain nombre de garde-fous, et ne peuvent être pratiquées sans limites. Tous les logements sociaux sont en effet conventionnés, ce qui implique un plafond réglementaire de loyer. Ainsi, si des locataires récemment arrivés paient déjà un loyer élevé, ils ne peuvent pas, de facto, subir une augmentation de loyer très importante puisqu'ils sont protégés par le plafond de la convention.

De plus, pour les locataires les plus en difficulté, les augmentations de loyers entraînent une revalorisation de l'APL, si bien que le croisement de l'augmentation de loyer avec l'ensemble des dimi-

nutions de charges, et enfin, l'augmentation de l'APL, peut conduire à une augmentation presque négligeable de la quittance globale.

Néanmoins, pour la plupart des locataires, l'augmentation de loyer n'est pas entièrement compensée par les diminutions de charges escomptées. Il reste quand même, dans le cadre des réhabilitations d'urgence menées par l'OPHM, une modeste augmentation de la dépense globale des locataires, qui est justifiée par le fait que les travaux réalisés ne portent pas uniquement sur la performance énergétique, mais également sur une amélioration du confort des locataires – interventions dans les logements – et de leur cadre de vie – extérieurs et parties communes.

Les augmentations de loyers sont appliquées à l'issue des travaux, après une période de gel des loyers appliquée par l'OPHM pendant toute la période de chantier, pour tenir compte des désagréments causés par les travaux.

Pour exemple, pour la réhabilitation des cités Espoir et Wilson-Galliéni – opération de réhabilitation de près de 600 logements, 18 mois de travaux, et 12 millions d'euros –, sera appliquée, à l'issue du chantier, une augmentation de loyer fixée à 6 %, qui sera largement compensée par deux années de gel des loyers.

■ **Quelle garantie apportez-vous aux locataires quant aux réductions de charge annoncées ?**

Les estimations de baisse de charge, annoncées aux locataires lors des réunions de concertation préalables à la réalisation de travaux de réhabilitation, **sont calculées en fonction des études thermiques des bureaux d'étude, c'est-à-dire sur la base d'un calcul théorique, mais sur lequel l'OPHM applique systématiquement une marge de sécurité importante**, pour tenir compte, entre autres, de comportements individuels très différents.

Pour les réhabilitations qui sont déjà en chantier, il n'a pas été prévu de suivi après travaux des consommations réelles, ce qui permettrait de conforter ou d'infirmer les estimations annoncées. Un tel suivi est néanmoins prévu sur certaines réhabilitations à venir. Il nous permettra d'une part de confronter les calculs théoriques à la réalité des comportements individuels, et d'autre part de contrôler les travaux effectués, et éventuellement d'optimiser, en fonction des résultats obtenus, nos choix de prestations techniques pour de futures réhabilitations.

(...) les augmentations de loyers bénéficient d'un certain nombre de garde-fous (...)

■ Pourquoi vous référez-vous systématiquement et uniquement au DPE comme moyen d'évaluation de la performance énergétique ?

Le diagnostic de performance énergétique est le moyen d'objectivation institutionnel partagé en France, et reste un passage obligé pour accéder aux subventions, aux labels et certifications, aux éco-prêts – prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et consignations –, et par conséquent pour assurer la faisabilité financière des opérations de réhabilitations.

Il n'est cependant pas le seul moyen de mesure de la performance énergétique des bâtiments, et à ce titre, il n'est pas le seul élément pris en compte par l'OPHM pour le choix des prestations techniques, et pour les calculs estimatifs de baisse de charge.

En sus des travaux conduisant à une réduction des charges liées au chauffage – isolation de l'enveloppe et équipements techniques de chauffage, **l'OPHM prévoit systématiquement une remise à niveau de la robinetterie avec fourniture d'un kit économiseur d'eau**, permettant de réduire les consommations d'eau – non prises en compte par le DPE –, **et le remplacement des luminaires des parties communes par des ampoules basse consommation** ou à détecteur de présence, travaux permettant des réductions de charges autres que celles liées au chauffage.

■ Pourquoi la note C du DPE est-elle systématiquement visée dans le cadre des réhabilitations ?

L'OPHM se fixe déjà systématiquement l'objectif ambitieux de la note C lors de ses réhabilitations, mais on pourrait néanmoins se demander pourquoi ne pas se fixer un objectif plus ambitieux.

Comme exprimé précédemment, **une grande partie du patrimoine de l'OPHM dispose d'un chauffage électrique**, individuel, collectif, ou collectif avec appoint individuel. **Pour ces immeubles-là, l'atteinte de la note B est structurellement très difficile, quelle que soit l'action menée sur le bâti**, puisque le calcul

du DPE tient compte d'une conversion de l'énergie consommée en « énergie primaire » d'un facteur 2,5 pour l'électrique contre 1 pour le gaz.

Il est à noter que ces facteurs de conversion, imposés par les règles du calcul thermique en vigueur aujourd'hui, ne sont pas liés à des considérations financières – pas de corrélation avec le coût économique réel de l'énergie.

Il faudrait donc pour ces immeubles – et c'est le cas des cités Espoir, Wilson-Galliéni, Branly, et Jules-Verne, actuellement en travaux –, modifier totalement le système de chauffage, ce qui est financièrement inenvisageable.

L'OPHM concentre donc son effort sur l'enveloppe, parce que c'est avant tout l'amélioration de l'isolation d'ensemble qui garantit une amélioration de la performance énergétique, indépendamment du mode de chauffage. **Si vous êtes mieux isolés, mieux ventilés, vous consommerez moins, quelle que soit l'énergie utilisée.**

(...) Le diagnostic de performance énergétique est le moyen d'objectivation institutionnel partagé en France (...)

■ Qu'est-ce que la troisième ligne de quittance de loyer ?

La troisième ligne de quittance est une mesure très récente qui découle du Grenelle de l'Environnement. **C'est la possibilité offerte aux bailleurs de faire participer les locataires aux travaux d'investissement entraînant des économies d'énergie**, en sollicitant sur la quittance une troisième ligne – en plus de la ligne du loyer et de celle des charges –, qui correspond à une part des économies réalisées sur les consommations d'énergie. Cette troisième ligne est calculée sur la base du calcul théorique qui découle de la méthode de calcul thermique réglementaire (TH-CEex) qui permet d'établir le DPE. Il s'agit donc d'un calcul théorique, ce qui est la limite de l'exercice.

L'OPHM fait appel à la troisième ligne de quittance dans le cas de réhabilitations pour lesquelles l'augmentation de loyer est trop faible, compte tenu du plafond de la convention notamment, pour couvrir les investissements à engager.

■ De quelles marges de manœuvre disposent aujourd'hui les bailleurs sociaux pour changer de mode de chauffage ?

Aujourd'hui, les offices ne bénéficient plus de subventions d'État dans le cadre des réhabilitations – plus de Palulos (prime à l'amélioration des logements à usage locatif) –, et il devient de plus en plus difficile d'équilibrer les montages financiers des opérations de réhabilitation. Les dernières subventions que l'OPHM parvient à obtenir proviennent de la Région Île-de-France, dans le cadre d'une convention de patrimoine. Il est vrai qu'il y a désormais, en remplacement de la Palulos, les éco-prêts de la Caisse des dépôts et consignations – prêts à taux bonifiés obtenus sous réserve du respect de critères d'amélioration de la performance énergétique –, assortis de dégrèvements de TFPB, mais cela ne suffit pas.

Sur les équipements, l'OPHM est plutôt dans une démarche d'optimisation que de modification complète d'un mode de chauffage.

La première action menée par l'OPHM dans le cadre des réhabilitations porte donc sur le « dur », c'est-à-dire l'enveloppe bâtie. **Sur les équipements, l'OPHM est plutôt dans une démarche d'optimisation que de modification complète d'un mode de chauffage.**

Dans le cas de chauffage individuel électrique, par exemple, l'idée est de remplacer les convecteurs existants par des convecteurs nouvelle génération, plus performants, du type panneaux rayonnants.

Dans le cas de chaufferie collective gaz, l'idée sera plutôt d'étudier la possibilité de mettre un peu de préchauffage solaire ou un peu de bois en appoint ou en remplacement d'une chaudière vétuste.

Il y a donc bien une réflexion sur les équipements de chauffage, mais dans le cadre d'une optimisation.

