

### Editorial

#### Un nouveau souffle pour le bâtiment durable !

Conformément aux orientations données par le Président de la République et le Premier Ministre lors de la conférence environnementale des 14 et 15 septembre 2012 et dans la perspective du débat national qui s'engage sur la transition énergétique, un plan de performance thermique des bâtiments va être mis en place afin de réaliser chaque année un million de logements, neufs et rénovés, sobres en énergie et en émissions de gaz à effet de serre.

Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement et Delphine Batho, ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, m'ont confié le pilotage et la mise en œuvre de ce nouveau plan de performance énergétique.

L'objectif d'un million de logements performants constitue un véritable changement de paradigme dont il faut prendre la mesure : des actions concrètes, vigoureuses, maintenues dans la durée doivent s'engager sur chaque champ du parc de bâtiments construits et à venir.

La dynamique se traduit en quatre voies principales d'action : la rénovation énergétique des logements, celle du parc tertiaire, le suivi de la réglementation thermique 2012 et la réflexion prospective sur l'horizon 2020.

Trois moyens essentiels doivent se développer pour encourager cette dynamique : accompagner la demande des ménages, par une information harmonisée et plus efficace et par la mise en place de dispositifs procédant d'une logique de guichet unique ; sécuriser la demande des maîtres d'ouvrage, par la mise en œuvre d'une garantie de performance énergétique et enfin consolider la filière en développant une filière structurée, une offre globale et en pérennisant les dispositifs de formation.

À n'en point douter, la transition énergétique et écologique de notre société est l'un des enjeux majeurs du quinquennat. Celle-ci ne se fera pas sans accompagner les ménages les plus précaires d'entre nous : la priorité de la lutte contre la précarité énergétique est donc maintenue et réaffirmée. Nous aurons besoin de tous les acteurs à nos côtés et je sais que le réseau RAPPEL constitue un maillon indispensable au service de cette action. Je vous réaffirme donc mon soutien et mon engagement de travailler ensemble !

**Philippe Pelletier,**  
Avocat,

**Président du Plan Bâtiment Durable**

### Au sommaire

**Avec plus de 15% du parc de résidences principales, le secteur HLM représente un enjeu important pour les acteurs de la lutte contre la précarité énergétique.**

Pour autant, les définitions actuelles de la précarité énergétique se rapportant essentiellement à la question de la qualité du logement croisée avec celle du revenu (du ménage), ces notions sont difficilement utilisables et opérationnelles lorsque l'on aborde la question du logement collectif ; encore plus si celui-ci est public et entend entretenir la diversité sociale, car les actions se devront alors d'être «généralistes». Un petit portrait statistique du logement HLM est donc nécessaire pour pouvoir situer la problématique, ainsi que les actions possibles auprès des locataires. Qu'il s'agisse de conseil et d'accompagnement comportemental dans le logement existant ou de pédagogie lorsque des travaux sont prévus ou que des rénovations impliquant l'utilisation de nouveaux équipements ont été réalisées, le travail d'animation est important et appelé à se développer. Au-delà des actions vers les locataires, les

organismes HLM et leurs personnels ont également besoin d'appui et d'accompagnement pour comprendre et suivre au mieux ce qu'implique la transition énergétique engagée depuis le Grenelle de l'environnement.

Bien sûr, la rénovation énergétique du bâti reste la principale clé de réduction des consommations. Le mouvement HLM s'y est engagé, avec parfois des réalisations particulièrement ambitieuses.

Ce nouveau numéro de «Focus précarité énergétique» vous présente donc une série d'exemples très concrets (loin d'être exhaustive) de ce que divers acteurs ont pu expérimenter dans le parc de logement social.

Pour conclure ce petit dossier, un regard chez nos voisins britanniques nous permettra de constater que ces questions se posent ailleurs en Europe, avec quelques nuances, bien entendu.

**Les animateurs du Réseau Rappel**

**La définition actuelle de la précarité énergétique, «Est en situation de précarité énergétique [...] 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 de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.», rend difficile son identification et son traitement dans les immeubles collectifs. Le croisement des revenus et de la qualité du logement ne peut être qu'individualisé, alors que la gestion d'un patrimoine collectif suppose un regard d'ensemble et un traitement relativement standardisé des situations, notamment techniques.**

Pour enrichir la complexité, le logement HLM a vocation, entre autres objectifs, à maintenir une certaine mixité sociale et donc loger dans un même environnement bâti des familles aux revenus différents. Certaines seront en précarité énergétique, d'autres pas. Le traitement des questions de consommation par le bailleur se devant d'être égal pour tous, les actions de lutte contre la précarité énergétique doivent être adaptées à cette situation particulière.

Pour se repérer dans ce segment du logement, vous trouverez ci-après quelques données nationales, qui seront donc à réadapter pour chaque organisme, voire chaque immeuble.

## Les statuts

Il existe deux principales catégories d'organisme HLM: les offices publics de l'habitat (OPH), qui sont la nouvelle appellation des OPAC et OPHLM –la fusion de ces statuts a été organisée par la loi du 13 juillet 2007 (engagement national pour le logement); et les organismes de droit privé– les entreprises sociales pour l'habitat (ESH), nouvelle appellation des

SAHLM. Moins présents, d'autres statuts sont à mentionner, comme les coopératives ou les fondations.

