

Les entretiens de l'habitat

L'amélioration de l'habitat, une
dimension des politiques sociales

Regards croisés européens

9 décembre 2010 – Maison de la Chimie, Paris

Synthèse des débats de l'après-midi
et réponses aux questions SMS.

Sommaire

Quelles modalités d'intervention pour adapter les logements au vieillissement des personnes ?	4
Cadrage – Grand témoin.....	4
Muriel BOULMIER.....	4
▪ <i>Une vie humaine, trois temps qui évoluent.....</i>	4
▪ <i>La fin de la parenthèse heureuse.....</i>	4
▪ <i>Conquérir l'habitat.....</i>	5
Des prêts bonifiés et des subventions pour anticiper	5
Nicole MULLER.....	5
▪ <i>Combiner prêts bonifiés et subventions.....</i>	5
▪ <i>Un ambitieux programme de travaux.....</i>	6
▪ <i>Des projets pilotes pour sensibiliser les Allemands.....</i>	6
Un conseil général au service de l'adaptation.....	6
Alfred BECKER.....	6
▪ <i>Répondre au vieillissement de la population.....</i>	6
▪ <i>Cinq axes pour favoriser l'adaptation des logements.....</i>	7
Le CICAT, une action déclinée selon trois niveaux.....	7
Jawad HAJJAM.....	7
▪ <i>Un diagnostic opérationnel et des aménagements.....</i>	7
▪ <i>Prévenir, informer et agir.....</i>	8
▪ <i>Anticiper et inventer le logement de demain.....</i>	8
L'engagement des caisses de retraite.....	8
Albert LAUTMAN.....	8
▪ <i>Une approche globale pour bien adapter le logement.....</i>	8
▪ <i>Des travaux parfois difficiles à financer.....</i>	9
▪ <i>Identifier les besoins de la personne âgée.....</i>	9
▪ <i>Des conseils pratiques aux travaux de plus grande ampleur.....</i>	9
▪ <i>Jouer la synergie.....</i>	9
Echanges avec la salle.....	10
▪ <i>Déni, stress et équipements.....</i>	10
▪ <i>Organiser la formation des artisans.....</i>	10
▪ <i>Les programmes allemands.....</i>	11
▪ <i>Donner de la valeur au bien immobilier, un autre argument.....</i>	11
Quels modes de traitement pour lutter contre la précarité énergétique ?	12
Cadrage – Grand témoin.....	12
Dominique BRAYE.....	12
▪ <i>Qu'est-ce que la précarité énergétique ?.....</i>	12
▪ <i>Pistes d'action pour en finir avec les « passoires thermiques ».....</i>	12
Lutte contre le mal-logement mais agir pour tous.....	13
Bertrand LAPOSTOLET.....	13
▪ <i>Historique de la notion.....</i>	13
▪ <i>Etre vigilant pour permettre la bonne réalisation du programme « Habiter mieux ».....</i>	13
▪ <i>Et ensuite ?.....</i>	13
British efforts to eradicate fuel poverty.....	14
Derek LICKORISH.....	14
▪ <i>Evolution of fuel poverty in the UK.....</i>	14
▪ <i>Commitment to eradicating fuel poverty and reducing carbon emissions.....</i>	14
▪ <i>Creative access to capital to help the “fuel poor”.....</i>	14
▪ <i>Transformational context of energy and energy prices.....</i>	15
▪ <i>Should all customers equally pay carbon abatements?.....</i>	15
L'érosion démographique de la Haute-Marne	15
Guy DURANTET.....	15
Une action naturelle du conseil général du Bas-Rhin.....	16
Alfred BECKER.....	16

Echanges avec la salle	16
▪ <i>Des actions à destination des locataires</i>	<i>16</i>
▪ <i>La mise à contribution des énergéticiens</i>	<i>17</i>
▪ <i>Agir structurellement et non conjoncturellement</i>	<i>17</i>
▪ <i>Reste à vivre, reste à charge</i>	<i>18</i>
Conclusion de la journée.....	20
Dominique BRAYE	20
Sigles.....	21

Quelles modalités d'intervention pour adapter les logements au vieillissement des personnes ?

Brice COUTURIER

L'allongement de la durée de la vie et le vieillissement de la population française font émerger la problématique de la dépendance, que l'on nomme aussi le « cinquième risque ». L'Anah s'est déjà penchée sur ce dossier, qui fera prochainement l'objet de décisions politiques très attendues. Comment repérer et convaincre les personnes concernées par ces travaux d'adaptation ? Comment organiser le montage financier à destination des plus démunis ?

