

LES ATELIERS

OBSERVATOIRE PARTENARIAL
HABITAT & ENVIRONNEMENT

février 2017

**Précarité
énergétique
dans l'habitat**

Quels défis pour l'agglomération toulousaine ?

page

2 La précarité énergétique, de quoi parle-t-on ?

3 La précarité énergétique, quels constats sur l'agglomération toulousaine ?

5 Actions publiques : des dispositifs multiples et complexes, qui tendent à se simplifier

8 Une réhabilitation énergétique du parc locatif social bien engagée

10 Une action publique en continu sur les grandes copropriétés

12 Précarité énergétique, quelles perspectives ?

La précarité énergétique s'est imposée comme un enjeu majeur, en France comme dans l'agglomération toulousaine. A la croisée de trois facteurs : la mauvaise qualité thermique des logements, la hausse des coûts de l'énergie et la faiblesse des revenus des ménages, cette problématique interpelle concrètement les politiques locales. Malgré une mobilisation accrue des pouvoirs publics, il reste encore aujourd'hui un réservoir important de logements à réhabiliter, impliquant de nombreux acteurs.

L'atelier co-organisé par les observatoires partenariaux de l'environnement et de l'habitat, en 2015, constitue un premier rendez-vous sur le thème Énergie-Urbanisme et cible de façon spécifique la question de la précarité énergétique dans l'habitat et ses conséquences multiples : financières, techniques, sociales, sanitaires, environnementales

Les différentes interventions des acteurs de la précarité énergétique ont apporté des éclairages et ont favorisé les échanges en vue d'une connaissance partagée des situations locales. Qui sont les ménages les plus touchés ? Existe-t-il des types d'habitat et des secteurs géographiques plus vulnérables que d'autres ? Quelle efficacité des dispositifs mis en place ? Autant de questions auxquelles les différents intervenants ont cherché à répondre.

La précarité énergétique, de quoi parle-t-on ?

OBJECTIFS DE LA LOI DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

500 000 logements rénovés par an à partir de 2017, dont au moins la moitié occupés par des ménages aux revenus modestes

Baisse de 15 % de la précarité énergétique d'ici 2020

Source : LTECV, 17 août 2015

Inspiré du travail mené par les Britanniques depuis vingt ans, le concept de précarité énergétique a émergé lentement en France. La précarité énergétique peut se définir comme la difficulté, voire l'incapacité à pouvoir chauffer correctement son logement, et ceci à un coût acceptable. Sous cette définition relativement simple, se cachent des réalités très différentes, liées à des causes multiples. La précarité énergétique est un phénomène préoccupant car il s'accompagne de diverses conséquences néfastes, tant pour l'environnement que pour la santé, entraînant les ménages vulnérables dans une spirale négative : difficultés à payer ses factures, comportements de restriction, dégradation et inconfort dans le logement, repli social pouvant aboutir à de graves problèmes de santé...

La précarité énergétique est un concept complexe à appréhender, en raison de son caractère multi-dimensionnel et de sa faible institutionnalisation dans le champ de l'action publique. À ces difficultés s'ajoutent les insuffisances des appareils statistiques nationaux et l'inadaptation d'outils de repérage qui conduisent à des difficultés d'identification du groupe des précaires énergétiques.

En France, sur la base de l'enquête logement de 2013, on estime que 5,8 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique.

Lutte contre la précarité énergétique, un champ de politiques publiques récent en construction

Bien que ce phénomène ne soit pas nouveau, les actions pour lutter contre la précarité énergétique sont relativement récentes en France et se trouvent aujourd'hui au cœur des politiques publiques sociales, environnementales et économiques (équité, santé publique, lutte contre le changement climatique, transition énergétique...).

La lutte contre la précarité énergétique est devenue dès 2010, avec la loi dite Grenelle II, un objet de politique publique à part entière avec la création d'un plan de lutte contre la précarité énergétique et la création d'une définition juridique officielle.

Plus récemment, la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte, LTECV, du 17 août 2015, marque une étape importante pour la transition vers un nouveau modèle énergétique où la lutte contre la précarité énergétique constitue désormais un des objectifs structurants des politiques publiques nationales de l'énergie.

La lutte contre la précarité énergétique apparaît comme un champ de politiques publiques en phase de construction, à la recherche d'une plus grande efficacité dans la mise en œuvre et l'atteinte de ses objectifs.

De nombreuses actions émergent à ce titre, mais de façon encore trop disparates et peu coordonnées, allant de l'accompagnement social à la réalisation de travaux ambitieux, en passant par des solutions d'aides curatives et comportementales ou de travaux intermédiaires. L'assemblage de ces différentes actions permet de répondre à la diversité des situations. Selon Franck Dimitropoulos, dans un contexte de raréfaction des deniers publics et de contraintes budgétaires pour les ménages, toutes ces actions doivent être massifiées et mieux coordonnées pour répondre à tous les besoins.

RAPPEL : le Réseau des Acteurs de la Pauvreté et de la Précarité Énergétique dans le Logement

Franck DIMITROPOULOS, Réseau RAPPEL

Le réseau RAPPEL est une structure qui met en relation et aide les structures qui cherchent à apporter des solutions préventives et curatives durables à la précarité énergétique. Il rassemble plus de 800 acteurs issus de l'habitat, de l'énergie et de l'action sociale, représentant les trois métiers concernés par la précarité énergétique. Créé en 2007 et soutenu par l'ADEME, la fondation



Abbé Pierre, l'ANAH et la société Engie, il mobilise les acteurs pour :

