

Mémoire Master 2
Urbanisme et Aménagement
Mention « Villes, Habitat et Transition Écologique »

**COMMENT LA LUTTE CONTRE LA PRECARITE
ENERGETIQUE DU PARC PRIVE EST-ELLE INTEGREE
DANS LES POLITIQUES PUBLIQUES ?**

Le défi du confort thermique du parc privé

Elikie Naullet, étudiante en Master 2 Villes, Habitat et Transition Écologique à l'Université de Toulouse II.

Sous la direction de :

Madame Alice ROUYER, Responsable pédagogique, Géographe, Maîtresse de Conférences en géographie, aménagement et urbanisme à l'université de Toulouse2 – Jean Jaurès, LISST-Cieu. Co-responsable du Parcours de master VIHATE.

Maître de stage :

Madame Marie-France Mignot-Bouchet, Responsable du pôle Accueil et accompagnement des particuliers au sein de Soliha Rhône et Grand-Lyon.

Table des matières

Remerciements	4
Avant-propos	5
Introduction	7
PREMIERE PARTIE : DEFINITION DE LA PRECARITE ENERGETIQUE : CATEGORIE RECENTE DE L'ACTION PUBLIQUE	10
Chapitre 1 : Genèse d'un problème public	10
I. Les étapes de la prise de conscience du phénomène de précarité énergétique	10
1. Du droit à l'eau et à l'électricité à une douce et lente intégration du droit au logement : Les années 1990	10
2. Les actions tâtonnantes des années 2000	12
3. Les années 2010 : Le Grenelle II.....	14
II- Définition d'un phénomène massif.....	16
III- Conséquences : Une question sanitaire et sociale.....	17
1. Enjeux de santé publique.....	17
2. Des enjeux sociaux.....	18
Chapitre 2 : Comment reconnaître les ménages en situation de précarité énergétique ?	19
I. Un phénomène multifactoriel : facteurs d'émergence.....	19
II. Quels indicateurs pour mesurer et identifier la précarité énergétique ?	25
1. Un indicateur objectif : le taux d'effort énergétique	25
2. Un indicateur subjectif : la sensation d'inconfort thermique	27
3. De nouveaux indicateurs pour le repérage.....	27
III. Caractérisation des ménages touchés et leur logement.....	28
1. Caractéristiques du logement et accès à la fourniture d'énergie	28
2. Le statut d'occupation	31
3. Profils des ménages en situation de précarité énergétique	36
DEUXIEME PARTIE : DE LA PRISE DE CONSCIENCE à SON INTEGRATION DANS LES POLITIQUES PUBLIQUES : Evaluation des politiques publiques et des dispositifs d'aides... 40	
Chapitre 3 : Les politiques publiques d'aides, d'accompagnement et d'encouragement à la rénovation énergétique : une variété d'aides et d'accompagnements en diffus.....	41
I. Le fond de solidarité logement	41
II. Le Programme Habiter Mieux.....	43
III. Les autres politiques d'encouragement à la réhabilitation de logements gourmands en énergie, des propriétaires occupants	50
1. Les CEE et le label RGE : pas l'un sans l'autre	50
2. Le crédit d'impôt.....	51
Chapitre 4 : Comment assurer un confort thermique du parc locatif Français?	53
I- Les dernières mesures gouvernementales pour la régulation du marché locatif privé.....	54
II- Les mesures d'encouragement à la rénovation énergétique du parc privé locatif.....	59
1. Le dispositif Denormandie :	59

2.	Louer abordable, dispositif solidaire et rentable	59
Chapitre 5 : Limites concrètes et quelques pistes de réflexions.....		61
I.	Un reste à charge lourd.....	62
II.	Agir en faveurs des oubliés : qui sont ces personnes exclues des politiques de lutte contre la précarité énergétique ?	63
1.	Le non recours aux droits sociaux.....	63
2.	Les contraintes d'accès aux aides	64
3.	Les pratiques de privation des ménages.....	64
III.	Des pistes de réflexions et d'actions.....	65
TROISIEME PARTIE : Comment la question de la précarité énergétique est-elle saisie dans le Rhône ?		67
Chapitre 6 : Stratégie métropolitaine : Quelles actions en matière de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants ?		67
I-	Mieux comprendre la vulnérabilité énergétique dans le Grand Lyon	67
II-	Plan climat du Grand Lyon : Une agglomération sobre en carbone en 2020 ? une vision nouvelle ?	71
III-	La métropole de Lyon, acteur de l'éco-rénovation de l'habitat privé : Le cas de la plateforme Ecoreno'v:.....	75
Chapitre 7 : Une mobilisation départementale : Quelques acteurs clefs		77
I-	Les Communautés de Communes s'engagent aussi	77
II-	Soliha Rhône : Acteur de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants	79
1.	Un repérage grâce à un réseau local de « donneurs d'alerte »	79
2.	La communication et diffusion : point de départ	81
3.	Le truck aménagé de Soliha : Repérer en réalisant des actions de proximité	82
Chapitre 8 : Les locataires du parc privé dans le Grand Lyon		83
I-	Objectif du Grand Lyon en matière de réhabilitation thermique du parc existant locatif...83	
II-	La Métropole de Lyon soutient les projets de travaux permettant de produire des logements à loyer encadré	86
III-	Un acteur-opérateur clé dans la lutte contre la précarité énergétique du parc privé locatif du Rhône : Soliha Rhône.....	87
1.	La gestion locative sociale : un dispositif social et solidaire	88
1.1.	Location / sous location.....	89
1.2.	Mandat de gestion.....	90
Conclusion.....		91
Bibliographie / sitographie		93
Webographie :		96
Liste des figures.....		98
Annexes		100

Remerciements

Pour commencer, je tiens à remercier Alice Rouyer pour sa confiance, son écoute et son accompagnement éclairé lors de la rédaction de ce mémoire.

J'adresse mes remerciements à toute l'équipe de Soliha Rhône avec laquelle ce fut un plaisir de travailler. J'adresse tout spécialement mes remerciements au service Réhabilitation accompagnée, qui m'a accueilli, formé et enrichi.

Mes remerciements s'adressent également à tous mes proches, et plus spécialement à Alexandre Buissé, Loanna Regal, et ma jolie équipe VIHATE pour leurs encouragements et leur soutien sans failles.

Avant-propos

Ce mémoire d'étude de Master 2 est issu en grande partie des connaissances que j'ai pu acquérir lors de mon stage au sein du service réhabilitation accompagnée de Soliha Rhône. Mais également des riches expériences qui m'ont été partagées par différentes personnes avec qui j'ai pu travailler, que ce soit à Soliha ou auprès d'autres partenaires.

Ce service réhabilitation accompagnée est l'un des cinq socles du mouvement et nécessite un travail d'approfondissement, de renouvellement et d'accompagnement renforcé.

Il accompagne les propriétaires occupants dans des projets de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique. A cela, ce service a également l'expertise dans des projets de maintien à domicile des personnes âgées ¹ et d'amélioration de l'accès à un logement adapté pour les personnes en situation d'handicap. Enfin, la lutte contre la non décence et l'habitat indigne du parc privé, marque un autre champ fort du travail des équipes de ce service.

Ce stage s'est découpé en plusieurs missions.

J'ai ainsi pu participer, au côté de ma responsable de pôle, à plusieurs comités de suivis, notamment auprès de la Métropole de Lyon, dans le cadre du dispositif Ecoreno'v ². J'ai ainsi eu l'opportunité de voir le cœur de cette plateforme d'aide et d'essayer d'en comprendre les rouages.

Au cours de ce stage, il m'a été confié la réalisation de la méthodologie d'une enquête et de son analyse dans le cadre d'une certification qualité interne.

J'ai également eu l'opportunité de produire des témoignages vidéos de personnes ayant réalisé des travaux d'amélioration de leur logement, avec l'accompagnement de Soliha. Ce projet m'a permis de découvrir en profondeur des projets d'amélioration de logement et de prendre la mesure de l'impact de ses travaux ainsi que celle notre accompagnement. ³

Par ailleurs, en lien avec mes collègues, réaliser l'accueil, l'orientation et l'étude de recevabilité de projets de rénovation énergétique des propriétaires et copropriétaires occupants, en diffus. Dans le cadre d'un poste de conseiller.e habitat ⁴, il m'a été donné

¹ Propriétaires ou non

² Nous l'aborderons dans la Partie 2 de ce travail

³ Nous reviendrons dessus dans le chapitre 7

⁴ Que j'ai pu exercer à mi-temps durant mon stage

l'opportunité d'être formée pour l'accompagnement et le montage de dossiers de demande de subventions, en lien étroit avec le pôle technique. A ce titre, il m'a été confié des visites de contrôle de fin de travaux, et l'expertise technique et financière en découlant. Cette mission m'a ouverte sur l'exigence technique que requiert ces projets... avec ses particularités.

En parallèle, j'ai pu suivre des formations proposées à l'échelle régionale de Soliha, relatives dans la majorité des cas, à des problématiques liées aux copropriétés dégradées.

Enfin, en fin de stage, il m'a été confié, avec confiance et autonomie ⁵, la responsabilité de la permanence hebdomadaire de l'agence ⁶ de Villefranche-sur-Saône. Une expérience très appréciable, humaine et enrichissante qui m'a permis et me permet encore aujourd'hui ⁷ d'accueillir et suivre des dossiers de manières rapprochées.

⁵ ... et j'en suis très reconnaissante

⁶ Agence Soliha

⁷ Septembre 2019

Introduction

Selon les travaux de l'Observatoire de la précarité énergétique (publiés en septembre 2016⁸), la population touchée par la précarité énergétique dans leur habitat s'élève à 5,1 millions de ménages. Ce chiffre représenterait 11,5 millions d'individus. Ce phénomène est en constante augmentation. Une préoccupation croissante s'installe en France avec la prise de conscience du degré d'impact sur les conditions de vie des ménages modestes mais aussi sur leur santé. Plusieurs acteurs se mobilisent depuis quelques années face à cette précarité énergétique devenue une question sociale majeure. En effet, elle rentre dans les enjeux de justice environnementale, et concerne autant les pays aisés que les pays en voie de développement. Sachant qu'un adulte passe en moyenne 12h par jour dans son logement, nous verrons que le lien entre précarité énergétique et la morbidité voire mortalité apparaît malheureusement comme évident.

Depuis plusieurs années, le phénomène de précarité énergétique s'amplifie. Les inégalités énergétiques se sont amplifiées en France depuis une vingtaine d'années. L'effort énergétique voué au logement des 20 % des ménages les plus modestes en France est « de 40% supérieur à celui des ménages les plus aisés » (INSEE, 2016). Le constat en France est sans appel, nous le verrons, nous sommes en retard dans la prise en compte de ce phénomène et dans la mise en place d'actions. Les politiques publiques « ne sont pas en l'état ni adaptées à l'ampleur du problème, ni même coordonnées » (Eloi, 2012).

Nous sommes ici dans une politique du logement comprenant plusieurs types d'intervention, d'outils et de moyens. L'objectif majeur d'une telle politique est de garantir une cohésion sociale et territoriale. Dans le cadre de la précarité énergétique, cette politique se doit d'agir sur le phénomène et ses impacts. Pour cela, nous verrons que les compétences des pouvoirs publics sont partagées sur différents acteurs et échelles, avec de nombreux dispositifs d'actions. Néanmoins, le nombre de ménages en situation de précarité énergétique ne cesse d'augmenter. Nous pouvons donc nous questionner sur l'efficacité de ces programmes, qui ne sont pas tous orientés et adaptés à tous les types de ménages. Les traitements peuvent être différenciés en fonction de ce facteur, lésant les locataires du parc privé par exemple, parc qui requiert pourtant une meilleure visibilité et attention.

⁸ http://www.onpe.org/sites/default/files/pdf/tableau_de_bord/chiffres-cles-precarite-energetique-novembre2016.pdf

Est-ce un défaut de ciblage ? Un défaut de cadrage de la prise en charge de ces personnes ?
Une mauvaise interprétation de la réalité par les pouvoirs publics ?

Ce mémoire de fin d'étude a pour but d'analyser le phénomène de précarité énergétique du parc privé en France et orientera sa réflexion sur le parc privé locatif qui génère beaucoup d'interrogations et de problématiques fortes. En effet, nous verrons ensemble, que ce sujet n'est que très peu traité alors que pourtant il représente un des grands enjeux sociaux et écologiques en France, aujourd'hui et ce depuis une cinquantaine d'années.

Il s'agira également de repérer quelques initiatives qui fonctionnent à l'échelle locale, dans le but d'améliorer la compréhension des situations de précarité énergétique et de résorber ce phénomène.

Le cadre empirique de ce rendu est celui des différents dispositifs suivis et menés par Soliha Rhône, ainsi que les actions menées par les différents partenaires sur le territoire du Rhône.

Cette étude sera découpée en trois axes.

Dans une première partie nous introduirons le terme de « précarité énergétique » et nous mettrons en exergue ses facteurs d'émergence et ses conséquences. Il conviendra ensuite d'identifier les personnes souffrant de précarité énergétique et nous nous questionnerons sur l'existence d'une typologie de logements plus touchés par ce phénomène.

Puis dans une seconde partie, nous verrons comment nous sommes arrivés d'une prise de conscience tardive à une mobilisation de l'action publique. Cette partie nous permettra de faire un état des lieux des politiques d'aides à la rénovation énergétique et de les questionner à l'échelle nationale. Nous verrons comment cette question a été mise à l'agenda politique. On se penchera sur la place des locataires du parc privé et il conviendra d'exposer et de questionner les différentes mesures gouvernementales spécifiques à ce public.

Enfin, dans notre dernière partie, nous nous intéresserons à l'agglomération lyonnaise. Cette partie se découpera en trois temps. Nous verrons dans un premier temps comment la question de la précarité énergétique est appréhendée sur ce territoire dans le parc privé puis les

mobilisations locales et enfin la place du locataire dans les dispositifs du Rhône. Ce focus territorial nous amènera à comprendre comment le Rhône et particulièrement la Métropole lyonnaise agissent face à la précarité énergétique du parc privé. Nous nous concentrerons ensuite sur l'un des acteurs clef de ce territoire, Soliha Rhône. Ce qui nous amènera à parler des différentes initiatives et d'aborder le rôle des agences immobilières sociales.

PREMIERE PARTIE : DEFINITION DE LA PRECARITE ENERGETIQUE : CATEGORIE RECENTE DE L'ACTION PUBLIQUE

Chapitre 1 : Genèse d'un problème public

Il est indispensable d'évoquer l'évolution de la prise de conscience du phénomène de précarité énergétique et de ses grandes étapes. Son intégration dans les discours politiques s'est faite doucement.

Mais alors, de quelle manière cette prise de conscience s'est organisée ?

I. Les étapes de la prise de conscience du phénomène de précarité énergétique

1. Du droit à l'eau et à l'électricité à une douce et lente intégration du droit au logement : Les années 1990

L'inégalité d'accès aux énergies dites primaires⁹ est apparue dans les débats et inquiétudes politiques autour des années 1980. L'émergence de cette prise en considération résonne avec les politiques d'amélioration du logement visant à lutter contre la prolifération des taudis, au lendemain de la 2nd Guerre mondiale. En effet, nous pouvons mettre en avant la loi du 3 janvier 1977 réformant le financement du logement qui a pour objet de :

« Favoriser la satisfaction des besoins en logements et en particulier de faciliter l'accès à la propriété, de promouvoir la qualité de l'habitat, d'améliorer l'habitat existant et d'adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants, tout en laissant subsister un effort de leur part. La loi crée les prêts d'accès à la propriété (PAP), les prêts locatifs aidés (PLA), les prêts conventionnés et l'aide personnalisée au logement (APL). »
Unaf, « Les étapes de la politique du logement en France », 2012

⁹ eau et électricité

Pour le parc social, et particulièrement dans les grands ensembles qui se dégradent et subissent une mauvaise isolation thermique, la loi crée alors la « Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à l'Occupation Sociale » (PALULOS).

Le début du programme « Habitat et Vie Sociale » (HVS) donne à la PALULOS ses premiers chantiers d'expérimentation.

On voit alors apparaître, en ces débuts d'années 1980, le droit pour les plus vulnérables d'accéder à un soutien de leur collectivité, lorsque ces personnes rencontrent des difficultés dans leur paiement des factures d'énergies. Née ici le premier soutien de l'égal accès à l'eau et à l'électricité, pour tous les citoyens. C'est la l'origine du Fonds de Pauvreté Précarité en 1985, et que l'on nomme aujourd'hui le Fonds de Solidarité Logement (FSL).

Un autre débat captive les années 1980, celui de la relation entre propriétaires et locataires. Ces débats donnent l'enchaînement de : la loi Quilliot du 22 juin 1982, la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 et la loi Mermaz-Malandain du 6 juillet 1989.

La loi Quilliot « relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs » marque par cette déclaration :

« Art. 1er – Le droit à l'habitat est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales. »

On y note le rapport entre le « droit à l'habitat » et celui des rapports locatifs, que l'on tente, dans les années 1980, de rééquilibrer afin d'augmenter la protection du locataire.

En 1990, la loi dite « loi Besson » inscrit le droit au logement dans les documents réglementaires par le biais de la mise en place des « Plans départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées » (les PDALPD). L'article 1 clame :

- le principe du droit à un logement dans des conditions de vie décentes
- le principe de jouir du même égal accès aux énergies

« Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques » *Extrait de la loi n° 90-449 du 31 Mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement*

Cette mesure gouvernementale se voit complétée en 1992 par une loi relative au « Revenu Minimum d'Insertion » (RMI) et à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et professionnelle. Cette loi complémentaire annonce que :

« Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières du fait d'une situation de précarité a droit à une aide de la collectivité pour accéder ou préserver son accès à une fourniture d'eau et d'énergie ». *Article 43-5 de la loi n° 92-722 du 29 Juillet 1992 portant adaptation de la loi no 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au revenu minimum d'insertion et relative à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et professionnelle*

Née alors un dispositif à pour contrer les fortes dépenses d'électricité et de gaz.

Plus tard, deux chartes « Périssol » en Novembre 1996, annoncent « le maintien du gaz et de l'électricité et un traitement social des impayés ». Ce maintien ces ressources devient une obligation législative en 1998.¹⁰

Néanmoins, l'efficacité de ces mesures gouvernementales se sont avérées faibles, bien qu'elles s'inscrivent comme un premier grand pas vers l'accès à l'énergie pour tous. Les actions concrètes comme le repérage des ménages précaires ne fût pas performants. Il n'y a pas eu d'avancée fulgurante dans le maintien d'un logement, sain, décent et permettant de jouir d'un accès viable aux ressources énergétiques.

2. Les actions tâtonnantes des années 2000

Des dizaines de mesures voient le jour durant les années 2000, visant à décentraliser l'action publique autour du traitement des inégalités et des conditions relatives au logement. Doucement la notion de précarité énergétique se forme, et se déforme, permettant de mieux appréhender ce phénomène.

¹⁰ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000196404&categorieLien>

On retrouve quelques mesures phares, qu'il est pertinent de citer, afin de comprendre et de mettre en avant cette évolution lente mais réelle.

La loi de 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) introduit doucement la notion de logement décent et...

« Oblige le propriétaire bailleur à remettre au locataire un logement ne présentant pas de risque pour la sécurité ou la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. »

Réseau Rappel, 2010¹¹

Dans l'objectif de lutter contre ce phénomène à une échelle locale, est créé le réseau RAPPEL (Réseau des Acteurs de la Pauvreté et de la Précarité Énergétique dans le Logement), en 2007, financé conjointement entre l'ADEME¹² et la Fondation Abbé Pierre. Ce réseau rassemble les différents « acteurs de l'énergie, du logement et de l'action sociale » afin de lutter contre la précarité énergétique par le biais de « solutions préventives et curatives durables aux ménages qui y sont confrontés ». ¹³

En parallèle, L'ADEME présente plusieurs rapports concernant la précarité énergétique : *Précarité énergétique pour une solution durable (2007)* ; *Les fonds sociaux d'aide aux travaux, Précarité énergétique comment passer de l'urgence à la prévention (2008)*. L'ADEME devient ainsi l'une des premières actrices parmi les institutions à étudier cette problématique et à la mettre en lumière dans l'espace public.

Puis vient la création d'un Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE) qui « est une institution d'observation de la précarité énergétique en France (...) L'ONPE a pour mission de superviser des études confiées à divers organismes et de fournir chaque année un rapport sur les évolutions de la précarité énergétique en France. » Elle donne ainsi un appui au pilotage au niveau national des actions locales de la lutte contre ce phénomène.

Malgré les nombreuses critiques de différents acteurs sociaux, environnementaux et instances publiques, nous ne pouvons pas omettre d'évoquer le regroupement politique majeur de cette décennie-ci : Le Grenelle de l'Environnement, en Septembre et Octobre 2007. Ce

¹¹ <https://www.precarite-energie.org/legislation-et-politique-nationale/>

¹² Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

¹³ precarite-energie.org

rassemblement a eu l'intérêt de mettre en lumière les difficultés de la France autour de différents sujets comme le développement durable ¹⁴ et la réduction de la précarité énergétique et l'occasion d'ouvrir sur un vaste débat que sont les questions environnementales et de la précarité énergétique.

En 2009, suite au Grenelle sur l'Environnement 1, le ministre de l'Ecologie, commande un rapport, rédigé par un groupe de travail présidé par Philippe Pelletier, Président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle. Sont également mobilisés des acteurs de l'environnement, de l'habitat et de l'action sociale, ce groupe se voit chargé de synthétiser les débats et de rédiger des propositions pour lutter contre la précarité énergétique. Ce rapport dit « rapport Pelletier » annonce « 3.4 millions de ménages en 2009 », en France, en situation de précarité énergétique, dont une large majorité (87%) vivant dans le parc privé. Il figure comme le point culminant de la prise de conscience par les politiques publiques de l'importance d'une mobilisation active dans la lutte contre ce phénomène.

Trois points ressortent :

- Création de l'Eco-prêt à taux zéro (*nous en reparlerons dans le chapitre 4*)
- Des nouvelles mesures fiscales comme l'extension du crédit d'impôt (nous reviendrons dessus plus tard) aux coûts de main-d'œuvre et aux bailleurs
- Un renforcement des certificats d'économie d'énergie (*voir chapitre 4*), avec un ciblage plus orienté vers les ménages très modestes.

3. Les années 2010 : Le Grenelle II

En 2010, suite au premier Grenelle sur l'Environnement, la loi Grenelle II voit le jour. Celle-ci a pour objectif d'amener des bases pour des dispositifs à entreprendre pour le développement durable. Parmi les 6 grands chantiers annoncés, l'un se démarque en matière d'urbanisme : la lutte contre les passoires énergétiques. Ce chantier, tel qui est défini dans la loi, a pour visé les bâtiments. Loin est l'idée encore de s'orienter vers une prise en charge des ménages vulnérables. Ainsi, plusieurs dispositifs s'attardent sur la qualité thermique des bâtis et tente d'encourager la construction et la réhabilitation de bâtiments peu avare en énergie.

¹⁴ « un développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. 3 composantes : écologique, économique et sociale » communicationsansfrontieres.org

La loi annonce vouloir réhabiliter en l'espace de huit ans 300 000 logements de propriétaires modestes.

Lancé en 2011, le programme Habiter Mieux a pour objectif initial la rénovation des logements. Nous verrons plus en détails ce programme dans le chapitre 3 de la seconde partie. Mais retenons que les débats publics ont permis d'enfin se rendre compte de l'intérêt des visites de logement par un expert technique. Ceci dans le but de réaliser des diagnostics, d'apporter des conseils mais surtout de trouver une solution durable avec le ménage. Ces visites sont financées par ce programme, Habiter Mieux, dans le cadre de frais d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO).

La loi relative à la transition énergétique et la croissance verte ¹⁵ proposé en 2014, renforce les rénovations chez les ménages modestes par le biais notamment de chèque énergie. On peut notamment faire référence au « chèque vert travaux économes » qui a pour objectif d'avancer le montant des aides qui auraient pu être perçue par le crédit d'impôt, mais versé bien après les travaux. C'est donc une alternative de compensation qui évite aux familles d'avancer l'aide du crédit d'impôt. Par ailleurs, nous verrons dans la seconde partie de ce mémoire, l'évolution future de ce CITE¹⁶.

Et c'est enfin, dans cette décennie, que se définit officiellement la précarité énergétique. Nous aborderons ce point-ci dans la prochaine partie. Soulignons, que cette définition aura vu le jour 30 ans après les premières observations de ce phénomène.

15

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031044385&categorieLien=i>

d

¹⁶ Crédit d'impôt pour la transition énergétique

II- Définition d'un phénomène massif

La définition de la précarité énergétique a toujours été peu précise, voire circonscrite et illustre les limites de notre système. Elle ne prend pas en compte certaines situations plus particulières, laissant de côté certaines personnes.