[Reportage vidéo : Le PIG «dépendance» du conseil général de l'Ain – consultable en ligne](#)

Cadrage – Grand témoin

Muriel BOULMIER

Directrice Générale du Groupe Ciliopée, auteur des rapports « L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir » et de "Bien vieillir à domicile : enjeux d'habitat, enjeux de territoires"

En matière de vieillissement de la population, la science statistique est très prédictive. En France, l'indice de vieillissement, c'est-à-dire le temps qu'il est nécessaire pour doubler les plus de 65 ans, est de 110 ans.

- **Une vie humaine, trois temps qui évoluent**

Une vie humaine pourrait se dissocier en trois temps : l'enfance, toujours associée à l'éducation, l'âge adulte lié à l'activité salariée et la vieillesse, moment de la retraite. En 1950, l'espérance de vie était de 62 ans quand la retraite débutait à 65 ans. Aujourd'hui, l'espérance de vie est de 80 ans mais nous considérons toujours que la vieillesse est atteinte à 65 ans. Il faut rappeler que la vieillesse n'est ni une maladie ni un handicap et que les Français souhaitent de plus en plus vieillir à domicile. Personne n'ose avouer qu'il a besoin d'adaptation, mais nous devons nous intéresser aux nouveaux temps de la vieillesse, celui des seniors (60-75 ans), celui de l'apparition des handicaps (75-85 ans) et celui durant lequel la dépendance s'accroît (à partir de 85 ans)

75 % des personnes de plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement. Alors que seuls 28 % des logements français ont été construits il y a moins de 25 ans, l'adaptation des biens immobiliers à la vieillesse est donc un enjeu essentiel.

- **La fin de la parenthèse heureuse**

En ce qui concerne les revenus, la parenthèse heureuse qui combinait allongement de la durée de la vie et prospérité économique est sur le point de se refermer. Désormais, **les retraités seront des personnes qui auront connu les premières discontinuités** dans l'emploi, notamment les femmes. Ainsi, être propriétaire ne signifie pas disposer nécessairement des ressources qui permettraient d'effectuer des travaux et aucune aide n'en assume la charge intégrale.

Il faut traiter les risques à la racine, notamment adapter pour prévenir les chutes, à l'origine de 134 000 incapacités par an. Le coût de la dépendance pour l'Etat est estimé à 20 milliards d'euros, dont 10 milliards pour l'assurance-maladie et 2 milliards pour l'hébergement. Ainsi, les financements de l'adaptation qui permettront le maintien à domicile concourront à réduire le coût public.

- **Conquérir l'habitat**

L'habitat est un espace à conquérir, avec ses espaces privés, ses espaces communs et ses espaces publics. Par exemple, l'espace public est-il réellement adapté pour accueillir les personnes âgées ? Après les actions de repérage ouvertes aux artisans, commerçants, voisins et de diagnostic des logements, les travaux doivent être engagés. Pour ce faire, il sera possible de mettre en place des microcrédits d'adaptation. De leur côté, les artisans se sont engagés à mettre en œuvre leur savoir-faire dans le cadre d'une professionnalisation dédiée, de manière à réduire les délais et les coûts. Ces initiatives s'inscrivent dans un engagement européen, tant des Etats membres que de la Commission européenne, et en prévision de **2012, déclarée année européenne du vieillissement actif et de la solidarité entre générations**. Le recentrage de l'action de l'Anah est un gage d'efficacité quantifiable.

Des prêts bonifiés et des subventions pour anticiper

Nicole MULLER

Ministère fédéral du transport et du développement urbain

En 2009, l'Allemagne a établi un programme qui concerne l'adaptation des logements à la vieillesse. En effet, d'ici 2038, **38 % de la population aura plus de 65 ans**, ce qui représente un total de 37 millions de personnes. Au même moment, les personnes âgées de plus de 80 ans représenteront 10 % de la population. Dans ce contexte d'augmentation du nombre de personnes âgées et du nombre de ménages dans lesquels elles vivent, l'Allemagne ne disposera pas suffisamment de logements adaptés. Il a été calculé qu'il faudra quelque 2,5 millions nouveaux logements. En outre, nous aimerions que ces personnes puissent rester dans leur quartier afin de préserver les liens sociaux qu'elles ont tissés.

- **Combiner prêts bonifiés et subventions**

En 2009, dans le cadre des mesures de soutien de l'économie, un programme pour l'adaptation du logement dans l'habitat ancien a été adopté. Il se décline sous forme de **crédits à taux bonifiés**, inférieurs de 2 % aux taux habituels du marché. Il faut ajouter à cela des **subventions destinées aux propriétaires occupants** qui, pour un investissement minimal de 6 000 euros, s'élèvent à 2 500 euros. D'une manière générale, l'Allemagne souhaite une adaptation poussée du logement qui irait au-delà du strict nécessaire et embrasserait tous les besoins de l'occupant. Ces travaux d'adaptation entendront toucher aussi un public plus jeune, mais en prévision de son vieillissement inéluctable. Pour les locataires, il est évidemment plus facile de déménager dans un logement déjà équipé.