« L'optimisation n'est pas un compromis honteux. À certains moments, des choix doivent être faits. Est-ce que le remplacement d'un système tout électrique par une chaudière gaz est réellement un apport bénéfique au locataire et à la société ? N'oublions pas que le gaz est une énergie fossile et que cela mérite donc réflexion », rappelle Daniel Mosmant, président de l'OPHM. *« L'OPHM travaille actuellement sur une opération de réhabilitation avec le passage d'une production d'eau chaude sanitaire individuelle gaz à une production d'eau chaude sanitaire collective associée à la production de chaleur avec un mixte gaz-bois-solaire, en remplacement d'une chaudière gaz qui est surdimensionnée par rapport aux besoins de l'immeuble. Il s'agit bien d'optimisation. Nous commençons par rajouter une chaudière bois en complément et peut-être qu'ensuite nous remplacerons la chaudière gaz par la chaudière bois. C'est cette dynamique autour des énergies renouvelables qui est à travailler. Nous ne pouvons pas nous positionner dans une stratégie du tout ou rien. »*

15h - 17h

Les ateliers opérationnels

ATELIER 1

ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

ANIMATEURS

Brigitte Corinthios, directrice de l'Agence locale de l'énergie Maîtrisez votre énergie (MVE)

Johann Brancourt, chargé de projets de l'Agence locale de l'énergie MVE

Vincent Dormeuil, directeur régional Île-de-France de l'association Unis-Cité

THÈME DE L'ATELIER

Comment accompagner les ménages et prévenir les situations de précarité énergétique à l'échelle d'un quartier, en associant les acteurs locaux de l'habitat, de l'énergie, de l'accompagnement social, de la santé ? Quels sont les freins, les leviers et les conditions de réussite d'un tel accompagnement ? Sur quel repérage des situations de précarité énergétique peut-il s'appuyer ?

La réflexion s'appuie sur une expérimentation en cours sur le quartier Montreau - Le Morillon à Montreuil, pilotée par l'Agence locale de l'énergie MVE en partenariat avec l'association Unis-Cité.

► 1. PRÉSENTATION DU PROJET

L'Agence locale de l'énergie MVE a pour objet la maîtrise de l'énergie dans le secteur de l'habitat et du bâti principalement et la promotion des énergies renouvelables, dans le but de participer à la réflexion et à la prise de décisions nécessaires pour réduire les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et s'adapter au dérèglement climatique. Elle mène des missions de sensibilisation et d'accompagnement auprès des collectivités locales et du grand public. Elle anime à ce titre un espace Info-énergie. Ancrée sur un territoire de l'Est parisien de près de 300 000 habitants depuis plus de dix ans, elle comprend les villes de Montreuil, Bagnolet, Bondy, le Pré-Saint-Gervais en Seine-Saint-Denis, Vincennes et Fontenay-sous-Bois dans le Val-de-Marne.

Unis-Cité est une association « intermédiaire » dont la mission est d'organiser un modèle de service civi-

que, cherchant à la fois à être utile pour les besoins du territoire et formateur pour les jeunes. Inspirateur du dispositif de service civil volontaire en 2006, puis du service civique en 2010, Unis-Cité a maintenant 15 années d'expérience en tant qu'opérateur de service civique.

Dans le cadre de la reconduction du Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) 2007-2009 entre la ville de Montreuil et l'État, prolongé sur l'année 2010, MVE a proposé à Unis-Cité de s'associer et déposer **un projet commun, fondé sur deux expertises**. Celle de MVE concernant la maîtrise de l'énergie et son expérience en tant que coordinateur du projet Eco n'Home¹⁷, et celle d'Unis-Cité concernant la formation de jeunes volontaires et de l'expérience du programme « les Médiaterre »¹⁸. **Il s'agit ici d'accompagner une trentaine de ménages modestes, voire « en précarité énergétique », en travaillant en priorité sur les usages et les comportements et la mise en place de petits équipements d'efficacité énergétique.**

¹⁷ Projet Eco n'Home : projet européen d'accompagnement de familles volontaires dans une démarche de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Six pays, dix partenaires ont participé à ce projet. La mise en place d'une méthodologie commune et d'outils de diagnostic et de suivi a permis d'accompagner plus de 800 familles sur trois ans de 2006 à 2008.

¹⁸ Programme développé par Unis-Cité comprenant l'accompagnement sur la mise en place d'éco-gestes autour de plusieurs thématiques : eau, énergie, déchets notamment. Pour plus de renseignements : <http://lesmediaterre.over-blog.com>

Le projet sera mis en place sur deux quartiers de Montreuil considérés comme prioritaires de la politique de la ville : Les Ruffins et Montreuil - Le Morillon. Plusieurs éléments ont permis de diriger l'action vers ces quartiers et notamment :

- une évaluation géographique des demandes de Fonds de solidarité énergie (FSE) a permis de mettre en exergue une forte demande des habitants de ces quartiers ;
- le quartier Montreuil - Le Morillon est en périmètre de zone urbaine sensible (ZUS) ;
- enfin, on trouve sur ce secteur une forte concentration de logements sociaux appartenant à l'Office public de l'habitat montreuillois (OPHM), partenaire privilégié pour faciliter l'accompagnement des ménages.

Le projet s'articule autour de deux principales étapes :

- phase 1 (en cours) : repérage et « recrutement » des familles parmi les locataires de l'OPHM, notamment. Des « clés d'accès » seront données par toutes les structures présentes sur le quartier associées au projet : antenne de proximité de la Ville, Maison de quartier Espéranto, centre social, centres de loisirs, pôle d'information multiservices (Pims), le CCAS, gestionnaires du FSE, antenne locale de l'OPHM, avec l'appui des gardiens d'immeubles, etc. ;
- phase 2 : accompagnement des ménages par les huit volontaires d'Unis-Cité. Recrutés sur une période de 6 à 10 mois, les jeunes volontaires accompagneront les familles pendant toute la durée de leur service civique. 5 à 6 visites à domicile seront organisées, en vue de réduire la facture énergétique des ménages, principalement par un travail sur les écogestes. Une « climat-box » comprenant des petits équipements économes sera distribuée aux ménages. Dans le même temps, un volet diagnostique sera réalisé par MVE pour identifier des marges d'action sur le bâti et les équipements.

Les phases 1 et 2 intégreront des actions collectives, de type organisation d'événements, ateliers... de façon à toucher davantage de familles au-delà de l'objectif d'accompagner trente familles.

► 2. ATOUTS ET CONDITIONS DE RÉUSSITE

Les échanges de l'atelier ont permis de mettre en avant quelques atouts et conditions de réussite du projet :

- **la plus-value en termes de lien social de la présence des volontaires pendant 6 mois**, par rapport à une démarche de sensibilisation ponctuelle ;
- **l'approche des jeunes volontaires qui ne sont pas affiliés « ville » ou « bailleur »**. Les volontaires ne sont pas des professionnels salariés : formés par MVE notamment sur les questions énergétiques (enjeux énergétiques, climatiques), ils bénéficient d'une formation générale « développement durable » organisée par Unis-Cité, ils découvrent le sujet en même temps que les familles accompagnées, ce qui permet d'éviter l'approche moralisatrice ;
- **l'implication des acteurs publics et associatifs du secteur**, qui se font le relais de la démarche et accompagnent les volontaires dans la prise de contact avec les habitants. À ce niveau, une mise en musique de tous les acteurs de terrain est nécessaire ;
- **l'immersion préalable des pilotes du projet** : il y a une confiance à gagner auprès des habitants du quartier, qui passe par exemple par la participation de MVE et des jeunes volontaires d'Unis-Cité aux événements du quartier ;
- **les avantages de la visite à domicile**, qui permet d'éviter les postures de « représentation » liée au

Les volontaires ne sont pas des professionnels salariés : (...) ils découvrent le sujet en même temps que les familles accompagnées, ce qui permet d'éviter l'approche moralisatrice (...).

regard du collectif, d'où une meilleure transparence sur les comportements réels des familles ;

- **l'approche complémentaire du « diagnostic de terrain » réalisé par MVE**, qui permettra d'alimenter la connaissance de l'OPHM sur son parc et les situations de ses locataires. Ce diagnostic contribuera également à la définition de critère de repérage des situations de précarité énergétique à l'échelle de la ville, en croisant indicateurs quantitatifs et qualitatifs, non exclusifs les uns des autres (approche subjective sur l'inconfort thermique, sensibilité au froid selon le temps de séjour dans de logement, etc.) ;
- **le croisement d'un savoir faire technique et d'une approche sociale** ;
- **l'importance de l'échange entre les habitants du quartier** : solidarités à différents étages (entre les volontaires, des volontaires aux familles, et entre les familles).