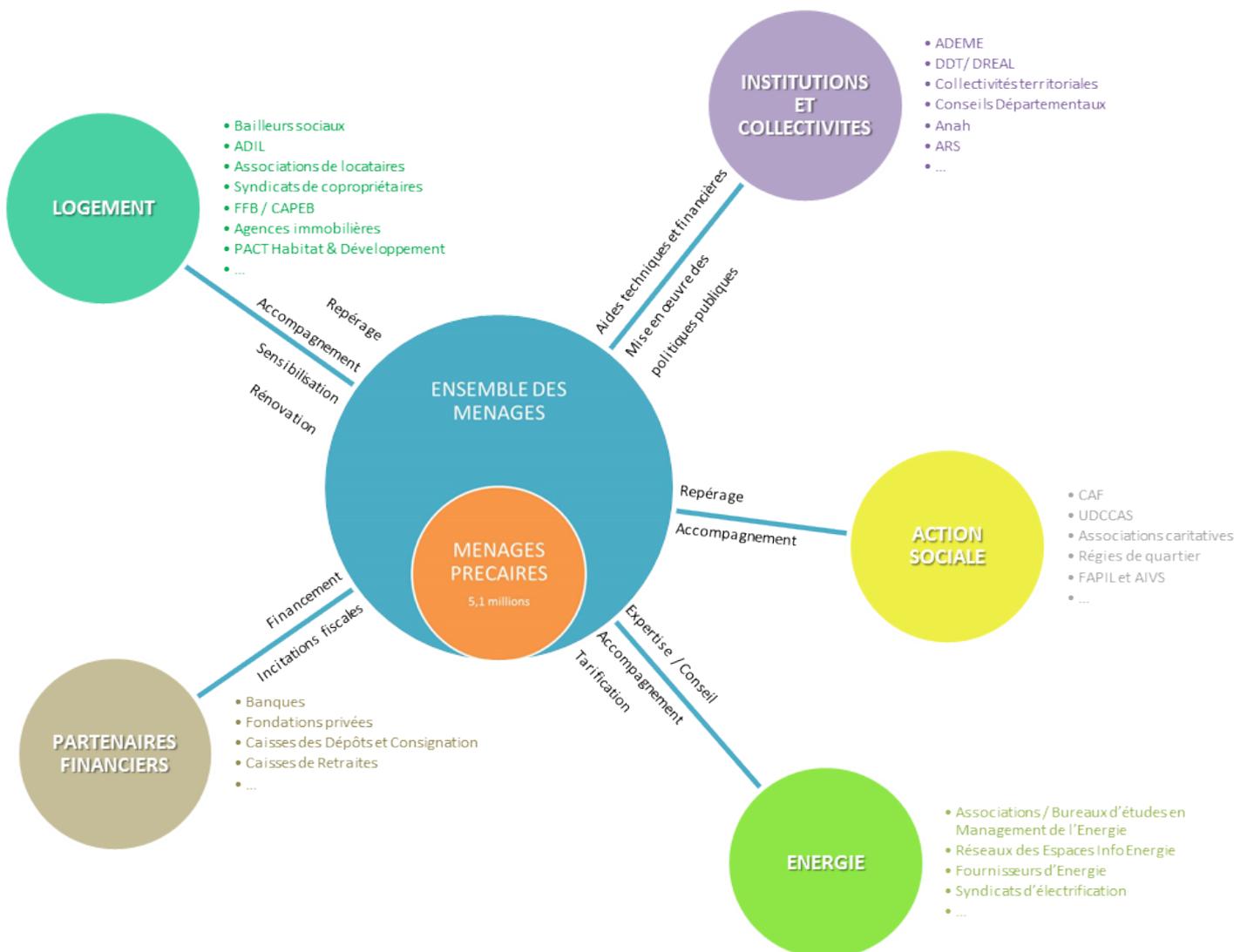
- capitaliser et mutualiser les diverses expériences menées sur les territoires,
- promouvoir la prise en compte de la précarité énergétique dans les politiques sociales,
- mettre au service de ses membres des outils opérationnels (newsletters, listes de discussion, bulletins d'information, rencontres d'acteurs, site internet...)

Une multiplicité des acteurs, des compétences dispersées

Le caractère multidimensionnel de la précarité énergétique mobilise une diversité d'acteurs aux compétences multiples et complémentaires, avec en particulier trois grands axes de compétences que sont l'énergie, le logement et le social. Publics ou privés, ils sont nombreux à pouvoir intervenir. L'articulation entre les différents acteurs, dispositifs et actions constitue un enjeu fort de la lutte contre la précarité énergétique. Des amorces de passerelles se dessinent aujourd'hui entre le logement, l'énergie, le social et les autres institutions.

Principaux acteurs de la précarité énergétique et champs de compétences

Source : aua/T



La précarité énergétique, quels constats sur l'agglomération toulousaine ?

Les ménages de l'aire urbaine toulousaine n'échappent pas à la précarité énergétique mais leur recensement reste imprécis compte tenu de la diversité des intervenants (Fonds Solidarité Énergie du Conseil départemental, aides de l'ANAH, de la CAF, tarif de première nécessité pour l'électricité et tarif spécial pour le gaz d'EDF...).

Par ailleurs, l'attractivité de l'agglomération toulousaine se poursuit et nécessite de construire toujours plus de logements pour répondre aux besoins des ménages. Au-delà du rôle d'accueil du parc neuf, le parc de logement existant joue un rôle majeur pour les mobilités résidentielles, et participe ainsi à la fluidification des marchés. Or, si les logements neufs, notamment les bâtiments basse consommation, montrent que les solutions techniques performantes existent et permettent de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), le parc d'avant 1975, date des premières réglementations thermiques (RT), est responsable d'une part importante des émissions de GES. Sur l'aire urbaine toulousaine, 227 000 logements, soit 43% des résidences principales, ont été construits avant 1975 : 40% des logements individuels et 45% des appartements¹. S'il n'existe pas de parc de logements a priori générateur de précarité, ce phénomène touche les locataires du parc privé ou social comme les propriétaires occupants. Toutefois, en fonction de la localisation, les ménages potentiellement vulnérables face à la précarité énergétique diffèrent. D'après les acteurs locaux, ce sont plus souvent des propriétaires occupants d'une maison dans le périurbain, et des

locataires en appartements dans le pôle urbain. Dès lors, la production de logements neufs ne peut pas se concevoir sans être accompagnée d'une politique de réhabilitation du parc existant, sous peine de voir ce dernier se déqualifier fortement face à un parc neuf de plus en plus performant. Localement, la lutte contre la précarité énergétique n'est pas un phénomène nouveau, et constitue l'une des orientations et actions stratégiques des documents de planification et des politiques publiques : au sein du SCoT de la Grande Agglomération toulousaine, des Programmes Locaux de l'Habitat, des Plans Climat Air Énergie Territoriaux, PCAET...