Pour être considéré organisme HLM, il incombe aux sociétés d'assurer les missions de base suivantes: les organismes d'habitations à loyer modéré construisent, achètent, rénovent, gèrent des logements loués à des familles «de condition modeste». Ils peuvent accorder leur garantie à des locataires souhaitant accéder à la propriété. Ils doivent agir, enfin, en faveur de l'objectif de mixité sociale. Afin de compenser le service d'intérêt général que ces organismes remplissent, l'État leur accorde des exonérations fiscales et des aides spécifiques.

La notion «de condition modeste» doit s'entendre au sens large puisque plus de 65 % de la population française aurait droit à une attribution, et plus encore au maintien dans une HLM attribuée.

Le parc des organismes HLM comprend, aujourd'hui en France, 4,18 millions de logements sur les 27,7 millions de résidences principales (hors logements vacants). Le parc est à peu près également réparti entre les offices publics et les entreprises sociales pour l'habitat.

La notion de «logement social» est plus large que le seul logement HLM. Pour être complet, il convient donc de prendre aussi en considération les 0,67 million de logements sous conditions de ressources qui sont gérés soit directement par des collectivités locales (0,25 M logements), soit

par des associations (0,10 M logements), ainsi que le parc privé à caractère social ou conventionné (0,32 M logements).

## Le Parc

### Typologie

À rebours de l'image généralement véhiculée des grands ensembles de banlieue, le parc HLM est en fait assez diversifié, avec une importante proportion (amenée à s'accroître) de petits immeubles en ville — la moitié de ce profil étant des constructions récentes. (Graphique 1)

### Âge, qualité

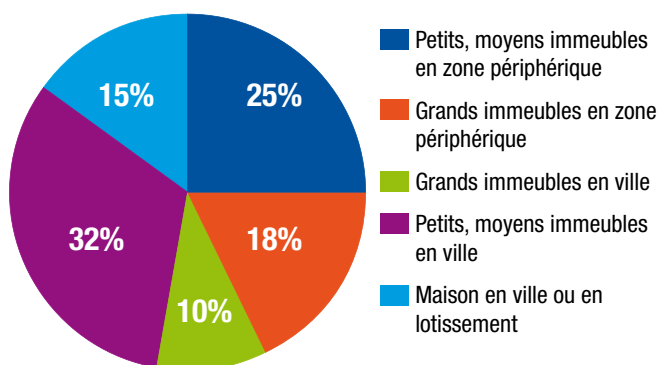
Le parc HLM est légèrement plus jeune (62 % construit avant 1980) que l'ensemble du parc de logement (70 % construit avant 1980).

La qualité thermique du parc, évaluée en 2006, situe la consommation moyenne des logements HLM à 170 kWh/m<sup>2</sup>/an. Avec des biens majoritairement situés en étiquette D du DPE (Graphique 2), les organismes HLM ont programmé la rénovation des 800 000 logements les plus consommateurs à un niveau de performance inférieur à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an d'ici 2020.

### Énergie

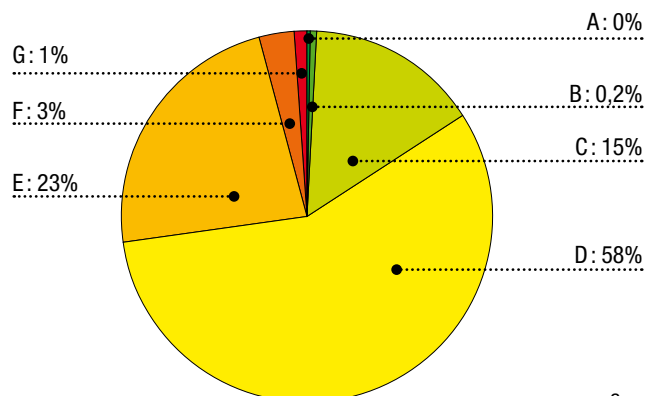
L'énergie de chauffage principalement utilisée dans le parc HLM est le gaz (60 % du parc), pour moitié en individuel et l'autre moitié en collectif. Environ 20 % des logements sont raccordés à des réseaux de chauffage urbain, 10 % sont chauffés à l'électrique, et les 10 % restant utilisent du fioul, du charbon ou du bois.

**Graphique 1 : Répartition des logements HLM par types de construction**



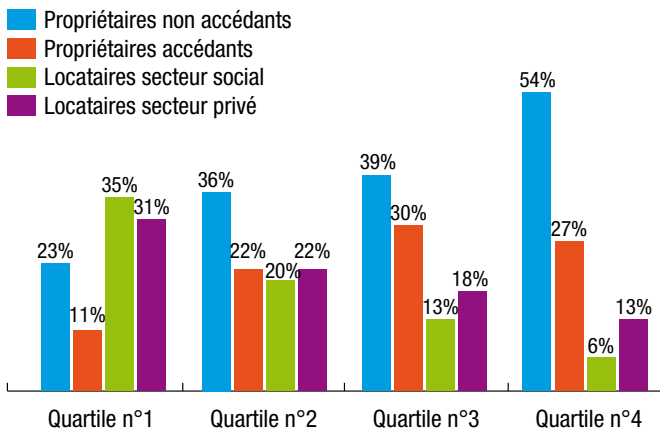
Source : «Données statistiques» USH, congrès 2012.