► 3. LIMITES ET POINTS DE VIGILANCE

À l'inverse, certains points de vigilance ont été soulignés :

- **les limites d'une approche liée aux écogestes** : le facteur d'inconfort thermique premier reste le manque d'isolation. La surconsommation énergétique n'est pas nécessairement liée au comportement des usagers, et le comportement des ménages peut même être anecdotique par rapport à la qualité du bâti. Les leviers d'action des occupants rencontrent souvent des limites techniques (par exemple en cas de chauffage collectif) et économiques (pas de capacité d'investissement dans de l'électroménager classe A, par exemple). L'entrée écogestes peut alors s'avérer insuffisante. De plus, ne pas culpabiliser les ménages occupant des logements mal isolés est un préalable. Les solutions sont diverses : valoriser les bonnes pratiques des familles, assurer un lien avec l'accessibilité au droit, notamment par une information sur le TPN et le TSS, l'achat d'équipement à coupler avec un dispositif de micro-crédit et/ou une subvention municipale pour l'achat d'électroménager de classe A ;
- **le risque de réaction défensive des ménages concernant leur vie privée**, en particulier lorsqu'ils adoptent déjà un comportement de restriction sur l'eau et l'énergie. D'où l'importance d'adapter le message pour les personnes déjà en restriction ;

- **la prise en compte des pratiques culturelles** (douche plusieurs fois par jour, température élevée dans le logement, etc.) ;
- **la possibilité que la dynamique engagée sur le quartier retombe après le départ des volontaires**. Il s'agit de faire en sorte que les premières familles sensibilisées puissent se faire le relais des acquis de la démarche auprès d'autres familles ;
- **quel passage de l'expérimentation à la généralisation**, sachant que le succès de l'accompagnement semble précisément lié aux moyens mis en œuvre et que l'accompagnement social ne permet pas d'économie d'échelle ?
- **la question du recrutement des familles** : la question du « repérage », du « recrutement » semble un aspect sensible dans ce type d'action. Quels critères retenir ? Quelle approche préconiser ? Faut-il un diagnostic très fin croisant plusieurs données (sociales, économiques et environnementales), avant d'agir ?

L'intérêt d'un diagnostic très fin permet de cibler avec précision les familles en précarité et de sérier les actions afin d'apporter des solutions adaptées ;

Dans ce projet, il a été choisi d'intervenir sur deux quartiers en politique de la ville avec les éléments de diagnostic issu du CUCS et les éléments de connaissance des acteurs locaux, sans faire un diagnostic social et économique plus fin : agir, et faire évoluer le projet au fur et à mesure de l'avancée du projet, en gardant le cap sur l'objectif ;

Il a été choisi également de « recruter » les familles par une communication active et interactive : mise en place de permanences ; dans le quartier, mises en place d'animations pédagogiques sur la première phase de l'action. Les volontaires feront ainsi connaître le projet, dans l'objectif de sensibiliser et recruter des premières familles. La question « revenus » ne sera pas abordée frontalement avec les familles. Mais les partenariats noués avec le Pims, l'antenne locale de l'OPHM et le travail avec les gardiens et la maison de quartier Esperanto permettront d'avoir une meilleure connaissance sociale du quartier. En outre, un rapprochement avec le pôle solidarité d'EDF est prévu pour préciser des pistes de collaboration possible.

(...) ne pas culpabiliser les ménages occupant des logements mal isolés est un préalable. Les solutions sont diverses : valoriser les bonnes pratiques des familles, assurer un lien avec l'accessibilité au droit (...)

► 4. QUELQUES RETOURS D'EXPÉRIENCES

Expérience des Médiaterre à Lille avec deux types de repérages des ménages qui ont été mis en place : (1) repérage en porte à porte par les jeunes volontaires, ce qui fut laborieux et réorienté cette année sur une démarche d'immersion préalable, (2) repérage par l'intermédiaire d'une association de relogement, déjà connue des familles avec un meilleur accueil des volontaires et un plus grand nombre de familles touchées. C'était aussi la possibilité pour les volontaires de relayer par l'association les autres problèmes rencontrés à l'occasion des visites.

S'inspirer des Warm Zones en Angleterre : repérage sur zone d'habitat social en situation de fragilité, démarche de porte à porte sur l'accessibilité au droit, suivi d'un diagnostic-préconisations allant jusqu'aux travaux pris en charge dans le cadre d'un dispositif de financement. Appliqué à Montreuil, le projet MVE/Unis-Cité pourrait être lié à un fléchage vers le PIG précarité ou le FART

EDF pôle solidarité : accompagnement-conseil des clients, qui montre l'importance d'adapter les conseils à l'évolution des technologies, des manières de consommer et au « suréquipement » en appareils constamment allumés (TV, box Internet, etc.). L'incidence de ces pratiques est sous-estimée sur la facture.

Le CCAS d'Aubervilliers : atelier mensuel volontaire pour les demandeurs du FSE.

► EN CONCLUSION, ON RETIENDRA...

- l'engagement et le soutien des acteurs locaux pour aider la réussite du projet ;
- les leviers d'action limités lorsqu'aucune action majeure n'est prévue sur le bâti dans l'immédiat par le bailleur, avec le risque de créer de la « frustration » auprès des familles visitées.

D'où :

- la nécessité de « phaser » les objectifs ; social d'abord (créer du lien, favoriser les échanges, communiquer, informer...) et économique-environnemental ensuite, sur la réduction des charges ;
- la nécessité de bien clarifier les objectifs auprès des habitants et de partir de leurs « bonnes pratiques » pour les valoriser et éviter l'écueil de la culpabilisation.

ATELIER 2

PROMOTION DE L'AUTO-RÉHABILITATION COMME UNE DES PISTES DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

ANIMATRICE

Véronique Stella, chargée de la mission habitat et logement à la Fondation Abbé-Pierre et membre du réseau Rappel

ÉCHANGES D'EXPÉRIENCES

Sophie Catroux-Schmitt (Association nationale des compagnons bâtisseurs) et **Olivier Horvais** (association « Bien habiter en Seine-Saint-Denis »)

THÈME DE L'ATELIER

Comment promouvoir l'auto-réhabilitation accompagnée des logements ? Quelles sont les conditions à réunir, les questions à prendre en compte (les freins et les leviers), les partenariats à construire pour développer de tels projets à Montreuil ?

► 1. PRÉSENTATION DES DÉMARCHES D'AUTO-RÉHABILITATION

La Fondation Abbé-Pierre agit pour le logement des défavorisés avec comme postulat de repartir du besoin de la personne. À ce titre, la mission habitat et logement développe plusieurs activités d'insertion sociale « par » et « dans » le logement. Depuis plusieurs années, elle agit en lien avec le réseau Rappel et les acteurs associatifs de terrain pour lutter contre la précarité énergétique, notamment à travers le programme « 2000 toits pour 2000 familles » (2008-2011).

La démarche projet d'auto-réhabilitation accompagnée est un des moyens de lutte contre la précarité énergétique. Son intérêt réside, non pas dans l'entrée travaux, mais dans la relation de proximité qui se noue avec les ménages dans leur logement. Les travaux d'embellissement ne sont qu'un prétexte à la mise en œuvre d'une démarche plus structurée de développement social local. D'ailleurs, l'auto-réhabilitation accompagnée a peu d'incidence sur la diminution du coût des travaux. **L'enjeu est de définir avec les familles les causes de la précarité énergétique pour proposer une réponse adaptée à leur vécu.**

Le prix de l'énergie, la situation économique du ménage et l'état du bâti sont les 3 facteurs qui, combinés, font la précarité énergétique. Il n'y a pas de levier sur le prix de l'énergie, en revanche, la situation économique et l'état du bâti peuvent être interrogés

par l'entrée dans le logement. Par exemple, un ménage dans un logement labellisé Bâtiment basse consommation peut se retrouver en situation de précarité énergétique. Alors, le travail d'accompagnement ciblera la maîtrise des énergies à partir de l'économie de consommation. Les ménages les plus pauvres, quant à eux, se retrouvent généralement dans des logements passoires thermiques.

Le mouvement des Compagnons Bâtisseurs mène des actions en faveur de l'insertion par l'habitat qui se concrétisent le plus souvent par des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée auprès de populations en difficulté. Cette démarche est basée sur **la participation des personnes à l'amélioration de leur habitat, de l'efficacité énergétique et son appropriation.** Le réseau est actif dans 6 régions de France. Il développe, en partenariat avec les relais locaux, la réalisation de diagnostics partagés et assure l'Assistance en maîtrise d'ouvrage pour le montage et la réalisation de chantiers en auto-réhabilitation accompagnée.

Les travaux d'embellissement ne sont qu'un prétexte à la mise en œuvre d'une démarche plus structurée de développement social local.

Le Mouvement des compagnons bâtisseurs est basé sur les valeurs de solidarité et d'entraide. Le choix d'agir à partir du logement permet de retisser des liens sociaux, familiaux, de sorte que la famille se retrouve bien chez soi. **La démarche est « accompagnée » car elle mobilise un encadrement technique (différents corps de métiers du bâtiment) et la capacité sociale pour faire avec les ménages.**

La notion du « faire avec » au travers des chantiers d'auto-réhabilitation consiste au transfert de compétences, de savoir-faire sans relation hiérarchique.

La dynamique collective vise à inciter les habitants à s'impliquer de sorte à favoriser le déplacement du lien bénéficiaire à celui d'acteur du lien social, jusqu'à parfois devenir un acteur d'une structure d'entraide et de solidarité (passeur de relais).

Les dispositifs sont mobilisés pour adapter l'auto-réhabilitation au contexte local auprès des propriétaires occupants/bailleurs et des locataires du parc public/privé.

L'association « Bien habiter en Seine-Saint-Denis » est un nouvel opérateur de l'insertion sociale par le logement. Son intervention se fonde sur les principes du Mouvement des compagnons bâtisseurs.