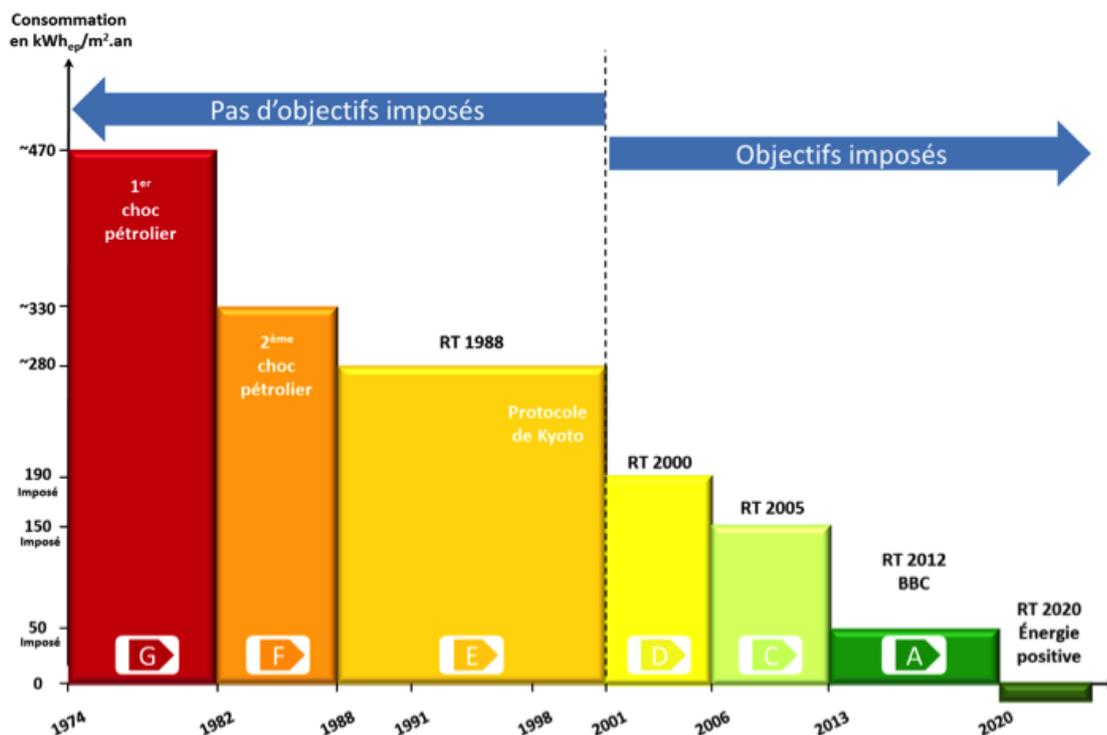
1. Source : Insee, RP 2008

**LOGEMENTS
CONSTRUITS AVANT 1975**
Aire urbaine de Toulouse
40 % individuels
45% appartements

Source : RP, INSEE 2008

Évolution des différentes réglementations thermiques

Source CFBP



L'opération RENOVAL, plate-forme de rénovation du Sicoval

Laure BARTHELEMY-BLANC,
Agence local de l'énergie Soleval



Mise en place par la communauté d'agglomération du Sicoval avec l'appui de l'ADEME, l'opération RENOVAL est un guichet unique permettant aux habitants du territoire d'être informés et accompagnés dans leurs parcours de rénovation énergétique.

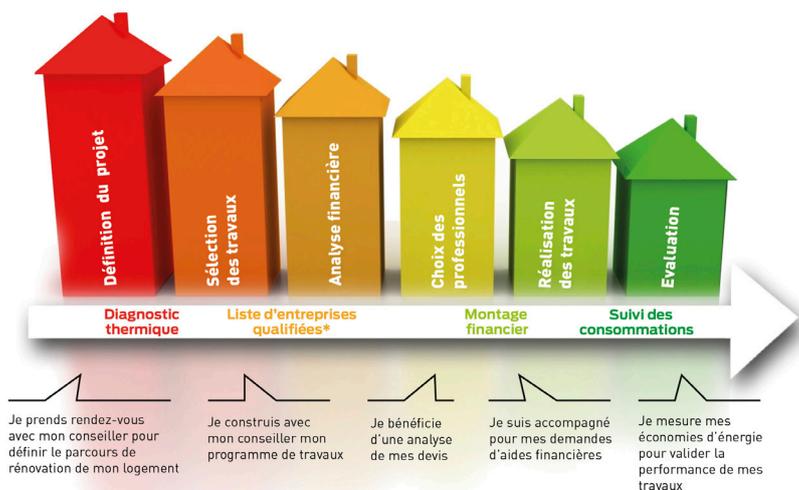
Animée par l'Agence Locale de l'Énergie, ALE, SOLEVAL, depuis début 2015, cette plate-forme vise à intensifier le rythme de rénovations énergétiques sur le territoire du Sicoval, en offrant à tous les propriétaires une réponse :

- adaptée à leur projet et à leur capacité d'investissement,
- par du conseil, un accompagnement et un soutien financier.

Le réseau de veille sociale du Sicoval, animé par deux personnes en service civique permet d'identifier et d'accompagner les ménages en difficulté :

- Précarité énergétique
- Habitat indigne
- Manque d'autonomie

Démarche d'accompagnement par la plate-forme RENOVAL



* Professionnels de la rénovation, partenaires de l'opération Rénov'val

1^{ER} BILAN RENOVAL 5 mois après son lancement

80 projets entrés dans le dispositif

250 contacts

26 diagnostics

17 artisans partenaires

Source : ALE SOLEVAL

TOULOUSE MÉTROPOLE

295 logements aidés en 2012 dans le cadre des PIG ou des OPAH Copropriétés, dont :

45 logements locatifs isolés,

51 propriétaires occupants isolés,

199 logements en copropriétés.

Source : Bilan PCET 2012, TM

Une politique en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé à Toulouse Métropole

PLAN CLIMAT,
TOULOUSE MÉTROPOLE

PLANclimat
On s'y met tous !

Pour améliorer les conditions de vie des ménages les plus modestes et pour lutter contre l'habitat indigne, Toulouse Métropole poursuit dans le cadre de son Plan Climat, une politique en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé dans les quartiers anciens et les copropriétés en difficulté. Son intervention se concentre prioritairement sur les personnes à revenus modestes au travers :

- d'un Programme d'Intérêt Général, PIG, de performance énergétique (Habiter Mieux),
- de nouvelles Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, OPAH copropriétés, avec un volet réhabilitation énergétique,
- de nouveaux dispositifs de conseils, formations et d'animations sur les économies d'énergie (Espaces Info Energie).

Son accompagnement est global ...

- financier (aides, subventions),
- technique (conseil gratuit, audit énergétique...),
- administratif (guichet unique d'information et d'aide au montage de dossier ...)

... et s'adresse à différents publics :

- propriétaires occupants modestes et très modestes
- propriétaires bailleurs
- copropriétés
- tout public (conseil et la formation aux éco-gestes).

Actions publiques : des dispositifs multiples, complexes et insuffisamment coordonnés, mais qui tendent à se simplifier

Les dispositifs curatifs et préventifs engagés

La précarité énergétique est un phénomène qui nécessite un dispositif adapté et spécifique pour aider les ménages. Il associe des actions curatives et des actions préventives, à la fois pour accompagner ces ménages pour le paiement de leurs factures d'énergies, mais aussi pour soutenir les efforts d'amélioration de la performance énergétique de leur logement.