**Graphique 2 : Évaluation de la répartition de la qualité thermique du parc HLM (2006)**



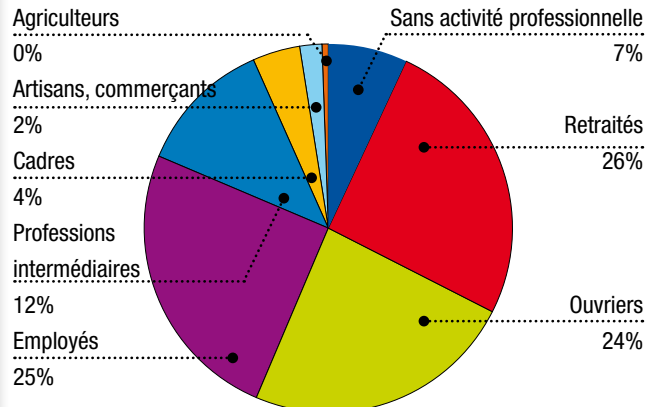
Source : « Rapport d'étape, mars 2010 » groupe de travail logement social, Plan Bâtiment Grenelle.

**Graphique 3 : Statut d'occupation des ménages français selon leur niveau de vie**



Source : « Données statistiques » USH, congrès 2012.

**Graphique 4 : Catégorie socioprofessionnelle des chefs de famille au sein des ménages locataires du parc HLM**



Source : « Données statistiques » USH, congrès 2012.

## Les locataires

### Typologie et situation

Pour rebondir sur certaines déclarations politiques, le parc HLM « n'a pas vocation à accueillir toute la misère du monde », mais à entretenir une certaine diversité sociale. Ceci est d'autant plus vrai que ce parc a vocation à faciliter la mobilité professionnelle et à loger les ménages en fonction de niveaux de revenus qui couvrent plus de 65 % de la population. Les locataires du secteur social représentent donc les différentes strates de la société, avec toutefois une petite moitié du parc attribuée au premier quartile de la population, soit les 25 % des plus modestes. (Graphique 3)

De même, les catégories socio-professionnelles des chefs de ménages font apparaître une forte représentation des ouvriers et employés, pour près de 50%. (Graphique 4)

À la lecture des observations ci-dessus et du graphique 3, on en déduit que les deux tiers des ménages pauvres et modestes sont hébergés dans le parc de logements privé (locatif et propriétaires occupants), et que la moitié du parc HLM est occupée par les classes moyennes. Ce constat vient contrecarrer l'idée généralement répandue que le logement HLM est le logement par excellence des ménages pauvres.

## Les loyers

Le loyer moyen d'un logement HLM se situe à 5,23€/m<sup>2</sup>/mois contre 8€ en moyenne dans le parc privé. Autour de cette moyenne, le prix dépend du mode de financement du logement (PLAI,

PLUS, intermédiaires... – Graphique 5), de l'époque d'acquisition/construction et de son coût initial. Les modes de financements déterminent également les plafonds de revenus permettant l'accès à ces logements. Ces plafonds varient selon la région et la composition familiale. Ainsi, pour un couple avec un enfant, en province, le plafond d'accès pour un logement HLM sera de 1700€ en PLAI, 2900€ en PLUS et 3 800€ en PLS. L'occupation actuelle du parc montre que 60 % des locataires ont un revenu inférieur à 60 % des plafonds PLUS.

## HLM et développement durable

Le mouvement HLM s'est engagé sur un certain nombre d'actions en faveur du développement durable, et notamment sur le volet énergie.

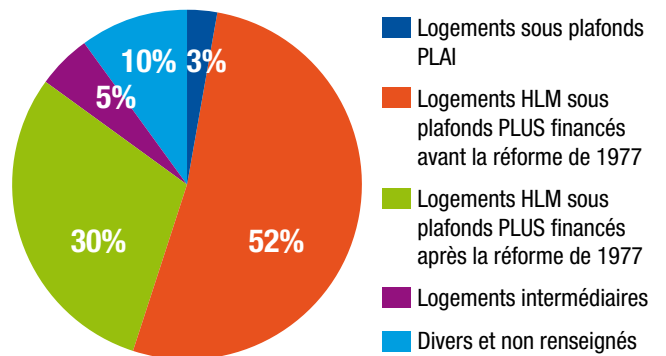
### Rénovation thermique du parc

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, le mouvement HLM s'est engagé en 2010 à la rénovation énergétique des 800 000 logements les plus consommateurs d'ici 2020. Depuis, une centaine de milliers de logements ont été traités, réduisant de moitié, en moyenne, leurs consommations.

### Observatoire de la performance énergétique

Afin d'évaluer les performances énergétiques, économiques, mais aussi en termes de confort et d'usages, d'un certain nombre d'opérations d'habitat social neuves (à minima BBC) et de rénovations énergétiques dans l'esprit du Grenelle, l'Union sociale pour l'habitat a mis en place, pour une durée de 5 ans, un Observatoire de la performance énergétique du logement

**Graphique 5 : Répartition du parc HLM en fonction du type de financement**



Source : « Données statistiques » USH, congrès 2012.

social, en partenariat avec le Programme RAGE 2012, Promotelec et GRDF. Les solutions techniques et énergétiques mises en place dans le neuf et dans le cadre des rénovations énergétiques sont ainsi capitalisées. Des opérations sont également évaluées qualitativement depuis la conception jusqu'en phase d'exploitation.

