

FAPIL RHÔNE ALPES / ALE DE L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE **EXPÉRIMENTER DES MODÈLES DE LOGEMENTS À VOCATION SOCIALE, ÉCONOMES EN ÉNERGIE, DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ (PROJET ESTHIA)**

40

Cadre et partenaires

Maître d'ouvrage : *FAPIL Rhône-Alpes / ALE de l'Agglomération lyonnaise*

Partenaires : *Région Rhône-Alpes, ADEME, ANAH, Agences locales de l'énergie des agglomérations grenobloise et stéphanois, association du réseau FAPIL (Régie nouvelle, AILLO, Néma Lové, Un Toit Pour Tous), Fondation Abbé Pierre, Fondation de France, Fondation Première Pierre*

Périmètre

Territoire concerné : *Agglomération Lyon, Grenoble et Saint Etienne*

Cibles : *Propriétaires bailleurs et locataires modestes*

Contexte

La FAPIL est tête de réseau d'un ensemble d'associations sur le territoire rhônalpin qui agissent pour l'insertion par l'habitat. Depuis 2007, elle mène un partenariat avec les Agences Locales de l'Énergie (ALE) afin d'associer leurs compétences en matière d'énergie et de logement social. Jusqu'en 2008, le partenariat se positionnait sur des actions de sensibilisation, mais était dans l'impossibilité de mettre en œuvre des opérations de réhabilitation énergétique, ce qu'a permis l'appel d'offres PREBAT via le montage du projet ESTHIA. Ce projet s'insère dans des dispositifs d'aides aux travaux déjà existants sur 3 territoires. Ces dispositifs s'adressent à des « petits » propriétaires bailleurs de logements privés, en les aidant à réhabiliter ces logements en contrepartie de

loyers conventionnés et de faibles charges. Le projet ESTHIA complète ces dispositifs d'une aide supplémentaire de 4 000 € par logement pour l'ingénierie et la réalisation de travaux complémentaires qui permettront des économies d'énergie. Cette intervention s'appuie sur le logement conventionné très social de l'Anah (PST), ce qui signifie qu'en contrepartie des aides, le propriétaire bailleur louera son bien à des ménages en difficulté d'accès au logement.

Objectifs

L'expérimentation visait à introduire une part de travaux sur la réduction des charges énergétiques dans les projets de réhabilitation à vocation sociale (programme socio thématique, PST). Au-delà, le montage du projet ESTHIA a offert une occasion de tester le partenariat FAPIL/ALE.

Actions

Le repérage des propriétaires bailleurs (PB) s'est fait au travers des dispositifs déjà existants sur le territoire. Après les avoir convaincus d'entrer dans le PST, les opérateurs ont réalisé un diagnostic énergétique du logement avec l'appui de l'Agence Locale de l'Énergie et les accompagne dans le montage de travaux d'amélioration énergétique. Une fois les travaux réalisés, les nouveaux locataires ont été sensibilisés aux gestes de maîtrise de l'énergie et aux relevés et suivis des consommations. Le mécanisme financier et les conseils proposés par le binôme permettaient d'aller au-delà d'une réhabilitation classique (interventions liées à la dégradation) et incitait les PB à effectuer des travaux complémentaires de réduction des charges énergétiques pour les locataires. A ce

titre, 2 000 € de financement pour l'ingénierie et 2 000 € d'aides aux travaux ont été octroyés en contrepartie de ce type de travaux.

Résultats & impacts

D'une manière transversale, les contextes et aides des collectivités en faveur des propriétaires bailleurs sont très divers selon les territoires. Les résultats varient donc selon ces derniers. Sur le territoire de la Métro (Grenoble), seule la moitié des objectifs ont pu être atteints en raison notamment des délais d'obtention des aides Anah et d'un marché locatif saturé. Sur le territoire du Grand Lyon, les objectifs sont atteints, mais les résultats en termes d'étiquette énergétique varient fortement : de l'étiquette B sur les grands logements à D sur les petits logements, en raison de contraintes techniques (obligation d'installer du chauffage électrique). Sur le territoire de Saint-Étienne, les conditions imposées par la délégation Anah (cible : étiquette C) orientait le choix des logements à traiter entraînant une focalisation sur des logements alimentés au gaz.

Les gains moyens sont estimés à 3,5 étiquettes DPE par logement avec une consommation en baisse en moyenne de 370 kWh/M²/an/logement. En effet, avant travaux, les étiquettes DPE étaient réparties comme suit : 58 % en G, 33 % en F et 8 % en E. Et l'estimation après

travaux est la suivante : 33 % en D, 37.5 % en C, 29 % en B.

Le coût des charges énergétiques pour les ménages baisserait quant à lui en moyenne de 1 050 € avant travaux à 424 € après travaux. Notons que ces résultats ne sont pas imputables uniquement au projet ESTHIA.

A noter que ces travaux devraient permettre, si leurs résultats sont pérennes, de faire passer le risque de PE d'important (22 logements dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 10 % avant les travaux) à faible (avec 26 logements sur 28 dont le TEE est inférieur à 10 %). Ces calculs sont basés sur une hypothèse de ménage à bas revenus (RSA) et sur les DPE des logements mobilisés dans le dispositif avant et après travaux.

Bilan dressé par l'équipe

1. L'union des chargés de mission habitat des associations de la FAPIL et des techniciens des ALE permet, par leur connaissance des arguments sociaux et leur maîtrise des techniques énergétiques de convaincre un grand nombre de propriétaires bailleurs d'effectuer des travaux d'amélioration énergétique. Ces derniers sont cependant difficiles à convaincre si leur logement nécessite peu de travaux, surtout quand les prix de location sont modérés et qu'un marché locatif

saturé permettent malgré tout de trouver des locataires.

2. L'hétérogénéité des politiques de l'habitat demande une adaptation locale de ce type de projet (conditions d'octroi des subventions des collectivités différentes sur chaque territoire, des aides locales spécifiques, diversité des critères des délégations Anah, etc.).

3. Il s'agit d'une démarche préventive de lutte contre la précarité énergétique : le projet évite la remise en location de logements énergivores. La démarche curative s'intéresse aux logements habités où les ménages sont relogés le temps des travaux (1 logement concerné).

4. La démarche d'action croisée sur le volet social et énergétique montre sa pertinence pour offrir une solution accessible en termes, de loyer et de charges, pour les ménages les plus modestes

— Contact

Solène BIHAN,
FAPIL

contact@fapil-rhonealpes.net