Des aides curatives à court terme liées au paiement des factures : une efficacité discutée

Jusqu'à présent, les consommateurs précaires d'électricité et de gaz bénéficient d'une déduction forfaitaire imputée sur la facture individuelle à travers des tarifs sociaux : le Tarif de Première Nécessité, TPN, pour l'électricité, et le Tarif Spécial de Solidarité, TSS, pour le gaz. En 2015 en Haute-Garonne, 50 000 foyers ont pu bénéficier des tarifs sociaux pour l'électricité et 3 350 pour le gaz². Les Fonds de Solidarité pour le Logement, FSL, constituent une aide complémentaire essentielle distribuée aux ménages en situation d'impayé de facture d'énergie sous forme de prêts ou de subventions sous critères d'éligibilité. Pilotés par le Conseil Départemental, et cofinancés par plusieurs acteurs comme les bailleurs sociaux ou les distributeurs d'énergie, ces fonds sont très variables et inégaux d'un département à l'autre³. En 2014, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne accorde environ 9500 aides FSL Énergie par an pour environ 13 000 demandes, principalement regroupées sur la ville de Toulouse (7 000) et plus particulièrement sur les quartiers Reynerie Bellefontaine et Minimes dans des logements sociaux et grandes copropriétés construites avant 1975⁴. La composition des ménages bénéficiaires tend à montrer une surreprésentation des familles monoparentales et des plus de 50 ans⁵. Bien que soutenables à court terme, l'ensemble de ces dispositifs restent aujourd'hui complexes à mettre en place pour des montants plutôt faibles. D'une portée limitée, notamment en raison d'un manque de coordination, de lisibilité et de ciblage, ces aides ne constituent pas une réponse pérenne permettant de sortir de la précarité énergétique et ne s'attaquent

pas à la qualité thermique du bâti, une des principales sources du problème. Néanmoins, elles s'avèrent nécessaires et incontournables à court terme pour soulager les effets les plus graves de précarité énergétique et soutenir les ménages avant la mise en œuvre de politiques dites « préventives ».

La loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte introduit un nouvel outil de soutien aux ménages précaires en substitution des tarifs sociaux: le « chèque énergie ». Sa mise en place fin 2016 devrait simplifier l'aide apportée aux ménages les plus précaires et étendre son champ de bénéficiaires (4 millions de ménages, contre 3 millions pour les tarifs sociaux). Plus équitable que le système actuel, le chèque énergie va bénéficier de la même façon à l'ensemble des ménages en situation de précarité, quelle que soit leur énergie de chauffage (électricité, gaz, fioul, bois,...)⁶.

Des aides préventives aux travaux de rénovation difficilement saisissables même par les plus modestes

Ces mesures curatives sont actuellement complétées par des dispositifs préventifs dont l'objectif premier est l'amélioration des conditions d'habitat et la réduction de la facture énergétique par la rénovation thermique des logements.

Les mesures d'efficacité énergétique et d'incitation à la rénovation énergétique (Eco-PTZ, CIDD...) qui visent ce type de travaux sont aujourd'hui peu adaptées aux ménages les plus précaires : profil emprunteur peu rassurant pour les banques du fait de leurs faibles revenus, déblocage des fonds la plupart du temps sur présentation des factures, avancement des fonds pendant 18 mois pour le crédit d'impôt... De plus, la plupart de ces mécanismes ne sont pas conçus spécifiquement pour lutter contre la précarité énergétique.

Mesures d'incitations fiscales et prêts financiers pour la rénovation énergétique :

- Eco-Prêt à Taux Zéro, Eco-PTZ,
- Eco-Prêt Logement Social, Eco-PLS,
- Prêt à Taux Zéro, PTZ
- Crédits d'Impôt Développement Durable, CIDD,
- Micro-crédits personnel,
- Prêts à l'Amélioration de l'Habitat, PAH,
- Certificats d'Économie d'Énergie, CEE,
- Exonération de la taxe foncière pour les logements construits avant 1989

2. Source : EDF Collectivités 2014

3. Montant moyen de 200€ à 300 €/an selon la composition familiale

4. Source : CD31, 2014

5. Source : CD31, 2014

6. Les bénéficiaires du dispositif recevront automatiquement leur chèque énergie sans demande préalable par l'administration fiscale (Agence de Service et de Paiement). Attribué aux ménages dont le revenu fiscal de référence par unité de consommation ne dépasse pas 7 700 euros et plafonné à 11 550 euro pour un couple. Le montant du chèque est déterminé en fonction des revenus et de la composition des ménages et s'élève à environ 150 euros par ans, avec un plafond de 227 euro par an.

précaires, par le biais notamment des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH, OPAH-Revitalisation Rurale, OPAH-Renouvellement Urbain, OPAH-Copropriétés, Programme d'Intérêt Général, PIG...) pour des territoires en difficulté. Celles-ci permettent de définir, via des conventions signées avec l'État, l'Anah et éventuellement d'autres cofinanceurs, des objectifs et des programmes d'actions pour inciter les propriétaires occupants et/ou les bailleurs à effectuer des travaux. Les actions décidées sont variables d'une opération à une autre. En général, elles incluent le repérage des ménages en difficulté, la réalisation de diagnostics techniques, la fourniture de conseils ou encore une aide au montage de dossiers.

Des points d'information pour faciliter l'orientation et l'accompagnement des ménages

De nombreux ayants droit aux tarifs sociaux ou au programme Habiter Mieux ne demandent pas d'aides, soit par méconnaissance ou par manque de lisibilité des dispositifs, soit par refus d'être aidé socialement. Afin de faciliter l'accès à l'information pour tous, l'état a mis en place dès 2013 un service public de rénovation énergétique à travers un « guichet unique ». La création de guichets uniques locaux s'adressant à tous les ménages permet à ce jour la prise en charge de toutes les demandes et de toutes les situations de précarité énergétique et l'orientation vers les aides et dispositifs adéquats. Pour ce faire, un numéro de téléphone, un site internet⁷ et plus de 450 points rénovation info-service (Pris) ont été développés afin d'orienter les ménages vers les dispositifs existants :

- Le réseau de l'Anah, pour les personnes éligibles au programme Habiter Mieux,
- Et les Espaces Info-Énergie, EIE, pour les autres publics⁸.

Au niveau local, des plate-formes d'accompagnement de type SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie) sont portées par les collectivités. Éligibles aux certificats d'économie d'énergie, ces programmes d'information visent à intervenir rapidement et massivement auprès des ménages à travers des actions de sensibilisation et d'implication des donneurs d'alertes locaux, des visites et conseils au domicile des ménages les plus précaires. De tels

dispositifs d'accompagnement locaux sont actuellement en plein essor en France et sur le territoire de l'agglomération toulousaine : projet de SLIME et Espace Info-Énergie de Toulouse Métropole animé par Solagro, Espace Info-Énergie du Sicoval animé par l'Agence Locale de l'Énergie Soleval...