La suite de notre dossier vous propose une illustration de ce que le monde HLM est capable de produire en termes de rénovation énergétique exemplaire; exemple par ailleurs destiné à se généraliser chez les bailleurs sociaux, pour que les engagements pris en termes de consommation des logements puissent être tenus, et que les locataires HLM les plus modestes puissent continuer à se loger (et payer leurs charges !) dans le parc de logements social.

**Franck Dimitropoulos, BCE**



Vue 3D de la façade Sud sur rue avec ses coursives/brise soleil

## Réalisation

Maitre d'ouvrage : Le Toit Vosgien  
Architecte : Jean-Luc Schimtt,  
Architecture Création  
Bureau d'étude : Terranergie

**Démolition ou (r)évolution, tel a été le choix qu'a dû faire le Toit Vosgien, bailleur social implanté à St-Dié-des-Vosges. La rénovation a finalement été retenue et le résultat va bien au-delà de la plupart de ceux des constructions neuves...**

Initialement voués à la démolition, les deux immeubles d'habitats collectifs de 1970 ne correspondaient plus aux besoins. Il s'agissait en effet de résidences pour personnes âgées, comprenant de très petits logements avec beaucoup d'espaces intérieurs inexploités.

Le premier enjeu a donc été de penser une restructuration totale des bâtiments en ne gardant que l'enveloppe extérieure, pour récupérer tous les m<sup>2</sup> disponibles et les intégrer dans les futurs logements. L'objectif était, entre autres, d'optimiser l'assiette du financement. Pour limiter l'investissement (et l'entretien), les deux bâtiments ont été réunis et un seul ascenseur installé.

Des coursives extérieures ont permis de rejeter les circulations sur les façades pour augmenter la surface habitable. 28 logements T3, ainsi qu'un centre périscolaire, ont été ainsi dégagés.

Le Toit Vosgien poursuivant pour l'ensemble de ses opérations une démarche environnementale et énergétique particulièrement ambitieuse, l'objectif suivant a été, au-delà de ce réaménagement fonctionnel, de fournir des logements agréables et très économes.

L'isolation des murs par l'extérieur (300 mm d'ouate de cellulose) a été doublée de mélèze brut. Le traitement thermique et phonique entre logements a fait l'objet d'une attention particulière. L'installation de fenêtres triple ou double vitrages, selon l'exposition, et de VMC double flux, a abouti à une consommation de base performante. Côté production de chaleur, 50 m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques assurent

plus de 50% du besoin d'eau chaude sanitaire. Une chaudière automatique bois de 100 kW fournit le chauffage nécessaire à l'ensemble et permettra également celui d'un troisième bâtiment tertiaire.

Pour un coût (3 140 000 €) comparable à une construction neuve de qualité «ordinaire», ce chantier en restructuration a permis, outre la qualité atteinte, de réduire les délais et nuisances inhérentes à un chantier de construction.

Avec un coût prévisionnel de 15 € par mois pour l'énergie (5 postes) des T3 dans cette réalisation labellisée «Passiv'Haus Réhabilitation», les 28 familles pourront trouver une certaine tranquillité face aux factures d'énergie.

**Franck Dimitropoulos, BCE,  
avec les éléments fournis par  
Terranergie**

## Le Toit Vosgien

Créée en 1955, la Société Anonyme Le Toit Vosgien gère aujourd'hui un patrimoine de plus de 3100 unités de location, dont 2400 appartements et pavillons.

En moyenne, une cinquantaine de nouveaux logements locatifs sont mis en service chaque année.

Avec plus de 10% des logements sociaux dans le département des Vosges, Le Toit Vosgien est un opérateur important. Il contribue, par son activité, au développement

des entreprises vosgiennes du bâtiment, avec plus de 14 millions d'euros par an investis en moyenne.

Depuis 30 ans, la société utilise le bois pour la construction et participe aussi au développement de cette filière en favorisant la mise en oeuvre de ce matériau dans le cadre de ses réalisations.

La précarité énergétique est une préoccupation majeure, et le

développement durable lié à une diminution des consommations d'énergie est un engagement de longue date, marqué par un renforcement depuis 10 ans, tant dans l'habitat individuel que collectif.

Cet engagement se concrétise par la réalisation de programmes tant en neuf qu'en rénovation d'un niveau minimum «BBC», «Passiv'haus», ou à «énergie positive», les exemples sur [www.toit-vosgien.com](http://www.toit-vosgien.com).



Bureau d'études :  
Thermique - Énergétique - Matériaux -  
Permaculture - Transition énergétique  
Vincent Pierré, Ingénieur Gérant  
de Terranergie  
(88580 Saulcy-sur-Meurthe)



# Démarche territoriale d'accompagnement des OLS par un opérateur technique de la Région Midi-Pyrénées

Le territoire Midi-Pyrénées compte environ 120 000 logements sociaux (soit 10% des résidences principales). L'ARPE Midi-Pyrénées s'est intéressée de diverses façons à ce secteur porteur d'enjeux importants.