Néanmoins, la définition britannique, nommé « fuel poverty » est reconnue plus tôt ; autour des années 1970 après les premiers chocs pétroliers. Elle se veut plus précise est mesurable ; en effet, se dit en situation de précarité énergétique, un ménage dépensant plus de 10% de son revenu disponible au paiement de ses factures d'énergie dans le but d'obtenir un niveau minimal de chaleur tout en tenant compte les particularités de son logement et le nombre de personnes y vivant.

Cette seconde définition, cette fois-ci sociologique, et parfois vue comme plus pertinente, mais elle peut être difficilement mobilisable dans des programmes d'actions dédiés.

En effet, elle amène à penser que plusieurs paramètres concourent : **Le prix de l'énergie, l'efficacité des bâtiments et le revenu des ménages.**

Cette approche met en avant la nature multifactorielle de la précarité énergétique, et permet une réflexion sur plusieurs types d'intervention en fonction des diverses entrées que l'on retrouve : par le logement, l'offre, par le ménage...

Une troisième définition, du moins qui s'approche de l'être, s'appuie sur des signaux comme les impayés d'énergie pour déterminer les situations de précarité énergétique.

« Certains profils d'impayés (consécutifs, récurrents...) témoigneraient d'une situation de précarité énergétique, indépendamment du poids effectif des dépenses énergétiques moyennes sur les ressources des ménages, du prix de l'énergie ou de l'état effectif du bâtiment. La précarité énergétique serait ici non une situation dont on s'épuiserait à définir la cause, mais un système d'alerte sur les flux vers la précarité énergétique, et non un indicateur sur stock à même de déclencher une intervention de la part de la collectivité ou des services publics. Ceci le rend utile en complément de ces derniers. » ¹⁷
Urbanisme-puca, 2009

Cette approche a l'avantage de pouvoir engendrer une veille et une méthode d'alerte de manière systématique, de la part des fournisseurs d'énergie. Toutefois, ne négligeons pas d'autres

¹⁷ http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/precarite_energ_note4.pdf

autres signaux qui resteraient invisibles avec cette méthode.

Enfin, une définition française officielle existe, comme nous avons pu le voir dans le chapitre précédant, définie par la « loi Grenelle 2 » :

« 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 ».

Cette définition est une avancée législative, mais il est nécessaire de souligner que les critères utilisés pour chiffrer la précarité énergétique ne sont que trop peu exhaustifs. Prenons l'exemple d'un ménage dont l'effort énergétique est en deçà de 10 % et qui pourtant, peuvent souffrir de ce phénomène. Quant à la sensation de froid, très subjective, elle ne peut être un unique indicateur fiable.

III- Conséquences : Une question sanitaire et sociale

La précarité énergétique amène les ménages à faire des compromis dans les postes de dépenses courantes. Ces derniers ne sont pas sans conséquence, et nous allons les exposer ensemble.

1. Enjeux de santé publique

L'ORS Ile-de-France (2015) a travaillé sur le lien entre la précarité énergétique et les risques sanitaires qui reposent finalement sur des causalités multiples :

« au-delà de ses effets directs sur la santé respiratoire et cardiovasculaire, le froid augmente les risques d'accidents domestiques ainsi que la probabilité de contagion (en raison d'une plus grande promiscuité entre les habitants), les risques d'intoxications alimentaires étant également plus importants en raison de restrictions en matière de réfrigération et de cuisson. ».

Une étude de Sia Partners (2017) « *Rénovons – Coûts et bénéfices d'un plan de rénovation des passoires énergétiques à l'horizon 2025* »¹⁸ a démontré que la rénovation de 7,4 millions

¹⁸ <https://www.precarite-energie.org/wp-content/uploads/2019/07/2017-02-21---sce-nario-re-novons-.pdf>

de ces passoires (les logements F et G) pourrait amener à économiser environ 750 millions d'euros de dépenses de santé.

En effet, la précarité énergétique est un problème de santé publique. Vivre dans une « passoire thermique » rend bel et bien malade. Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment ont d'ailleurs prouvé qu'être exposé à des odeurs de moisissures favorise le risque de survenue des pathologies respiratoires. La présence d'humidité est tout aussi grave, avec la présence de multiples polluants dans l'air intérieur.

Selon l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur,¹⁹ les moisissures sont présentes dans 20 % des logements français et 37 % ont des moisissures invisibles. Une attention particulière est nécessaire à la qualité de l'air intérieur qui découle directement d'une meilleure qualité de ventilation. (ADEME 2016). Par ailleurs, la précarité énergétique peut amener à des comportements à risques, en utilisant par exemple des chauffages inadaptés ou des installations défectueuses, pouvant engendrer un risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO), particulièrement lorsque les ouvertures sont calfeutrées.

2. Des enjeux sociaux

Un des effets le plus notoire est l'augmentation des impayés, en lien l'augmentation du coût des énergies, on peut le constater par l'accroissement des demandes de FSL et sollicitations d'aides auprès de CCAS par exemple (Fouilland, 2013). Les ménages se voient dans l'obligation de choisir les dépenses privilégier et ainsi recule le paiement d'autres factures. Ces situations peuvent alors amener le ménage en endettement. En dehors de ces impayés, l'augmentation des factures d'énergie peut pousser la personne à réaliser des actions dangereuses pour sa santé, comme vu précédemment.

¹⁹ <http://www.oqai.fr/>

Chapitre 2 : Comment identifier les ménages en situation de précarité énergétique ?

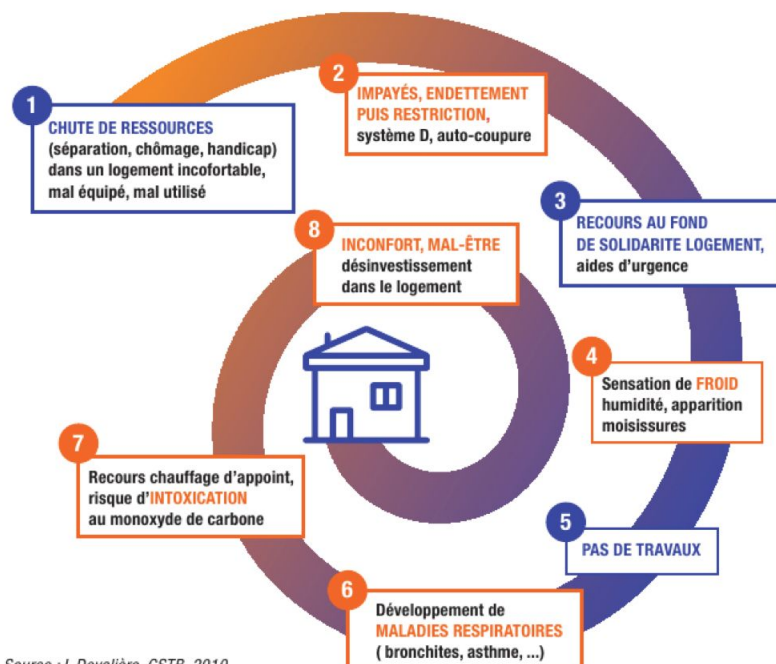
I. Un phénomène multifactoriel : facteurs d'émergence

Les origines de la précarité énergétique ne sont pas récentes pour la plupart d'entre elles. L'explosion de la précarité énergétique vient de de trois facteurs : **la précarité socio-économique, la mauvaise qualité du bâti et la hausse inéluctable du coût des énergies**. Il est important de noter l'effet cumulatif de ces facteurs dans le temps, phénomène dit de spirale de la précarité énergétique (Devalière 2010).

Les familles qui se retrouvent dans des situations de précarité énergétique, le sont parce qu'elles habitent dans des logements inadéquats, et très peu voire pas isolés. Communément, un logement inchauffable est appelé « passoire thermique ».

C'est en cela que la précarité énergétique se différencie de la pauvreté monétaire : c'est bien la défaillance de la qualité thermique du logement, conjuguée à des revenus faibles, qui engendre une situation problématique. Les ménages sont alors incapables, pour des raisons financières, d'accéder à l'énergie nécessaire pour vivre dans un logement adéquat.

Figure 1 : La spirale de la précarité énergétique



Source : I. Devalière, CSTB, 2010

1. Une précarité socio-économique

Ménages aux ressources financières faibles

Dans le but d'étudier et de mesurer le degré de précarité d'un ménage, il est nécessaire de mêler plusieurs données. Ainsi, on prend appui des ressources du ménage, le taux de dépenses en énergie (ou bien d'impayés) et le niveau d'occupation. On retrouve ensuite le « reste à vivre » qui est l'élément d'appui. Plus celui-ci est faible et diminué plus le ménage est reconnu comme étant en situation de précarité. En s'appuyant sur la définition française de 2010 ; « toute personne qui éprouve des difficultés à financer ses consommations d'énergie est considérée comme potentiellement vulnérable à la précarité énergétique. »

Le lien entre précarité financière et précarité énergétique s'établi, dans une étude de Devalière en 2009, on remarque que selon les trajectoires résidentielles, le marché du travail (passage à la retraite, perte ou arrêt d'un emploi) ou bien « *un arrêt maladie durable, la dégressivité des prestations sociales, une rupture ou une décohabitation* » peuvent participer à une détérioration du niveau de vie des ménages, sans distinction de classe sociale.

Dans un contexte difficile de crises économiques et immobilières, les ménages modestes²⁰ ont rarement possibilité de s'installer dans les logements les plus salubres et performants. Le plus souvent le ménage doit supporter des factures d'énergie importantes les conduisant à des conséquences sanitaires parfois graves (*voir sous partie 1 Enjeux de santé publique*) .

2. Hausse coût énergie : poids non négligeable dans le budget des ménages

Hausse du coût de l'énergie

C'est un constat, le coût de l'énergie fossile subit une augmentation constante depuis plusieurs années. L'inflation du prix de l'énergie est l'un des premiers facteurs d'apparition de ce phénomène, connu notamment de manière notable en 1973 lors du choc pétrolier.

²⁰ Propriétaire comme locataire

Cette hausse peut s'expliquer notamment « *par la raréfaction de ces énergies, par l'expansion démographique sur notre planète et par l'élévation des coûts d'investissements pour extraire ces combustibles dans des zones difficiles d'accès.* » (Habitat Energie Limoges). Par ailleurs, les prix de l'électricité augmente peu à peu depuis 2006, qui s'explique notamment par l'augmentation des taxes sur l'électricité, la mise à niveau des centrales nucléaires vieillissantes et du renforcement du réseau électrique. 4

Le problème est que cela empiète de plus en plus sur le budget des ménages et que cette évolution n'est pas suivie par un niveau d'aide concordant.

D'après l'article 2 de la loi de Grenelle I du 3 aout 2009,

« La maîtrise de la demande d'énergie constitue la solution durable au problème des coûts croissants de l'énergie pour les consommateurs, notamment pour les ménages les plus démunis, particulièrement exposés au renchérissement des énergies fossiles ».

Mais la mise en place de ce plan nécessite que les différents acteurs construisent une culture et des actions communes.

Or, l'action publique ne prouve pas toujours son efficacité, parfois entravée par des difficultés à émettre des réponses globales en s'appuyant sur des outils efficaces et en concordance à la situation complexe qu'est la précarité énergétique.

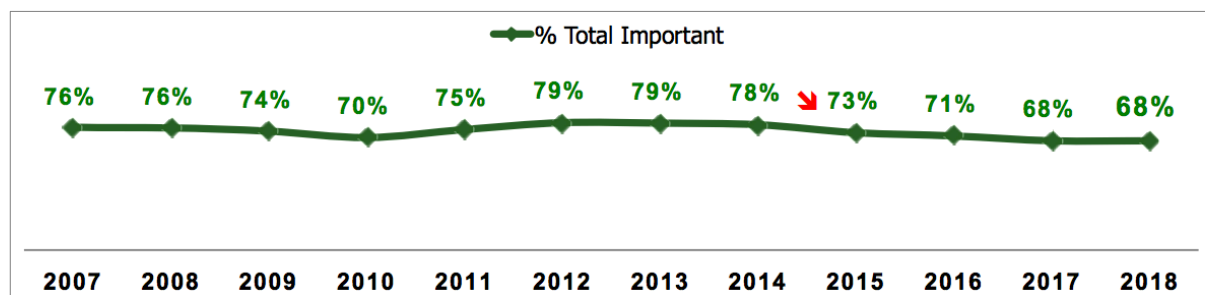
Certains se retrouvent dans l'impossibilité de maintenir une température convenable de leur logement, sans avoir à diminuer leur « reste à vivre ». Certains choisissent alors de se priver de confort énergétique.

Nous verrons plus tard, que le plus souvent, les personnes souffrant de précarité énergétique sont locataires, et ne peuvent donc pas choisir le mode de chauffage le plus adéquate au logement, ni même –parfois- d'améliorer leur logement en terme de performance énergétique.

Une enquête téléphonique a été réalisée par l'institut d'études Market Audit en Septembre 2018 auprès d'un échantillon représentatif de 1 501 foyers français. « *La représentativité a été assurée par la méthode des quotas et par un redressement sur les variables d'âge et de profession du chef de ménage, après stratification par région et taille d'agglomération.* »

Cette enquête a permis de mettre en lumière que la consommation énergétique est une préoccupation pour les deux tiers des ménages français.

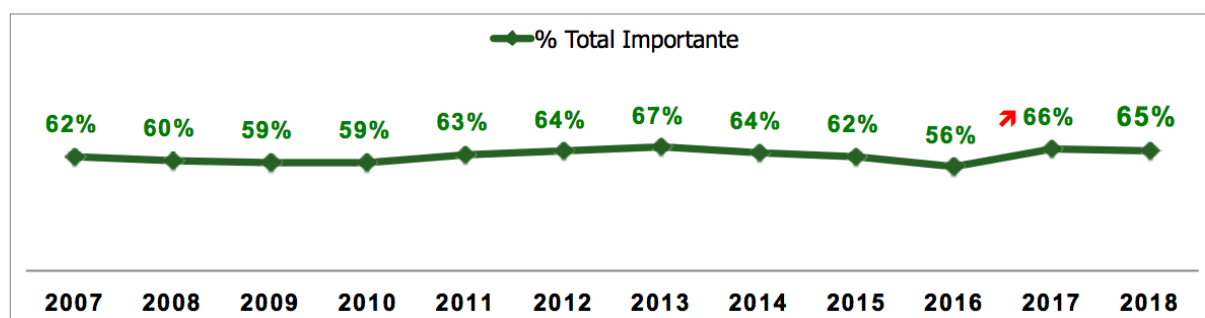
Figure 2 : Préoccupation des français vis à vis de la consommation énergétique.



Source : energie-mediateur.fr, 2018

En outre, avec la montée des prix des énergies, les factures représentent une forte dépense pour une grande majorité des ménages français.

Figure 3 : part des factures dans les dépenses de la population française :



Source : energie-mediateur.fr, 2018

3. Les bâtis inadaptés : une mauvaise qualité thermique des logements.

Mauvaise qualité thermique des logements

En France 67% des logements sont sortis de terre bien avant la première réglementation thermique en 1970. On retrouve les logements d'après-guerre, qui ont été bâti vite et parfois mal ainsi que les logements construits les années précédant la crise pétrolière; les économies d'énergie n'étaient pas dans les préoccupations.

Il y a trois typologies de bâtiments :

« La première concerne les constructions d'avant 1948, c'est un mode de construction traditionnelle, avec peu d'isolation. Elle représente environ 25% du parc.

Nous avons ensuite les constructions entre 1948 et 1975 qui elles aussi représentent 25% de nos logements. Nous sommes dans une période de construction intensive, industrialisée et standardisée, là encore avec peu d'isolation.

Et enfin les constructions d'après 1975 ou le premier choc pétrolier va nous emmener à mettre en place une réglementation thermique ou RT. » *MOOC interne soliha*

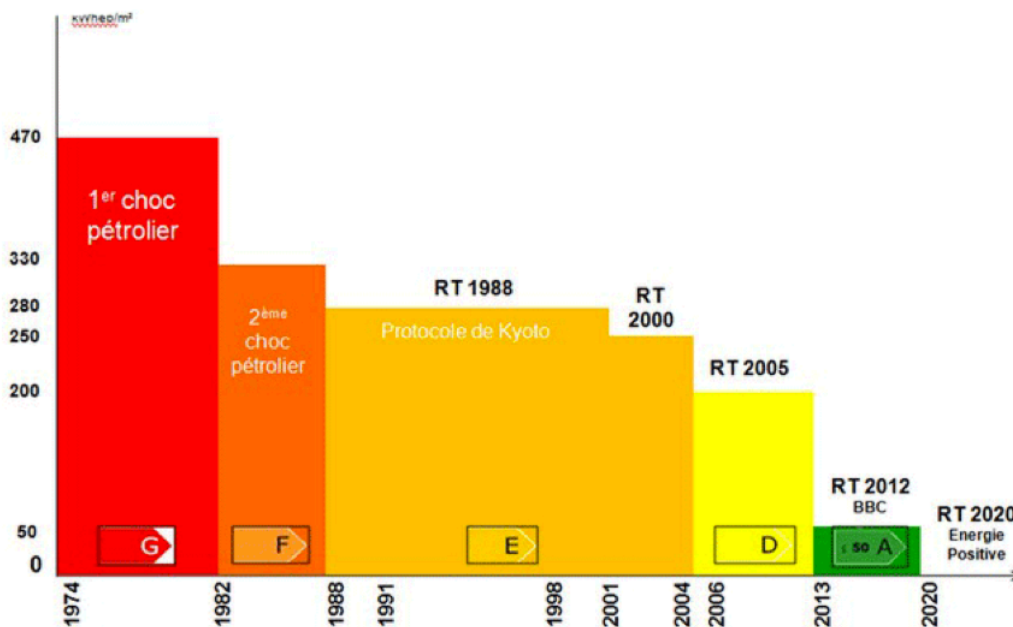


Figure 4 : évolution de la réglementation thermique

source : MOOC, précarité énergétique

Ces logements peuvent parfois être de véritables « passoires énergétiques » aux mauvaises performances énergétiques. Notons que la qualité d'un logement peut également varier selon sa nature (maison individuelle, appartement) et son voisinage (un logement accolé aura une perte de chaleur plus faible qu'une maison individuelle sans voisinage).

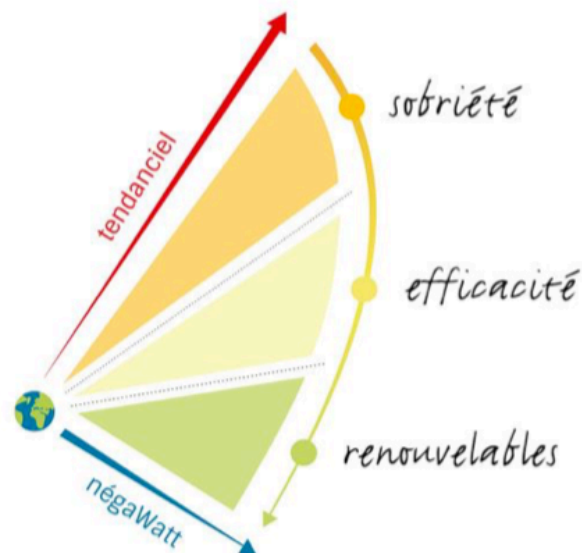
La qualité thermique d'un logement, n'est pas la cause de faits sociaux ni même de mode de consommation. Habiter un logement inadapté n'est jamais un choix.

La défaillance d'une habitation peut être qualifiée comme à elle seule de facteur d'une précarité énergétique. C'est pourquoi il existe des dispositifs d'aides et d'encouragements à la rénovation de logements dégradés ou au performance énergétique faible. On retrouve ces dispositifs – comme le programme national Habiter Mieux- voir Chap. 3 - .

Ainsi, une des priorités est d'agir sur l'efficacité du bâtiment et son usage, puis sur les équipements présents et dans les cas possibles d'encourager à l'utilisation d'énergies renouvelables. C'est d'ailleurs le principe de la démarche Négawatt.

Figure 5 : La pensée Négawatt

« Dans le cas d'un ménage en restriction de chauffage qui se trouve dans une sobriété forcée, nous agissons **tout d'abord**, quand cela est possible, **sur l'isolation du logement.** »
Negawatt.fr



©Association négaWatt - www.negawatt.org

II. Quels indicateurs pour mesurer et identifier la précarité énergétique ?

La mesure de la précarité énergétique se présente sous différentes formes, de ce fait, les données chiffrées varient en fonction.

Un des grands enjeux de la précarité énergétique est l'identification des ménages en difficulté. On ne peut pas repérer les ménages en souffrance en se reposant sur une seule définition. Plusieurs autres paramètres peuvent être utilisés pour dénombrer au mieux la précarité énergétique.

Mais alors, comment quantifier la précarité énergétique ?

On retrouve deux types d'approches pour repérer des situations de précarité énergétique : **la méthode dite objective et la seconde subjective.**

En France, la méthode objective est la plus couramment utilisée.

Par ailleurs, une étude complémentaire de SILC se base sur plusieurs autres variables déterminantes dans le but de dresser le « portrait type » d'un ménage en souffrance.

Nous verrons ensemble les différents modes de repérage et enfin nous compléterons cet exposé par l'étude qui agrmente les modes de repérages.

1. Un indicateur objectif : le taux d'effort énergétique

Le premier indicateur utilisé en France, et notamment mis en place par le groupe de travail du plan Bâtiment Grenelle en 2010, est le taux d'effort énergétique « *After Fuel Poverty Approach* », une approche par la consommation ; donc ici la part du budget consacrée à l'énergie.

L'Observatoire national de la précarité énergétique (2014, 2016) l'a ensuite complété par l'ajout d'indicateurs tels que « *la sensation de froid déclarée, faiblesse des revenus et dépenses élevées rapportés aux ménages modestes des trois premiers déciles de revenus* ».

En se basant sur l'enquête nationale logement de 2013, « *12,1 millions de personnes souffrent de la précarité énergétique (...), au titre de l'un, au moins, des trois indicateurs précités, tandis que (...) 2,6 millions de personnes sont concernés par, au moins, deux de ces indicateurs et constituent le « noyau » des précaires énergétiques* » (Durdilly, Lapostolet, 2018).

Les ménages subissant une précarité énergétique, donc qui affecte plus de 10% de leur revenu au paiement de frais d'énergie, présentent plusieurs points communs.

En effet, des stratégies sont mises en place pour palier à cette situation et aux effets néfastes, par le biais par exemple de l'accommodation, d'une lutte par la résistance ou bien le bricolage.

Les ménages en situation de précarité énergétique vivent généralement dans des logements anciens localisés dans des copropriétés dont l'état est moyen, parfois mauvais : le taux de précarité énergétique est ainsi plus élevé dans ces copropriétés (Eloi 2012).

Néanmoins, cette méthode fait l'objet de plusieurs critiques, notamment par le fait que la France n'a pas adapté cette approche à sa propre situation, mais en se basant sur les mêmes ratios Anglo-Saxon. En effet, cette méthode ne prend pas en considération la qualité thermique et les modes d'occupation du logement (Devalière, 2011²¹).

Mais cette nécessaire adaptation suppose de posséder des données spécifiques comme les caractéristiques thermiques du logement et la situation climatique, qui permettrait d'exclure les situations d'auto-privation ou de surconsommation (Charlier, Dorothée, A. Risch, et C. Salmon, 2015).

Figure 6 : Distribution des ménages français selon le taux d'effort énergétique :

Taux d'effort Energétique	Nombre de ménages	Part des ménages	Nombre de personnes	Nombre de personnes par ménages
Moins de 5 %	15 894 804	58 %	37 939 760	2,44
De 5 % à moins de 10%	7 668 197	28 %	16 466 808	2,15
De 10 % à moins de 15 %	2 147 856	8 %	3 950 557	1,84
15 % et plus	1 483 621	6 %	2 659 723	1,79
Total	27 190 478	100 %	61 871 065	

Données : ENL, 2013. Réalisation : E. Naulet

²¹ <https://www.metropolitiques.eu/La-precarite-energetique-retour.html>

2. Un indicateur subjectif : la sensation d'inconfort thermique

Cette seconde approche, dite subjective, s'appuie sur le ressenti des ménages de leur niveau d'inconfort dans leur logement et permet d'appréhender le phénomène de précarité énergétique par le biais de données subjectives mais qualitatives. Cependant, il s'agit de veiller au mode d'interprétation de la réalité.

Comment appréhender, qualifier et nommer l'inconfort ?

On peut l'interpréter en s'appuyant sur la définition du code de la construction et de l'habitat²² qui juge la température inconfortable en dessous de 19°C.