L'objectif est d'accompagner à la réalisation de travaux de réhabilitation en favorisant, d'une part, l'utilisation du savoir-faire des habitants et, d'autre part, en développant leurs compétences au « bien habiter ».

2. LA MOBILISATION DES MÉNAGES ET L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LOCAL

La rencontre s'opère en lien avec les travailleurs sociaux qui orientent le public déjà identifié sur le territoire. En Provence, la mobilisation s'est faite à partir du développement d'une communication pour réaliser des diagnostics partagés préalables aux chantiers d'auto-réhabilitation. L'émergence d'un projet peut se faire à partir de la dynamique d'un bailleur,

des habitants au sein d'un territoire défini. Ensuite, la famille est prise en compte dans sa spécificité dans l'habitat, des périmètres opérationnels qui peuvent exister (Opah RU, PNRQAD, PRU, CUCS...) qui sont autant de paramètres et de leviers à actionner.

L'accompagnement des ménages est réalisé par des travailleurs sociaux, à partir de visites à domicile. Le repérage des ménages par le croisement des fichiers professionnels (FSE, CAF, Cnav...) n'est pas suffisant, il est nécessaire d'aller au-devant des familles.

La rencontre s'opère et la relation se tisse avec le ménage de sorte à **garantir des réponses adaptées à leur mode de vie, à leurs désirs.** Ce positionnement est essentiel et diffère d'autres modes opératoires qui peuvent pousser à l'injonction. L'accompagnement se concrétise par la transmission de savoir-faire puis par le retrait en douceur pour laisser place à l'autonomie de la personne. Pour ce faire, la double fibre est nécessaire : accompagnement social et technique.

La Fondation Abbé-Pierre favorise l'essaimage de l'outil réhabilitation auprès des habitants et des acteurs de proximité de sorte à produire de l'entraide et de la solidarité.

L'accompagnement cible l'appropriation du logement par les ménages occupants. De fait, il intervient dans les parties privées. **L'auto-réhabilitation intervient peu sur les parties communes** pour agir sur la réappropriation de l'espace collectif. En Provence, une expérience d'auto-réhabilitation s'est faite sur une copropriété mais peu sur les parties communes. **L'association Bien Habiter entend susciter la dynamique collective par le biais de « chantier famille »** qui est composé d'un encadrant technique, d'habitants qui ont réalisé leur expérience d'auto réhabilitation et de nouveaux intéressés.

Une expérience a démarré avec une association pour réhabiliter un local à usage partagé de l'animation de quartier à Clichy-sous-Bois avec la Scic Habitats Solidaires.

En Suisse, l'expérience d'animation collective s'est opérée au travers des dynamiques d'habitat groupé et participatif pour concevoir une buanderie, par exemple, destinée à un usage partagé. L'espace commun peut être un vecteur de mobilisation des utilisateurs pour lancer une opération d'auto-construction. L'espace privatif sera davantage privilégié dans les chantiers d'auto-réhabilitation de sorte à garantir l'insertion sociale du ménage dans son logement.

La notion du « faire avec » au travers des chantiers d'auto-réhabilitation consiste au transfert de compétences, de savoir-faire sans relation hiérarchique.

► 3. LA PRÉVENTION DES RISQUES DE L'HABITAT POUR LA SANTÉ DES OCCUPANTS

Le Mouvement des compagnons bâtisseurs a intégré dans le montage opérationnel les risques sanitaires (avant et après travaux). Les chantiers sont assurés lorsqu'il y a des travaux lourds chez le propriétaire occupant. L'Anah reconnaît la démarche d'auto-réhabilitation encadrée et accepte dans ce cadre de financer les travaux.

En fonction des sites repérés et de l'état du logement, un travail peut être fait avec des entreprises.

Même si la démarche d'accompagnement de l'occupant dans son logement diffère d'une prestation d'un artisan, la veille sanitaire doit pouvoir s'opérer tout au long de la procédure.

À Montreuil, la question du contact avec les ménages dans leur logement est active via la démarche du service communal d'hygiène et de santé et de la Mous saturnisme. La détection de la précarité énergétique dans le logement pourrait s'envisager par la formation des agents de sorte à ne pas multiplier les visites à domicile. Il s'agit d'une piste à explorer pour travailler sur l'auto-réhabilitation et considérer les risques sanitaires pour l'occupant dans l'habitat. **Les travaux finis, un détournement d'usage est parfois observé pour ressentir un certain confort thermique, mais pouvant nuire à son occupant (boucher les ventilations par exemple).** La prévention à ces recours de système « D » doit faire partie intégrante de la démarche de sensibilisation des projets d'auto-réhabilitation.

L'impact de la précarité énergétique sur la santé des occupants est un enjeu partagé, l'accompagnement des ménages dans la précarité est d'abord global avant d'être énergétique.

► 4. LE MONTAGE FINANCIER ET L'ÉCONOMIE SOCIALE DU PROJET

Les projets d'auto-réhabilitation auprès des locataires diffèrent du coût d'intervention auprès des propriétaires occupants. Cela s'explique par l'investissement plus lourd et dans la durée pour un chantier chez le propriétaire occupant. Le coût comprend l'animation sociale, l'encadrement technique et la réalisation des travaux avec l'achat du matériel.

Pour monter des projets d'auto-réhabilitation, un comité de pilotage est organisé, il réunit l'ensemble des parties prenantes de la démarche et les bailleurs de fonds. Il définit le budget prévisionnel, à partir du parc et du nombre de logements ciblés. Le cofinancement s'équilibre entre les partenaires du comité de pilotage et les subventions font l'objet d'une convention d'activités. La participation des ménages constitue également un apport au financement des travaux de finition. L'idéal est de permettre l'inscription dans la durée de ce projet : certaines communes ont ainsi opté pour des conventions pluriannuelles. En plus des aides classiques de l'Anah, d'autres subventions peuvent être captées : **le dispositif Fatmee** (Fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'eau et de l'énergie) par exemple, qui permet de financer des actions d'économie d'énergie et d'eau, ou **les prêts Sacicap** en direction des ménages modestes ou propriétaires occupants et **l'éco-prêt**.

D'expérience, certains dispositifs sont plus lourds et difficiles à mobiliser au regard des critères et des revenus de la famille (Éco PTZ). D'autres peuvent ne pas s'avérer pertinents suivant les situations, par exemple le microcrédit social fléché pour les ménages précaires est à 4 % et l'éco-prêt fléché pour les classes moyennes est à 0 %.

Le Mouvement des compagnons bâtisseurs réalise le suivi d'une trentaine de chantiers pilotes de lutte contre la précarité énergétique en France. Le point de blocage concerne souvent le financement des travaux. Chaque situation est étudiée au cas par cas pour aller chercher le dispositif financier adapté. Les sorties opérationnelles se sont faites par le biais des **éco-bonus**, fonds d'aide à la réalisation des chantiers pilotes. Les délais administratifs, le temps de la famille qui s'autorise ce projet, la complexité sociale reportent parfois le montage à des délais importants.

L'économie sociale générée par ces projets d'auto-réhabilitation accompagnée se traduit avant tout par l'impact social de la démarche pour les ménages, l'autonomie et le lien social local. Si ce dispositif n'est pas voué à générer de l'emploi par l'insertion professionnelle dans les métiers du bâtiment, en revanche l'intervention se tourne vers les entreprises, les partenariats locaux pour générer une dynamique d'économie sociale et solidaire.

ATELIER 3

LES DISPOSITIFS DE FINANCEMENT DE LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

ANIMATEURS

Marie Moisan, chargée de la mission précarité énergétique, CLER

Florian Pocquet, chargé de la mission précarité énergétique, ville de Montreuil

ÉCHANGES D'EXPÉRIENCE

Laurence Boniface (Sipperec),
Sandrine Buresi (Gefosat), **Didier Chérel**
(Ademe), **Serge Tisserant** (Caisse d'épargne
Île-de-France), **Guy Urban** (UES-AP)

THÈME DE L'ATELIER

Comment optimiser les dispositifs existants et faire émerger de nouveaux modes de financement, durables et équitables ? Quels financements alternatifs sont possibles pour sortir de la précarité énergétique ?

► 1. UN RETOUR D'EXPÉRIENCE D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL : LE GEFOSAT

La question de la précarité énergétique a été portée à l'origine par des acteurs de l'énergie et non du logement. La précarité énergétique n'est pas une thématique nouvelle, notamment pour ceux qui la vivent. Le Groupe d'études sur les fours solaires à application tropicale (Gefosat), association spécialisée dans le domaine de l'énergie participe activement à la lutte contre la précarité énergétique depuis 1996. L'association possède des instances de réflexions partenariales et le lien entre les acteurs du logement, de l'énergie et des travailleurs sociaux est nécessaire.

Le partenariat de terrain fait avancer l'action. Se rendre au domicile des ménages en binôme travailleur social/technicien thermicien permet de faire une évaluation sociale et thermique dans l'idée d'améliorer l'habitat et d'accompagner les familles.