## 2000/2001 : Premières actions dans le domaine de l'habitat et du social

Dans le cadre d'un projet européen, Quercy Energies, A3E, l'ADEME et l'ARPE ont contribué au montage de formations pour travailleurs sociaux (énergie, habitat) et à la rédaction d'un guide technique ([www.arpe-mip.com/html/files/PttGuideNRJADEME.pdf](http://www.arpe-mip.com/html/files/PttGuideNRJADEME.pdf)), qui nécessiterait aujourd'hui une mise à jour.

## 2002/2003 : Le logement social est directement ciblé

Un premier rapprochement est opéré avec l'USH Midi-Pyrénées. Un colloque (intervention OPAC38, SAHLM04, Logirep, SA HLM La Cité Jardins, IMBE, La Calade) et des formations «haute qualité environnementale» pour monteurs d'opération (intervenant IMBE) sont organisées.

## 2005/2007 : Expérimentations

Des liens sont tissés avec trois organismes de logements sociaux (OLS): Habitat Toulouse, Tarn Habitat et OPH de Decazeville. Le centre du dispositif repose sur le test d'équipements hydroéconomiques (mesures avant/après, évaluation des résultats) qui a abouti, pour Tarn Habitat, à l'installation de dispositifs hydroéconomiques sur quelques 3 600 logements ! Des agents de proximité des trois OLS sont aussi formés par BCE (énergie, habitat, précarité), et un nouveau guide à destination des locataires est rédigé (exclusivement axé sur les économies financières; [www.arpe-mip.com/html/8-5485-Energie-comment-l-economiser-.php](http://www.arpe-mip.com/html/8-5485-Energie-comment-l-economiser-.php)).

## 2008/2013 : Mise en place d'un dispositif plus complet

Une convention triennale, articulée autour de trois axes («connaître», «accompagner», «valoriser»), est signée avec l'USH Midi-

Pyrénées. Les entités «publiques» amenées à travailler avec le secteur de l'habitat social sont ainsi mises autour d'une même table : Région, ADEME, DREAL, CDC, USH et ARPE.

### «Connaître»

Une étude régionale sur la prise en compte de la qualité environnementale des bâtiments (QEB) dans les pratiques des OLS est conduite en 2009, à l'époque du Grenelle. Au-delà de l'analyse des pratiques, l'étude permet de définir le nombre de logements à réhabiliter avant 2020 (classes E, F et G). Environ 20 000 unités sont identifiées (Enerter®), avec une déclinaison territoriale au niveau des délégataires des aides à la pierre.

Puis, environ 100 000 DPE sont récupérés en 2011 auprès des OLS. L'objectif est d'avoir des données à l'échelle de la commune (utile pour les politiques territoriales énergie/climat), mais aussi d'actualiser les résultats de l'étude Enerter®. 25 000 logements E, F ou G sont identifiés (malgré un recueil incomplet).

Tous ces chiffres ont permis à la Région Midi-Pyrénées de dimensionner son dispositif d'aide destiné à financer la réhabilitation énergétique du parc locatif social.

### «Accompagner» : le centre du dispositif

Plusieurs types d'actions sont déployés, dont : un accompagnement technique «de base» par l'ARPE (peu utilisé par les OLS); l'organisation d'un colloque de 2 jours fin 2010 ([www.arpe-mip.com/html/8-6471-Habitat-social-le-colloque.php](http://www.arpe-mip.com/html/8-6471-Habitat-social-le-colloque.php)); la mise en place de formations gratuites (QEB pour monteurs d'opération; «habitat, énergie et précarité énergétique» pour agents de proximité); des voyages d'études et visites de sites (opérations innovantes en Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon); la mise à jour et le retraitage à 41 000 exemplaires de la plaquette réalisée en 2005 (commande groupée avec 8 OLS).



### «Valoriser» : le laissé pour compte du dispositif

Au-delà du colloque de 2010, qui a surtout présenté des opérations innovantes hors Midi-Pyrénées, peu d'actions ont été mises en place pour valoriser les activités et/ou les réalisations des OLS. Cependant, la création du CeRCAD\* Midi-Pyrénées a depuis permis de valoriser les opérations exemplaires, dont celles des OLS ([www.cercad.fr](http://www.cercad.fr)).

Actuellement, deux nouvelles actions de l'ARPE sont en cours de finalisation :

- la rédaction d'un guide technique et méthodologique qui détaille, des phases préalables à l'exploitation d'un bâtiment, les impératifs liés à la QEB pour un maître d'ouvrage HLM (mise à jour prévue après utilisation par les OLS);
- un voyage d'études en Aquitaine centré sur la basse consommation (neuf et rénovation) et le bois construction.

Le travail réalisé doit être valorisé pour que sa portée soit toujours présente, même au-delà de la sphère HLM.

**Nicolas Gayet, ARPE Midi-Pyrénées**

**Plus d'informations  
et accès aux ressources :**  
[nicolas@arpe-mip.com](mailto:nicolas@arpe-mip.com),  
05 34 31 97 67,  
[www.arpe-mip.com](http://www.arpe-mip.com)

\* Centre de ressources construction et aménagement durable

**Dans un quartier de Montreuil bénéficiant d'une convention ANRU et d'un projet de rénovation urbaine et sociale (PRUS), et dans le cadre de la réhabilitation de 176 logements sociaux, l'OPHM, l'agence locale de l'énergie MVE et la régie de quartier Bel Air-Grands Pêcheurs ont mené un projet visant à accompagner les travaux d'une démarche de sensibilisation à la maîtrise de l'énergie.**

Sept personnes du quartier Bel-Air de Montreuil, actives au sein de l'atelier d'entraide de la régie de quartier, sont devenues Bel-R Energy. Ce groupe ainsi constitué a pu bénéficier de sessions de formation à la consommation éco-responsable par l'association Les Fourmis Vertes et à la maîtrise de l'énergie par MVE.