Cette méthode est appliquée assez régulièrement, nous retrouvons l'INSEE dans le cadre de son Enquête Nationale Logement de 2006 et Thomson (2013) dans une étude comparative presque-européenne de la pauvreté énergétique.

3. De nouveaux indicateurs pour le repérage

Des acteurs britanniques se sont penchés sur un repérage dit plus efficace des ménages en situation de précarité énergétique, en créant des nouveaux indicateurs. On retrouve l'indicateur « *Low income and High costs* » ou BRDE (bas revenus, dépenses élevées) qui a été établie dans les rapports Hills (2011,2012). Selon cette méthode, un ménage est vu en situation de précarité énergétique à deux conditions : son revenu dit « *reste à vivre* » est faible et que ses dépenses en énergie sont élevées.

Ainsi, cet indicateur implique une identification de deux seuils afin de définir les ménages en situation de précarité énergétique : le premier en termes de revenus résiduels disponibles et le second en termes de dépenses d'énergie primordiales afin de vivre dans un confort thermique respectable. En s'appuyant sur ces critères, l'ONPE (2014) annoncent que « 5 millions de ménages français vivraient en situation de précarité énergétique, ce qui revient à 11,5 millions de personnes. »

²² Articles R. 131-19, R. 131-20, R. 131-21, R. 131-22 et R.131-23 du code de la Construction.)

III. Caractérisation des ménages touchés et leur logement

Qui sont les ménages souffrant de précarité énergétique et où vivent-elles ?

Les indicateurs vus précédemment ont donc l'utilité de désigner des populations potentiellement en situation de précarité énergétique, c'est ensuite aux politiques publiques d'inclure ou non certains profils des dispositifs. Croiser différentes variables et paramètres permet de s'approcher d'un portrait sociologique de ces ménages.

Mais le ménage type existe-il vraiment ?

Des prédispositions à la précarité énergétique peuvent exister comme la faiblesse des revenus et des mauvaises conditions de vie qui se lient souvent. Elles permettent de se rapprocher d'une certaine réalité.

Mais peut-on vraiment les utiliser sans exclure des personnes en souffrance ?

De plus, nous allons voir que la localisation résidentielle et le type d'habitat ont une influence majeure dans les risques de précarité énergétique.

1. Caractéristiques du logement et accès à la fourniture d'énergie

Les caractéristiques du logement ont une influence sur les risques de précarité énergétique. On retrouve notamment l'isolement, la surface du logement à chauffer, qui induit donc une facture énergétique proportionnelle, et le statut d'occupation.

1.1. Date de construction du logement

L'âge d'un bâtiment peut être un élément fiable pour détecter des logements énergivores. En effet, en s'appuyant sur le fait que les premières normes d'isolation thermique datent de 1974, on peut très clairement penser que les logements construits avant ces années-ci rentrent dans les critères des passoires énergétiques. On observe sur le tableau ci-dessous une baisse de près de 8 % de ménages ayant le sentiment de souffrir du froid, suite à la mise en place de cette première norme thermique (d'autres suivront en 1982, 1988, 2000 et 2012).

Figure 7 : Part des ménages en situation d'inconfort thermique en fonction de la date de construction du bâtiment :

Date de construction du bâtiment	Bâtiments construits avant 1948	Bâtiments construits entre 1949 et 1974	Bâtiments construits après 1975
Part des ménages déclarant souffrir du froid	16,8%	17,7%	11%

Source : Devalière et *alli*, 2011

La période de construction joue donc un rôle sur la qualité thermique du bâtiment, que ce soit l'isolement ou bien le système de ventilation. En France, 65 % du parc a été bâti avant les années 1975 et n'a donc pas été construits avec des normes thermiques.

1.2. Localisation du logement

La précarité énergétique est généralement abordée par l'entrée du bâtiment (*on ne parle pas ici de la porte*), mieux identifiée et explorée que par la dimension du transport. La prise en considération du coût résidentiel n'est apparu que récemment²³, dans les débats sur la transition énergétique.

Ainsi, l'INSEE²⁴ déclare en 2009 :

²³ 2013

²⁴ L.Calvet, F.Marical, S.Merceron et M.Theulière, Portrait Social, Insee.

« Se loger plus loin des centres urbains, dans un logement individuel plus grand, induit non seulement une augmentation de la facture énergétique du logement, car il faut chauffer ces logements avec une perte de rendement thermique liée à l'individualisation de l'habitat, mais cela augmente aussi sensiblement les dépenses de carburant car les ménages deviennent plus dépendants de l'automobile et effectuent de plus longues distances. »

En effet, la précarité énergétique touche particulièrement les habitants des petites villes ou en milieu rural. S'éloigner des villes semble être un facteur de risque, la précarité énergétique peut aussi être liée à la mobilité (Nicolas, J-P., Vanco, F, Verry, D., 2012.).

"Les Français les plus vulnérables au renchérissement du coût des énergies sont ceux qui cumulent un habitat à mauvaise efficacité thermique et un éloignement des commerces et services" (CREDOC).

Se loger dans des grandes villes coûtent plus cher mais ne nécessite pas obligatoirement une voiture individuelle, on évite ainsi le coût de la voiture et les charges qu'elle induit.

A l'inverse, résider dans le périurbain éloigné des centres villes oblige souvent à s'ajouter un budget supplémentaire : la voiture et ses différentes charges.

Ainsi, l'étude de 2013 du CREDOC²⁵, souligne que les logements « *dans les communes rurales et les bourgs de moins de 20.000 habitants, la proportion de ménages s'imposant des restrictions sur le chauffage et le carburant est la plus élevée (respectivement 37% et 33%)* ».

Les logements sont plus grands et plus énergivores, engendrant une facture énergétique plus conséquente et lourde à assumer que la moyenne. Par ailleurs, le taux d'effort énergétique démontre une différence notable entre les ruraux et les citadins : 3,1% est alloué à la facture énergétique pour les parisiens contre 7,3 % pour les habitants des milieux ruraux. Une telle inégalité s'explique par le fait que l'on retrouve beaucoup de maisons individuelles avec des grandes superficies et énergivores, en dehors des grands espaces urbains. A l'inverse des habitations plus petites (parfois avec une meilleure performance thermique aussi) et des salaires plus élevés dans les grandes villes.

²⁵ Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie

Il semble donc important d'intégrer cette vulnérabilité dans la lutte contre la précarité énergétique. A titre indicatif, la mobilité liée avec cette vulnérabilité représente « 23% des ménages concernés pour un territoire comme celui de l'aire urbaine de Lyon » (Verry, Vanco, 2009).

2. Le statut d'occupation

2.1. *Les locataires surexposées à cette forme de précarité énergétique*

Un logement au coût accessible est celui qui permet à l'occupant d'avoir un confort de vie minimum malgré les frais du logement à assumer. Pourtant, les foyers font face d'années en années à un marché du logement contraint et en hausse. S'ajoute à l'augmentation des loyers, une hausse des prix de l'énergie.

De ce fait, les dépenses induisent par le logement sont de plus en plus lourdes à assumer par les ménages aux ressources faibles, et en particulier pour les locataires du secteur privé (Devaliere, Briant, 2011). En effet, les locataires y consacrent près de la moitié de leurs ressources, en comparaison, les locataires du parc social ont environ 25 % de revenu résiduel en plus mensuellement (Baronnet, 2012). Le taux d'effort est donc plus prononcé chez les locataires du parc privé.

Sur la figure 8, ci-dessous, on observe qu'en 2010 31% des foyers du 1^{er} quartile vivent dans un logement du parc privé, contre 13 % des foyers du 4^{ème} et dernier quartile.

Figure 8 : Taux d'effort médian des ménages selon le statut d'occupation et le niveau de vie

	Taux d'effort médian net ¹ en 2010 (%)	Evolution du taux d'effort ² (points)		Répartition des ménages par statut d'occupation en 2010 (%)
		1996-2006	2008-2010	
Ensemble	18,5	0,8	0,1	100
Locataires du secteur privé	26,9	3,1	1,0	21
Locataires du secteur social	20,1	1,0	-0,3	18
Accédants à la propriété	27,2	0,6	0,8	23
Propriétaires non accédants	9,5	-0,5	0,5	38
1^{er} quartile de niveau de vie³	23,6	2,8	0,6	100
Locataires du secteur privé	33,6	7,6	1,9	31
Locataires du secteur social	20,2	1,8	-1,3	35
Accédants à la propriété	n.s.	3,4	n.s.	11
Propriétaires non accédants	15,4	1,4	1,3	23
2^e quartile de niveau de vie	21,3	1,6	0,4	100
Locataires du secteur privé	29,1	4,6	2,3	22
Locataires du secteur social	23,2	1,5	1,4	20
Accédants à la propriété	29,3	0,7	-0,6	22
Propriétaires non accédants	11,4	-0,3	0,5	36
3^e quartile de niveau de vie	18,9	0,4	0,1	100
Locataires du secteur privé	25,1	1,6	-0,4	18
Locataires du secteur social	n.s.	0,1	n.s.	13
Accédants à la propriété	28,2	0,5	1,4	30
Propriétaires non accédants	9,9	-0,6	0,5	39
4^e quartile de niveau de vie	11,0	-1,5	0,1	100
Locataires du secteur privé	18,8	-0,2	-1,1	13
Locataires du secteur social	n.s.	-0,2	n.s.	6
Accédants à la propriété	22,5	1,4	0,5	27
Propriétaires non accédants	7,1	-0,5	0,5	54

1. Il s'agit du rapport entre les dépenses de logement nettes des aides au logement et le revenu avant paiement des impôts et perception des aides au logement. Pour les propriétaires, les dépenses comprennent les remboursements d'emprunts (capital et intérêts) pour l'achat du logement et les gros travaux, la taxe foncière et les charges de copropriété. Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous, elles incluent la taxe d'habitation et les dépenses d'eau et d'énergie liées à l'habitation.
2. Les évolutions ne sont pas strictement comparables : les sources ne sont pas identiques (enquêtes nationales Logement 1996 et 2006 et enquêtes SRCV 2008 et 2010) et les taxes ne sont pas prises en compte dans l'évolution 1996-2006.
3. Les ménages sont classés par ordre croissant de niveau de vie, le 1^{er} quartile correspond au quart des ménages les plus modestes, le 4^e quartile au quart des ménages les plus aisés.

Source : S. Arnault et L. Crusson, 2012

En 2006, les locataires du secteur privé sont ceux dont les logements étaient les plus insalubres, avec la présence d'un fort taux d'humidité, en effet 28 % d'entre eux ont déclaré en souffrir.

On peut l'expliquer en deux causes, la première en s'appuyant sur les données de l'INSEE de 2002, annonçant que les locataires ont des revenus plus faibles, et la seconde cause plus fiable, et qu'ils sont en situation de dépendance face aux volontés des propriétaires vis à vis

des travaux d'amélioration thermique (Devaliere 2006), les obligeant à être passifs face aux difficultés et caractéristiques de leur logement.

Néanmoins, un propriétaire reste tout autant touché par cette vulnérabilité énergétique, en effet, les propriétaires vivent plus souvent dans des logements plus grands que les locataires, engendrant ainsi une surface plus grande à chauffer (Ménard et Volat, 2012).

Figure 9 : Type de population concernée par la précarité énergétique en fonction des indicateurs :

	Caractéristique des populations désignées	Taux d'effort énergétique supérieur à 10 %	Inconfort thermique en %
	Ensemble des ménages	14,4	14,8
	Ménages du premier quartile	40,1	22
Statut d'occupation	Propriétaires	19,5	7,8%
	Locataires	NR	25,2
Age des populations concernées	Personnes âgés de 65 ans et plus	25,4	NR
	Personnes âgés de moins de 50 ans	NR	19,1
Type d'habitat	Habitants de maisons individuelles	17,1	NR
	Ménages habitant en logement collectif	NR	21

Source : Devalière et *alli*, 2011

Ainsi, on peut lire sur tableau que 19,5 % des propriétaires ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10 %, malheureusement les données ne nous permettent pas de les mettre en comparaisons avec les locataires. Cependant, nous pouvons retenir un chiffre important ; 25,2 % de locataires souffrent d'inconfort thermique, contre 7,8 % pour les propriétaires.

Le statut de locataire semble ainsi intéressant à explorer, avec 35,5 millions²⁶ de ménages locataires en France, il apparaît comme nécessaire de creuser les problématiques autour de la vulnérabilité énergétique du parc privé locatif.

Subsiste aujourd'hui encore, des logements indignes, insalubres ou « non décents » dans le parc locatif privé, or, dans les zones tendues,²⁷ ces biens sont loués au prix du marché.

²⁶ Données de 2017

La situation des locataires se dégradent donc de plus en plus sévèrement au fil du temps.

Ainsi, Nous verrons ensemble dans la troisième partie de ce mémoire, de manière plus exploratoire, la situation énergétique des locataires du parc privé en France et plus particulièrement dans le Rhône.

Le parc locatif privé n'est à ce jour, pas réellement intégré en tant que tel, dans les politiques publiques de rénovation énergétique de l'habitat. Pourtant, ce parc représente 1 logement sur 5 (ANIL, 2016). En 2018, nous comptons 7 millions de logements (INSEE, 2019) ce qui représente 22,8 % du parc.

Par ailleurs, ce parc locatif privé est reconnu comme étant le plus faible en terme de performance énergétique. En effet, 3,1 millions de logements de ce parc se situe en classe F ou G du DPE²⁸ (SOES, 2013).

Plusieurs questions s'imposent :

Mais alors pourquoi ce parc a-t-il été délaissé malgré des enjeux importants et pourquoi commence-t-on à s'intéresser à ce sujet aujourd'hui ?

Quels sont les dispositifs d'encouragements à la rénovation énergétique des logements du parc privé locatif ? Quel est la position des bailleurs privés ? Comment pousser et accompagner les bailleurs privés dans une rénovation énergétique de leur logement ?

Comment les professionnels de l'immobilier peuvent-ils s'insérer dans ces démarches de rénovation et de lutte contre cette précarité ?

Les locataires sont-ils réellement passifs ou ont-ils les moyens de se mobiliser ?

Existe-t-il des dispositifs rendant possible une mobilisation de ces locataires prisonniers de leur logement ?

²⁷ L'offre de logements est insuffisante

²⁸ Diagnostic de performance énergétique

Mais pourquoi un tel désintérêt du parc privé locatif ?

Gaëtan Briseperre, Sociologue, l'explique dans son article publié en 2019 : « Les logements en location dans le privé, point dur de la rénovation énergétique ? Politique du logement, 2019 ». Ainsi, il explique en trois temps que :

La catégorie des bailleurs privés est victime de stigmatisation dans les débats publics. Il est très vite penser qu'un bailleur privé est un privilégié n'ayant pas besoin d'accompagnement financiers de l'Etat. Or, c'est une population peu étudiée, où très peu de données peuvent être mobilisées pour comprendre comment cibler les dispositifs d'aides et les besoins.

Une deuxième raison pourrait s'expliquer par l'histoire des politiques publiques :

« Du côté de la politique du logement, l'intervention publique sur le parc locatif privé se concentre essentiellement sur la production de logements neufs à travers des dispositifs de défiscalisation (*du Méhaignerie au Pinel*) »

Et que l'intervention concernant la rénovation énergétique de ce parc, n'est proposée via des aides de l'ANAH qu'à condition de louer avec un plafond prédéfini (*nous reviendrons sur ce dispositif dans le prochain chapitre*). Ce qui n'est pas toujours attractif dans des zones aux marchés tendus et donc prisés.

Par ailleurs, les bailleurs ne peuvent prétendre au crédit d'impôt transition énergétique, qui parfois, représente une aide non négligeable. C'est également le cas pour les subventions aux syndicats des copropriétaires via le programme Ecoreno'v du Grand Lyon, pour les bailleurs privés.

Disclameir : Cependant, un bailleur est éligible à d'autres aides individuelles :

- L'Eco-prêt à taux zéro
- La TVA à taux réduit
- L'exonération de la taxe foncière
- Les certificats d'économies d'énergie
- Le coup de pouce chauffage/isolation, sous conditions de ressources
- Les prêts travaux d'amélioration performance énergétique d'Action Logement, 5000 € à 1 % d'intérêt sur 10 ans pour les salariés du secteur privé, selon ressources.

Enfin, dans un dernier point, G. Brisepierre indique que ce manque d'intérêt est associé au fait que ce parc privé locatif est situé à 44 % en copropriété. Or, nous le verrons, les démarches collectives de rénovation sont différentes des propriétaires occupants, ainsi que les aides allouées.

3. Profils des ménages en situation de précarité énergétique

Figure 10 : Ménages concernés par la précarité énergétique en fonction de 4 niveaux de critères

	Ménages consacrant plus de 10 % de leur revenu aux dépenses énergétique	Ménage dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 10 % et qui appartiennent aux 3 premiers déciles de la population	Ménages ayant eu froid et habitant depuis plus d'un an	Ménages ayant eu froid et appartenant aux 3 premier déciles de revenu par UC
Nombre de ménages concernés	3 631 000	2 835 000	4 767 000	1 920 000
Nombre d'individus concernés	6 610 000	5 500 000	11 026 000	4 792 000
Part des ménages concernés	14 %	34,7 %	18,8 %	27,3 %

Source : ONPE, Les chiffres-clés de la précarité énergétique, édition n° 2, novembre 2016. ENL 2013 . Réalisation E. Naulet

On peut établir en lien direct entre la précarité financière et la précarité énergétique : certains ménages n'ont pas la possibilité d'allouer le budget nécessaire pour se chauffer convenablement.

Les personnes captives...ont une sensibilité plus forte au froid...

En s'appuyant sur des statistiques nationales, on constate que les personnes retraitées représentent « un tiers des ménages démunis qui ont un budget d'énergie élevé par rapport à leur revenu » (INSEE 2015). Ces personnes se trouvent très souvent dans leur habitation.

« Les contraintes liées à l'isolement, à la perte d'autonomie et à la dépendance rendent captives ces personnes dont les besoins de confort dans leur lieu de vie sont élevés » *Devalière, 2009.*

Les personnes âgées sont ainsi malheureusement surreprésentées parmi les personnes en situation de précarité énergétique.

On retrouve une autre catégorie surreprésentée (INSEE 2011); les personnes en situation de chômage : 17,7% d'entre eux, et donc présentes dans leur logement mais également la part : « des personnes en situation de handicap et les personnes au foyer sont trois fois plus importante que la moyenne nationale. » (Devalière 2010)

Dans le tableau ci-dessous, on voit les liens flagrants, en Grande-Bretagne, entre inactivité et situation de fuel poverty. Les actifs sont ainsi bien plus protégés, puisque 7 % d'entre eux subissent un taux d'effort énergétique supérieur à 10%. Ainsi, il y a une surexposition à la précarité énergétique pour les catégories de ménages sans emplois ou inactives, en comparaison au reste de la population qui elle est de 15 %.

Figure 11 : Part des ménages en situation de fuel poverty en Grande Bretagne en 2011, en fonction de leur situation dans l'emploi et à partir du critère du taux d'effort énergétique :

Situation dans l'emploi	Proportion des « fuel poors » à partir du critère taux d'effort énergétique en %
Inactif	24
Demandeur d'emploi	40
Actif occupant un emploi	7
Total des ménages	15

Source : Department of Energy and Climate, 2013. Réa : E.Naulet

Les familles monoparentales

Figure 12 : Profil des ménages en situation de précarité énergétique au tournant des années 2000

Structure des ménages	Part dans la population totale en %	Part des ménages touchés par les situations de précarité énergétique dans chaque catégorie
Famille monoparentale	8,3	12
Personne seule	30,8	7
Couple avec enfant	33	4
Couple sans enfant	25,8	2

Source : Devalière, 2002. INSEE TEF, 2011.

Ce tableau démontre les caractéristiques d'un ménage influent sur les situations de précarité énergétique. Ainsi, on voit que les familles monoparentales sont les plus touchées : 12 % ont été confrontées à des impayés en facture d'énergie ou de téléphones au cours des 12 derniers mois, du fait de difficultés financières.

Cela peut s'expliquer par la baisse soudaine des revenus suite à une séparation du couple, entraînant ainsi la contrainte pour le ménage de vivre dans un logement moins coûteux mais dont la qualité est moindre.

Il y a donc un fossé entre le milieu urbain et le milieu rural qui s'accroît au regard de ces inégalités résidentielles (Deffobis, 2015). En résumé, si l'on retient l'indicateur d'inconfort thermique, les ménages locataires (très souvent en habitat collectif) en zone plutôt urbaine souffrent davantage d'un habitat dégradé (Devalière 2011, 2012).

A l'inverse, si l'on s'appuie sur l'indicateur du taux d'effort énergétique, on attribue plutôt la précarité énergétique à des ménages propriétaires –souvent âgés- de leur maison individuelle, en zone rurale ou bien des copropriétaires dans des banlieues de grandes agglomérations ou dans des centres villes anciens.

Il est important de mesurer l'hétérogénéité des situations et des profils de ménages, tout comme la qualité du bien acquis, sa localisation et son environnement.

La situation est aussi différente entre les accédants à la propriété et les propriétaires « de plein droit » qui n'ont pas ou plus d'emprunts immobiliers à rembourser. (Robert, Vaucher, Domergue Crise du logement, 2014).

On peut également faire référence à l'avis du CESE²⁹ :

« il y a la nécessité d'une approche globale de la lutte contre la précarité énergétique liée au logement. Il met l'accent sur une dimension de vulnérabilité énergétique qui est mieux appréhendée aujourd'hui, à savoir celle qui est liée à la mobilité quotidienne. Selon les travaux récents de l'INSEE, plus de 10 % des ménages consacrent près de 5 % de leurs revenus à l'achat du carburant nécessaire à leurs déplacements contraints. Le risque de vulnérabilité est faible dans les pôles urbains, mais élevé dans les zones éloignées des centres des villes, en particulier dans les quartiers périurbains situés en dehors du périmètre des transports en commun. »

http://www.anales.org/re/2015/re_79_juillet_2015.pdf

Il doit donc être mobilisé des actions plus ciblées.

Devant ce phénomène aux conséquences massives, nous allons voir comment les politiques publics agissent afin de diminuer voire résorber ce phénomène.

²⁹ Conseil économique, social et environnemental

DEUXIEME PARTIE : DE LA PRISE DE CONSCIENCE à SON INTEGRATION DANS LES POLITIQUES PUBLIQUES : Evaluation des politiques publiques et des dispositifs d'aides

Le parc de logements français affiche des performances thermiques assez médiocres ; en 2012, d'après le CGDD,³⁰ 86 % des logements consomment « plus de 150 kWh par m2 et par an ». 4,2 millions de logements (soit 15 % des résidences principales) ont une étiquette énergétique « G » qui caractérise les passoires thermiques, consommant plus de 450kWh par m2 par an, 9 fois plus que les normes de construction neuve. Il s'agit principalement des petits logements du parc locatif privé, souvent chauffés à l'électrique, de ceux construits avec les normes thermiques et de ceux situés au nord et à l'est de la France, au climat plus rude.

La rénovation thermique de ces logements apparaît d'autant plus urgente que le prix de l'énergie est en hausse.

Ainsi, la prise en compte de la précarité énergétique a évolué très rapidement, après une réaction tardive des pouvoirs publics.

Le gouvernement s'est exprimé à plusieurs reprises concernant la rénovation thermique, montrant ainsi l'intérêt grandissant pour ce phénomène. Suite à des débats nationaux, l'Etat s'est engagé à une réduction de moitié de la consommation énergétique française d'ici 2050. Mais par quel moyen ? Quel public est-il visé, et comment « attirer » leur attention ?

Nous verrons dans cette partie comment cette évolution est née et les moyens mobilisés au niveau national.

Parmi les dispositifs marquants, nous verrons notamment le programme global Habiter Mieux, les contrats locaux d'engagements et les Fonds de Solidarité.

Ces programmes sont la réponse des pouvoirs publics face à l'un des projets économiques, sociales et écologiques les plus importants pour les 20 prochaines années. Cependant, nous verrons les lacunes de ces programmes, souvent mal coordonnés entre eux, engendrant une vision peu cohérente pour les ménages potentiellement concernés.

³⁰ Commissariat général au développement durable

Après avoir exposé et analysé les dispositifs nationaux d'encouragements à la rénovation des logements des propriétaires occupants, nous verrons ensemble les différents dispositifs pour les locataires du parc privé, sur cette même échelle. Nous tâcherons de comprendre l'interprétation de la réalité et les actions menées par les pouvoirs publics, et du degré d'importance accordé.