L'action du Gefosat est tournée vers la personne en regardant la consommation énergétique de la famille. La reconstitution de la consommation permet ainsi de voir le taux de couverture des besoins. Ces visites sont possibles grâce au **Fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'eau et de l'énergie** (Fatmee) animé par Gefosat depuis 2002 dans le département de l'Hérault. Le Fatmee est financé par le Conseil général de l'Hérault, la CAF, l'Ademe et certaines collectivités.

Lorsqu'un locataire souhaite être accompagné dans ses demandes de travaux, l'association Confédéra-

tion de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) intervient. Une négociation avec le bailleur commence et son accord est nécessaire pour une intervention. Le Fatmee permet de fournir du matériel économe en eau et en énergie et une aide financière au bailleur dans la limite de 1000 euros. S'il y a des gros travaux, le bailleur est orienté vers les dispositifs de l'Anah.

Les propriétaires occupants ont un intérêt clair à l'amélioration de leur logement. Pour ce public, des financements de l'Anah et, le cas échéant, des caisses de retraite sont mobilisés. Le Fatmee accorde des aides au cas par cas, pour un montant de 3000 euros maximum incluant une aide de GDF-Suez (projet Écogaz) d'un montant de 750 euros.

Étant donné que les travaux ne sont pas subventionnés à 100%, l'expérimentation du **microcrédit** a été avancée. Le microcrédit est cofinancé par l'Ademe, l'Anah et la Caisse des dépôts et consignations. Ce projet est issu de l'appel à propositions sur la précarité énergétique dans le cadre du Programme de recherche et d'expérimentations sur l'énergie dans le bâtiment (Prebat). L'objet de la consultation était de sélectionner et de soutenir des projets innovants permettant de réduire les phénomènes de précarité énergétique dans les logements. Ces projets opérationnels pouvaient être de natures très diverses : technologique, organisationnelle, sociale, financière. Les projets innovants devaient à la fois proposer des réponses claires sur le plan institutionnel et financier

Quand il existe un reste à charge sur le montant des travaux à réaliser, le microcrédit peut permettre de boucler l'enveloppe. En habitat collectif, cela permet aussi d'éviter que 2 ou 3 propriétaires n'empêchent les travaux de toute la copropriété car ils n'ont pas les financements.

et bien évidemment offrir une proposition de mise en œuvre concrète.

Des prêts Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (Sacicap) sont en phase d'être mobilisables, étant donné que le Conseil général de l'Hérault a signé une convention avec FDI-Sacicap.

Aujourd'hui, l'évaluation des actions de Gefosat pose problème car son action porte sur le volet social et la plus-value sociale est très mal évaluée.

Toujours dans le cadre du Prebat, Gefosat s'est associé à la Fédération nationale habitat & développement et à l'association Bâtiment climat énergie (BCE) pour réfléchir à la construction d'un réseau régional de lutte contre la précarité énergétique. Ce projet est cofinancé par l'Ademe, la Région Languedoc-Roussillon, GDF-Suez et la Fondation de France.

La région Languedoc-Roussillon est composée de 5 départements très différents qui ont mis en place leurs propres dispositifs. D'où une réflexion sur le partage et une réelle coordination entre les structures. Aujourd'hui, l'état des lieux départementaux se termine.

► 2. LE TPN, DISPOSITIF CURATIF ET L'ACTION DU SIPPAREC

Le Tarif de la première nécessité, créé par le décret du 8 avril 2004, et géré uniquement par EDF, vise les personnes qui bénéficient de la CMU-c. Les bénéficiaires du TPN ne sont pas forcément ceux qui bénéficient du Fonds de solidarité logement. Le médiateur national de l'énergie a pointé du doigt le fait qu'EDF n'appliquait pas le TPN aux personnes qui avaient un contrat d'abonnement avec une puissance supérieure à 9 kVA (kilo-volt-ampères).

Face à la difficulté de repérer les ménages en précarité énergétique, préalable à la mise en place de dispositifs afin d'améliorer leur situation, leur identification pourrait en partie être réalisée par la connaissance des personnes qui bénéficient du TPN.

Le Sipperec est un syndicat de coopération intercommunale qui gère le contrat de concession de distribution et de fourniture d'énergie sur 80 communes de la périphérie de Paris.

En curatif, le Sipperec dispose d'un budget d'aide sociale qui représente 210000 euros répartis auprès des 80 communes.

Les communes du Sipperec ont reçu une circulaire pour commander gratuitement des guides « Élec'Onomy », pour mieux consommer. 200000 exemplaires ont été édités.

► 3. LA CAISSE D'ÉPARGNE, ACTEUR MOBILISÉ SUR LE MICROCRÉDIT SOCIAL

Les Caisses d'épargne sont des banques coopératives. Elles interviennent auprès des particuliers, mais aussi auprès des collectivités territoriales, des bailleurs sociaux, des associations et des entreprises. La Caisse d'épargne Île-de-France est la première banque régionale française, avec près de 5000 collaborateurs et plus de 460 agences en Île-de-France. Elle couvre tout le territoire de la région.

Des initiatives pour lutter contre la précarité énergétique ont été prises par la Caisse d'épargne Île-de-France depuis 2008, avec la mise en place notamment d'un microcrédit social destiné à financer des travaux de rénovation.

Alors que des montants considérables sont dépensés afin de régler des factures d'impayés en agissant de manière curative, la Caisse d'épargne a préféré agir en facilitant la réalisation de travaux par les ménages les plus modestes.

S'il existe de nombreux dispositifs de financement pour les bailleurs sociaux comme pour le patrimoine privé, ce dernier pose néanmoins problème car les

dispositifs mobilisés, comme l'éco-prêt à taux zéro, sont davantage adaptés à l'habitat individuel plutôt qu'à l'habitat collectif, qui est prépondérant en Île-de-France.

Deux autres facteurs sont à noter. Premièrement, les personnes ne connaissent pas les dispositifs d'aides et subventions auxquels ils ont le droit et n'actionnent pas ces leviers. Deuxièmement, les ménages les plus modestes, qui ont souvent le plus besoin de réaliser des travaux chez eux, n'ont pas toujours accès aux prêts classiques.

Dans ce contexte, le recours à un microcrédit peut être une solution. Les Caisses d'épargne réalisent 40% des microcrédits en France. Fort de cette expérience, l'enjeu était de construire un outil permettant d'apporter une réponse à la précarité énergétique, et plus spécifiquement, au financement des travaux au sein du logement.

Dans ce dispositif, le but n'est pas d'endetter les gens avec un microcrédit, qu'il faudra rembourser, mais de s'assurer que les travaux à réaliser sont pertinents par rapport à l'état du logement et d'actionner tous les dispositifs d'aides auxquels les ménages ont droit. Quand il existe un reste à charge sur le montant des travaux à réaliser, le microcrédit peut permettre de boucler l'enveloppe. En habitat collectif, cela permet aussi d'éviter que 2 ou 3 propriétaires n'empêchent les travaux de toute la copropriété car ils n'ont pas les financements.

Le montant maximum d'un microcrédit est de 3000 euros, mais il est possible d'aller au-delà (5000 euros) dans des situations d'accidents de la vie (décès, séparation, divorce...). Il est à noter que ces crédits sont accordés sur des durées courtes (36 mois, voire 60 mois en cas d'accident de la vie).

Les nouvelles aides (Anah, Fart...) envisagées par les collectivités ou dans le cadre de l'Emprunt national peuvent tout à fait s'inscrire dans ce dispositif de financement, qui couvre le reste à charge. En revanche, les personnes en situation de surendettement ou en interdit bancaire ne peuvent a priori bénéficier d'un microcrédit. D'autres dispositifs doivent alors être envisagés ou imaginés si la personne ne peut financer ce reste à charge elle-même (solidarité familiale, etc.).

Des réflexions sont également en cours sur des partenariats public-privé, des contrats de performance

énergétique ou sur des modèles alternatifs avec des sociétés d'aménagement (tiers investisseur) qui se substitueraient à des propriétaires ou des occupants qui n'ont pas les moyens de mener les travaux. Cela permettrait de mutualiser et de diminuer les risques sur un territoire, dans le cadre d'un partenariat avec une collectivité.

Il faut rappeler que la Caisse d'épargne Île-de-France dispose aussi d'une réelle expertise sur les copropriétés dégradées, avec une cellule dédiée.

L'association « Parcours confiance », créée par la Caisse d'épargne, a pour mission d'instruire les dossiers microcrédits transmis par ses partenaires, de verser les fonds aux artisans ou aux associations qui prennent en charge les travaux, et de suivre ensuite les bénéficiaires dans leurs remboursements.

Le Crédit municipal de Paris et le Pact Arim sont partenaires de la Caisse d'épargne et de son association Parcours confiance dans ce dispositif de microcrédit. Une fois le dossier complet transmis à Parcours confiance, il est instruit dans un délai très bref (un comité d'engagement par semaine), et si le prêt est accordé, les fonds sont aussitôt débloqués une fois l'offre de crédit acceptée et retournée signée par le bénéficiaire (dans le respect de délais réglementaires).