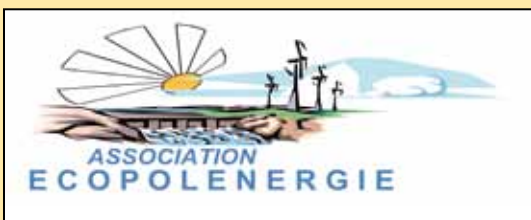
Pour exemple, lors des sept soirées thématiques de formation organisées, les habitants ont pu comprendre les enjeux de la gestion de l'électricité dans le logement, depuis la production de l'électricité jusqu'à la lecture de la facture, en passant par la maîtrise des consommations. Ils ont pu aussi (re-)découvrir des méthodes pour fabriquer des produits ménagers à partir d'ingrédients naturels, tout en pensant aux conseils reçus sur la réduction des consommations d'eau.

Ces formations ont abouti à la création d'un guide d'éco-gestes, dont le contenu a été décidé par Bel-R Energy. Ce guide fait par et pour les habitants reprend les

éco-gestes déjà effectués par eux, d'autres qu'ils ont appris et jugés indispensables. En bonus, un calendrier des fruits et légumes de saison se cache dans la double page centrale! Le guide a par ailleurs été édité à 3000 exemplaires et est désormais distribué aux locataires de l'OPHM.

Concernant la partie sensibilisation du projet, l'idée initiale était que Bel-R Energy s'approprie le projet et trouve, accompagné du bailleur et de MVE, un moyen de capter les ménages concernés par la réhabilitation. Malheureusement, plusieurs facteurs sont venus enrayer la motivation originelle des volontaires.

## Rénovations en logement social et évaluation du confort de vie : accompagnement des locataires de la Résidence Les Pins à Vitrolles (13).



**Le groupe LOGIREM a entrepris une rénovation (niveau BBC rénovation) pour 204 logements locatifs sur une résidence avec une grande mixité sociale.**

Les travaux d'un montant de 4 000 000 € (Opération ANRU) se sont déroulés entre 2011 et 2012 (enveloppe, VMC, limiteurs débit, chauffage collectif).

LOGIREM s'est associée à Écopolénergie pour accompagner les locataires à l'utilisation des nouveaux équipements et pour aborder les économies d'eau et d'énergie ainsi que les bonnes pratiques dans le logement.

### Objectifs du projet d'accompagnement

- > Adapter les actions de sensibilisation en direction des locataires en fonction des réalités de terrain
- > Mobiliser et impliquer les acteurs du quartier pour assurer la pérennisation du message
- > Accompagner les locataires dans la prise en main des équipements et la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie
- > Conduire un dispositif d'évaluation et mesurer l'impact des interventions

### La sensibilisation et l'accompagnement des locataires se déroulent en plusieurs étapes :

- enquête socioénergétique: des visites à domicile sont réalisées auprès d'un échantillon de locataires pour identifier les besoins, les attentes, les messages prioritaires à transmettre. Cette première étape du dispositif d'évaluation permet d'impliquer le ménage dans la démarche, de l'amener à se questionner sur ses usages, et d'identifier des relais pour l'action. Une dizaine de foyers ont été choisis en fonction de critères socioéconomiques et des caractéristiques de leur logement (afin qu'ils soient représentatifs de la résidence);
- organisation d'ateliers thématiques saisonniers: comment régler ses robinets thermostatiques ? Comment utiliser la ventilation ?...
- animation d'une exposition interactive sur les économies d'eau et d'énergie dans un local témoin;
- remise de lettres d'informations saisonnières avec les quittances;
- élaboration d'un livret «mode d'emploi du logement» via un comité de relecture de locataires;
- suivi des consommations d'eau et d'énergie auprès de l'échantillon de locataires: les compteurs sont

relevés tous les mois pendant un an par un technicien d'Écopolénergie. Ce suivi permettra de valider (ou non) les économies réalisées suite à la réhabilitation.

### En parallèle, l'accompagnement des professionnels est essentiel pour le succès de la démarche :

- formation des agents du bailleur : maîtrise de l'eau et l'énergie ;
- pour toucher un maximum de locataires, Écopolénergie propose aux structures du quartier (centre social, CCAS, travailleurs sociaux...) des ateliers collectifs de formation sur la maîtrise de l'eau et l'énergie et visite de l'exposition interactive, ainsi qu'un accompagnement dans le montage d'actions (mise à disposition d'outils pédagogiques, d'animateurs...)

Une enquête finale «rapport au logement» permettra d'évaluer les améliorations apportées par la réhabilitation (confort, relation entre bailleur et locataires...).

**Virginie Vieri, Écopolénergie**

**Partenaires:  
LOGIREM, Famille & Provence,  
ANRU, CG 13, Pays D'Aix, Région  
PACA, Commune de Vitrolles.**

D'une part, les travaux ont mis du temps à se mettre en place, ce qui a laissé une période d'inactivité conséquente entre les formations et le début de la sensibilisation. D'autre part, la tâche s'est avérée trop ardue en raison du grand nombre de ménages, et de la difficulté de trouver un moyen de les toucher en peu de temps.