Chapitre 3 : Les politiques publiques d'aides, d'accompagnement et d'encouragement à la rénovation énergétique : une variété d'aides et d'accompagnements en diffus

I. Le fond de solidarité logement

Comme nous l'avons vu dans la première partie, en 1985, les Fonds Pauvreté-Précarité sont instaurés et se voient être complétés par le droit pour chacun de bénéficier d'une aide de sa collectivité, qui est établie par la *loi n°90-449 du 31-05-1990*, dite loi Besson.

Cette loi transforme alors les Fonds Pauvreté-Précarité en Fonds Solidarité Logement (FSL) qui permet aux ménages en situation précaire d'être accompagnés pour vivre dans un logement et y rester de manière pérenne.

En 1998, la loi d'orientation n°98-657 du 29 juillet 1998, dite loi Aubry, annonce que l'eau et l'électricité sont une « obligation légale ». Ainsi, l'accès aux énergies et à l'eau sont reconnues comme nécessaires à tous.

La loi du 10 février 2000 concernant « la modernisation des services publics et le développement du service public de l'énergie » assure à nouveau ce droit pour tous :

« Le service public de l'électricité a pour objet de garantir l'approvisionnement en électricité sur l'ensemble du territoire national, dans le respect de l'intérêt général. (...) Il concourt à la cohésion sociale, en assurant le droit à l'électricité pour tous, à la lutte contre les exclusions, au développement équilibré du territoire, dans le respect de l'environnement, à la recherche et au progrès technologique, ainsi qu'à la défense et à la sécurité publique. Matérialisant le droit de tous à l'électricité, produit de première nécessité, le service public de l'électricité est géré dans le respect des principes d'égalité, de continuité et

d'adaptabilité, et dans les meilleures conditions de sécurité, de qualité, de coûts, de prix et d'efficacité économique, sociale et énergétique » *loi du 10 février 2000*

Cette même loi initie également « le principe d'un tarif dit de « première nécessité » pour les plus démunis » :

« Les tarifs aux usagers domestiques tiennent compte, pour les usagers dont les revenus du foyer sont, au regard de la composition familiale, inférieurs à un plafond, du caractère indispensable de l'électricité en instaurant pour une tranche de leur consommation une tarification spéciale "produit de première nécessité". Cette tarification spéciale est applicable aux services liés à la fourniture »

Loi n°2000-108 du 10 février 2000 ³¹

Ce Tarif Première Nécessité (TPN) s'ouvre aux plus précaires puis s'est étendu au gaz (tarif spécial de solidarité) en 2008.

Depuis 2005, le FSL permet également d'accorder des aides financières exceptionnelles pour le paiement d'une partie des factures d'énergies, d'eau et de téléphone.

C'est dorénavant un dispositif départemental qui est cofinancé par plusieurs partenaires :

« Les représentants d'Electricité de France, de Gaz de France et de chaque distributeur d'énergie ou d'eau, les autres collectivités et établissements publics locaux pouvant participer au financement du FSL » comme la Caisse d'Allocation Familiale et le Centre Communal d'Action sociale.

Ainsi, le Conseil Général dispose, de sa propre charte concernant l'éligibilité aux aides. En effet, la circulaire n°2004-58 UHC/IUH 1 prévoyant l'élargissement du FSL indique qu'« à compter du 1er janvier 2005, le FSL est placé sous la seule responsabilité du conseil général qui devient ainsi le seul pilote du fond »

Circulaire n°2004-58 UHC/IUH 1 du 4 novembre 2004 ³²

Ce retrait de l'Etat et le libre arbitre des départements engendrent une iniquité territoriale, puisque les modalités d'éligibilité diffèrent d'un lieu à un autre.

³¹ *Extrait de l'article 4 de la loi n°2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.*

³² *Circulaire n°2004-58 UHC/IUH 1 du 4 novembre 2004 relative aux nouvelles dispositions concernant les fonds de solidarité pour le logement (FSL).*

Par ailleurs, le FSL s'est vu intégrer le FSE (Fond Solidarité Energie) afin de compléter ses aides en matière de maintien du service de l'énergie.

Cependant FSL comme FSE restent des dispositifs curatifs et ne peuvent qu'accompagner des programmes déjà existants, en jouant un rôle de complémentarité. Il est primordial de mettre en place une méthode préventive, en effet, il y a un vrai creux dans les débats législatifs qui n'appréhende pas la précarité énergétique de manière préventive. On reste très souvent dans des programmes d'aide d'urgence.

Nous aurons pu voir que ces dispositifs participent au mécanisme de territorialisation de l'action publique que qualifie Jacques Ion (1990) de « *gestion sociale territorialisée* ». Cette décentralisation nous fait nous questionner sur le principe d'égalité des territoires...

« En somme, et quels que soient les domaines de l'aide et l'action sociale nationale considérée, les inégalités de traitement entre départements impliquent des ruptures d'égalité entre citoyens et, plus généralement, entre ayants droit dans le recours aux droits sociaux » (*Destremau et Messu, 2008 : 736*).

II. Le Programme Habiter Mieux

Le programme Habiter Mieux est « un programme national d'aide à la rénovation thermique des logements initié par l'Etat et confié à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). » Ce dispositif a pour objectif de réhabiliter les habitations principales de 300 000 propriétaires modestes « en situation de forte précarité énergétique ». Celui-ci se décline sous la forme d'un CLE.

« Il s'inscrit dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) dont il constitue une modalité de mise en œuvre » *Anah*³³

Ce dispositif fait naître un partenariat entre l'Etat, l'ANAH, les collectivités locales et les différents acteurs locaux investis dans la lutte contre la précarité énergétique.

³³ [http://www.anah.fr/lexique.html?tx_aroglossary_glossary\[word\]=144&cHash=b138ff7cb0a3892db4b165e6da6275e4](http://www.anah.fr/lexique.html?tx_aroglossary_glossary[word]=144&cHash=b138ff7cb0a3892db4b165e6da6275e4)

Via ce dispositif, les acteurs locaux doivent s'engager à réaliser des repérages actifs de personnes pouvant être éligibles et à les orienter sur ce dispositif Habiter Mieux.

Par le décret du 12 juillet 2013, les propriétaires bailleurs et les copropriétaires peuvent désormais solliciter ce programme. De plus, le plafond de ressources a été élargi, permettant de faire passer le nombre de propriétaires éligibles de 3 à 7 millions.

Figure 13 : Plafonds de ressources ANAH

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 790	18 960
2	21 630	27 729
3	26 013	33 346
4	30 389	38 958
5	34 784	44 592
Par personne supplémentaire	+ 4 385	+ 5 617

**Pour les dossiers déposés en 2019, hors Île-de-France*

Ce programme se découpe en plusieurs dispositifs (HMS et HMA étant les plus courants), avec chacun des exigences et subventions différentes.

Cependant le déroulement reste le même, avec une mise à disposition pour les propriétaires, de l'assistance d'un opérateur (comme SOLIHA) qui met en œuvre les missions d'ingénieries (techniques, financières et sociales) du projet. Cette assistance reste gratuite pour le propriétaire puisque remboursée par l'ANAH dans le cadre de l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage.

Celle-ci comprend une première étude de la solvabilité du ménage, une visite du domicile par un technicien spécialisé, un diagnostic technique (les recommandations techniques du projet de travaux) et un audit énergétique (avec évaluation énergétique avant travaux et calcul du gain énergétique après travaux). Ces techniciens à la fibre sociale, consacrent également des temps d'échanges avec les propriétaires afin de récupérer des informations complémentaires, de les rassurer, voire de les conseiller et les orienter en cas de détection d'un autre type de vulnérabilité.

Un conseiller habitat réalise ensuite les estimations financières (en prenant en compte tous les financeurs possibles, l'ANAH étant seulement le principal financeur), réalise le montage financier et administratifs, un suivi du chantier et un contrôle de fin de travaux.

Cet accompagnement est obligatoire dans le cadre du programme Habiter Mieux Sérénité que nous verrons plus tard, et ne l'est pas pour le programme Habiter Mieux Agilité, mais est vivement recommandé. En effet, solliciter des subventions publiques (ANAH, département, caisses de retraites...) comme privés (par exemple les CEE³⁴) peut se révéler longs et complexes, avant qu'un projet soit recevable et qu'il se concrétise. Par ailleurs, cet accompagnement et les conseils techniques prodigués amènent parfois les personnes à prendre conscience de l'utilité de certains postes de travaux. Ainsi, une personne qui s'oriente vers les services de Soliha pour une panne de chaudière, peut profiter d'isoler sa maison qui ne l'est pas, afin de rendre ce projet intéressant et performant. Dans certaines situations, le ménage ne comprend pas toujours l'utilité du bouquet de travaux et amène une incompréhension et une remise en question de leur projet. Par exemple, un ménage a pour projet de changer les menuiseries de son logement, l'accompagnateur l'oriente donc vers un bouquet de travaux pour avoir un projet éligible et surtout performant. Le ménage se retrouve donc avec un changement de chaudière et une isolation sous plancher. Le projet est financièrement intéressant, cependant, il n'est pas toujours compris puisqu'il peut amener des sacrifices qui n'ont pas été envisagés. Par exemple ici, une réduction de la hauteur sous plafond du garage en sous-sol dû à l'épaisseur de l'isolation.

Pour chacun de ces dispositifs, annuellement, l'ANAH publie la liste des opérations éligibles ainsi que les normes requises pour les équipements ou matériaux utilisés.

³⁴ Certificat d'économie d'énergie

Le financement :

Les aides financières de l'ANAH prennent en charge 35 % du montant des travaux hors taxes, si les ressources du ménage sont modestes ou 50 % des travaux HT si les personnes sont dans le plafond très modestes dans la limite de 20 000 € HT et 50 000 € HT pour les travaux lourds.

S'ajoute la prime ASE³⁵, correspondant à 10 % du montant des travaux avec un plafond de 1 600 € pour un ménage modeste et 2 000 € pour un ménage très modeste.

Figure 14 : Tableau des différentes aides de l'ANAH, en 2019

		Prime Habiter Mieux	
		Calcul	Plafond
Propriétaires occupants	Très modestes	10 % du montant des travaux subventionnables par l'Anah	2000 € par ménage bénéficiaire
	Modestes		1 600 € par ménage bénéficiaire
Propriétaires bailleurs et Organismes agréés MOI		Forfait de 1 500 € par logement	
Syndicat de copropriétaires		Forfait de 1 500 € par lot principal d'habitation	

Ce programme souffre de plusieurs critiques. Les travaux engagés sont coûteux et le reste à charge est souvent lourd à assumer pour les foyers. Ce reste à payer moyen est de l'ordre de 10 000 €, ce qui freine les ménages les plus modestes, et amène certains à abandonner leur projet. Le second reproche concerne la complexité du montage de la demande d'aide, en effet, même avec l'opérateur accompagnateur, les démarches restent lourdes et longues.

En 2018, 94 081 logements ont été rénovés³⁶ soit 17 % par rapport à 2017 mais qui est loin de l'objectif fixé par l'ANAH.

On se retrouve dans un cas de figure délicat, celui d'avoir les fonds d'un programme sous exploité. La dernière critique s'appuie sur l'ouverture aux aides à des ménages auparavant hors des plafonds, en effet, depuis 2013 le plafond de ressources s'est vu s'élargir, permettant ainsi à des personnes aux ressources modestes d'améliorer leur logement, sans forcément souffrir de précarité énergétique.

³⁵ Aide solidarité écologique

³⁶ Donnée du rapport annuel de l'ANAH, 2018

En 2016, 69 769 logement rénovés ³⁷, soit 5 % de plus que l'année précédente pour un montant de 581,9 Millions d'euros. Le gain énergétique moyen est de 43 % contre 39 % en 2013. Cependant, les consommations énergétiques avant les travaux étaient toutes très élevés, ce gain moyen est donc relativement correct mais loin d'être dit comme une rénovation dite performante. Suite aux rénovations, il n'y pas de logements en classe A et très peu en classe B, près de la moitié sont en classes E, F et G.

En conclusion, nous pourrions nous questionner sur l'orientation de ce dispositif ; est-il encore spécifique à la lutte contre la précarité énergétique ou tout bonnement un dispositif classique de rénovation énergétique des bâtiments ?

Habiter Mieux Sérénité :

Pour être éligible à ce programme, les ménages doivent s'engager dans des travaux de rénovation énergétique d'au moins 25 %. Jusqu'en juillet 2019, le gain était de 35% pour les acquisitions de moins de 2 ans. J'ai également pu observer qu'un quart des projets souhaités par le foyer se voit ajouter des travaux non prévus, sous les conseils de l'accompagnateur Soliha. Souvent, l'isolation des combles ou les travaux de ventilation se voient ajoutés, parfois afin d'atteindre le gain énergétique requis et dans d'autres cas pour répondre à des critères supplémentaires de certains financeurs (par exemple, le dispositif « Ecoreno'v » du Grand Lyon, alloue une subvention seulement si la VMC (*si celle-ci est absente ou défaillante*) se trouve dans le projet de travaux).

Par ailleurs, les propriétaires et artisans s'engagent à ne pas valoriser les CEE, permettant ainsi à l'ANAH d'avoir leurs exclusivités, qui viendront ainsi alimenter leur budget consacré aux aides à la rénovation énergétique.

³⁷ Rapport d'activité de l'ANAH, 2016

Habiter Mieux Agilité

En 2018 est né ce dispositif, conçu pour les personnes propriétaires d'une maison individuelle (et non pas d'un appartement) ne souhaitant pas nécessairement réaliser un bouquet de travaux ou n'ayant pas le gain énergétique de 25 % minimum pour bénéficier des aides incluent dans l'HMS.

Par cette nouvelle offre, l'ANAH essaie de se moderniser afin d'impacter le plus grand nombre de ménages propriétaires.

3 opérations peuvent être éligibles à ce dispositif, nous retrouvons le changement de système de chauffage pour un modèle plus performant, l'isolation intérieur ou extérieur des murs et les travaux d'isolation des combles. Ces trois postes sont considérés comme les plus efficaces en terme de performances thermiques du bâtiment, mais elles représentent un investissement conséquent, souvent inaccessible pour les ménages les plus modestes.

Ce dispositif ne permet pas de solliciter l'aide ASE, mais à l'inverse de l'HMS, qui permet de coupler l'aide ANAH (35% ou 50 % des devis HT plafonnée à 10 000 €) à celle des CEE.

Nous verrons dans un prochain chapitre le mode de fonctionnement *afin de valoriser les CEE et les barrières vécues par les bénéficiaires et les opérateurs-accompagnateurs.*

Avec ce dispositif nous ne sommes plus dans une rénovation globale, mais seulement partielle que l'on peut se permettre de juger peu efficace et impactante. Malheureusement, elle reste financièrement plus intéressante face au dispositif Habiter Mieux Sérénité.

Par ailleurs, la publicité pour la chaudière à 1€ (qui inclut HMA et CEE) a rencontré un grand succès par le biais d'une communication de sensibilisation aux enjeux de la rénovation énergétique et de l'amélioration de l'habitat. Face à cette promotion les opérateurs ont dû réagir, à titre d'exemple, Soliha a dû dans un premier volet orienter sa communication afin d'insister sur l'intérêt des projets globaux (absent dans cette action de chaudière à 1 €) et dans un second volet a dû créer des partenariats – Effy, Sonergia...- afin de permettre d'offrir tout autant de solution à bas coût. Les projets HMA couplés aux Certificats d'économies

d'énergies ont ainsi fleuris, permettant parfois des restes à charge de l'ordre de zéro³⁸ tout en offrant aux bénéficiaires un accompagnement à la maîtrise de leur ouvrage.

Par ailleurs, nous verrons dans un prochain volet que la nouvelle réforme du crédit d'impôt pourrait tenter de remettre le dispositif sérénité au-devant de la scène.

Ainsi, on note un bond de 120 % du programme Habiter mieux avec 34 418 dossiers au 15 juin 2019 dont 32 826 propriétaires occupants HM, **en raison de l'explosion du dispositif HMA** : 17 897 dossiers, le dispositif sérénité passe donc bien au 2nd plan avec 14 929 dossiers...

Le nombre de dossiers HM déposés³⁹ par mois par SOLIHA, en constante augmentation.

Habiter Serein :

Une aide dédiée à la remise en état d'un logement, finance les travaux de grandes ampleurs. Elle permet de financer la moitié du montant des travaux, plafonnée à 25 000 €, sous conditions de ressources.

Habiter Sain :

Cette aide qui va prochainement voir le jour, financera des travaux d'amélioration d'un logement dégradé ou insalubre. Sont éligibles « des travaux de rénovation de réseaux d'eau, d'électricité ou de gaz, de confortement de fondation ou le remplacement d'une toiture. » (ANAH, 2019) Elle permet de financer la moitié du montant des travaux pour un plafond de 10 000 €, toujours sous conditions de ressources du foyer.

³⁸ Particulièrement lorsqu'une caisse de retraite subventionne le projet

³⁹ Hors PB et copros

III. Les autres politiques d'encouragement à la réhabilitation de logements gourmands en énergie, des propriétaires occupants

1. Les CEE et le label RGE : pas l'un sans l'autre

CEE

Créé par la loi POPE⁴⁰, du 13 juillet 2005, les certificats d'économies d'énergie (CEE) imposent aux fournisseurs d'énergie et aux distributeurs de carburant de réduire leur consommation (en volume à atteindre).

« Plus de 2,1 millions de changements de systèmes thermiques et plus d'un million de travaux d'isolation ont valorisé les CEE. » (Negawatt, données mars 2019).

On peut reprocher à ce dispositif la complexité des démarches afin de les solliciter et le manque d'information auprès des particuliers. Par exemple, dans le cadre de mon emploi à Soliha Rhône, je n'ai jamais été en lien avec un ménage ayant connaissance de l'existence des CEE.

Par ailleurs, pour valoriser ces CEE, il est nécessaire de réaliser ses travaux avec un artisan RGE...



Les artisans reconnus garants de l'environnement :

La qualité d'une rénovation réside dans la compétence de l'artisan intervenant. Pour qu'un artisan soit qualifié RGE, il lui faut, dans une démarche volontaire, réaliser une formation payante. Cette dernière lui permet une reconnaissance de sa technicité qui répond aux exigences réglementaires en matière de performance énergétique.

Le dispositif HMA oblige d'ailleurs les ménages bénéficiaires de ce programme, à réaliser leurs travaux avec des artisans RGE. Nous verrons dans notre troisième partie, que cette exigence l'est aussi pour l'aide Ecoreno'v, du Grand Lyon.

⁴⁰ de programmation fixant les orientations de la politique énergétique

Cependant, la massification des rénovations énergétique peut amener à se confronter à un manque de professionnel compétents.

2. Le crédit d'impôt : effet d'aubaine pour les plus aisés ou véritable coup de pouce pour les plus modestes ?

Introduit en 2005, le Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD) a évolué vers le Crédit d'Impôt pour la transition énergétique (CITE) qui permet de déduire de l'impôt sur le revenu, un pourcentage du reste à charge (pour les personnes ayant eu des subventions) ou d'une partie des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement.

C'est un dispositif qui a bénéficié à un public plutôt aisé et pour des opérations n'étant pas les plus prioritaires. Seulement 1,6 % des ménages du premier quintile ont pu avoir recours à ce CITE, contre 9,1% dans le dernier quintile. Et si les dépenses déclarées au mètre carré sont similaires entre les revenus (environ 60 euros en moyenne) il est démontré que le volume de travaux effectués croît avec les revenus.

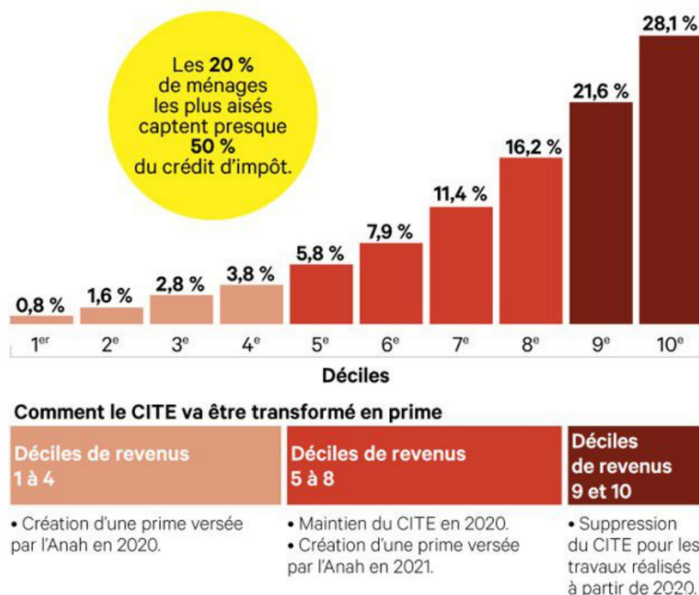
« Il a principalement été utilisé pour la production d'énergie renouvelable (classé par volume de financement : pompes à chaleur, photovoltaïque, bois énergie), et secondairement pour la rénovation thermique »
Energie.renouvelable.fr

Une réforme qui souhaite transformer le CITE en prime pour les ménages les plus modestes...

Cette réforme qui entrera en vigueur en avril 2020, a pour objectif d'atteindre les 500 000 rénovations énergétiques par an. Ainsi, est prévu par le gouvernement la transformation du CITE en prime pour les ménages situés dans les quatre premiers déciles de revenus. Ceci a pour objectif de diminuer le reste à charge, et d'apporter des fonds non pas après les travaux mais avant ces derniers. En effet, dans le cadre de l'accompagnement des projets Habiter Mieux, les agents sont souvent confrontés à des ménages réalisant un projet avec un reste à charge intéressant au vu du coût des travaux, mais étant obligé de faire un effort impactant leur niveau de vie, au vu du versement du CITE lors de la prochaine déclaration d'impôt. Un délai parfois trop long, qui met en souffrance les ménages les plus précaires.

Cependant, l'ANAH propose une fusion HMA et la prime CITE, à première vue, cette méthode pourrait encourager une démarche de travaux par étape plutôt qu'une approche globale.

En % du montant total de la réduction d'impôt



Les ménages non éligibles à l'ANAH devraient rester éligibles au crédit d'impôt hormis ceux des 2 derniers déciles de revenus (figure 15) et une forfaitisation par type de travaux du CITE devrait se créer afin d'éviter des effets inflationnistes.

Figure 15: Les bénéficiaires du CITE par décile de revenu et les transformations à venir
 Source : commission des finances de l'assemblée nationale création : lesechos.fr

La place du locataire

Le locataire n'a pas de pouvoir de décisions, cependant il peut devenir acteur de sa situation. Dans le cas de travaux de copropriétés, le locataire devient parfois un relais concernant les informations nécessaires aux projets collectifs. Il peut également faire pression auprès de son bailleur afin d'obtenir des travaux, d'autant plus lorsque le logement est vétuste.

Il existe parfois des scénarios où le locataire enclenche des travaux d'auto rénovation, avec une coopération bailleur et locataire. Il existe d'ailleurs un contrat de bail avec rénovation dit « bail à réhabilitation », où les deux parties concluent d'un accord pour la réalisation par le locataire de petits ou grands travaux dans le bien loué en échange d'une diminution ou suppression du loyer.

Les locataires n'ont cependant pas toujours les éléments pour s'organiser afin de solliciter des travaux légitimes.

A ce titre, il est intéressant de citer l'exemple de l'association **les Amis de la Terre**, qui a lancé un programme « *Alternativement* » en 2016. Celui-ci vise à former des animateurs pour accompagner des locataires à s'organiser ensemble, afin d'obtenir des travaux de rénovation énergétique.

Sur le territoire du Rhône, n'existe que « *La commission départementale de conciliation du Rhône* » pouvant intervenir à l'amiable en cas de différends entre le locataire et le bailleur.

La participation des locataires aux travaux d'économies d'énergie existe.

En principe, le propriétaire finance les travaux importants, le locataire étant responsable des réparations locatives. Or, les travaux permettent entre autre d'économiser de l'énergie au locataire, ce coût des travaux est souvent dissuasif pour le propriétaire.

Il existe ainsi, la possibilité au bailleur réalisant des travaux d'économies d'énergie de demander une contribution pour les gains d'économies de charge à son locataire ⁴¹.

⁴¹ L. n° 2009-323, du 25 mars 2009, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Ce dispositif est bien entendu très encadré, et l'éligibilité des travaux est une condition importante à la contribution financière du locataire. Cette accord n'est possible que pour les logements anciens, achevés avant 1990.

I- Les dernières mesures gouvernementales pour la régulation du marché locatif privé

Le marché locatif privé vit une crise profonde depuis plus de cent ans. Cette crise se caractérise par l'augmentation des loyers, une paupérisation des locataires, une mobilité résidentielle presque nulle,...

Afin de réduire la gravité de cette crise et son impact, les pouvoirs publics ont mis en place deux dispositifs, l'un de contrôle de l'évolution des loyers dans les zones tendues et l'autre étant une mesure d'incitation à l'investissement locatif par le biais de défiscalisation. Je vous propose de voir ensemble ces deux dispositifs plus précisément.