Des actions de sensibilisation pour agir sur le comportement des ménages

Enfin, le thème de la précarité énergétique est associé à l'objectif de maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments, qui ne saurait être atteint sans des comportements individuels adaptés et un usage repensé de l'énergie, parallèlement à une amélioration des performances énergétiques des logements. Cela se traduit concrètement sur les territoires par des actions de sensibilisation (formations aux éco-gestes, distribution d'éco-kits, suivi de factures, conseils sur l'usage des équipements, ateliers en pied d'immeuble ...) mises en place par les fournisseurs d'énergies, acteurs sociaux, collectivités, à travers leurs Centres Communaux d'Action Sociale, CCAS, EIE, ou les offices HLM.

7. Numéro azur : 0 808 800 700

Site internet : www.renovation-info-service.gouv.fr

8. Rôle de conseil dans la maîtrise des consommations d'énergie et dans l'efficacité énergétique auprès des particuliers à titre gratuit.

LA SOLIDARITÉ AU CŒUR DES ACTIONS D'EDF

Soraya DJERBOU, Correspondante solidarité EDF

La politique solidarité et les actions déployées par EDF au quotidien vont au-delà du cadre réglementaire. En partenariat avec les acteurs investis sur le terrain et l'action des pouvoirs publics, EDF a mis en œuvre un éventail de mesures toujours au plus près des foyers en difficulté pour les accompagner et prévenir au mieux la précarité énergétique. Cette politique de solidarité s'articule autour de trois volets :

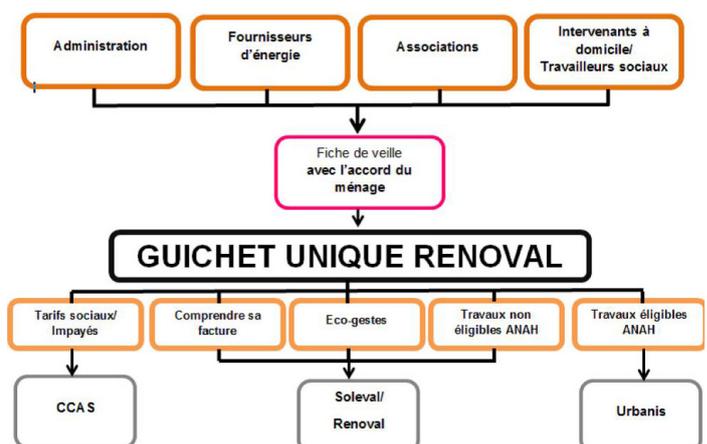
- l'aide au paiement des factures (tarifs sociaux, FSL) ;
- l'accompagnement (conseil, étude tarifaire pour tous les clients en difficulté pour la mise en place de solutions plus souples et adaptées) ;
- la prévention (accompagnement à la rénovation thermique des logements pour les plus précaires, mise à disposition de matériels performants et conseils sur l'usage des équipements, éco-gestes, kits...).

Sensibilisation aux éco-gestes et aux économies d'énergie en pied d'immeuble.

Source : EIE TM, SOLAGRO



Schéma du réseau de veille sociale du Sicoval

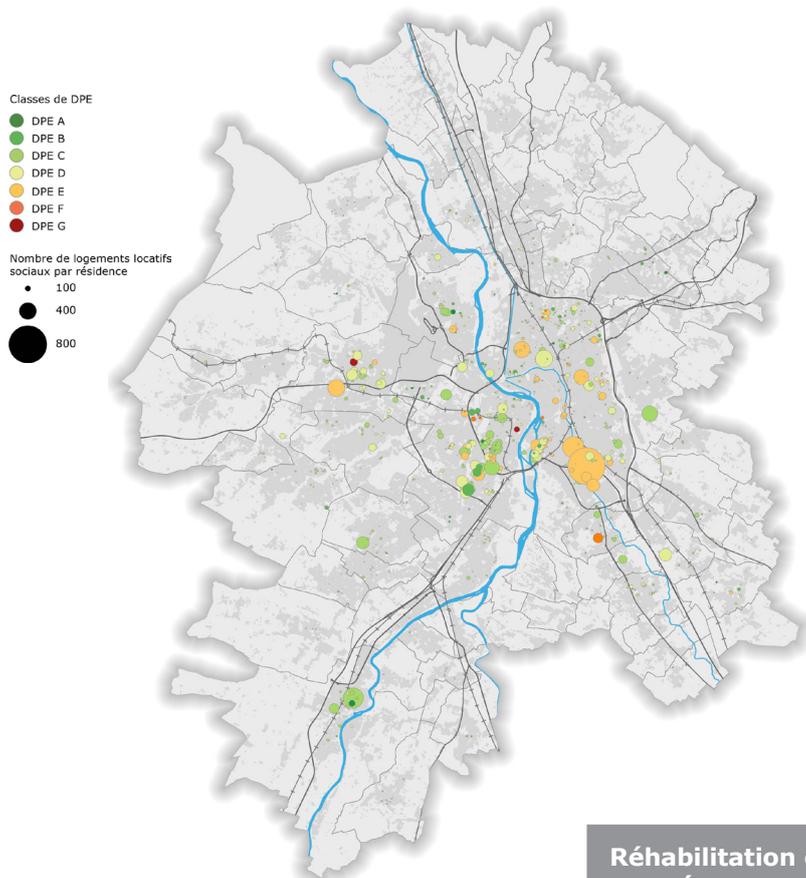


Une réhabilitation énergétique du parc locatif social bien engagée

Des efforts importants à poursuivre pour maintenir l'attractivité du parc existant

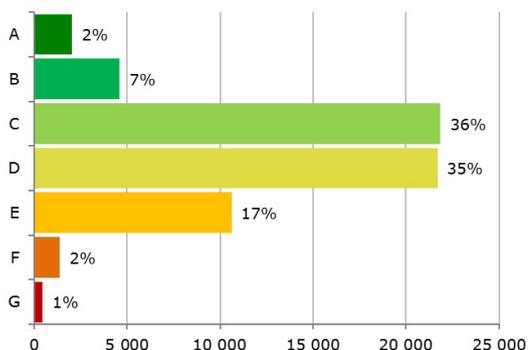
Au 1^{er} janvier 2015, le parc social de l'aire urbaine toulousaine regroupe plus de 75 500 logements, dont 57 300 logements sont localisés dans Toulouse Métropole. Si l'effort de production sur la période récente permet de livrer des logements de plus en plus performants énergétiquement, un tiers du parc a été construit avant les années 1975. Depuis la fin des années 1970, les réflexions engagées dans le cadre de la politique de la ville ont conduit les bailleurs sociaux à réhabiliter leur parc ancien. Pour autant, la réhabilitation thermique demeure une question majeure pour maintenir l'attractivité du parc afin que l'écart qualitatif ne se creuse pas entre les parcs neufs et anciens, ainsi que pour faire baisser les factures énergétiques des locataires et améliorer le confort du logement. En 2015, 20%⁹ des logements sont référencés en classes énergétiques E, F ou G, classes les plus énergivores, soit près de 12 000 logements ; et 35% sont en classe D, soit 26 400 logements. La proportion de logements les plus énergivores est plus importante au sein de Toulouse Métropole que sur les autres intercommunalités, en lien avec le poids des logements construits dans les années 60.