Toutefois, les locataires n'ont pas été laissés en reste. MVE et Annick, du groupe Bel-R Energy, les ont accueillis dans un appartement pédagogique mis à disposition par l'OPHM pour leur expliquer l'intérêt des travaux en cours de réalisation: isolation par l'extérieur, double vitrage performant, ventilation naturelle assistée, dépose des

chauffe-eaux électriques pour passer en eau chaude collective...

Finalement, les locataires ont pu bénéficier de conseils sur la maîtrise de l'énergie, de travaux de rénovation énergétique et un guide d'éco-gestes «Made In Bel-R» a vu le jour. Pour aller plus loin, MVE travaille à impulser une dynamique d'habitants-relais sur un autre quartier de Montreuil.

**Matthieu Corre,**  
**Agence Locale de l'Énergie - MVE**  
**Tél. 01 42 87 13 55**  
**Tél. EIE : 01 42 87 99 44**  
**contact@agence-mve.org**  
**www.agence-mve.org**



## Défi Énergie-Eau



**Accompagnement et sensibilisation des familles vers un changement de comportement durable pour une meilleure maîtrise des consommations en eau et en énergie.**

### Origine du projet

La part du bâtiment atteint aujourd'hui 44 % du bilan énergétique français. Les deux tiers de ces consommations concernent le secteur résidentiel. Cette consommation conséquente, couplée à des prix de l'énergie en croissance continue, entraîne des conséquences non négligeables sur le pouvoir d'achat des familles modestes. Le potentiel d'économies d'énergie réside à la fois dans le comportement des usagers et le bâti (l'isolation des bâtiments reste le gisement le plus conséquent).

Le service Médiation Sociale Énergie de RECIPROCITE, en contact quotidien avec les familles depuis plus de 10 ans, dispense des conseils en économie d'énergie et d'eau, et a acquis une bonne connaissance des comportements et des freins au changement. Mais cette expérience a montré que ces actions ponctuelles de

sensibilisation ont des effets limités sur le changement réel et durable des comportements.

De là est née l'idée du Défi Énergie-Eau, action de sensibilisation et d'accompagnement de longue durée des familles vers un changement de comportement durable, pour une meilleure maîtrise de leurs consommations en eau et en énergie.

### Partenaires du projet

Le Défi Énergie-Eau est initié à la demande d'une commune avec laquelle le périmètre de l'action est défini. Les logements sociaux sont plus particulièrement visés car ils rentrent dans la politique de la ville. Un large partenariat est par ailleurs développé sur cette action avec les bailleurs sociaux, la Région Lorraine, le Conseil Général, l'ADEME, l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse, GDF SUEZ, EDF et Leroy Merlin (pour la distribution d'un «kit éco»).

### Déroulement du projet :

**1) Engagement d'une centaine de familles sur la durée de l'action, pour un accompagnement individualisé :**

#### • Visite diagnostic

- > Questionnaire sur le logement, la famille, les équipements, les habitudes...
- > Observations dans le logement (isolation, appareils) et relève des compteurs de gaz, d'eau et d'électricité.

#### • Visite bilan

- > Établissement d'un «profil de consommation» de la famille (comparaison par rapport aux moyennes nationales).
- > Suggestions pour réduire les consommations.
- > Remise de «fiches éco-gestes» illustrées et engagement sur des «éco-gestes» prioritaires

#### • Visites mensuelles

- > Relevés de consommation
- > Analyse des évolutions : comprendre les blocages, apporter des compléments d'informations et encourager les évolutions positives.
- > Choix de nouveaux gestes
- > Remise des composants du «kit-éco»

**2) Animations collectives et dans les établissements scolaires du quartier** afin de renforcer le lien social et de générer des émulations entre les familles

**3) Restitution du bilan final de l'action :**

- > **Individuel:** économies réalisées par chaque famille
- > **Collectif:** économies réalisées sur l'ensemble du quartier

Chaque action se termine sur une animation festive.

**Sélim Jouini, Réciprocité**



# Précarité énergétique et logement social au Royaume-Uni

**Au Royaume-Uni, le lancement d'une politique de réduction de la précarité énergétique dès 2001 a conduit au développement d'outils d'analyse et de mesure du phénomène. Nous présentons ici quelques enseignements des enquêtes sur la précarité énergétique pour ce qui concerne le logement social.**

## Définition et mesure de la précarité énergétique au Royaume-Uni

Est considéré comme «fuel poor» tout ménage qui doit consacrer 10 % ou plus de son revenu à la consommation énergétique de son logement. Ce que l'on doit consommer est évalué à partir d'une norme de température de 21°C dans la pièce principale du logement et 18°C dans les autres pièces. Une telle définition a l'avantage d'inclure les ménages qui pourraient être en auto-restriction. En revanche, elle rend difficile la mesure directe de la précarité énergétique car elle nécessite de modéliser les consommations énergétiques des logements.

## Une efficacité énergétique supérieure à celle du parc privé

Au Royaume-Uni, le logement social présente de meilleures performances énergétiques que le parc privé, d'où des factures d'énergie moins élevées. Au Pays de Galles par exemple, la facture moyenne d'énergie en 2011 était estimée à moins de 1 500 £/an dans le logement social, contre plus de 2 500 £ pour les locataires du secteur privé et plus de 3 500 £ pour les propriétaires occupants. Pour autant, on n'observe pas dans le parc social des taux de «fuel poverty» inférieurs à ceux du secteur privé.