L'encadrement des loyers par le décret du Journal Officiel du 20 juillet 2012

Cet encadrement a lieu dans les zones où l'augmentation et le niveau des loyers sont le plus élevés, dans la perspective de soulager les ménages et de combattre les inégalités croissantes liées au logement.

Ce décret a été mis en place le 1^{er} août 2012 (voir annexe 1).

38 agglomérations sont impliquées par ce décret, ce qui représente 40 % de la populations concernés. Ces zones ont été choisies en se basant sur deux paramètres :

- « • la hausse des loyers observée sur la période 2002-2010 est supérieure à deux fois la hausse de l'IRL ⁴²(soit 3,2 % par an) ;
- et le loyer de marché au m² dépasse de 5 % la moyenne nationale hors Ile-de-France (qui se situe à 11,1 euros/m²). »

(Clameur, 2017)

Il s'appuie donc en partie sur le décret de 1991, mais celui-ci concerne seulement la région parisienne.

⁴² Le nouvel indice de référence des loyers

Désormais, lors d'une relocation, un propriétaire est dans l'impossibilité de valoriser le montant de son loyer « d'un pourcentage supérieur à la hausse de l'IRL sur un an. » (Anah.fr) Néanmoins, s'il y a des travaux de faits, et qu'ils rentrent dans certaines conditions précises comme le montant des travaux, le propriétaire peut augmenter son loyer. (Librement, si travaux lourds).

L'incitation fiscale pour l'investissement locatif, dispositif PINEL , décembre 2014:

Depuis les années 1984, de nombreux dispositifs voient le jour afin d'encourager l'investissement locatif privé ; Quilès-Méhaignerie en 1984, le dispositif Périssol en 1996, Besson en 1999, le régime Robien en 2003, le Scellier arrivé à son terme en 2012 , le dispositif Duflot entrée en vigueur en 2013 remplacé par ce dispositif Pinel.

Ce dernier dispositif est le neuvième d'incitation à l'investissement locatif depuis 1984.

Il a pour visée d'abaisser les tensions sur le marché locatif privé en permettant aux bailleurs respectant un plafond de loyer sur au moins 9 ans, de bénéficier d'une réduction fiscale.

S'ajoute à ces deux contraintes, l'obligation de choisir son locataire en fonction d'un plafond de ressources maximum à ne pas dépasser. Ainsi, théoriquement, ce dispositif permet de faire bénéficier à des ménages aux ressources modestes d'un logement décent au loyer régulé.

« L'encouragement à l'investissement dans le neuf traduit la volonté de l'État de maintenir un secteur locatif privé important, de façon à offrir, en complément avec le locatif social, une véritable alternative au statut de propriétaire occupant » *Bosvieux, 2011*

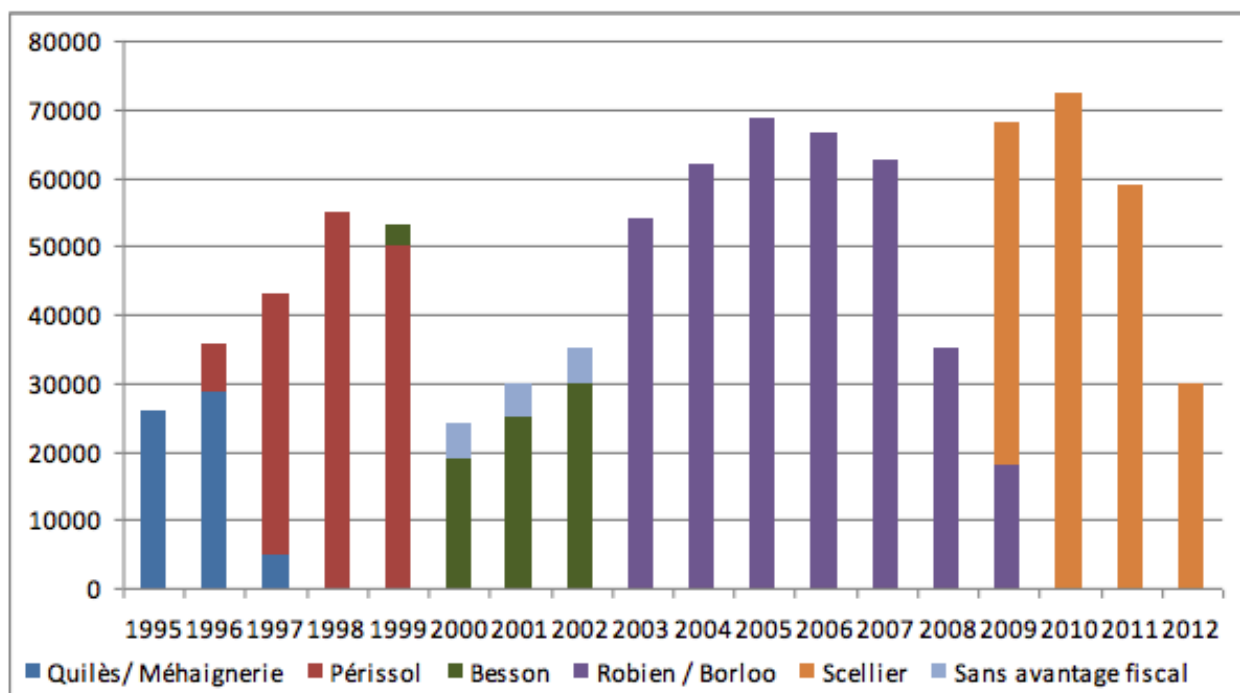
Des décrets avec des répercussions négatives sur l'offre...

Depuis 1984, le marché locatif neuf est de plus en plus subventionné, avec la création croissante de dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif privé ; « de 345 millions d'euros en 1985 à 1 347 millions d'euros en 2011. » (Levasseur, 2011)

La vente aux accédants est stable, contrairement à la vente aux investisseurs – qui représente 59 % des ventes des promoteurs, soit 15 % de la totalité des biens neufs- qui fluctuent en

fonction des dispositifs les plus avantageux (voir figure 16 ci-dessous). Ce graphique n'est pas à jour, puisque les deux derniers dispositifs ne sont pas présents, cependant, ils démontrent clairement les variations que l'on cherche à pointer.

Figure 16 : Graphique des ventes de logements neufs par les promoteurs



Source : Fédération des promoteurs immobiliers.

Il y a eu un impact positif sur le développement de bâtiments BBC⁴³, qui est un des critères de construction afin de faire bénéficier aux futurs acquéreurs de ces possibles avantages fiscaux. Cependant, ces dispositifs ont intensifié l'étalement urbain et la désertification de centres villes du fait d'une concentration des investissements dans des villes au dépens d'autres.

Le dispositif Duflot se veut plus « social », notamment via le biais des plafonds de ressources (voir figure 17), en effet, ce plafond se voit pratiqué un multiplicateur se déclinant selon la surface.

Ceci engendre alors un « loyer Duflot » quelque peu inférieur pour les logements avec de grandes surfaces, sensiblement équivalent pour les surfaces moyennes (prenons 50m²) et

⁴³ Batiment Basse consommation

supérieur pour les petits logements, qu'avec le « loyer Scellier ». La contrainte de loyer est ainsi uniquement pour les petites surfaces, et nous permet de nous demander si les investisseurs ne s'orienteront pas plus facilement vers les petits logements ?

Figure 17 : Plafond des loyers

	Dispositifs d'incitation fiscale				Logement social			
	Duflot (avec un multiplicateur de 1)	Duflot (avec un multiplicateur de 1,2)	Scellier	Scellier intermédiaire (ou social)	PLI	PLS	PLUS	PLAI
Zone A bis	16,52	19,82	22,08	17,66	17,77	12,57	6,06	5,39
Zone A	12,27	14,72	16,38	13,1	14,81	9,67	6,44	5,74
Zone B1	9,88	11,86	13,22	10,58	10,3	8,33	5,32	4,73
Zone B2	8,59	10,31	10,78	8,62	10,3	7,98	4,94	4,38
Zone C			7,5	6	7,41	7,42		

Notes : pour le dispositif Duflot, un multiplicateur de 1 correspond à un logement d'une surface d'environ 60-70 m², un multiplicateur de 1,2 correspond à un logement d'une surface inférieure à 40 m².

En déployant une pression à la baisse sur les revenus des investisseurs, ces derniers pourraient alors s'écarter du marché de l'immobilier, en effet, le rendement (global comme instantané) a diminué avec ces derniers décrets (Le Bayon, S., Madec, P. & Riffart, C., 2013).

On retrouve en 2017 des signes d'essoufflement du marché locatif privé, avec une diminution des baux signés et de la proportion de logements de ce secteur. La mobilité locative diminue de 3,7 % en moyenne chaque année, depuis 2015 (Clameur, 2017. Voir annexe 2).

L'effort d'amélioration de la part des bailleurs privés...

87 % des bailleurs relouent leur bien en l'état lors d'une relocation. Nous sommes donc à 13,3% de locataires réalisant un effort d'amélioration ou d'entretien du logement.

« L'effort d'amélioration et d'entretien du parc locatif privé s'est considérablement affaibli. Depuis 2014, 15.4 % des logements remis en location ont bénéficié de travaux permettant d'en améliorer le confort (notamment thermique), contre 23.4 % entre 1998 et 2013. En 2018, cet effort s'est encore réduit pour tomber à 13.3 % »

Mouillart, 2019

Ce qui signifie que ce taux d'effort a baissé de 40 % en une vingtaines d'années et alerte sur l'état actuel et futur des logements avec des conditions de logements qui se détériorent et une dégradation accélérée de la qualité du parc.

Cette forte diminution du taux d'effort des bailleurs peut s'expliquer par un trop faible équilibre et rentabilité financière des projets d'investissements, une instabilité fiscale qui ne motive pas toujours (selon les périodes) les propriétaires bailleur. On peut donner l'exemple de Paris, qui avec la loi ELAN de fixation des loyers, risque de décourager les bailleurs privés à allouer des fonds pour l'entretien de leur patrimoine.

« L'intérêt pour un investisseur de réaliser ce type de travaux sera donc réduit. Cette moindre incitation peut dans l'absolu compliquer la réalisation des objectifs fixés par la loi Grenelle 2, à savoir une réduction de la consommation d'énergie de 38 % des logements anciens d'ici 2020 par des travaux de rénovation. »

Le Bayon, S., Madec, P. & Rifflart, C., 2013

A contrario, pouvoir choisir librement son loyer suite à la réalisation de travaux⁴⁴, peut permettre d'inciter le bailleur à entreprendre des travaux afin de préserver et améliorer son bien. En effet, il pourra répercuter le coût de ses travaux sur le loyer de la prochaine location. Mais dans un scénario où l'on observerait des forts écarts de loyers entre des logements dits « dégradés » et des logements rénovés, les locataires les moins solvables ne serait-il pas pénalisés ? *N'irait-on pas dans un processus de gentrification dans les territoires les plus tendus ?*

⁴⁴ D'un montant supérieur à 1 an de loyer

II- Les mesures d'encouragement à la rénovation énergétique du parc privé locatif

1. Le dispositif Denormandie :

Le dispositif Denormandie, en vigueur depuis le 1^{er} Janvier 2019

L'objectif de cette loi n'est plus de construire des logements neufs mais de rénover les centres des villes moyennes du plan Action cœur de ville.

Elle cherche à dynamiser et revitaliser ces territoires en faisant bénéficier à des futurs propriétaires bailleurs d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans un quartier ancien dégradé. Ils doivent pour cela réaliser des travaux à hauteur de 25 % du coût total de l'opération, concernant l'amélioration de la performance énergétique du logement (au moins 30 % ou deux postes de travaux⁴⁵).

Par ailleurs, ces biens doivent être mis à la location durant 6, 9 ou 12 ans, permettant ainsi de déclencher une fiscalité réduite (calculé sur la totalité de l'opération et de la durée de location).

2. Louer abordable, dispositif solidaire et rentable

La déduction des revenus fonciers Louer abordable, le dispositif dit « Cosse »

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un nouveau dispositif d'incitation fiscale se substitue aux dispositifs « Besson ancien » et « Borloo ancien » pour les logements conventionnés avec l'ANAH.

Ce dispositif s'adresse aux propriétaires bailleurs voulant louer leur logement avec un loyer abordable, à un foyer modestes, avec en échange une déduction fiscale qui « s'applique chaque année pendant toute la durée de la convention. » (ANAH, 2019).

C'est un dispositif « solidaire », en effet, plus le loyer exercé est bas et plus le bien se situe dans une ville très tendue, plus la déduction fiscale est avantageuse. L'implantation du logement est donc la base de ce programme, en effet, Louer Abordable ne s'applique que dans

⁴⁵ Changement de chaudière, isolation des combles, isolation des murs, changement de production d'eau chaude, isolation des fenêtres.

les zones tendues et doit respecter les mêmes plafonds de loyer et ressources de la loi Pinel (vu précédemment).

Ce dispositif est applicable jusqu'au 31 décembre 2019 et vient d'être renforcé avec la loi ELAN portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Ainsi, elle étend le dispositif « Louer abordable » aux zones C hors intermédiation locative et rehausse le plafond de déficit imputable sur le revenu global ; de 10 700 € à 15 300 €. (Anah 2017).

Ce dispositif n'est pas cumulable avec celui de Pinel et de Denormandie, dans l'ancien. Le bailleurs s'engage sur 6 ans minimum sans travaux (le logement doit être décent ⁴⁶) et de 9 ans minimum si des travaux sont réalisés.

Afin de bénéficier d'aides de l'Anah pour des travaux, il est nécessaire pour le bailleur privé de s'engager via un conventionnement avec l'Anah.

Ce conventionnement engage le propriétaire bailleur à réaliser les travaux acceptés par l'Anah.

Le taux minimum de subvention ainsi que le plafond des travaux subventionnables varient en fonction de la nature du projet.

Ainsi, deux types de projets de travaux sont possibles :

«

- Les travaux lourds : grande ampleur et coûteux : 35 % du montant HT des travaux. Maximum 350 €/m², limité à 28 000 € par logement.
- Les travaux d'amélioration, moins onéreux et lourds : On retrouve les travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat, des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, d'amélioration de performance énergétique (avec objectif minimum de 35 % contre 25 % pour les propriétaires occupants).

L'aide est de 25 % du montant HT des travaux. 187,50 €/m², limitée à 15 000 € par logement. » *Source : anah.fr consulté le 10 juillet 2019*

Le bien terminé d'être rénové, doit être au moins en étiquette « C » ⁴⁷ du DPE.

⁴⁶ Selon le décret du 30 janvier 2002

Il existe également une prime complémentaire Habiter Mieux (voir chapitre 3), qui se cumule avec la subvention ANAH. C'est une aide forfaitaire de 1 500 € par logement, à condition d'atteindre le gain énergétique minimum de 35 %.

Quels autres intérêts ?

Le bien, alors rénové, se voit valorisé et le patrimoine du bailleur reste entretenu et préservé. Un loyer maîtrisé peut induire que la vacance sera moindre et assure ainsi une occupation plus pérenne. On peut également faire valoir ce conventionnement comme un geste solidaire envers des foyers plus modestes.

Chapitre 5 : Limites concrètes et quelques pistes de réflexions

La notion de précarité énergétique est difficile à définir et repérer, cela peut s'expliquer par un constat pris en compte trop tardivement : tous les ménages souffrant de ce phénomène ne sont pas forcément aidés. Par ailleurs, les variables attribuées à un individu se croisent avec les variables liées à l'habitat, comme la localisation, l'état du bien... Ainsi, un précaire énergétique ne se définit pas seulement par le manque. Cet individu peut tout à fait être dans cette situation dû à un empêchement « au sens des capacités » (Sen Amartva, 1970). Nous pouvons donner l'exemple d'une personne qui éprouve des difficultés à acquérir un chauffage efficace, l'incapacité à mettre en place l'isolation de son bien...

Mais alors... l'Etat est-il responsable et impliqué à la hauteur des enjeux ?

Quand est-il du repérage ? Est-il défaillant ?

Les aides ne seraient-elles pas trop contraignantes ?

⁴⁷ Une tolérance existe pour les petits logements, ou les logements avec un gain énergétique supérieur à 50 %.

I. Un reste à charge lourd

Le frein financier est très important, ainsi l'ANAH propose une avance partielle des subventions, sous présentations des factures d'au moins la moitié des travaux. Ainsi, pour pallier à ce soucis de trésorerie, et permettre d'initier le chantier, Procivis, réseau à vocation sociale au service de l'habitat propose différentes options. Ainsi, il permet d'aider les personnes modestes à accéder à la propriété, à les accompagner dans leur projet de rénovation énergétique ou de maintien à domicile, tout en accompagnant la politique de la ville. Procivis Rhône a signé le 16 juin 2011, un CLE avec tous les acteurs du programme « Habiter mieux » du Rhône. On peut retrouver notamment le département du Rhône, l'Etat, l'ANAH, Soliha, la métropole de Lyon, la CAF, l'ADEME, certaines caisses de retraite et d'autres partenaires de l'action sociale. Celui-ci vise à contractualiser les engagements des différents partenaires dans le repérage et le traitement de la précarité énergétique en diffus.

Dans le cadre de cette CLE, il est prévu d'accompagner 330 foyers par an dans le cadre de travaux de rénovation énergétique.

Procivis s'intègre dans ces projets, dans le cadre de missions sociales, en proposant aux ménages modestes et très modestes une avance des subventions accordées, et peut accorder selon le profil du ménage un prêt sans intérêt bancaire pour financer le reste à charge des propriétaires occupants.⁴⁸

Il est également un partenaire du programme Ecoreno'v. En 2018, Procivis Rhône a soutenu plus de 250 dossiers de rénovation énergétique au sein de la métropole de Lyon, représentant plus de 1,6 millions d'euros.

L'éco-prêt Habiter Mieux est également en discussion, est devrait venir d'ici quelques semaines, et permettrait notamment à des départements ne bénéficiant pas de l'accompagnement de Procivis, de permettre à des ménages de payer leur reste à charge sans intérêt bancaire. L'Eco-prêt à taux zéro dit Eco-PTZ, étant très souvent compliqué à souscrire auprès d'une banque.

⁴⁸ Les locataires et propriétaires bailleurs ne sont pas éligibles

II. Agir en faveur des oubliés : qui sont ces personnes exclues des politiques de lutte contre la précarité énergétique ?

Nous l'avons mentionné précédemment ; les méthodes d'identifications actuelles ne permettent pas d'entrer en contact l'ensemble des individus concernés par la précarité énergétique. Comme cela pourrait être le cas pour des personnes qui ne sont ni en impayés de factures d'énergie, ni bénéficiaires d'aide comme le FLS ou qui ne sont pas connus des services d'aides.

Ainsi, nous allons essayer de voir ensemble qui sont ces oubliés des dispositifs publics et comprendre pourquoi l'ensemble des aides n'est pas certain.

1. Le non recours aux droits sociaux

Le non recours aux droits sociaux a été théorisé récemment par l'Odenore :

« A l'origine, la question du non-recours renvoie à toute personne éligible à une prestation sociale, qui – en tout état de cause – ne la perçoit pas. Son approche s'élargit aujourd'hui à une diversité de domaines d'intervention. Entre non connaissance, non réception et non demande, les situations de non-recours interrogent l'effectivité et la pertinence de l'offre publique, et représentent un enjeu fondamental pour son évaluation »

<http://odenore.msh-alpes.fr/>⁴⁹

Ainsi, il y aurait une part importante de personnes ne sollicitant pas des aides auxquelles ils sont éligibles. Le non recours aux droits sociaux, et notamment ceux concernant l'énergie questionne sur la pertinence des politiques publiques. Nous pourrions pousser le questionnement plus loin en pointant une possible faille dans les actions d'informations des collectivités territoriales, cependant, il est important de tempérer en prenant en considération les ménages ayant la volonté de ne pas recourir à des aides pour des raisons qui leur sont propres. Mais on peut imaginer un manque d'attractivité économique, la peur d'une stigmatisation, le refus de se mettre en lien avec les services sociaux, par peur ou choix.

⁴⁹ Observatoire des non-recours aux droits et aux services.

2. Les contraintes d'accès aux aides

Les conditions d'accès aux programmes d'aide pour la lutte contre la précarité énergétique sont parfois strictes, complexes voire floues. Prenons l'exemple de la constitution d'un dossier dans le cadre du programme Habiter Mieux, qui amène souvent les ménages –parfois les plus vulnérables- à se décourager et sans l'accompagnement d'un opérateur, de nombreux projets seraient avortés. Au sein de Soliha, nous avons mensuellement ce cas, souvent des personnes âgées de plus de 60 ans, qui dès lors que les pièces justificatives sont demandées et face à l'annonce des délais d'attribution des aides, s'affolent. Afin d'accompagner au plus près et de rassurer au mieux, des permanences sont mises en places par certains Soliha; c'est d'ailleurs le cas de Soliha Rhône. Ces permanences ont lieux loin des métropoles, au sein de villes moyennes, entourées d'un territoire rural dense.

3. Les pratiques de privation des ménages

Quoi de plus difficile à mesurer et observer que la pratique de privation de la consommation d'électricité, dans l'idée de réduire les dépenses d'énergie ? Pour certains ménages, il est impensable de solliciter des aides et préfèrent se priver de confort. Il est alors impossible pour les pouvoirs publics ou associations de détecter ces foyers.

Le repérage des ménages est complexe, on le sait, mais l'absence d'un programme global de repérages des personnes en vulnérabilités énergétiques accentue cette difficulté.

III. Des pistes de réflexions et d'actions

Il est nécessaire d'aller au-devant des personnes, et de rencontrer ces ménages en difficultés, parfois afin de leur faire prendre conscience de leur problématique de logement et pour les locataires, de les accompagner dans leur démarche de discussion avec leur bailleur. C'est d'ailleurs une des missions du service social de Soliha. Les assistants sociaux sont alertés d'une situation de précarité énergétique par une commune ou la CAF. Ceci afin de rencontrer ces personnes qui présentent des signes de vulnérabilité au sein de leur logement. Souvent, ce sont des locataires en situation d'impayés de loyer, mais dont l'origine peut parfois venir de charges et de factures d'énergie trop élevées dû à un logement vétuste voir indécent. Soliha joue donc le rôle de médiation et accompagne à plusieurs niveaux la famille en difficulté pour faire valoir son droit mais aussi pour l'orienter vers les différents dispositifs d'aides.

Par exemple, à Lille, ce sont les inspecteurs d'hygiène et de salubrité qui repèrent les ménages en situation de précarité énergétique.

Un repérage directement via le bâti avec une évaluation et réhabilitation des passoires thermiques pourrait être une solution efficace. Le souci posé ici est l'objectivité des critères dans l'évaluation du logement mais ce mode de détection pourrait être plus efficace que le repérage de situations sociales de précarité énergétique. L'ANAH a d'ailleurs mis en place un système d'auto évaluation pour les copropriétés, appelé Eqtor⁵⁰. On peut ainsi évaluer la qualité thermique de son habitation ainsi que le degré d'impact sur l'environnement. Le logiciel apporte également quelques estimations sur les gains possibles si des travaux d'économies d'énergies sont réalisés.

Il est nécessaire de respecter les objectifs de la loi de -15% de ménages en situation de précarité énergétique d'ici 2025 et de mettre les moyens financiers et l'accompagnement en force. Les opérations doivent être boostées, avec l'accompagnement rapproché des collectivités territoriales afin de majorer et de bonifier les aides. Le partenariat avec les collectivités est un élément déterminant, point que nous verrons dans le chapitre 7.

Concernant le programme Habiter Mieux il doit se pérenniser et avoir une meilleure visibilité auprès du grand public. Le facteur temps est également un frein pour les ménages qui ont

⁵⁰ Pour plus d'information : <http://www.energissime.fr/particuliers/informations-pratiques/bilans-energetiques/lauto-evaluation/>

besoin de réponses, parfois même des retours au jour le jour. Or, un dossier HM prend des mois. Nous avons ici une difficulté relative au temps qui passe et à l'immédiateté. L'opérateur dans l'accompagnement, aide à comprendre ces délais et conserve au mieux la dynamique du projet.

A ce propos, l'ANAH propose d'ici avril 2020, de mettre en place une plateforme centralisée, avec des processus de traitement optimisés. Il est annoncé des délais entre 7 à 10 jours pour que le projet soit étudié et la subvention notifiée aux ménages (et à l'opérateur si présent) et de 15 à 20 jours pour les paiements. C'est une annonce positive, mais je me permets d'émettre mon scepticisme. En effet, aujourd'hui, avec un opérateur ou non, les délais entre le dépôt de la demande de financement et la notification du montant de la subvention accordée est de l'ordre de 1 à 3 mois selon le territoire (c'est différencié au sein même d'un département). Alors, comment réussir à traiter de manière efficiente ces projets, qui au vu des objectifs et de la croissance actuelle, devrait croître de manière significative ? Une évolution du rôle de l'opérateur-accompagnateur fait-il partie de la réponse ?