⁹ Selon les Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) renseigné dans RPLS au 1^{er} janvier 2015.



Diagnostic de Performance Énergétique du parc locatif social construit avant 1975 (pôle urbain toulousain)

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2015



Réhabilitation énergétique, une réponse pour réduire les charges locatives

Sabine VENIEL-LE-NAVENNEC,
USH Midi-Pyrénées

L'Union Sociale pour l'Habitat, USH Midi-Pyrénées, organisme socioprofessionnel regroupant l'ensemble des structures en charge du logement social sur le territoire s'est engagée à accompagner la réhabilitation énergétique du parc social existant. La convention Régionale signée en 2009 entre la Région, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'État et l'Union Sociale pour l'Habitat fixe un objectif de 2 500 réhabilitations par an à l'échelle de Midi-Pyrénées. L'objectif est d'agir en priorité sur les bâtiments les plus énergivores (classes E, F, G et D) en les amenant vers la classe C, voire vers des logements en BBC avec des modulations de subventions. Ainsi, entre 2012-2015, 4 700 logements ont été réhabilités sur le territoire de Toulouse Métropole, 290 sur le Sicoval, 222 sur la CAM



et 435 sur le reste du territoire avec une moyenne de 15 000€ par logement.

Si les bailleurs sociaux disposent d'une expérience et d'un savoir-faire dans le domaine, l'enjeu de réhabilitation se heurte à la complexité de l'intervention opérationnelle sur un patrimoine ancien, potentiellement amianté, avec les surcoûts que cela peut engendrer.

La lutte contre la précarité énergétique passe également par des actions de sensibilisation auprès des locataires, qu'ils soient installés dans leur logement ou nouveaux entrants. Ces actions aux écogestes dans le logement sont menées par les bailleurs sociaux pour les opérations de rénovation, mais également pour les opérations neuves BBC ou à énergie positive.



avant



après

Réhabilitation de la résidence Cité Madrid : un confort amélioré et des économies d'énergie pour les ménages

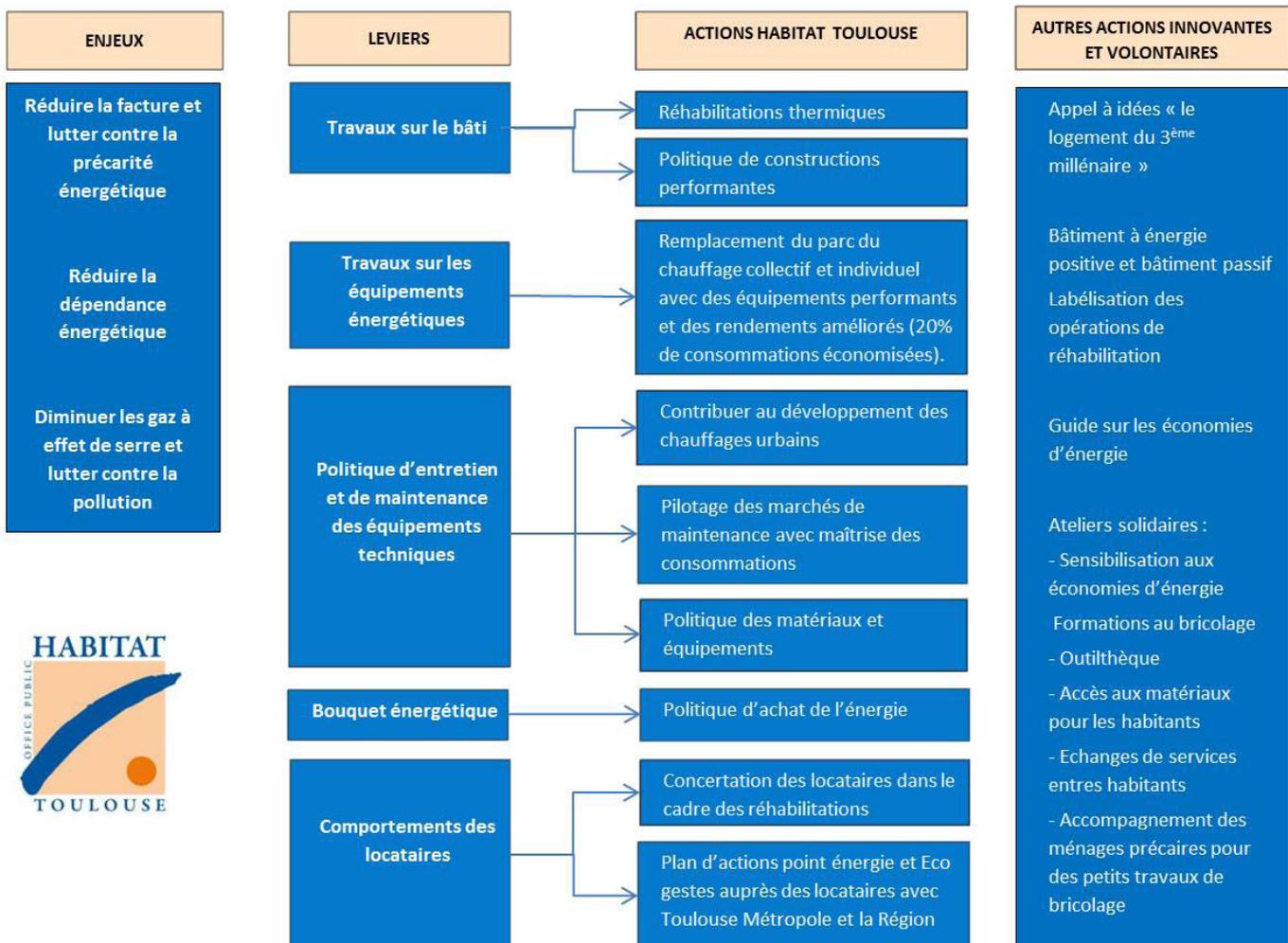
Daniel FERRE, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - HABITAT TOULOUSE

La résidence Cité Madrid est une ancienne cité ouvrière du quartier des Sept Deniers à Toulouse comportant 174 logements construits de 1938 à 1948.