## Nombre de ménages «fuel poor» et taux de «fuel poverty» suivant le type de logement

	Angleterre <sup>[1]</sup>	Pays de Galles <sup>[2]</sup>	Ecosse <sup>[1]</sup>	Irlande du Nord <sup>[1]</sup>
Nb total de «fuel poor»	3,5 millions	332 000	658 000	294 240
Taux de «fuel poverty» moyen	16,3 %	26 %	28 %	42,0 %
Logement social	13,9 à 18,9 %	24 à 28 %	29 à 32 %	39,7 %
Locataires du secteur privé	18,4 %	36 %	27 %	49,1 %
Propriétaires occupants	15,9 %	25 %	27 %	40,6 %

[1] 2010

[2] 2008

## Les revenus comme principal facteur de précarité énergétique

Dans toutes les régions, l'effet «revenu» est un important facteur de précarité énergétique des occupants de logements sociaux. En Angleterre par exemple, les revenus des occupants de logements sociaux sont de 17 400 £/an en 2010, contre 29 000 £/an pour les locataires du parc privé et 40 900 £/an pour les propriétaires occupants.

## Des modes de paiement de l'énergie particuliers

En Angleterre, une spécificité du logement social est le recours massif au prépaiement qui reste le mode de paiement le plus cher pour le consommateur.

- Pour l'électricité, plus de 46 % des ménages du parc social emploient le prépaiement (contre 20 % dans le secteur privé). L'électricité étant le mode de chauffage de 10 à 15 % des logements sociaux.
- Pour le gaz, le taux de prépaiement est proche de 37 % (contre 16 % dans le secteur privé). C'est la principale énergie de chauffage dans le logement social (85 % environ).

## Les tarifs de l'énergie

Dans un contexte où il n'y a plus de prix de l'énergie réglementés depuis plus de dix ans, les consommateurs ont le choix entre une multiplicité d'offres. Les factures les plus élevées sont celles des consommateurs utilisant le prépaiement et n'ayant jamais changé de fournisseur (+ 46 £/an sur la facture moyenne d'électricité et + 42 £/an sur la facture moyenne de gaz).

Notons cependant que les fournisseurs d'énergie ont l'obligation de proposer à leurs clients vulnérables

des tarifs sociaux, avec des critères d'éligibilité variables selon les fournisseurs. En 2011, ces tarifs ont bénéficié à 1 million de consommateurs, pour un gain par consommateur de 89 £/an.

## Conclusion

Au Royaume-Uni, le parc social est plus performant que le parc privé en termes d'efficacité énergétique. Les revenus sont le principal facteur de précarité énergétique dans le logement social. Mais les hausses de prix de l'énergie des cinq dernières années ont été telles que le nombre de «fuel poor» y a connu une forte croissance. L'importance du prépaiement dans le parc social suggère que les ménages y ont recours, plus qu'ailleurs, à des stratégies de limitation de leurs dépenses mais en étant soumis à des tarifs pas toujours avantageux. L'enjeu politique consiste à contenir la facture énergétique de ces ménages devrait donc logiquement passer par de nouvelles améliorations de l'efficacité énergétique dans le parc social.

**Ute Dubois, Institut Supérieur de Gestion**

## Pour aller plus loin sur le net

- > L'Union sociale pour l'habitat (USH) représente quelque 760 organismes Hlm à travers cinq fédérations. Elle dispose également de filiales et de structures œuvrant à la formation et à la professionnalisation des organismes.  
[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)
- > L'USH dispose également d'une représentation auprès de l'Union européenne, à Bruxelles, dont la mission est de réaliser une veille législative et du lobbying au niveau communautaire.  
<http://union-habitat.eu>
- > Le Cecodhas (Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social) est le représentant permanent, auprès des institutions européennes et internationales, des organismes nationaux et régionaux du secteur de l'habitat social qui lui sont affiliés.  
[www.housingeurope.eu](http://www.housingeurope.eu)

Les animateurs du réseau :  
Franck Dimitropoulos :  
b-c-e@orange.fr  
Marie Moisan :  
marie.moisan@cler.org

[www.precarite-energie.org](http://www.precarite-energie.org)

Pour nous écrire : Réseau RAPPEL  
CLER, 2 B rue Jules Ferry  
93 100 Montreuil

Focus Précarité énergétique N°10,  
Décembre 2012  
Bulletin d'information du Réseau RAPPEL

Comité de rédaction :  
M. Moisan, F. Dimitropoulos



Ont contribué à ce numéro : Matthieu Corre,  
Ute Dubois, Nicolas Gayet, Sélim Jouini,  
Vincent Pierré, Philippe Pelletier, Virginie Vieri.

Conception et réalisation graphique : L'Atelier/Fred Dupuis



Imprimé à 1 800 exemplaires sur papier recyclé et diffusé auprès des conseils généraux, CAF, ARS, DREAL, Délégations ANAH, CCAS des villes de plus de 50 000 habitants, DDCSPP, MSA, correspondants Ademe, Préfectures, membres du réseau Rappel.

Avec le soutien de :