Le caractère multiforme de la précarité énergétique nécessite des actions collectives sur plusieurs domaines au vu de la complexité du domaine et des acteurs sans cesse en mouvement.

TROISIEME PARTIE : Comment la question de la précarité énergétique est-elle saisie dans le Rhône ?

Dans cette nouvelle partie nous verrons ensemble les différentes politiques du Rhône et leurs modalités.

Je vous propose dans un premier temps de dresser un état des lieux du marché locatif privé dans l'agglomération Lyonnaise. Par la suite, nous verrons ensemble les stratégies de ce territoire en matière de lutte contre la précarité énergétique du parc privé. Nous verrons quelques initiatives locales qui innovent en matière de repérage des vulnérabilités énergétique. Enfin nous nous concentrerons sur des acteurs tels que Soliha, qui s'investissent dans des missions de captation et de valorisation de logement abordable.

Chapitre 6 : Stratégie métropolitaine : Quelles actions en matière de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants ?

I- Mieux comprendre la vulnérabilité énergétique dans le Grand Lyon

Programmes menés dans le 69.

Retour en arrière...

La municipalité lyonnaise se dote, dès 1890, d'un bureau d'hygiène qui traque les taudis où se glisse la tuberculose, maladie sociale de la misère et de l'insalubrité. Il se développe ensuite pour développer des dépistages, vaccinations gratuites et bien d'autres pratiques préventives. Plus tard, Lyon s'engage dans un mouvement d'ensemble dans le but de réformer la ville, jugée pathogène et au faible cadre de vie, suite à l'expansion de l'ère industrielle et de la croissance démographique (*Lyon sur le divan, Collectif (Auteur), Les métamorphoses d'une ville, 2017*).

On réfléchit alors à l'amélioration des espaces urbains, les priorités fusent, certains souhaitent travailler sur un plan d'ensemble, d'autres sur la qualité de la construction et des logements. La ville est malade de ses baraques de bidonvilles (voir figure 18 ci-dessous) qui font naître misères et maladies. Les hygiénistes et urbanistes s'entendent sur ce dernier point et tentent au mieux de se positionner comme conseiller du prince afin de faire entendre ces enjeux urbains. C'est ici le début de la lutte contre l'insalubrité et la prise de conscience des enjeux autour de la construction des habitations.



Figure 18 : Les Baraques en 1930, dans la région lyonnaise

Source : Documentaire « Baraques et bidonvilles », d'Olivier Chavanon

En 1930, un Groupement d'urbanisme de la région lyonnaise (GURL) voit le jour afin de penser l'aménagement de Lyon et de ses communes périphéries. Nous sommes face à la toute première démarche de planification urbaine à l'échelle intercommunale.

On s'active alors sur le traitement des bidonvilles et de la requalification des immeubles insalubres. Mais les actions ralentissent face aux conséquences des deux guerres...

Le début des années 1960...

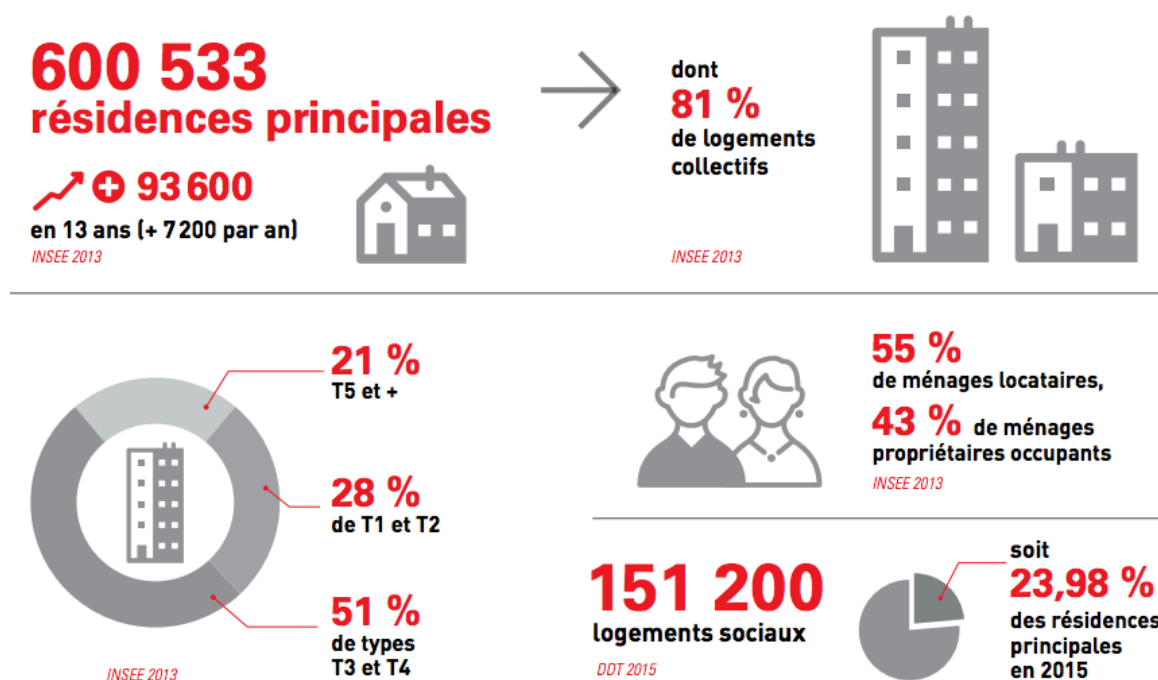
Les rénovations urbaines des centres historiques rentrent activement dans les actions des pouvoirs publics puis vient de multiples opérations de rénovation et d'amélioration de l'habitat.

En 1977, née le premier OPAH ⁵¹ à la Croix-Rousse, la seconde surviendra en 1981. Les interventions s'intensifient autour de la réhabilitation des logements insalubres, ravalement des façades et la revitalisation de certains quartiers. En 1987, des ZAC (Zone d'aménagement concerté) sont élaborés sur un principe de rénovation des logements tout en construisant du neuf. Ainsi, la fin de ce XXe siècle a des goûts de rénovations minutieuses avec en parallèle des démolitions massives.

Aujourd'hui...

La métropole de Lyon représente 59 communes et 1,34 millions d'habitants, dont 500 715 ⁵² sur Lyon.

Figure 19 : Quelques chiffres sur le parc privé lyonnais



Source : Grand Lyon, 2016 ⁵³

⁵¹ Opération programmée d'amélioration de l'habitat

⁵² INSEE, 2013

⁵³ https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20170315_chiffres-cles-logement-2016.pdf

Le Grand Lyon, face à la problématique des grandes copropriétés dégradées sorties de terres dans les 1960-1970 s'est engagé activement dans le cadre de sa politique de la ville et des actions de l'ANAH.

Concentrées en particulier à Bron, Villeurbanne, Meyzieu, Vénissieux et la Duchère, elles ont pour toutes « *une fonction sociale qui va parfois de pair avec des difficultés de gestion et d'entretien du bâti* » (T.Brugnot, 2014).

Selon les situations, et le degré de dégradation, un plan de sauvegarde peut voir le jour, pour d'autres, ces copropriétés sont intégrées dans des OPAH « copropriétés dégradées dès les années 1990.

Entre les années 1970 et 1990 une campagne de démolition ou de réhabilitation a permis de quasiment résorber les logements dits inconfortables⁵⁴ voir indignes de l'agglomération lyonnaise.

La loi du 31 mai 1990 définit l'habitat indigne comme étant : "*(...) les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé*".

Les pouvoirs publics ont porté de plus en plus d'attention et de mobilisation sur ces problématiques de plus en plus complexes et présentes.

Les statistiques du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de la Direction départementale des Territoires du Rhône dénombre 2,5 % du parc privé total sur le Grand Lyon et 2,2 % de la population sur le département du Rhône, en Janvier 2019. Sur la métropole, le parc locatif privé représente 75 % des logements potentiellement concernés par l'insalubrité. Nous verrons dans la prochaine partie de cette étude, comment la question de la précarité des locataires lyonnais du parc privé est-elle appréhendée.

⁵⁴ Sans sanitaire ou chauffage central

II- Plan climat du Grand Lyon : Une agglomération sobre en carbone en 2020 ? une vision nouvelle ?

Les objectifs du grand Lyon en matière de réhabilitation thermique du parc existant

Le premier PCAET⁵⁵ voit le jour au travers du Plan Climat national en 2004 « *Plans Climat territoriaux et Etat exemplaire* » qui oblige les collectivités à mettre en place localement un Plan Climat National, afin de lutter contre le réchauffement climatique.

Avant le 31 décembre 2012, l'article 75 de la loi Grenelle 2 obligeait « *les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et communautés de communes de plus de 50 000 habitants* »⁵⁶ à élaborer un PCAET.

Depuis 2015, l'article 188 de « la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte » (TECV) prolonge les lois Grenelle et crée un nouveau schéma régional.

Dorénavant, seulement les EPCI de plus de 20 000 habitants et la Métropole de Lyon doivent élaborer obligatoirement un PCAET. On évite ainsi des chevauchements de plans en couvrant plutôt aux maximum le territoire.

La métropole de Lyon adopte son premier PCAET en 2012.

Il a pour but de définir aux horizons 2030 et 2050 les stratégies territoriales afin de réduire les gaz à effet de serre (GES) et ses impacts. Cette lutte contre le réchauffement climatique passe notamment par l'amélioration de l'habitat, qui génère 17 % des émissions de GES.

La métropole s'est ainsi donné pour objectif de réduire de 20 % les GES et de se mettre en actions via 8 thématiques, dont celle qui nous intéresse dans ce rapport ; la thématique 6 : « **Consommations énergétiques, GES et qualité de l'air** » (*cf annexe 3 pour plus de précisions*).

Cette thématique, composante centrale du PCAET, appui la réalité lyonnaise ; celle de l'existence d'une forte vulnérabilité énergétique sur ce territoire. De ce fait, la métropole se fixe l'objectif suivant :

« De définition et mise en œuvre d'une politique énergétique ambitieuse dans son volet social ; un objectif de ciblage des actions d'accompagnement de la réduction des

⁵⁵ plan climat air energie

⁵⁶ Source : Wikipédia, plan climat air energie territorial, consulté le 15 août 2019

consommations d'énergie dans le parc de logements sur les populations exposées à un risque de situation de précarité énergétique » *PCAET, 2019-08-19*

Un exemple de dispositif inclut dans le PCAET :

Le CCAS de la ville de Lyon signe une convention avec EDF afin de lutter contre la précarité énergétique sur l'agglomération lyonnaise.

Ainsi, depuis 2011, cette convention permet d'accompagner et de soutenir les ménages lyonnais aux revenus modestes souffrant de difficultés à payer et maîtriser leurs factures d'énergie. Ce dispositif a permis de réduire la consommation pour la plupart des ménages accompagnés. En s'appuyant sur le compte rendu annuel d'activité d'EDF, il est recensé 18 600 clients ayant été bénéficiaires de ce dispositif sur le territoire lyonnais, de 2011 à 2014.

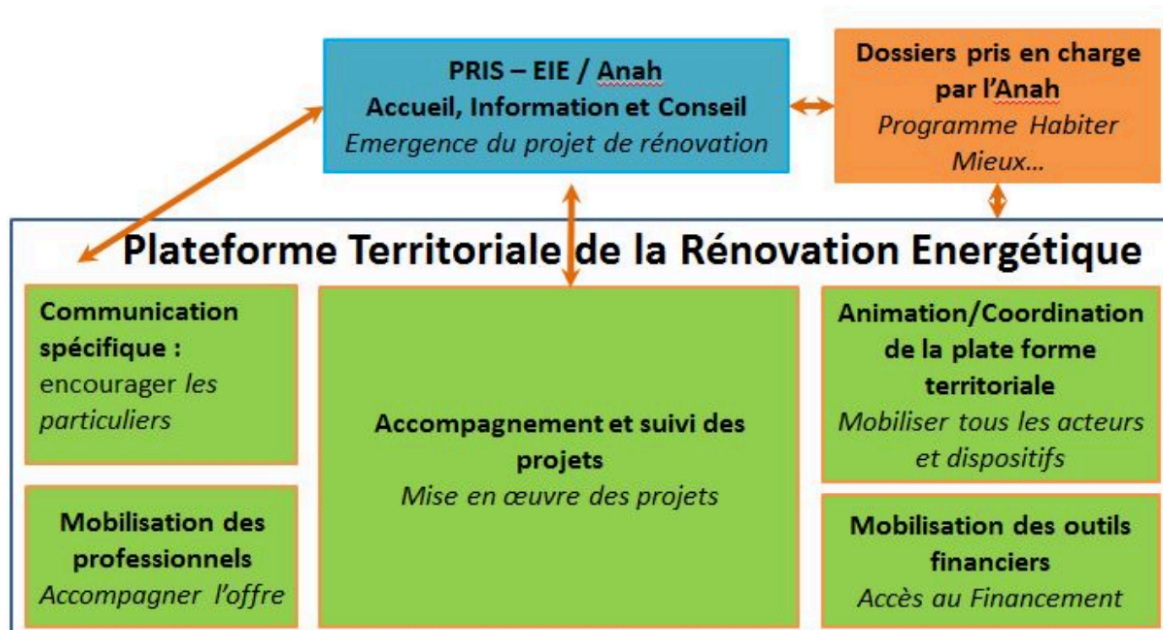
Par ailleurs, le PLU-H 2018-2025 de la métropole de Lyon s'inscrit également dans cette lutte contre la précarité énergétique, en agissant sur :

« la qualité du logement, la mobilité, favorise le bio climatisme, le lien au réseau de chaleur, l'éco-rénovation et la production d'EnR, l'implantation d'activité pour promouvoir une répartition spatiale des implantations commerciales répondant aux besoins quotidiens de consommation (au plus proche des lieux d'habitation) afin de diminuer les impacts négatifs sur l'environnement (réduction des déplacements automobiles) »⁵⁷

En décembre 2018, la métropole de Lyon a voté les nouveaux objectifs de 2030 du PCAET, et les moyens mobilisables. Un rapport a été publié afin d'être soumis à consultation prochainement.

⁵⁷ Via la révision du PLU-H, le 11 septembre 2017

Figure 20 : Schéma d'organisation des PTRE



Afin d'apporter une information centralisée et de qualité aux personnes souhaitant s'engager dans des travaux de rénovation énergétique, la Métropole, sous les conseils de nombreuses associations et partenaires⁵⁸, a mis en place en 2015, une plateforme locale de la rénovation énergétique. Cette plateforme territoriale de la Rénovation Énergétique de l'habitat (PTRE) est un instrument majeur au niveau régional mais également local, dans l'animation et la coordination des projets d'éco-rénovation de l'habitat.

« L'article 22 de la Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte indique que les PTRE ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur. Elles fournissent à ce dernier les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet de rénovation. »

<http://www.auvergnerhonealpes-ee.fr>

Cette plateforme ne se substitue pas au PRIS⁵⁹ qui a pour but d'informer et conseiller, ni aux opérations programmées mises en œuvre par les collectivités locales.

⁵⁸ Nous pouvons faire référence ici à l'ADEME, l'association de l'Abbé Pierre et la Région Rhône-Alpes

⁵⁹ Point Rénovation info service

L'association SOLIHA Rhône, est également un acteur dans la communication et le conseil autour des projets de travaux énergétiques et d'amélioration de l'habitat, avec son rôle de guichet⁶⁰ d'information et d'accompagnements des foyers modestes sur le territoire du Rhône.

Au titre du PTRE, la Métropole Lyonnaise alloue également des subventions en complément des aides de l'ANAH. Il s'agit du dispositif Ecoreno^v que nous allons aborder dans le prochain volet de cette étude.

« Au niveau du Grand Lyon, nous aurons investi 50 millions d'euros au terme du présent mandat, ainsi que plus de 1 million d'euros par an en ingénierie. Si nous souhaitons atteindre les objectifs du plan climat, dont la révision sera votée prochainement, il conviendrait d'investir cette somme quasiment chaque année. Je ne peux donc que regretter que nous n'agissions pas davantage en ce sens. »

*B. Vessiller, Vice présidente de la métropole de Lyon*⁶¹

⁶⁰ Dans le cadre de sa mission de service sociale d'intérêt général, agrément obtenu en janvier 2016

⁶¹ En charge de Rénovation thermique des logements (parc social, parc privé), Programmes d'intérêt général (PIG) énergétiques, Pilotage des aides de l'ANAH et Fond de solidarité énergétique

- III- La métropole de Lyon, acteur de l'éco-rénovation de l'habitat privé : Le cas de la plateforme Ecoreno'v :

Les politiques du Rhône s'intègrent-elles avec les mêmes conditions que les politiques nationales ?

« Faites du neuf avec de l'ancien, éco-rénovez ! »



En soutien avec l'ADEME, la Région et plusieurs communes, la Métropole de Lyon a créé en 2015 la plateforme locale Ecoreno'v. Celui-ci vise à conseiller et à orienter les propriétaires de logement privés (maison individuelle ou copropriété) dans des travaux de rénovation énergétique. A ce titre, la plateforme alloue des aides financières si le projet rentre dans une démarche de rénovation thermique globale et performante, qui vise à ramener un bâtiment ancien à un bon niveau de performance énergétique, voire en bâtiment basse consommation.

Le suivi et l'éco-conditionnalité

La plateforme met au service des propriétaires des conseillers énergie qui ont pour mission d'aider à définir les besoins et le projet. Il faut savoir que si le propriétaire se situe dans les plafonds modestes ou très modestes de l'ANAH, il sera alors suivi par un opérateur (comme Soliha) qui aura ce rôle de conseil et réalisera le dossier de demande de subvention auprès des services d'Ecoreno'v couplé à la demande ANAH.

Ainsi, les propriétaires non éligibles aux aides de l'ANAH, du fait de leur ressource, et résidant dans la métropole de Lyon, peuvent s'orienter auprès de cette plateforme afin de travailler sur le projet de rénovation et le transformer en projet d'éco-rénovation. Les travaux doivent respecter les exigences de la réglementation thermique, tout comme les projets HM.

Les travaux éligibles

Il est nécessaire de réaliser un certain nombre de poste de travaux, en fonction du projet

- L'isolation des murs, (par l'intérieur ou l'extérieur)
- L'isolation de la toiture,
- L'isolation du sol,
- Le remplacement des fenêtres,
- Le changement du mode, de chauffage, etc.
- L'installation d'un système de ventilation performant obligatoire, si non existant

Les aides financières

C'est un montant forfaitaire de 2 000 € ou 3 500 € par logement. Dans le cas des propriétaires, la somme est répartie aux tantièmes.

Il est également possible de bénéficier d'une aide complémentaire si le projet comporte « des matériaux issus de la biomasse végétale ou animale. » (info Ecoreno'v, 2019)

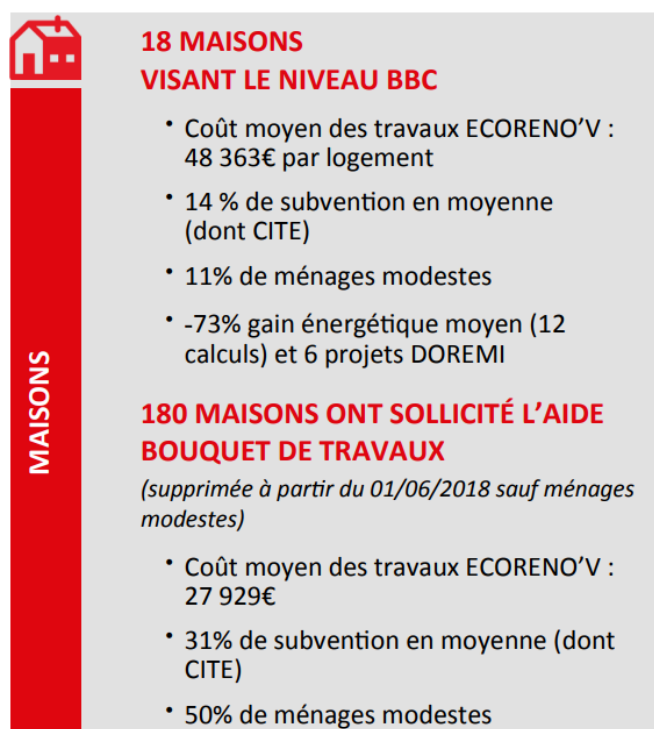
Les Autorisations d'urbanisme

Les projets Ecoreno'v nécessitent un travail rapproché entre l'habitat, le monde de l'énergie et l'urbanisme. L'opérateur doit orienter le ménage directement aux services de la métropole. Les instructeurs d'autorisations d'urbanismes ont été formé par l'ALEC ⁶² afin d'être sensibilisé aux modalités de l'aide du Grand Lyon. Par ailleurs, la métropole a ajouté dans le règlement du PLUH des indications facilitant les projets Ecoreno'v.

Dans les cas de maison ancienne classée, il est obligatoire de demander l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

⁶² Agence Locale de l'Énergie et du Climat de la Métropole de Lyon

Des chiffres et perspective



La plateforme vise 100 000 logements éco-rénover avec ECORENO'V, ciblage pour la précarité énergétique, avec un renforcement sur le tertiaire (75% des bâtiments > 2000 m²), aujourd'hui, 10 062 logements (copropriétés ou en maisons individuelles) ont été financés par le dispositif lyonnais.

Figure 21 : Avancement plateforme Ecoreno'v au 30 juin 2019 depuis 2015

Source : Grandlyon.fr

Chapitre 7 : Une mobilisation départementale : Quelques acteurs clefs

I- Les Communautés de Communes s'engagent aussi ...

L'engagement des collectivités territoriales dans des actions d'aides aux rénovations performantes est primordiale pour motiver et intensifier les projets.

Les aides des collectivités sont variées, avec des supports régionaux, des aides départementales de lutte contre la précarité énergétique et des aides infra-départementales dans des programmes de travaux de rénovation énergétique.

L'importance de l'engagement des communes

En effet, selon les territoires, et l'engagement des communautés de communes, le reste à charge pour les ménages occupants peut passer du simple au double. Il y a nombreux cas dans le cadre de notre accompagnement à Soliha, où des projets de rénovations énergétiques

sortent grâce aux aides supplémentaires de la commune de résidence. Dans d'autres cas, les aides sont forfaitaires et n'apparaissent pas comme l'une des clefs de réussite du projet, ou n'existent tout simplement pas.

Pour les projets bailleurs, avec des travaux conséquents, les cheffes de projets de Soliha sont assez catégoriques sur ce point : sans une subvention de la communauté de communes (par le biais d'un PIG⁶³ par exemple ou d'un protocole territorial), le projet doit être réfléchi longuement car il n'est pas aussi motivant et bénéfique pour le bailleur.

Sur le territoire du Rhône, plusieurs communautés de Communes s'engagent. J'ai souhaité réaliser un focus sur la communauté de communes de la CCSB (Saône et Beaujolais) au nord du département, puisque j'ai eu l'opportunité d'être en charge des dossiers ANAH⁶⁴ en diffus, sur ce territoire.

La politique de rénovation de l'habitat de la Communauté de Communes de Saône et Beaujolais : *Reno'v en Beaujolais*

Une aide en complément de l'ANAH

Situé sur le territoire Nord du Rhône (voir annexe 4) cette communauté de communes s'est dotée d'un service d'aide à la restauration appelé RENOV'En Beaujolais, afin de répondre aux ambitions de « territoire à énergie positive ».

La CCSB a décidé d'adhérer en 2012, au « Protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés »,⁶⁵ dans le cadre du dispositif Habiter Mieux et des aides de Solidarité Ecologique (ASE). A ce titre, la CCSB alloue une aide financière complémentaire, d'un montant fixe de 500 €.

Cette aide concerne les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH. Ainsi, la CCSB se veut comme soutien aux projets initiés par les ménages modestes. Les travaux doivent donc rentrer dans les mêmes critères que ceux de l'ANAH et s'inscrire obligatoirement avec l'accompagnement de Soliha Rhône. En effet, cela garanti le bon suivi et la réalisation d'un diagnostic complet et conforme.

⁶³ Programme d'intérêt général

⁶⁴ Hors propriétaires bailleurs

⁶⁵ Annexe du Contrat Local d'engagement

Une aide forfaitaire de 1000 € est également possible pour les propriétaires bailleurs, ayant conventionné leur logement avec l'ANAH et suivi par Soliha Rhône.