Le dispositif « décolle » lentement, principalement en raison des aspects techniques et sociaux dans la décision de faire des travaux, des délais nécessaires à collecter les autres financements, car ce microcrédit a pour vocation d'arriver tout à la fin du projet, ce qui ne pose pas de problème particulier car la décision est prise alors très vite.

Les ménages bénéficiaires d'un microcrédit peuvent en outre être accompagnés par **l'association « Finances et pédagogie »**, organisme de formation agréé soutenu par les Caisses d'épargne dans la maîtrise du budget et la maîtrise de l'énergie (en particulier sous l'angle des économies à réaliser dans un budget familial en adoptant de bons éco-gestes). Cette formation, sous forme d'ateliers collectifs ou de formations destinées aux intervenants sociaux, est également proposée aux collectivités et bailleurs

sociaux pour aider les habitants à maîtriser leurs charges, ou dans le cadre de rénovations, en complément des formations à l'utilisation des nouveaux équipements installés.

► 4. L'ACTION DE L'UES-AP

L'Union d'économie sociale pour l'accès à la propriété (UES-AP) regroupe 56 Sacicap sur l'ensemble du territoire métropolitain. En Île-de-France, il existe 3 Sacicap dont la SCCI Arcade qui intervient déjà à Montreuil. **Une convention entre l'UES-AP et l'État a été signée en avril 2007. Elle comporte des engagements sur la période 2008-2013, d'une part de production de logements en accession sociale et d'autre part de financements en faveur de l'accès et de propriétaires très sociaux.** Les Sacicap sont propriétaires du groupe Crédit immobilier de France, spécialiste de l'accès à la propriété.

Des pôles immobiliers locaux existent, regroupant selon les sites plusieurs métiers de l'immobilier (Entreprises sociales pour l'habitat, coopératives HLM, promoteurs immobiliers, constructeurs de maisons individuelles et services immobiliers) et sont elles-mêmes filiales de Sacicap sur un territoire régional.

L'UES-AP dispose d'un budget de 35 à 50 millions d'euros d'engagement par an avec une déclinaison locale par Sacicap. **Chaque Sacicap doit pouvoir engager ses crédits en direction des ménages modestes accédant à la propriété ou propriétaires occupants en s'inscrivant dans les dispositifs en cours : PIG, aides de l'Anah, Mous insalubrité ou habitat indigne.** Il s'agit d'accompagner et de permettre à ces ménages de boucler le financement de leur projet d'habitat (réalisation de travaux ou projets d'accès sociale).

Concernant l'action sur parc existant, l'action des Sacicap se restreint aux propriétaires occupants à revenus modestes, critère proche de ceux retenus dans la plupart des Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (plafonds de ressources Anah propriétaires occupants modestes et très sociaux).

Les outils mis en place sont de trois ordres :

- **la possibilité de préfinancer les subventions publiques** (financement de travaux de type maintien à la propriété, adaptation au handicap ou sortie d'habitat indigne). Il s'agit d'une intervention en bouclage des dispositifs publics, y compris sur les dispositifs traitant des copropriétés en difficulté ;
- **les prêts sans intérêt** avec des durées, des montants, et des modalités de remboursement variables. Cela permet de s'exonérer des contraintes du crédit bancaire. Un financement pour les personnes âgées est également réalisé ;
- **la possibilité de mettre en place de manière ponctuelle des subventions** qui viennent en bouclage du plan de financement (insalubrité en individuel).

Pour développer ces missions sociales, les Sacicap passent des conventions avec des partenaires, collectivités, associations, Anah, État intervenant sur ces domaines : Mous, Opah, PIG, etc.

À ce jour, plus de 500 conventions locales ont été signées par les Sacicap, tant en accession à la propriété que sur des dispositifs en faveur des propriétaires-occupants.

Le ciblage prioritaire concerne les ménages qui n'ont pas accès au système bancaire. Cela fait parti de la culture du groupe. Une intervention est également possible au niveau de la copropriété. Il s'agit de préfinancement de subvention auprès des syndicats et un financement de reste à charge auprès des copropriétaires.

17h

Discours de clôture

de Daniel Mosmant,
adjoint au maire chargé du logement

Les rangs se sont clairsemés, mais je voulais remercier les élus, les professionnels, les institutionnels, les habitants, les entreprises et les entrepreneurs qui sont venus et tous ceux qui sont venus à Montreuil partager leur expérience dans les ateliers.

Je voulais également remercier, comme l'a déjà fait Dominique Voynet, Émilie Fleury qui a pris en charge l'organisation de cette table ronde pratiquement de A à Z. Remercier aussi Florian Pocquet qui est notre chargé de mission recruté tout spécialement pour travailler sur la précarité énergétique.

Je crois que cette expérience était intéressante et que ça ne s'arrêtera pas là. On peut être assez content du résultat des débats. J'ai participé à un atelier extrêmement intéressant. Les actes de cette table ronde seront diffusés à l'ensemble des participants, mais aussi à tous ceux qui seront intéressés. Ce sera accessible à tous.

Quelque chose m'a frappé dans ces débats. C'est qu'il n'existe certainement pas une précarité énergétique, mais plusieurs, un certain nombre, une multitude de précarités énergétiques. Et quand on parle de la lutte contre

la précarité énergétique, c'est comme cela que nous avons intitulé notre table ronde, je pense qu'il faut oublier le terme et le mettre au pluriel pour parler de lutte contre les précarités énergétiques. Je pense entre autres aux copropriétés. Ce n'est certainement pas un collectif et ce n'est certainement pas non plus un particulier. C'est un ensemble de particuliers et il n'y a rien qui existe pour traiter cet ensemble de particuliers. Cette somme d'intérêts particuliers ne donne pas un intérêt général d'un collectif « copropriété ». Il n'y a que dans la théorie économique libérale, chez Adam Smith et ses successeurs, qu'on trouve que la somme des intérêts particuliers donne l'intérêt général. Ailleurs, cela n'existe pas et dans le monde réel, certainement pas.

Je voulais rebondir sur ce qu'a dit Monsieur Éric Lagandré. Il a évoqué une prise de conscience qui se diffusait de plus en plus vite. Dans un sens, cela est tout à fait vrai. Il y a deux ans et demi, quand je commençai à intervenir au sein d'organismes HLM en parlant de précarité énergétique, de réhabilitation, on me prenait pour un Ovni. Aujourd'hui, on ne me prend plus du tout pour un Ovni et la plupart des choses que je disais à l'époque sont reprises généralement. Mais ce n'est pas parce que cette prise de conscience apparaît au grand jour qu'elle se traduit dans les faits.

Si on regarde les politiques de l'État, ce n'est jamais que la réorientation de crédits systématiquement. C'est une espèce de gesticulation permanente dont le seul objectif est de faire croire au bon peuple que les intérêts de chacun sont défendus. Si vous avez un doute là-dessus, je vous invite à lire le discours que Benoist Apparu a prononcé lors du dernier congrès HLM à Strasbourg, en septembre. C'était assez extraordinaire. Je vous

épargnerai l'approche ultralibérale qu'il a développée. Vous pouvez le lire sur le site USH (Union sociale pour l'habitat), c'est édifiant. Mais si ce n'était que l'État, cela ne me dérangerait pas trop. Cet État-là, je ne l'ai pas voulu et on ne peut pas dire que je suis en accord avec ce qui a été fait depuis 2007, voire 2002. Mais ce n'est pas que l'État.

Si on regarde la politique du CG, j'entends plan climat, j'entends réflexion, étude, mais qu'est-ce que je vois à l'arrivée ? Je vois un fonds de solidarité énergie qui a un budget fixe depuis 2005, sans la moindre réévaluation.

Je suis tout à fait envieux de ce qui s'est passé en Gironde. Quand j'entends une progression des fonds pour la lutte contre les précarités énergétiques, une augmentation des fonds de 20% entre 2008 et 2009, je rêve. Il faut bien voir que FSL, FSE en 2009, on a fini l'année avec des budgets qui étaient à zéro et on a pris les résultats des dernières commissions 2009 sur le budget 2010. Moralité : FSE, FSL, c'est bien difficile de boucler le budget pour 2010. On ne peut pas travailler comme ça. Cela m'inquiète un peu. Quand je vois la dernière lettre que j'ai reçue du CG qui me dit que la consigne, c'est d'arrêter de traiter les demandes d'aides dès lors que le budget affecté à ces aides précisément est consommé, on peut se demander si le CG se rend bien compte des implications de cette décision. Et des conséquences de la crise pour les plus vulnérables d'entre nous.

À part l'État et le Conseil général de la Seine-Saint-Denis, j'ai l'impression quand même que tout le monde comprend l'importance des enjeux. J'ai beaucoup d'es-

poir sur la région qui a dans un rapport récent de la mi-septembre fait de la lutte contre la précarité énergétique une priorité du mandat. On espère bien que cela donnera quelque chose.