Initiés en octobre 2012 par Habitat Toulouse, les travaux effectués (isolation, remplacement des fenêtres, portes palières et chaudières, mise en place d'une VMC à faible consommation et d'un thermostat d'ambiance...) dans cette ancienne cité ouvrière ont permis l'amélioration du confort des locataires et de la maîtrise des charges. Cette rénovation d'envergure, d'un montant de 6,2 millions d'euros, a permis d'embellir la résidence et d'optimiser la performance énergétique des bâtiments : classement de D à B, soit une baisse de 70% de la consommation d'énergie. Parallèlement aux travaux, les habitants ont été accompagnés par l'Espace Info Énergie (EIE) pour les sensibiliser aux éco-gestes. Cette opération a obtenu le Label Promotelec Rénovation Énergétique, niveau BBC Effinergie Rénovation.

Plan de maîtrise de l'énergie, enjeux et leviers pour Habitat Toulouse

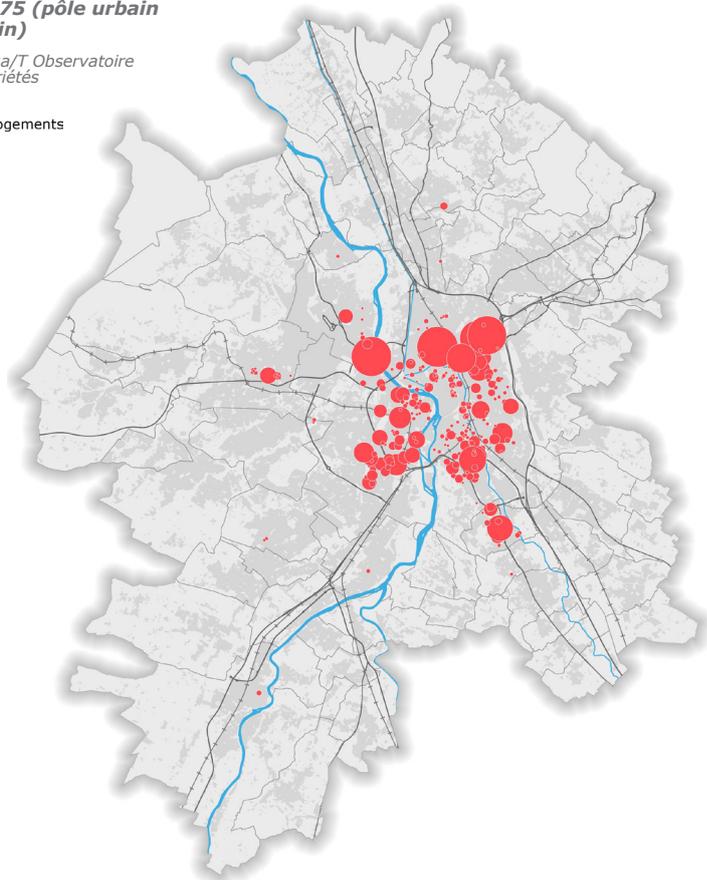
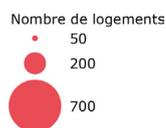
Source : Habitat Toulouse



Une action publique en continu sur les grandes copropriétés

Copropriétés de plus de 50 logements construites avant 1975 (pôle urbain toulousain)

Source : aua/T Observatoire des copropriétés



Transition énergétique, nouvelles dispositions pour les copropriétés

Une rénovation obligatoire d'ici 2025 pour toutes les copropriétés classées F ou G.

Intégrer la rénovation énergétique dans tous les gros chantiers de rénovation : Ravalement de façade, réfection de toiture, aménagement des parties communes...

Individualiser les factures de chauffage au plus tard avant le 31 mars 2017.

Faciliter les travaux de rénovation énergétique par des dérogations aux règles d'urbanisme pour l'isolation des façades, la surélévation des toitures, l'installation de protections solaires...

De nouvelles modalités de votes en assemblée générale pour tout ce qui touche à la rénovation énergétique dans les parties communes.

Une prise en compte récente de la précarité énergétique dans les copropriétés

Le vocable de « passoires énergétiques » est couramment utilisé pour qualifier le parc de logements en copropriétés anciennes. De ce fait, depuis plusieurs années, les copropriétés font l'objet d'une attention particulière, tant au niveau des politiques nationales que locales. Si des dispositifs existent depuis plusieurs années, tels que les OPAH copropriétés créées en 1994 et les plans de sauvegarde (intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficultés) en 1996, la prise en compte de la précarité énergétique au sein des copropriétés est récente. La loi ALUR¹⁰ et la LTECV¹¹ ont renforcé la prévention et le traitement des copropriétés en difficulté. Les OPAH et les plans de sauvegarde, dont les objectifs initiaux étaient la lutte contre l'habitat indigne et insalubre, ont intégré des objectifs de réhabilitation énergétique ; et les copropriétés de plus de 50 lots construites avant les années 2000 doivent réaliser un audit énergétique et constituer un fond dédié aux travaux.