Un engagement en partenariat

Nous l'avons vu, Renov'en Beaujolais, travaille en partenariat rapproché avec Soliha, mais il réunit également d'autres acteurs de la rénovation du Rhône, tel que HESPUL⁶⁶ et l'Espace Info Energie du Rhône. Ce partenariat permet d'apporter les conseils les plus adaptés et les précis.

II- Soliha Rhône : Acteur de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants

Soliha Rhône conseille plus de 1 300 ménages par an dont 400 projets environ arrivent à se concrétiser avec notre appui. Le gain énergétique moyen des travaux est de 40 %. Il a un rôle de tiers de confiance, vecteur de l'information des différents financements et de son actualité. Il se doit d'être en alerte des dysfonctionnement possibles mais aussi d'orientation des ménages vers les dispositifs adaptés. Nous allons voir que le mouvement Soliha joue un rôle important dans la politique nationale de rénovation énergétique.

1. Un repérage grâce à un réseau local de « donneurs d'alerte »

Des ménages en situation de précarité sont repérés par un ensemble d'acteurs « donneurs d'alerte » ; des travailleurs sociaux (via des CCAS, la métropole, des associations⁶⁷, la CAF), des professionnels de la santé, des intervenants à domicile....

Soliha est partenaire de ces dispositifs de repérage et d'accompagnement de ménages en situation de précarité énergétique sur le territoire du Rhône et intervient généralement lorsque le ménage est repéré. Il arrive que le ménage repéré soit propriétaire du logement. S'il est en capacité financière et en situation d'autonomie, on priorisera un projet de travaux

⁶⁶ Association sur les Energies Renouvelables et Efficacité Energétique

⁶⁷ Soliha identifie régulièrement des situations de PE (Précarité Energétique), et fait alors le relai avec le service d'accompagnements de ces situations

conventionnel avec le dispositif Habiter Mieux. Le cas inverse, il sera orienté vers le service « précarité énergétique » de Soliha, subventionné par le département et la métropole.

Dans le cadre de mon stage, j'ai eu l'opportunité de suivre quelques-unes de ces missions d'accompagnement mené par des technicien/nnes de SOLIHA qui réalisent des diagnostics à domicile. Un double diagnostic est réalisé :

- L'analyse de la situation socio-économique du ménage
- L'analyse technique du logement

Ils permettent de proposer des solutions adaptées au ménage et au logement. Ces solutions peuvent inclure des conseils d'usage et d'installation de petits équipements. Ainsi, avec son partenariat avec Ecorce, le technicien de Soliha peut proposer des économiseurs d'eaux, des thermomètres, en adaptant en fonction des besoins.

Fournir ces équipements ne vient pas résorber la situation de la famille de manière durable. Ainsi, le foyer peut se voir conseiller des dispositifs techniques et sociaux. Cependant, généralement, l'origine de cette situation de précarité énergétique vient du mauvais état thermique du logement ou des équipements. Dans ce cas, le technicien peut orienter vers des travaux (lourds ou non). Dans les cas de propriétaires occupants, il est très rare que le projet de travaux voit le jour, du fait de reste à charge non négligeable.

Lorsque le ménage est locataire, il sera alors proposé d'initier une médiation avec son bailleur. Si le locataire a cette volonté et donne son accord, le technicien/nne de Soliha contactera le bailleur en appuyant ces propos avec les différents diagnostics et l'évaluation de décence (qui sera communiqué à l'acteur ayant repéré cette PE) et les préconisations de travaux. Il peut également pointer les défauts du logement⁶⁸. On retrouve très régulièrement des chaudières trop anciennes qui dysfonctionnent, de la moisissure, des remontées capillaires, des menuiseries non étanches...

⁶⁸ Qui peut être dû à un défaut d'usage du logement toujours couplé à un défaut de conception.

Photos 22 : Moisissures et chaudière vétuste et ancienne d'un logement locatif

Source : Soliha Rhône



Cependant, le dialogue avec le bailleur devient parfois agressif et fermé. Il est très rare quand le bailleur met en route des travaux de rénovation du bien, et encore plus quand un conventionnement avec l'ANAH voit le jour.

Au niveau du Rhône, Soliha n'a pas la possibilité de pousser cette médiation, cependant, sur la Métropole, grâce à la convention entre Soliha et la C.A.F, il est possible de geler les aides personnalisées au logement,⁶⁹ versées sur le compte du bailleur. Cette méthode a pour but de pousser le propriétaire du logement à agir et à initier des travaux. Cependant, il a été prouvé sur le terrain, que cette solution n'est pas toujours viable. Nombreux sont les dossiers restants en suspend, et des locataires dont la situation reste quelque peu inchangée.

2. La communication et diffusion : point de départ

Soliha est très investi dans les actions de communication à destination des ménages modestes et très modestes afin de faire connaître au mieux les différents dispositifs d'aides à la rénovation énergétique et le maintien à domicile. Dans les plus récentes campagnes, nous pouvons évoquer la campagne radio, la diffusion d'un spot TV et une vidéo en motion design diffusée sur les réseaux sociaux, qui a permis d'attirer l'attention de 15 millions de personnes. Lors de mon arrivée à Soliha⁷⁰, une campagne nationale de mobilisation autour de la transition énergétique pour tous a eu lieu. Elle a proposé des séries d'évènements et

⁶⁹ Le locataire continue de payer son reste à charge du loyer

⁷⁰ Mars 2019

d'animations pédagogiques et ludiques. Cette campagne nommée « *rénover, une semaine pour y penser* » s'est réalisée en lien étroit avec les différents partenaires locaux de Soliha Rhône.

Celle-ci a permis d'accueillir, d'informer, de sensibiliser et d'orienter les ménages autour des questions de rénovation énergétique voir de précarité énergétique.

Evidemment, ces nombreuses actions de communication ont généré des questions, de la curiosité, fait naître ou éveiller des projets, prendre conscience d'une situation de vulnérabilité, ce qui a été fortement ressenti dans la fréquence d'appels téléphoniques sur le numéro unique gratuit créé suite à ces récentes campagnes.⁷¹

Comme vu en avant-propos de ce travail, j'ai eu notamment pour mission dans le cadre de mon stage, de rencontrer des personnes ayant réalisées des travaux d'amélioration du logement dans la perspective d'un maintien à domicile. De ces rencontres sont nées des vidéos témoignages, qui rentrent dans les actions de communication de Soliha. Face au constat que les aides existent mais qu'elles ne sont pas toutes mobilisées et connues, il est important d'informer par le biais de ces vidéos de partage d'expérience, outil qui fait ses preuves.

3. Le truck aménagé de Soliha : Repérer en réalisant des actions de proximité

Des nouveaux modes d'intervention apparaissent afin de toucher au mieux les ménages les plus isolés et agrandir les possibilités d'actions.

Le mouvement Soliha a ainsi mis en place des trucks aménagés, action qui a été investi récemment par l'union Rhône-Alpes de Soliha. Ces véhicules équipés permettent de présenter les différents dispositifs en fonction des besoins d'une personne, directement sur sa commune de résidence. Ainsi, il y a une garantie d'accès aux droits, face à la dématérialisation accélérée des procédures. C'est aussi une manière de repérer et d'accompagner au plus près les habitants en situation de vulnérabilité.

⁷¹ Numéro : 0 801 01 02 03 si jamais ...

Figure 23 : Photo d'un Truck Soliha

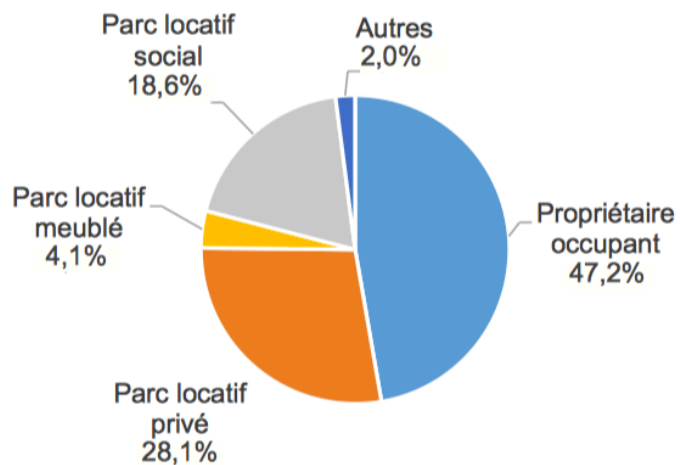


Source : Soliha.fr

Chapitre 8 : Les locataires du parc privé dans le Grand Lyon

- I- Objectif du Grand Lyon en matière de réhabilitation thermique du parc existant locatif

Figure 24: Résidences principales selon le statut d'occupation, sur le Grand Lyon



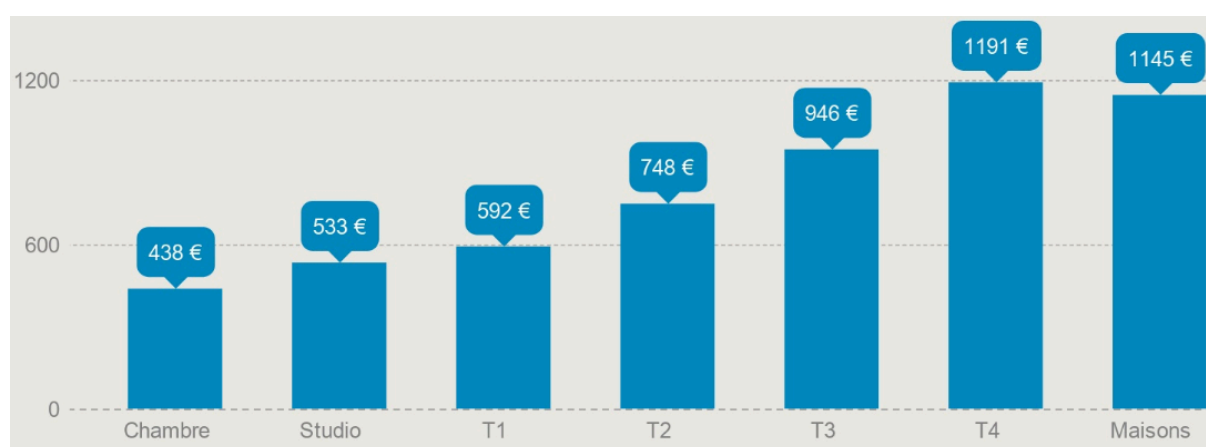
Source : Insee, RP 2012

En 2012, environ 200 000 logements étaient loués dans le privés dans le Grand Lyon.

Le loyer moyen de la ville de Lyon est de 690 € pour 39 m² (17,58 €/m²).

A titre de comparaison, ce loyer lyonnais au mètre carré est bien supérieur à la moyenne nationale (province uniquement) qui est de 12,17 €/m². Cependant, Lyon reste deux fois moins chère que Paris.

Figure 25 : Loyers moyen lyonnais



Source : LocService.fr

Lyon même concentre 51 % des logements du parc privé, celui-ci est surreprésenté sur les zones du Centre, avec 1 logement sur 2 en location privé (INSEE, 2012).

Par ailleurs, près de 90 % du parc locatif est composé d'appartements. Un locataire paiera un loyer plus cher de 13 % sur Lyon qu'en périphérie. L'amplitude des loyers est très importante en dehors de Lyon.

En 2015, un locataire sur trois réside dans un appartement construit avant 1946, avec seulement 15 % de logements récents.⁷²

Selon les Observatoires Locaux des Loyers, Lyon est la deuxième ville la plus chère en terme du marché locatif privé (OLL, 2015).

⁷² après 2015

La mobilité au sein de ce parc est également assez dynamique, ce qui s'explique par le départ et l'arrivée de nouveaux salariés et étudiants. On voit via cette forte mobilité l'attractivité de ce territoire. (OLL, 2017).

Ainsi, à Lyon comme à Nantes et à Rennes, les intercommunalités ont dû s'engager au **cours des années 2000**, à la régulation des constructions de logements, face à l'envolée du marché de l'immobilier et à la course au volume.

Celles-ci ont imposé aux promoteurs immobiliers privés des quotas de logements sociaux, puis l'ont inscrit dans le Plan Local d'urbanisme (PLU) en sectorisant les secteurs de mixité sociale.

Cet engagement des intercommunalités s'est précipité face aux « marchés locatifs étroits » qui s'est étendu géographiquement d'abord à Villeurbanne et à Vénissieux puis de l'autre côté du périphérique et enfin dans des villes plus éloignées comme Villefranche-sur-Saône et Saint-Etienne.

En 2003, les politiques foncières ont continué d'évoluer et ont permis de développer les zones d'aménagement concerté (ZAC), qui sont passées de 10% en 2000 à 20% aujourd'hui, dans le Grand Lyon. (Vergriete, 2017). Ces ZAC intègrent des conditions spécifiques à la politique de l'Habitat. Ainsi, les proportions de logements locatifs sociaux, accessibles et abordables sont discutées.

Etat des lieux aujourd'hui

« 7 à 19 % des foyers du Grand Lyon souffrent potentiellement de précarité énergétique (...) 55 % des logements privés de l'agglomération sont potentiellement énergivores, soit 227 000 résidences principales privées en classe énergétique E/F/G. Les copropriétés représentent 80 % de ce parc privé. » *Brugnot 2014*

Parmi ce parc privé, il est référencé environ 32 000 ménages locataires sous le seuil de pauvreté dans l'agglomération lyonnaise.

Les logements construits dans les années 1980-1990 sont les priorités en matière de réhabilitation thermique (Vessiler, Vice-présidente du Grand Lyon en charge de la rénovation thermique des logements, 2014). En effet, c'est dans le parc existant que se trouve le plus de « passoires énergétiques » où de nombreux foyers sont en situation de précarité énergétique.

Ce parc est composé de nombreuses copropriétés délabrées et d'habitations vieillissantes, dont un grand nombre sont en location avec des bailleurs parfois indécents ou modestes, n'ayant pas entretenu leur bien. De ce constat est née des dispositifs d'animation menés par les services du Grand Lyon, afin d'accompagner les zones les plus sensibles et en souffrance.

Ainsi, nous allons voir, qu'en plus de l'ANAH, la métropole lyonnaise et suivant la commune où se situe le bien, participe aux projets de conventionnement de logements abordables. Mais par quel moyen et dispositif ce territoire lyonnais peut-il dynamiser la production de logement abordable et au niveau thermique acceptable voir performant ?

II- La Métropole de Lyon soutient les projets de travaux permettant de produire des logements à loyer encadré

En 2007, le Conseil de la communauté urbaine a mis en place « un dispositif thématique d'incitation au conventionnement » appelé « Programme d'Intérêt Général (PIG) Loyers Maîtrisés ». Celui-ci a été prorogé de 2013 à 2017, et a ensuite pris fin.

Ce PIG s'est initié avec l'ANAH, le Grand Lyon et la Ville de Lyon et a eu pour objectif d'initier la promotion du développement de l'offre abordable dans le parc privé par le biais de l'accompagnement d'associations (dont une majorité des opérations réalisées par Soliha Rhône et la médiation locative par Régie Nouvelle, AILLOJ et Entre deux Toits) dans des actions de captation et de conventionnement ⁷³ auprès de propriétaires bailleurs et investisseurs.

Quelques chiffres concernant ce PIG :

« 821 logements ont été conventionnés sur le territoire de la Métropole de Lyon, dont 712 avec travaux et 109 sans travaux. Sur l'année 2017, 33 logements ont été conventionnés avec travaux et 34 sans travaux. »

⁷³ Conventionnement très souvent avec travaux, allant à des remises aux normes d'habitation à des travaux lourds de rénovation

La ville et le Grand Lyon ont allouer des aides maximales de l'ordre de 455€ du mètre carré en surface utile.⁷⁴ Ce PIG n'a pas été reconduit mais a lancé un dispositif « Louez Malin ! » Ainsi, il a été conclu, dans le cadre de conventionnement locatif privé, une aide complémentaire de la Ville de Lyon pour la période 2018-2022. Par ailleurs, la métropole lyonnaise a poursuivi sa mobilisation en accordant des subventions en fonction du type de conventionnement et a fortement incité les communes à suivre cet engagement.

Face aux fluctuations des aides de l'Etat, les politiques locales cherchent à créer un schéma économique le plus motivant et incitatif pour les propriétaires, tout en prenant en considération les problématiques sociales et énergétique du territoire.

Ainsi, la Métropole de Lyon (en soutien avec l'Etat) a proposé aux différentes associations d'insertion par le logement et l'hébergement de créer une plateforme commune inter-associative afin d'unir les connaissances et l'information à destination des propriétaires privés.

Cette plateforme a vu le jour il y a quelques mois⁷⁵, et commence à faire ses preuves. Elle permet de coordonner les différents acteurs associatifs, afin de proposer des informations simples et dans leur globalité (sans décloisonnement), du paysage financier pour les propriétaires bailleurs.

III- Un acteur-opérateur clé dans la lutte contre la précarité énergétique du parc privé locatif du Rhône : Soliha Rhône

Nous l'avons vu, Soliha s'engage activement dans des actions de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires, mais aussi des locataires. L'association travaille en partenariat avec les autres acteurs de ce domaine, afin de créer des pistes pour améliorer l'information, inciter et accompagner dans des opérations rapides, pérennes et performantes. Mais elle s'engage également dans les politiques de logement, comme celle du Logement d'abord⁷⁶ et développe depuis quelques années des réponses (en appui avec les collectivités et les

⁷⁴ Principalement dans les cas de résorption de logement indigne

⁷⁵ Nous sommes en septembre 2019

⁷⁶ Politique d'accès à un logement pérenne et autonome, pour les personnes en difficultés

dispositifs en vigueur) afin de proposer une offre locative sociale dans le parc privé, comme solution complémentaire au parc public.

1. La gestion locative sociale : un dispositif social et solidaire

Cibler les bailleurs, captation du logement, valorisation de l'immobilier, confort thermique et insertion des plus modestes

La première Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) a vu le jour en 1989 dénommée Régie Nouvelle. Grâce à la loi Besson, d'autres AIVS se sont constituées, en dynamisant la gestion de biens confiés par des propriétaires privés.

Le régime d'intermédiation locative, permet au propriétaire bailleur déléguant la gestion de son bien à une AIVS, un abattement fiscal de 85%. Une réduction attractive donc.

L'intermédiation locative se définit ainsi : « les logements sont donnés en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé agréé en application de l'article L.365-4 soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L.301 1 du même code ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes. »
Anil.org

L'AIVS est placé en tiers permettant de sécuriser le lien entre le propriétaire et le locataire, dans le cadre de mission d'accompagnement à l'insertion. L'association peut ainsi assurer des missions de réhabilitation du bien, et accompagne alors le propriétaire dans un projet de travaux, subventionné par l'ANAH mais également d'autres financeurs locaux.

Ceci permet d'inciter au conventionnement et d'assurer l'objectif social de ces logements, de façon pérenne sans pencher vers une valorisation des biens immédiate, pour le propriétaire privé. L'agence immobilière sociale AIS intervient aussi en tant que conseil dans la déclaration fiscale et d'autres formalités liés au logement.

Quelques données : Soliha à l'échelle nationale au 31 décembre 2018 :
« 9500 logements dont Soliha est propriétaire. 20 290 logements gérés pour le compte de tiers dont 13 505 en mandats de gestion et 6 785 en location / sous location. » *Solihamouv.fr*

La Métropole Lyonnaise souffre de forte tension. Nous l'avons vu ensemble ; l'offre n'est pas suffisante pour loger décemment et à loyer abordable, les ménages en difficultés.

L'intermédiation locative sur ce territoire est donc pertinente, et l'AIS de Soliha Rhône s'est donc investi pleinement dedans.

Nous allons voir les différentes manières de mobiliser des logements en intermédiation locative et les leviers d'actions.

1.1. Location / sous location

Ce type de contrat n'est pas mobilisé par Soliha Rhône, cependant, dès lors qu'un projet nécessite ce contrat, celui-ci est orienté auprès de l'AIS de Grenoble. Elle est cependant très présente sur le territoire du Rhône, avec notamment les associations Entre deux toits, Habitat et Humanisme, Régie Nouvelle...

Cette location/ sous-location consiste à la location d'un bien privé à une AIS, qui est ensuite sous-loué par l'association agréée à un ménage en difficulté. Ce bien est bien entendu décent et avec un bon niveau de performance thermique. Le montant du loyer doit être à niveau intermédiaire (voir annexe 5) et est acquitté par l'association. Le locataire en place, (reste durant la durée⁷⁷ nécessaire pour lui pour rebondir sur un logement en autonomie, souvent relogé HLM) doit assumer un loyer moindre auprès de l'AIS. Ainsi, ce différentiel de loyer, est pris en charge dans « le forfait IML P177 ».

Loyer à niveau intermédiaire, payé par l'association, contre un loyer moindre pour l'occupant du logement, ce différentiel de loyer est pris en charge par le forfait IML P177.⁷⁸

Le locataire bénéficie du même temps, d'un accompagnement social.

⁷⁷ la plus limitée possible

⁷⁸ relatif à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du logement d'abord

1.2. Mandat de gestion

Ce mode permet aux propriétaires privé de confier juridiquement leur bien à une AIVS. Dans ce cadre, l'agence immobilière sociale est en charge de la publicité du logement, de la recherche d'un locataire, de la signature des baux et autres pièces annexes, les états des lieux, quittance des loyers... mais à l'inverse de la location/ sous-location, les dégâts et remise en état sont à la charge du ou des propriétaire.s. Le bail est directement signé entre le propriétaires bailleurs et le locataire

Par ailleurs, le montant du loyer doit être en adéquation avec les ressources des demandeurs de logements tout en lui permettant de payer l'intégralité du loyer avec les aides au logement. Ainsi, un loyer maîtrisé est l'enjeu premier, et grâce au conventionnement avec l'ANAH (que nous avons vu dans la partie précédente) les négociations de loyer sont tout à fait possible.

Nous l'avons vu, il existe un large éventail de dispositifs, nationaux comme locaux. Mais la coordination de ces derniers est essentielle. L'initiative de mutualisation de compétences concernant un même domaine permet à un groupe d'acteurs locaux de réaliser des actions plus concrètes et efficaces. Ce sera très probablement le cas, de cette toute nouvelle plateforme « Louer Solidaire ». Ces connexions entre différentes structures permettent également aux actions de lutte contre la précarité énergétique de faire naître des actions préventives et curatives. C'est d'ailleurs le cas pour le Réseau RAPPEL, qui unit près de 1 000 membres, issus de différents univers, mais liés par un même combat.

Conclusion

Une prise de conscience est née, motivant des nouvelles actions de politiques publiques et d'initiatives. L'ensemble des acteurs privés, publiques, associatifs et nous l'avons vu venant de nombreux secteurs différents se mobilisent progressivement.

En outre, pour lutter efficacement contre cette forme de précarité et allier les préoccupations environnementales et sociales ; il est nécessaire de développer une politique publique d'ensemble en capacité de se mobiliser parallèlement et de façon coordonnée sur le parc privé et spécialement locatif.

Par ailleurs, au delà de l'engagement de l'Etat avec le chèque énergie, le programme Habiter Mieux, les dispositifs de réduction fiscale, il devient primordiale d'améliorer, amplifier et coordonner les dispositifs d'identification et d'accompagnements des projets de rénovations du bâti privé.

Initier l'accompagnement technique et financier obligatoire des projets de rénovation deviendra bientôt essentiel afin de rendre ces politiques de transition énergétique pour tous plus performantes. Ainsi, la réalisation d'un audit énergétique global permettrait de proposer et dynamiser des bouquets de travaux plus conséquents afin de viser des gains énergétiques plus élevés que la moyenne actuelle.

Par ailleurs, la mobilité parfois impossible des foyers les plus précaires, image la fracture entre ceux qui peuvent encore choisir leur habitation et sa localisation et ceux qui ne le peuvent pas. Un rapport d'étude de la fondation Abbé-Pierre est allée jusqu'à qualifier cela « d'assignation à résidence ». La précarité énergétique tend ainsi peu à peu vers une forme de paupérisation qui fait apparaître une extrême vulnérabilité pour les occupants, propriétaires comme locataires.

L'une des autres priorités réside bien dans l'éradication des presque 2 millions de passoires énergétique occupées par des locataires souvent très modestes. Les interventions doivent donc se multiplier envers cette population. Il est d'ailleurs question d'une modification du décret de décence des logements privés classés en F et G. ⁷⁹.

⁷⁹ Avec une méthodologie du DPE plus fiable...

Ainsi, ils ne seraient plus considérés comme décents et seront interdits à la vente ou à la location. Ce critère législative pourrait peut-être donner du pouvoir aux locataires.