Pour l'instant et pour finir, j'ai l'impression qu'on ne dispose pas encore d'instruments bien rodés de lutte contre les précarités énergétiques. Les politiques publiques sont encore à créer. Dans ce sens, notre démarche doit se poursuivre et se développer. Il faut la poursuivre avec les acteurs de la lutte contre les précarités énergétiques, avec nos partenaires institutionnels. Il faut reprendre les pistes d'action qui se dégagent. La développer ensuite au sein d'ateliers. On va travailler ici avec les services municipaux à alimenter le programme d'action locale de lutte contre les précarités énergétiques de notre agenda 21, qui est en cours de préparation et de notre plan climat aussi. J'espère que nous pourrons continuer, poursuivre et développer cette démarche et j'espère qu'on arrivera à lutter efficacement contre ce fléau majeur. Cela nous pose la question de la capacité des habitants à réagir face à ces situations.

Quand tu parlais – j'ai devant moi Yves Buisson – quand tu parlais, Yves, de moisissures, de plomb, d'absence d'aération, tout cela est souvent bien loin d'être le résultat d'un choix de l'habitant. Il sait simplement que s'il aère, il fera froid et il ne sait pas comment il va réchauffer la pièce ensuite. Parfois, c'est une erreur d'appréciation, mais parfois, c'est vrai. Il y a beaucoup de travail à faire dans ce domaine et j'espère que nous arriverons à le faire ensemble. Merci de votre attention.

Annexes

LISTE DES PARTICIPANTS / INSCRITS

Civilité	Nom	Prénom	Structure	Adresse mail
Madame	ABDELLATIF	Salima	Conseil général du 93	sabdellatif@cg93.fr
Monsieur	ALMY	Philippe	SCCI Arcade	philippe.almy@groupe-arcade.com
Madame	AMATE	Danielle	Conseil général du 93	damate@cg93.fr
Madame	AOUICI	Sofia	Habitat santé développement	s.aouici@hds-cs.asso.fr
Madame	APERT	Nathalie	Pact Vincennes	pactvincennes@free.fr
Monsieur	ASSAL	Ackli	Ademe	ackli.assal@ademe.fr
Madame	ATTEK	Sofia	Ville d'Aubervilliers	sofia.attek@mairie-aubervilliers.fr
Madame	AUDRAIN	Tifenn	Vivretude	t.audrain@vivretude.fr
Madame	AUDRY	Marie	Ville de Rosny-sous-bois	audry@mairie-rosny-sous-bois.fr
Madame	BAILLEUL	Marie Lyse	Dases	marielysebailleul@gmail.com
Madame	BATY	Marjolaine	Ville de Lille	mbaty@mairie-lille.fr
Monsieur	BECK	Mathieu	OPHEC	matthieu.beck@ophec.com
Madame	BEHLOUL	Halima	Ville de Montreuil	halima.behloul@montreuil.fr
Monsieur	BENSAID	Nafa	Ville d'Aubervilliers	hyg.nbensaid@mairie-aubervilliers.fr
Madame	BERCOVICI	Myriam	Ville de Montreuil	myriam.bercovici@montreuil.fr
Monsieur	BERTHOD	Jean-Michel	GDF-Suez	jean-michel.berthod@gdfsuez.com
Monsieur	BIAM	Yao K. Richard	Ecodrom 93	ybiam@yahoo.fr
Monsieur	BILLARD	Arnaud	Ville de Montreuil	arnaud.billard@montreuil.fr
Madame	BONFILS	Céline	Ville de Noisy-le-Sec	celine.bonfils@noisylesec.fr
Madame	BONIFACE	Laurence	Sipperec	lboniface@sipperec.fr
Monsieur	BOSSART	Baptiste	Ville de Noisy-le-Sec	baptiste.bossart@noisylesec.fr
Monsieur	BOUKHENAÏSSI	Zinn-Din	CNLRO	zdb@cnlrq.org
Monsieur	BRANCOURT	Johann	ALE MVE	jbrancourt@agence-mve.org
Monsieur	BRODACH	Ari	Ville de Lille	abrodach@mairie-lille.fr
Monsieur	BRUNEL	Arnaud	Sipperec	abrunel@sipperec.fr
Monsieur	BUISSON	Yves	Ville de Montreuil	yves.buisson@montreuil.fr
Madame	BURESI	Sandrine	Gefosat	sandrine.buresi@gefosat.org
Madame	CAPET	Muriel	Ville de Montreuil	muriel.capet@montreuil.fr
Madame	CARUSO	Aline	Ville de Fontenay-sous-Bois	aline.caruso@fontenay-sous-bois.fr
Madame	CASULA	Stéphanie	Logeo	stephanie.casula@logeo.fr

Civilité	Nom	Prénom	Structure	Adresse mail
Madame	CAUCHEMEZ	Claire	Ville de Bondy	clairecauchemez@ville-bondy.fr
Monsieur	CHEREL	Didier	Ademe	didier.cherel@ademe.fr
Madame	CHIFFOLEAU	Nadine	Habitat et humanisme	n.chiffoleau@habitat-humanisme.org
Monsieur	CIEUTAT	Patrice	Fondation de France	patrice.cieutat@fdf.org
Madame	CLÉMENT	Fanny	Freha	f.clement@freha.asso.fr
Monsieur	CORRE	Matthieu	ALE MVE	mcorre@agence-mve.org
Madame	CORINTHIOS	Brigitte	ALE MVE	bcorinthios@agence-mve.org
Monsieur	CUSENIER	Vélitéki	Plaine commune	veliteki.cusenier@plainecommune.com.fr
Madame	D'ORAZIO	Anne	ALE MVE	dorazio_archi@hotmail.com
Monsieur	DAO	Édouard	Habitat santé développement	e.dao@hds-scop.fr
Monsieur	DAUZAN	Philippe	CNLRQ	phdauzan@hotmail.com
Madame	DE PARFOURU	Bernadette	Ville de Montreuil	bernadette.deparfouru@montreuil.fr
Madame	DEBAILLE	Clémence	OPHM	cdebaille@ophmontreuil.fr
Madame	DEBY	Carole	Habitat développement	c.deby.hdidf@orange.fr
Madame	DEFOI	Marie-Claude	CAF	marie-claude.defoi@cafrosny.cnafmail.fr
Monsieur	DEMOUTIEZ	Jean	Freha	j.demoutiez@freha.asso.fr
Madame	DEN HARTIG	Cyrielle	Les Amis de la terre – Montreuil Est francilien	cyrielle.denhartigh@amisdelaterre.org
Monsieur	DERDER	Rogdy	Ville de Montreuil	rogdy.derder@montreuil.fr
Madame	DEVALIERE	Isolde	CSTB	isolde.devaliere@cstb.fr
Madame	DORE	Dominique	Relier	domdore21@yahoo.fr
Monsieur	DOUSSIN	Jean-Claude	Association Perse	perse@live.fr
Monsieur	DUGAULT	Édouard	Conseil général du 94	edouard.dugault@cg94.fr
Monsieur	DURAND	René	Ville de Villepinte	rdurand@ville-villepinte.fr
Madame	EMEL	Claude	Ville d'Aubervilliers	claudememel@mairie-aubervilliers.fr
Monsieur	FAVE	Patrick	Driee-IF	patrick.fave@developpement-durable.gouv.fr
Monsieur	FERROUDJ	Mouktar	GMAA - architectes associés	contact-gm2a@orange.fr
Madame	FILLEAU	Brigitte	Ville de Montreuil	brigitte.filleau@montreuil.fr
Madame	FLAGEUL	Estelle	Interlogement 93	estelle.flageul@interlogement93.fr
Madame	FLEURY	Aude	Interlogement 93	aude.fleury@interlogement93.fr
Madame	FLEURY	Émilie	Ville de Montreuil	emilie.fleury@montreuil.fr
Monsieur	FLORA	Jean-Luc	DRIHL	jean-luc.flora@developpement-durable.gouv.fr
Madame	FOURNIER	Emmanuelle	Ademe	emmanuelle.fournier@ademe.fr
Monsieur	FOURQUEMIN	Raphaël	Geoxia immobilier	fourqueminraph@yahoo.fr

