

JURA HABITAT PROGRAMME D'ÉRADICATION DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

38

Partenaires

Maître d'ouvrage : Jura Habitat

Co traitant : AJENA (Espace Info Energie)

Partenaires : Anah, CG Jura, Communauté de Communes du Bassin de Lons-Le-Saunier, EDF-GDF, CCAS, UDAF, CAF

Périmètre

Territoire concerné : Département du Jura

Programme cadre : PST Départemental et OPAH Communauté de Communes du Bassin de Lons le Saunier

Cible : Propriétaires bailleurs (privés), locataires (du parc privé)

Contexte

Jura Habitat, membre des réseaux Habitat & Développement et PACT ARIM, conseille et accompagne les propriétaires de logement, les accédants et les collectivités dans tous les domaines liés à l'habitat. AJENA, Espace Info Energie du Jura, membre du réseau RAPPEL, et administrateur d'Effinergie intervient sur les prescriptions techniques et la formation des travailleurs sociaux sur la précarité énergétique.

A travers leurs expériences respectives, ces associations ont constaté que les propriétaires bailleurs, n'étant pas bénéficiaires des économies de charges, n'ont a priori pas d'intérêt immédiat à la réalisation des travaux, ce qui augmente les risques de précarité énergétique pour les locataires. Pour donner une réponse sociale et technique au pro-

blème de la précarité énergétique des logements locatifs et mobiliser les propriétaires bailleurs, Jura Habitat et AJENA ont proposé un projet d'expérimentation dans le cadre du PREBAT.

Objectifs

l'objectif premier de l'expérimentation était de proposer des dispositifs innovants permettant d'encourager les propriétaires bailleurs privés à réaliser des travaux performants sur le plan énergétique pour réduire les charges d'énergie des locataires à faibles revenus, dans des logements occupés ou vacants. L'expérimentation visait à tester ces dispositifs sur des territoires volontaires, par :

- La production de logements locatifs sociaux à coût global maîtrisé.
- La réhabilitation de logements vacants pour viser des charges énergétiques faibles.

Méthode & actions

la première action a consisté à produire un état des lieux départemental en rassemblant les données des logements et les consommations d'énergie des ménages. Une fiche d'évaluation « ménage » commune à tous les partenaires a ensuite été conçue afin que chacun d'eux puisse l'utiliser en repérage et enrichisse une base de données partagée. C'est l'examen de celle-ci qui fonde les interventions. Les ménages ainsi identifiés se sont vus proposer une visite par Jura Habitat. Une évaluation a été effectuée et des solutions ont été proposées au maître d'ouvrage du bien. Les résultats de ces visites ont pu alors être traités (hors expérimentation) dans le cadre du PST Départemental ou de l'OPAH de la Communauté de Communes du Bassin de Lons le Saunier.

Afin de proposer des solutions cohérentes et réalisables, des si-

mulations ont été effectuées sur des projets type. Les simulations visaient à moduler les paramètres financiers et fiscaux lors d'opérations visant différents niveaux de performance énergétique. Elles permettaient ainsi d'évaluer les leviers locataire / bailleur à équilibrer (levier sur charges, montant de loyer, subventions et aides fiscales). Ces simulations permettaient de traiter les situations en logement occupé mais aidaient aussi à évaluer les conditions d'un "conventionnement vert" en logement vacant.

La phase opérationnelle visait à mettre en pratique ces dispositions par le biais des partenaires. Jura Habitat s'est chargé de l'accompagnement technique et a apporté une assistance pour le montage financier de ces projets de réduction de la précarité énergétique. Un suivi des ménages a permis enfin de contrôler les consommations énergétiques du logement et d'intervenir dans certains cas pour des conseils sur l'utilisation du bien en location.

Résultats & impacts

dans un premier temps, les travailleurs sociaux se sont montrés réticents à l'utilisation d'une base de données dont ils n'avaient pas assimilé l'usage. La méthode de repérage a été modifiée et le site internet a été utilisé comme support, évitant la création de la fiche d'évaluation perçue comme lourde par les acteurs. Les travailleurs sociaux du Conseil Général, des CCAS, de la CAF et de l'UDAF ont suivi une

formation et un guide a été créé pour accompagner cette nouvelle démarche.

En 2010, l'avancée du programme a été freinée par l'arrivée du programme « Habiter Mieux » visant à réduire la précarité énergétique pour les propriétaires occupants. Les tests sur logements occupés et vacants ainsi que l'évaluation des instruments financiers et fiscaux étaient prévus la deuxième et troisième année. Ces phases n'ont pas pu aboutir, les leviers financiers et fiscaux proposés aux bailleurs n'ayant pas été validés par les partenaires aux différents niveaux (local et national).

L'association souhaite toujours intégrer la question des propriétaires bailleurs dans le Contrat Local d'Engagement entre l'Etat et le Conseil Général du Jura, et les partenaires. Cependant, les situations de PE pour les locataires restent difficiles à résoudre. La plupart des logements repérés ne présentant pas un indice de dégradation ou d'insalubrité suffisant pour être subventionnés par l'Anah, ils ne peuvent par conséquent pas être pris en charge dans le cadre de l'expérimentation. Les nouvelles modalités de déploiement du programme « habiter mieux devrait permettre de reprendre l'action.

Suite aux formations, les travailleurs sociaux restent intéressés par la thématique mais n'ont pas la possibilité de s'investir réellement. Ceci semble résulter d'un manque de temps, de moyens, ainsi que d'une « lassitude » face aux nombreux dis-

positifs existants. Ils font remarquer que la précarité énergétique n'est pas une priorité dans leur métier, face à l'urgence que représentent le surendettement, le relogement, les conflits familiaux, etc.

Bilan dressé par l'équipe

1. Le manque de compréhension des dispositifs existants et leur grand nombre apporte de la confusion et freine le développement d'initiatives innovantes.
2. Créer un outil commun à tous les partenaires semble être une bonne action, pour peu que celle-ci soit accompagnée pédagogiquement pour une bonne appropriation de tous.
3. Les logements locatifs « seulement » énergivores (ni dégradés ni insalubres) et occupés par des ménages à faibles ressources n'étaient plus éligibles à l'Anah depuis la réforme, les simulations fiscales et financières complémentaires aux subventions n'ont par conséquent pas pu être testées.

Contact

Loïc DEBRAY,
Jura Habitat

l.debray@jurahabitat.fr