Cependant, la moitié du parc locatif privé étant classés F et G, un risque demeure ; celui d'une exclusion de cette moitié du parc à la location, alors même que nous sommes dans un contexte où de nombreux ménages résident en hébergement d'urgence ou sont sans-abris. Or, comment obliger (et peut-être devenir coercitif ?) avec des propriétaires bailleurs, qui sont parfois eux-mêmes modestes ? Risque-t-on un accroissement de marchands de sommeil ?

La solution résiderait peut-être là encore, **dans un accompagnement renforcé** des propriétaires en valorisant leur capacité à agir dans l'intérêt de tous.⁸⁰

⁸⁰ Et d'intérêt écologique, mais il est très souvent mis en dernier plan. En effet, la motivation des propriétaires occupants comme bailleurs, incluent très rarement une volonté de lutte contre le réchauffement climatique.

Bibliographie

Ouvrages / Articles:

- ❖ ADEME, Synthèse second colloque ONPE, « *précarité énergétique, comment la combattre, mobiliser, prévenir, agir* », novembre 2016.
- ❖ BAFOIL François, GUYET Rachel, « *Les enjeux de la précarité énergétique en Europe* », dans : François Gemenne éd., L'Enjeu mondial. L'environnement. Paris, Presses de Sciences Po, « *Annuels* », 2015, p. 167-170. URL : <https://www-cairn-info-s.nomade.univ-tlse2.fr/l-enjeu-mondial--9782724617504-page-167.htm>
- ❖ BOSVIEUX, Jean. « *Incitations fiscales à l'investissement locatif : succès quantitatif, ciblage imparfait* », Regards croisés sur l'économie, vol. 9, no. 1, 2011, pp. 162-171.
- ❖ BRIANT Pierrette, « *Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006* », 2010, INSEE
- ❖ BRISEPIERRE G., Sociologue, « *Les logements en location dans le privé, point dur de la rénovation énergétique ?* » Politique du logement, 2019
- ❖ L.CALVET, F.MARICAL, S.MERCERON et M.THEULIERE, in France Portrait social, Insee, Edition 2009
- ❖ CHARLIER Dorothée, Anna RISCH, et Claire SALMON, 2015 « *Les indicateurs de la précarité énergétique en France* », Revue française d'économie, vol. volume xxx, no. 4, 2015, pp. 187-230.
- ❖ COCHEZ Nicolas, Éric DURIEUX, David LEVY « *Vulnérabilité énergétique, Loin des pôles urbains, chauffage et carburant pèsent fortement dans le budget* ». Janvier 2015, n°1530, Insee
- ❖ DEFFOBIS Héloïse, « *Précarité énergétique : inégalités résidentielles et vulnérabilités rurales* », 2015/1 (N° 225), p. 147-150. URL : <https://www-cairn-info-s.nomade.univ-tlse2.fr/revue-pour-2015-1-page-147.htm>
- ❖ DE RAVIGNAN Antoine, « *Un Français sur cinq en vulnérabilité énergétique* », Alternatives Économiques, 2015/2 (N° 343).

- ❖ DERDEVET Michel, « *La précarité énergétique, un chantier européen prioritaire* », *Géoéconomie*, 2013/3 (n° 66), p. 37-50. URL : <https://www-cairn-info-s.nomade.univ-tlse2.fr/revue-geo-economie-2013-3-page-37.htm>
- ❖ DESTREMAU, Blandine, et Michel MESSU. « *Le droit à l'assistance sociale à l'épreuve du local* », *Revue française de science politique*, vol. 58, no. 5, 2008, pp. 713-742.
- ❖ DEVALIERE Isolde, « *De l'inconfort thermique à la précarité énergétique, profils et pratiques des ménages pauvres* », *Informations sociales*, 2009/5 (n° 155), p. 90-98. URL : <https://www-cairn-info-s.nomade.univ-tlse2.fr/revue-informations-sociales-2009-5-page-90.htm>
- ❖ DEVALIERE Isolde « *La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer* », Centre scientifique et technique du bâtiment, Pierrette Briant et Séverine Arnault, division Logement, Insee. n° 1351 - mai 2011
- ❖ DUBOIS Ute. « *La précarité énergétique en milieu urbain. Vers une analyse en termes de vulnérabilité.* » In: *Les Annales de la recherche urbaine*, N°110, 2015. Ville et vulnérabilités. pp. 186-195;
http://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_2015_num_110_1_3179
- ❖ DUFIEUX P.(2014), « *Habiter un immeuble dans la région lyonnaise, Du logement pour tous aux nouveaux modes d'habiter 1945-2015* » Edition CAUE du Rhône.
- ❖ DURDILLY Robert, LAPOSTOLET Bertrand, « *La précarité énergétique, une nouvelle dimension à prendre en compte* », *Annales des Mines - Responsabilité et environnement*, 2018/2 (N° 90), p. 35-37. URL : <https://www-cairn-info-s.nomade.univ-tlse2.fr/revue-responsabilite-et-environnement-2018-2-page-35.htm>
- ❖ ELOI Laurent. « *Pour une justice environnementale européenne : le cas de la précarité énergétique* ». *Revue de l'OFCE*, Presses de Sciences Po, 2011, pp.99-120. <https://hal-sciencespo.archives-ouvertes.fr/hal-01024194/document>
- ❖ FOUILLAND Brigitte, « *Contre la précarité énergétique, quel est le bon échelon ?* », *Revue Projet*, 2013/3 (N° 334), p. 38-42. URL : <https://www-cairn-info-s.nomade.univ-tlse2.fr/revue-projet-2013-3-page-38.htm>
- ❖ ION, J. « *Le travail social à l'épreuve du territoire* », Toulouse, Privat, 1990.
- ❖ LE BAYON Sabine, MADEC Pierre, et Christine RIFFLART. « *Quelle régulation du marché locatif privé ? État des lieux et évaluation des dernières mesures gouvernementales* », *Revue de l'OFCE*, vol. 128, no. 2, 2013, pp. 243-276.

- ❖ LEVY-VROELANT, Claire, Michel JOUBERT, et Christoph REINPRECHT. « *Agir sur les vulnérabilités sociales. Les interventions de première ligne entre routines, expérimentation et travail à la marge.* » Presses universitaires de Vincennes, 2015
- ❖ LEVY Jean-Pierre, ROUDIL Nadine, FLAMAND Amélie *et al.*, « *Les déterminants de la consommation énergétique domestique* », *Flux*, 2014/2 (N° 96), p. 40-54. URL : <https://www-cairn-info-s.nomade.univ-tlse2.fr/revue-flux1-2014-2-page-40.htm>
- ❖ LYON sur le divan, Collectif (Auteur), *Les métamorphoses d'une ville*, 2017.
- ❖ MERCKAERT Jean, « *On ne soigne pas un symptôme* », *Revue Projet*, 2013/3 (N° 334) URL : <https://www-cairn-info-s.nomade.univ-tlse2.fr/revue-projet-2013-3-page-2.htm>
- ❖ NICOLAS, J-p., VANCO, F, VERRY, D. (2012). « *Mobilité quotidienne et vulnérabilité des ménages* », *Revue d'économie régionale & urbaine*, 2012/1 février, pp. 19-44.
- ❖ ORS Ile De France, « *Interventions sur le logement et impacts sanitaires* », état des connaissances, juin 2017
URL : https://www.precarite-energie.org/IMG/pdf/interventions_sur_le_logement_et_impacts_sanitaires_rapport_complet_.pdf
- ❖ ROBERT, VAUCHER, DOMERGUE « *Crise du logement, bien la comprendre pour bien la combattre* », idées reçues, 2014.
- ❖ SCHEPMAN Thibaut, « *Logement : quand se chauffer rend (très) pauvre* », *Alternatives Économiques*, 2010/12 (N°297), p. 33-. URL : <https://www-cairn-info-s.nomade.univ-tlse2.fr/magazine-alternatives-economiques-2010-12-page-33.htm>
- ❖ VERRY D., VANCO F. « *La vulnérabilité des ménages face à l'augmentation du prix des carburants : une comparaison française.* » Communication colloque Eurocities, 2009.
- ❖ VIGNON Jérôme, « *Précarité énergétique : vigilance et clairvoyance* », *Revue Projet*, 2013/3 (N° 334), p. 6-16. URL : <https://www-cairn-info /revue-projet-2013-3-page-6.htm>
- ❖ VOLAT G. ET MENARD S., « *Conditions de logement 2005 - 2010. Légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes* », *Le point sur mars* 2012, SOeS et Insee Première n° 1396, mars 2012.

Webographie :

- ❖ Amis de la Terre. Alternativez-vous. [en ligne]. Consulté le 19 juillet 2019.
<https://www.amisdelaterre.org/Alternativez-vous-Un-nouveau-programme-des-Amis-de-la-Terre-pour-lutter-contre.html>
- ❖ Anil. Le parc locatif privé et ses bailleurs [en ligne]. Consulté le 16 juillet 2019.
https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2016/le_parc_locatif_privé_et_ses_bailleurs_en_2013.pdf
- ❖ ARS Rhône-Alpes. Lutter contre l’habitat indigne, qui fait quoi dans le Rhône [en ligne]. Consulté le 16 août 2019.
http://www.rhone.gouv.fr/content/download/33519/189255/file/QFQ_HI_Rhone_16mai2019.pdf
- ❖ Baromètre Energie-Info. Médiateur national de l’énergie [en ligne]. Consulté le 29 juillet 2019.
<https://www.energie-mediateur.fr/wp-content/uploads/2018/11/2018-synthese-barometre-energie-info.pdf>
- ❖ Grand Lyon. Avancement plateforme Ecoreno’v [en ligne]. Consulté le 02 septembre 2019
https://blogs.grandlyon.com/plan-climat/wp-content/blogs.dir/8/files/dlm_uploads/2019/04/Bilan_ecorenov_mars2019.pdf
- ❖ Grand Lyon. Habiter et se loger [en ligne]. Consulté le 16 août 2019.
https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20141003_gl_habitetetseloger-reperesperspectives.pdf
- ❖ Grand Lyon. Programme d’actions territorial 2018. [en ligne]. Consulté le 19 août 2019.
https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20180509_programme-action-territorial-2018.pdf
- ❖ Grand Lyon. Habiter et se loger. Chiffres clés [en ligne]. Consulté le 23 juillet 2019.

https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20170315_chiffres-cles-logement-2016.pdf

- ❖ Grand Lyon. Communiqué de presse. L'observatoire local des loyers de Lyon, résultats de l'enquête 2017 [en ligne]. Consulté le 16 juillet 2019.
https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/espace-presse/cp/2018/20180927_enquete-observatoire-loyers.pdf
- ❖ Gouvernement. Instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord. [en ligne]. Consulté le 02 août 2019.
https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2018/06/circulaire_iml.pdf
- ❖ Institut Negawatt, La transition énergétique du secteur du bâtiment [en ligne]. Consulté le 10 juillet 2019.
http://www.institut-negawatt.com/fichiers/etudes/2014_FFEE_Batiment.pdf
- ❖ Métropolitiques. Retour sur la genèse d'une préoccupation. [en ligne]. Consulté le 29 juillet 2019. <https://www.metropolitiques.eu/La-precarite-energetique-retour.html>
- ❖ PCAET du Grand Lyon [en ligne]. Consulté le 01 juillet 2019.
https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/grands-projets/concertation-reglementaire/20190429_rapport-environnemental-pcaet.pdf
- ❖ Puca. Réduction de la précarité énergétique [en ligne]. Consulté le 01 juin 2019.
http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/precarite_energ_note4.pdf
- ❖ Unaf. Les étapes de la politique du logement en France [en ligne]. Consulté le 01 juillet 2019.
<https://www.unaf.fr/spip.php?article14718>
- ❖ SOES, Enquête Phébus 2013 [en ligne]. Consulté le 02 juin 2019.

Liste des figures

- Figure 1 : La spirale de la précarité énergétique
- Figure 2 : Préoccupation des français vis à vis de la consommation énergétique.
- Figure 3 : part des factures dans les dépenses de la population française
- Figure 4 : évolution de la réglementation thermique
- Figure 5 : La pensée Negawatt
- Figure 6 : Distribution des ménages français selon le taux d'effort énergétique
- Figure 7 : Part des ménages en situation d'inconfort thermique en fonction de la date de construction du bâtiment
- Figure 8 : Taux d'effort médian des ménages selon le statut d'occupation et le niveau de vie
- Figure 9 : Type de population concernée par la précarité énergétique en fonction des indicateurs
- Figure 10 : Ménages concernés par la précarité énergétique en fonction de 4 niveaux de critères
- Figure 11 : Part des ménages en situation de fuel poverty en Grande Bretagne en 2011, en fonction de leur situation dans l'emploi et à partir du critère du taux d'effort énergétique
- Figure 12 : Profil des ménages en situation de précarité énergétique au tournant des années 2000
- Figure 13 : Plafonds de ressources ANAH
- Figure 14 : Tableau des différentes aides de l'ANAH, en 2019
- Figure 15 : Les bénéficiaires du CITE par décile de revenu et les transformations à venir
- Figure 16 : Graphique des ventes de logements neufs par les promoteurs
- Figure 17 : Plafond des loyers

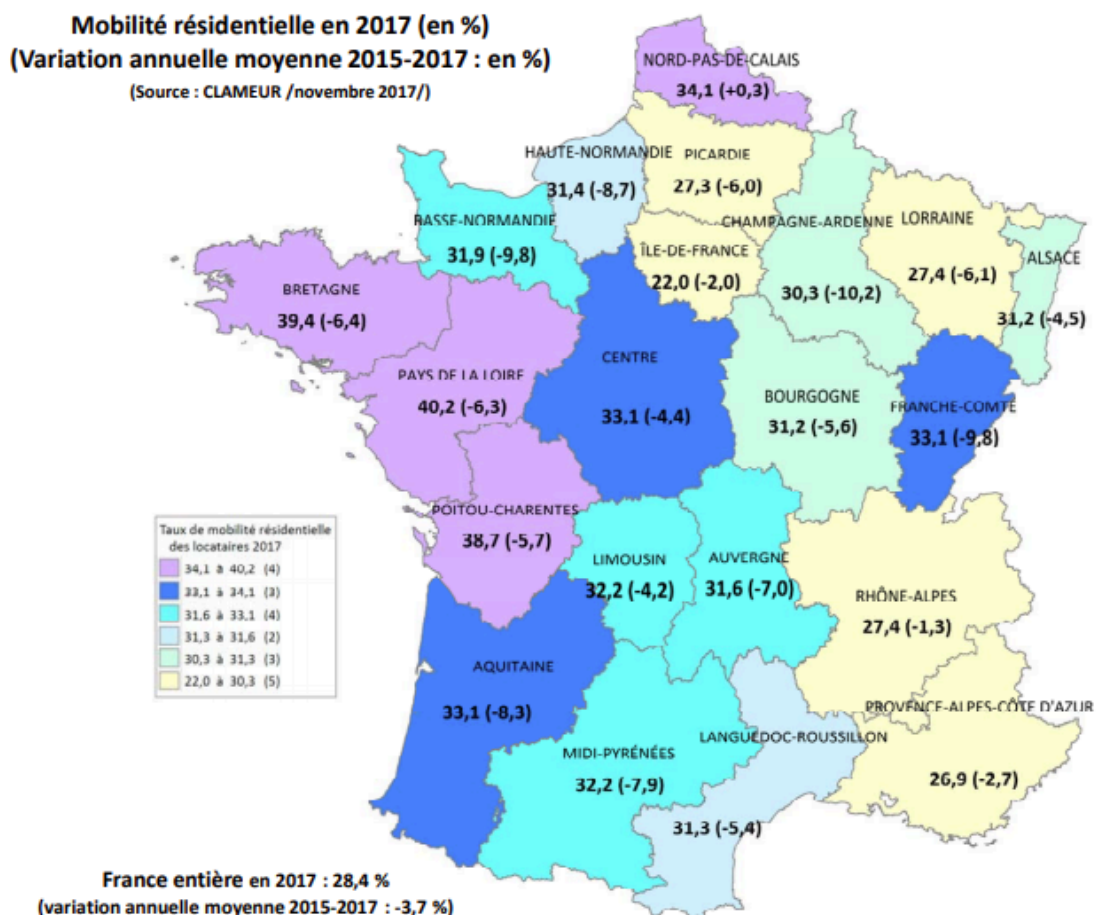
- Figure 18 : Les Baraques en 1930, dans la région lyonnaise
- Figure 19 : Quelques chiffres sur le parc privé lyonnais
- Figure 20 : Schéma d'organisation des PTRE
- Figure 21 : Avancement plateforme Ecoreno'v au 30 juin 2019 depuis 2015
- Photos 22 : Moisissures et chaudière vétuste et ancienne d'un logement locatif
- Figure 23 : Photo d'un Truck Soliha
- Figure 24: Résidences principales selon le statut d'occupation, sur le Grand Lyon
- Figure 25 : Loyers moyen lyonnais

Annexes

Annexe 1 : Décret no 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 Section 1 Logements vacants Art. 1er. – Lorsqu'un logement vacant tel que défini au b de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée fait l'objet d'une nouvelle location au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent décret, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues au d du même article 17. Art. 2. – Par dérogation aux dispositions de l'article 1er, le loyer du nouveau contrat de location peut être réévalué dans les conditions et les limites suivantes : a) Lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du dernier contrat, des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer [...]; b) Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes : - La moitié de la différence entre le montant moyen d'un loyer représentatif des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables déterminé selon les modalités prévues à l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et le dernier loyer appliqué au précédent locataire ; - Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises [...]. Le coût des travaux d'amélioration portant sur les parties communes à prendre en compte pour l'application du a et du b est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement en cause. Section 2 Renouvellement de bail Art. 3. – Lorsque le contrat de location est renouvelé au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent décret, il ne peut y avoir de réévaluation du loyer autre que celle résultant de la révision, aux dates et conditions prévues au contrat, ou d'une clause relative à la révision introduite dans le contrat lors de son renouvellement dans les limites de la variation de l'indice de référence des loyers. Art. 4. – Par dérogation aux dispositions de l'article 3, lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut le réévaluer sans que la hausse de loyer excède la plus élevée des deux limites suivantes : 1o La moitié de la différence entre le loyer déterminé conformément aux dispositions du c de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et le loyer appliqué avant le renouvellement du contrat de location, révisé dans les limites prévues au d du même article 17 ; 2o Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur

a réalisé depuis le dernier renouvellement du contrat de location des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer. Le coût des travaux d'amélioration portant sur les parties communes à prendre en compte est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement en cause./.... Pour l'ensemble du décret, voir <http://www.journal-officiel.gouv.fr/frameset.html>, journée du 21 juillet 2012, n° 8

Annexe 2 :



Annexe 3 : Thématique 6 du PCAET du Grand Lyon

Source : Grandlyon

<p>Thématique 6 : Énergie, GES et qualité de l'air</p> <p><i>Consommations</i> <i>énergétiques,</i> <i>émissions de GES,</i> <i>qualité de l'air</i></p>	<ol style="list-style-type: none">1. Des consommations caractéristiques d'un territoire urbain dense tertiaire et fortement industrialisé2. Une dépendance forte à l'extérieur du système énergétique métropolitain3. Une base de production EnR et des projets de récupération à développer4. Les réseaux de chaleur urbains, outils métropolitains de la transition énergétique5. Une baisse régulière des émissions de GES depuis 20006. Une qualité de l'air globalement en amélioration7. Des dépassements des seuils réglementaires pour certains polluants	<ul style="list-style-type: none">▪ La promotion de la sobriété, de l'efficacité énergétique et de la substitution par les EnR, permettant une baisse des consommations énergétiques et donc une baisse des GES et des polluants.▪ La mise en place d'une coordination entre planification urbaine, énergétique et qualité de l'air.▪ L'optimisation de l'approvisionnement en énergie propre, avec prioritairement la rénovation thermique du bâti, la promotion des comportements sobres, et l'efficacité énergétique au sens large.▪ La lutte contre la précarité énergétique liée au logement et à la mobilité.▪ Développer les partenariats avec les territoires proches pour sécuriser l'approvisionnement énergétique.▪ Promotion des formes urbaines qui permettent de concilier densification, qualité de vie et lutte contre les ICU, confort d'été et exposition aux polluants.▪ L'accélération de l'amélioration de la qualité de l'air pour réduire l'exposition des populations.
---	---	--

https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/grands-projets/concertation-reglementaire/20190429_rapport-environnemental-pcaet.pdf

Annexe 4 : carte du territoire de la CCSB

Source saone-beaujolais.fr



Annexe 5 : Plafond de loyers :

source ANAH.fr

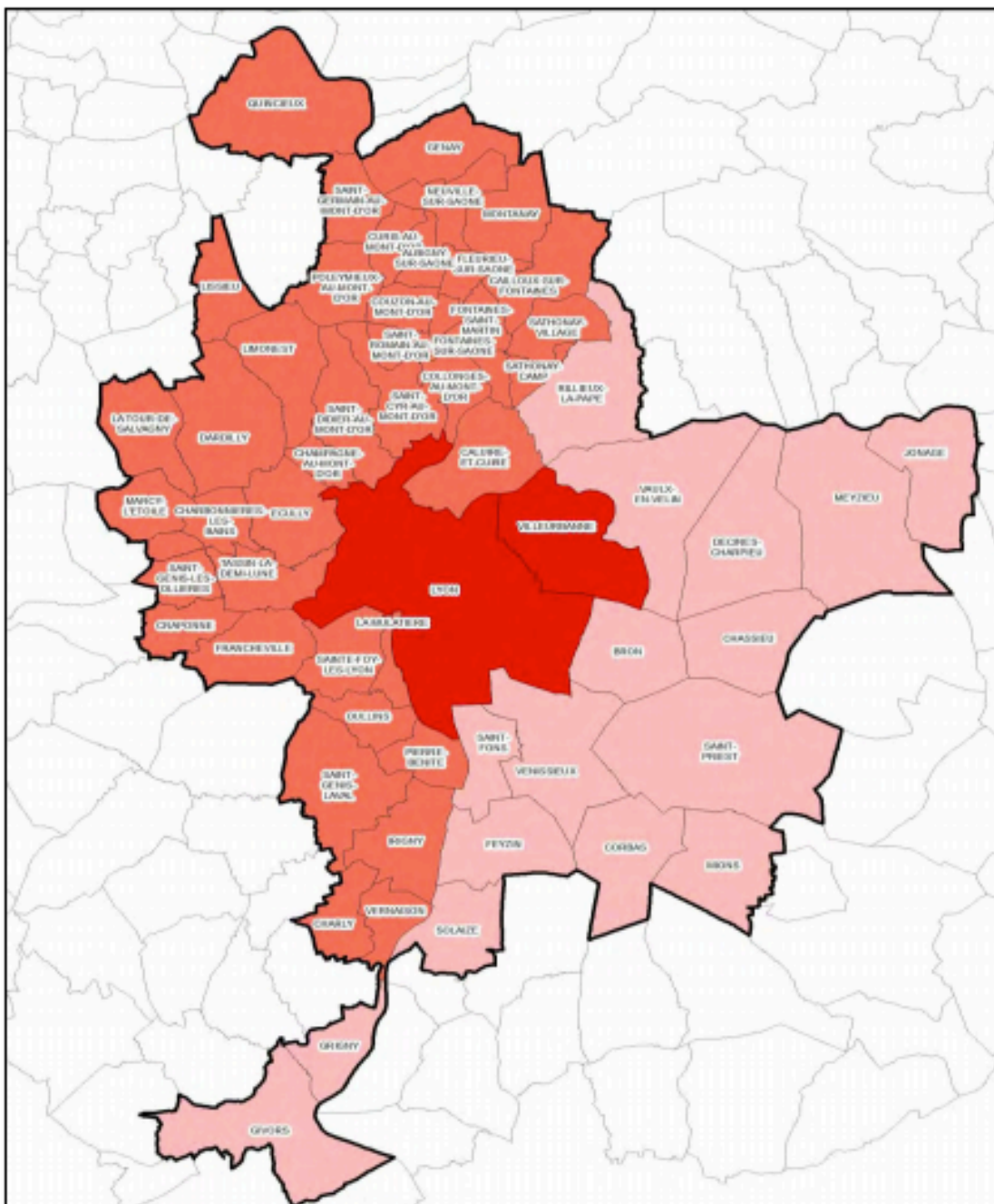
PLAFONDS DE LOYERS applicables en 2019 en euros/m² par mois

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	17,17	12,75	10,28	8,93	8,93
Loyer "social"	12,01	9,24	7,96	7,64	7,09
Loyer "très social"	9,35	7,19	6,20	5,93	5,51

Annexe 6 : carte des loyers conventionnés
 Source : Grandlyon.fr

Annexe 6 : Cartes des loyers conventionnés

A / Zonage du conventionnement sur la Métropole de Lyon



ZONAGE

	ZONE A
	ZONE B1
	ZONE B1bis