Une politique globale en faveur des copropriétés sur l'agglomération toulousaine

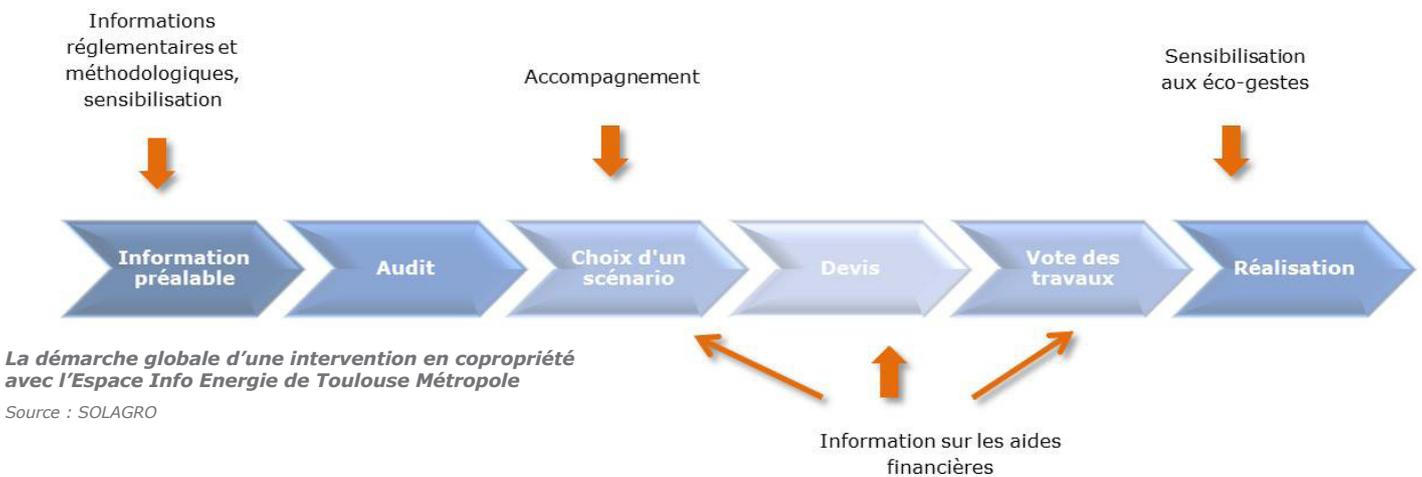
L'ampleur de la construction d'initiative privée d'habitat collectif dans les années 1960 demeure une spécificité de l'agglomération toulousaine, notamment sur la ville-centre. Sur plus de 500 copropriétés de plus de 50 logements construites entre 1955 et 1990¹², regroupant près de 56 000 logements, soit l'équivalent du parc locatif social, les deux tiers datent des années 1960 et représentent 34 000 logements. Une partie de ce parc privé joue un rôle social de fait, et certains ensembles connaissent des phénomènes de déqualification marqués qui ont justifié la mise en œuvre d'une politique globale en faveur des copropriétés. C'est pourquoi, les collectivités locales, et notamment Toulouse Métropole par l'enjeu que ce parc représente sur son territoire, mettent en œuvre une palette d'actions graduées et adaptées à la difficulté des contextes allant du plan de sauvegarde à une mission de veille et de prévention. Leurs mises en place, et leurs conditions de réussite, dépendent avant tout des politiques locales, de leurs moyens techniques et financiers, et de la mobilisation des copropriétaires qu'ils soient propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs. Pour mener à bien ces projets, différents acteurs sont mobilisés, à côté des collectivités locales, pour guider et conseiller les conseils syndicaux et syndics : l'ADIL, les Espaces Info Energies, les bureaux d'études spécialisés...

¹⁰. Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 23 mars 2015

¹¹. Loi relative à la Transition Énergétique et à la Croissance Verte du 17 août 2015

¹². Observatoire des copropriétés de l'agglomération toulousaine, aua/T - Toulouse Métropole.

Dans un contexte où le traitement des copropriétés dégradées est complexe et onéreux tant pour les pouvoirs publics que pour les ménages, anticiper les processus de dégradation constituent un enjeu majeur. D'autant plus qu'une part importante de la production de logements neufs sur le pôle urbain est largement réalisé en collectif sous l'effet des dispositifs successifs d'investissement locatif, et pourraient, à terme, être potentiellement fragilisée d'un point de vue énergétique, si l'entretien des logements et des parties communes ne sont pas réalisées par les propriétaires investisseurs.



LE LABEL « MA COPRO BOUGE »

Rémi GAYRARD, EIE SOLAGRO

Ce label valorise la bonne gestion des copropriétés par l'action des syndicats et des conseils syndicaux et le partenariat avec Toulouse Métropole.

Créé en 2014 dans le cadre du programme de prévention des copropriétés en difficulté de gestion par Toulouse Métropole, en partenariat avec l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) et l'Espace Info Énergie, le label s'intéresse à de nombreuses thématiques :

- Le renforcement de la gouvernance
- La résorption des impayés
- L'amélioration du cadre de vie et du vivre ensemble
- La réduction des consommations (eau, électricité, énergie)
- L'aide à la renégociation des contrats
- ...

Copropriétés lauréates en 2015 :

Amoureux II
Jean-Chaubet



Pour en savoir plus :

Réhabilitation énergétique des copropriétés, aua/T, Perspectives Villes, septembre 2016.



Précarité énergétique, quelles perspectives ?

Entre politique énergétique, sanitaire, environnementale et sociale, la lutte contre la précarité énergétique est un secteur d'intervention encore nouveau, où la légitimité des acteurs mérite d'être renforcée et la coordination des compétences et modes d'actions restent encore à préciser. Face à l'urgence sociale (augmentation des précaires, hausse des prix de l'énergie) et environnementale (raréfaction des ressources, réduction des émissions de gaz à effet de serre), la recherche d'une meilleure organisation et territorialisation des actions est déterminante. La mise en œuvre adéquate de ces dispositifs repose également sur une meilleure caractérisation et identification des précaires par les acteurs locaux à travers notamment les nouveaux guichets uniques.

Si la précarité énergétique dans le logement est largement reconnue et abordée, celle liée au transport et à la mobilité le semble beaucoup moins. Or cette vulnérabilité énergétique liée au transport représente également un enjeu considérable pour les territoires périurbains. A ce titre, l'aménagement urbain (déve-

loppement des transports en commun, politiques de densification...) peut contribuer à réduire les coûts énergétiques des ménages en difficulté. Ces questions s'intègrent au débat sur la transition énergétique en insistant sur la nécessité d'empêcher une nouvelle fracture sociale et énergétique de la société.

La précarité énergétique est également en lien avec la santé, même s'il est toujours difficile de bien discerner les relations de causalité. Une étude française, publiée en avril 2013, montre ainsi que l'état de santé des personnes en situation de précarité énergétique est plus dégradé que celui des personnes qui n'y sont pas soumises¹³. Mieux comprendre les risques sanitaires causés par la précarité énergétique pourra ainsi conduire à une meilleure prise de conscience de ce phénomène.

¹³. CREAI-ORS Languedoc-Roussillon / GEFOSAT financée par la FAP, la Région, l'ADEME et l'ARS.

Bibliographie :

- *Les chiffres-clés de la précarité énergétique de l'ONPE* - Édition n°2 - novembre 2016.
- *Réhabilitation énergétique des copropriétés*, Perspectives Villes, aua/T, septembre 2016.
- *Premier rapport de l'ONPE* - Définitions, indicateurs, premiers résultats et recommandations, septembre 2014.

Web :

- www.onpe.org
- www.precarite-energie.org
- www.infoenergie-toulousemetropole.fr
- www.soleval.org

Pour voir ou revoir les présentations de l'atelier de l'aua/T : www.aa-toulouse.org, rubriques « Événements – Ateliers »

Les ateliers de Toulouse aire urbaine

A destination première des élus et de leurs services opérationnels, les ateliers de Toulouse aire urbaine constituent une opportunité d'échange et de partage sur les pratiques en matière d'aménagement, d'urbanisme et de mise en œuvre des politiques publiques. L'enjeu est bien « d'éclairer les territoires » sur le bon usage des procédures et outils à disposition, dans la perspective de constituer des modes opératoires performants au service d'objectifs partagés.