Civilité	Nom	Prénom	Structure	Adresse mail
Madame	FRANCHET	Cécile	Igloo	cecile.franchet@union-habitat.org
Monsieur	FRGACIC-PEREZ	Alexandre	Drihl	alexandre.frgacic-perez@developpement-durable.gouv.fr
Monsieur	GALLIER	Jean-Marc	Conseil général du 93	jmgallier@cg93.fr
Madame	GARROS	Catherine	GDF-Suez	catherine.garros@gdfsuez.com
Monsieur	GAYET	Thomas	Lafarge	thomas.gayet@lafarge.com
Monsieur	GODARD	Thomas	Solidarités actives	thomas.godard@solidarites-actives.com
Monsieur	GUINARD	Laurent	Driee-IDF	laurent.guinard@developpement-durable.gouv.fr
Monsieur	HEVZEL	Raoul	Logicap	hevzel.r@logih.fr
Monsieur	HOFFER	Quentin	Conseil général du 91	qhoffer@cg91.fr
Madame	HORNER	Vanina	Adsea 93	vhorner@adsea93.asso.fr
Monsieur	HORVAIS	Olivier	Bien habiter en Seine-Saint-Denis	olivier.horvais@wanadoo.fr
Madame	HUCHET	Solène	ALE Mulhouse	solene.huchet@alme-mulhouse.fr
Monsieur	HUGUEN	Thomas	Archi éthic	th@archi-ethic.fr
Madame	INISAN	Dominique	Pact Vincennes	pactvincennes@free.fr
Madame	INSERGUEIX	Christelle	Arene	c.insergueix@areneidf.org
Monsieur	JACQ	Alain	Freha	alain.jacq@dbmail.com
Monsieur	JAUSEAU	Patrick	EDF pôle solidarité	patrick.jauseau@edf.fr
Madame	KOVACEVIC	Mirna		mirnakov@numericable.fr
Monsieur	LE CŒUR	Alexandre	OPHM	alexandrelecoeur@free.fr
Madame	LE MAREC	Audrey	Habitat développement	alemarec@habitatdeveloppement.fr
Madame	LE MORELLEC	Hélène	Conseil général du 93	hlemorellec@cg93.fr
Madame	LE NULZEC	Florence		f.le.nulzec@free.fr
Madame	LEPASTIER	Oriane	Solidarités actives	oriane.lepastier@solidarites-actives.com
Monsieur	LEPRETRE	Mathieu	Ville de Montreuil	mathieu.lepretre@montreuil.fr
Monsieur	LOISEAU	Pierre	Mutualité sociale agricole IDF	loiseau.pierre@msa75.msa.fr
Madame	MAGNOL	Lucette	OPHM	lmagnol@ophmontreuillois.fr
Madame	MAHIER	Sandrine	Habitat et humanisme	s.mahier@habitat-humanisme.org
Monsieur	MAIRE	Philippe	OPHM	pmaire@ophmontreuillois.fr
Madame	MALAQUIN	Carole	Ville de Lille	cmalaquin@mairie-lille.fr
Madame	MARLIACY-LEBON	Marilyne	GDF-Suez	marilyne.marliacy-lebon@gdfsuez.com
Madame	MARQUES	Valérie	Ville d'Aubervilliers	v.marques@mairie-aubervilliers.fr
Monsieur	MAUGE	Christian	GDF-Suez	christian.mauge@gdfsuez.com
Madame	MELCUS	Jiliane	Ademe	jilianem@yahoo.fr

Civilité	Nom	Prénom	Structure	Adresse mail
Madame	MERCIER	Nelly	Mission locale intercommunale - MieJ 4/94	n.mercier@mlmontreuil.reseau-idf.org
Monsieur	MEZON	Jacques	GDF-Suez	jacques.mezon@gdfsuez.com
Monsieur	MORINIÈRE	Henri	Habitat groupé	les.moriniere@wanadoo.fr
Madame	MORNET	Céline	Ville de Montreuil	celine.mornet@montreuil.fr
Madame	PARIS	Adeline	France Habitation	adeline.paris@France-habitation.fr
Monsieur	POCQUET	Florian	Ville de Montreuil	florian.pocquet@montreuil.fr
Monsieur	PILLU	Vincent	Interlogement 93	vincent.pillu@interlogement93.net
Monsieur	RAIDELET	Jean-Jacques	GDF-Suez	jean-jacques.raidelet@gdfsuez.com
Monsieur	RASSAK	Laurent	Ophec	laurent.rassak@ophec.com
Madame	RATZEL-TOGO	Christine	Ville d'Aubervilliers	elus.verts@mairie-aubervilliers.fr
Madame	REEKERS	Joslène	Ville de Montreuil	joslene.reekers@montreuil.fr
Madame	ROGGERI	Emmanuelle	Ville de Montreuil	emmanuelle.roggeri@montreuil.fr
Monsieur	ROLLOT	Jean-Jacques	AIS 93	ais93@wanadoo.fr
Monsieur	ROUTIS	Jean-Julien	Conseil général du 93	jjroutier@cg93.fr
Monsieur	SAVIGNAC	Pierre-Alexandre	Freha	pa.savignac@freha.asso.fr
Madame	SERVAIN	Ariane	Ville de Montreuil	ariane.servain@laposte.net
Monsieur	SOUBRANE	Éric	Université de Nanterre	eric.soubrane@laposte.net
Madame	STELLA	Véronique	Fondation Abbé-Pierre	vstella@fondation-abbe-pierre.fr
Monsieur	TANGAVELOU	Koumar	Habitats solidaires	ktangavelou@habitats-solidaires.fr
Monsieur	TISSERANT	Serge	Caisse d'épargne	serge.tisserant@ceidf.caisse-epargne.fr
Monsieur	TOPUZ	Bernard	SCHS	bernard.topuz@montreuil.fr
Madame	TOULASSI	Hermione	Ville de Montreuil	hermione.toulassi@montreuil.fr
Monsieur	URBAN	Guy	Uesap	guy.urban@creditimmobilierdefrance.com
Madame	VALTIER FOUQUET	Isabelle	CAUE 76	i.valtier@caue76.org
Monsieur	VAZIEUX	Julien	Pact Arim 93	j.vazieux@pactarim.com
Madame	VESIC	Sylvie	Adsea93	svesic@adsea93.fr
Monsieur	VIDAL		Association Perse	perse@live.fr
Madame	VOISIN	Agnès	Dreal Bourgogne	agnes.voisin@developpement-durable.gouv.fr
Madame	ZURECKI	Stéphanie	Ville de Montreuil	stephanie.zurecki@montreuil.fr

LISTE DES SIGLES

Ademe : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

ALE : Agence locale de l'énergie

Anah : Agence nationale de l'habitat

ANSES : Agence nationale de sécurité sanitaire

APL : Aide personnalisée au logement

ARC : Association des responsables de copropriétés

ASE : Aide de solidarité écologique

BBC : bâtiment basse consommation

BCE : bâtiment climat énergie

CAF : Caisse d'allocation familiale

CCAS : Centre communal d'action sociale

CDC : Caisse des dépôts et consignations

CEE : Certificat d'économie d'énergie

CLE : Contrat local d'engagement

CLCV : Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie

Cler : Comité de liaison des énergies renouvelables

CMR : cancérigène, mutagène, reproduction

CMU-C : Couverture maladie universelle complémentaire

Cnamts : Caisse nationale de l'assurance-maladie des travailleurs salariés

CNLRO : Comité national de liaison des régies de quartier

Cramif : Caisse régionale de l'assurance-maladie d'Île-de-France

CRE : Commission de régulation de l'énergie

CUCS : contrat urbain de cohésion sociale

CSTB : Centre scientifique et technique du bâtiment

DPE : diagnostic de performance énergétique

EDF : Électricité de France

EIE : Espace info-énergie

ENL : enquête nationale logement

Epee : Étude sur la précarité énergétique en Europe

Fart : Fonds d'aide à la rénovation thermique

Fatmee : Fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'eau et de l'énergie

FSE : Fonds de solidarité énergie

FSL : Fonds de solidarité logement

GDF : Gaz de France

Gefosat : Groupe d'études sur les fours solaires à application tropicales

HLM : Habitation à loyer modéré

laurif : Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Île-de-France

Insee : Institut national de la statistique et des études économiques

Inserm : Institut national de la santé et de la recherche médicale

InVS : Institut de veille sanitaire

Mous : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

OMS : Organisation mondiale de la santé

Opah : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Opah RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat rénovation urbaine

OPHM : Office public de l'habitat montreuillois

ORL : oto-rhino-laryngologie

Paca : Provence - Alpes - Côte d'Azur

Pact : Protection amélioration conservation et transformation

Palulos : Prime à l'amélioration des logements à usage locatif

PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

PIG : Programme d'intérêt général

Pims : Point information multiservices

Plai : Prêt locatif aidé d'intégration

PNROAD : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

PNSE : Plan national santé environnement

Prebat : Programme de recherche et d'expérimentations sur l'énergie dans le bâtiment

PRU : Programme de rénovation urbaine

PTZ : prêt à taux zéro

Rappel : Réseau des acteurs de la pauvreté et de la précarité énergétique dans le logement

RSA : Revenu de solidarité active

Sacicap : Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

SCCI : Société centrale de coopération immobilière

Scic : Société coopérative d'intérêt collectif

SCHS : service communal d'hygiène et de santé

Sipperec : Syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour l'électricité et les réseaux de communication

TEEc : taux d'effort énergétique corrigé

TFPB : taxe foncière sur les propriétés bâties

TPN : tarif de première nécessité

TSS : tarif spécial solidarité

UES-AP : Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété

VMC : ventilation mécanique contrôlée

ZUS : Zone urbaine sensible

*Ville de Montreuil - Direction de la communication -
Design graphique : opixido - janvier 2011-
logo IMPRIM'VERT
Imprimé sur papier issu de forêts gérés durablement*

*Rédaction du document :
Florian Pocquet, chargé de mission précarité énergétique, Direction générale*