- **Un ambitieux programme de travaux**

S'agissant des travaux, nous permettons l'accès aux parties communes (rampes pour fauteuils roulants), adaptons les salles de bain (douche de plain-pied) et prévoyons de l'espace dans les cuisines pour pouvoir circuler en fauteuil avec un déambulateur. Nous nous intéressons aussi à l'adaptation des parties communes, afin d'intégrer davantage les personnes âgées dans leur environnement et de permettre qu'elles maintiennent des liens sociaux. De plus, des subventions sont attribuées pour construire des chemins et des places de parking plus larges et installer des portes de garages électroniques. **Bien que ce programme soit encore assez jeune, nous en sommes satisfaits.**

- **Des projets pilotes pour sensibiliser les Allemands**

Prochainement, 20 projets pilotes permettront d'intensifier la prise de conscience de ce problème par la population. Dans le cadre de la création d'un réseau de partenaires – pour pouvoir compter sur une base plus large d'acteurs –, nous prévoyons de **qualifier les artisans qui doivent mener à bien ces adaptations.** Etant donné qu'ils manquent encore de connaissances spécifiques, nous réalisons des brochures à leur intention. Ces documents détaillent, entre autres, le contenu des programmes de l'Etat et la manière d'accéder à des subventions. Par exemple, pour bénéficier des prêts bonifiés, il suffit de s'adresser à sa banque habituelle, qui contacte ensuite l'organisme chargé des démarches. Nous avons aussi privilégié le mode de la subvention, car il n'est pas rare que les banques refusent les crédits aux personnes âgées.

Un conseil général au service de l'adaptation

Alfred BECKER

Vice-président du conseil général du Bas-Rhin

Il y a sept ans, le conseil général du Bas-Rhin a engagé une démarche très volontariste en direction de l'adaptation des logements, **alors même que rien n'oblige cette collectivité à se préoccuper de ces questions-là.** Nous avons considéré qu'il convenait de répondre à cette préoccupation des citoyens qu'est le logement. Nous avons donc mis en place une politique cohérente et territorialisée, de manière à bénéficier de la proximité des élus du territoire. Pour ce faire, nous avons engagé une part importante des fonds propres du conseil général.

- **Répondre au vieillissement de la population**

Durant les 30 dernières années, la population bas-rhinoise a progressé : même si la population reste plutôt jeune, les personnes âgées de plus de 75 ans sont désormais deux fois plus nombreuses et celles âgées de plus de 85 ans quatre fois plus nombreuses. A l'heure actuelle, **90 % des personnes âgées vivent à domicile et elles témoignent d'un profond attachement pour leur logement.** Etant donné que le conseil général est chef de file en matière de politique d'aide à la personne – en particulier pour les personnes âgées ou en situation de handicap - nous avons développé un schéma « gérontologie et handicap » pour la période de 2010 à 2014. Nous avons agi, ainsi, après avoir constaté l'effacement progressif de la barrière d'âge entre ces deux publics. Par ailleurs, des réponses partagées doivent être

apportées aux personnes âgées et/ou handicapées : observation, accompagnement social, maintien à domicile, etc.

▪ **Cinq axes pour favoriser l'adaptation des logements**

D'une manière générale, nous avons donné la priorité au maintien à domicile, qui est un souhait très fréquemment formulé par ces personnes. En parallèle de réflexions consacrées aux solutions alternatives à l'établissement spécialisé, nous déployons notre politique selon cinq axes :

- le développement d'une **offre de logements adaptés** à la perte d'autonomie et au handicap, avec un éventail de réponses, qui sont toutes territorialisées : Maisons d'accueil rurales pour personnes âgées (MARPA), résidences Seniors, résidences à dimension plus réduite portées par des associations ou construction de logements adaptés par certaines communes
- l'amplification et la densification du **partenariat avec les bailleurs HLM** en faveur de l'adaptation des logements, avec une volonté d'équiper de dispositifs adaptés 10 % du parc HLM ; il s'agira de passer d'une logique d'aide à la personne vers une logique d'aide à la pierre.
- la mise en place **d'outils d'aide à la mutation résidentielle des seniors**, en assumant un rôle de facilitateur (aide aux formalités de déménagement, par exemple)
- la **structuration d'une filière économique** des Technologies d'information et de communication (TIC) en faveur de l'adaptation des logements ou pour répondre à la perte d'autonomie (démarche TIC Santé) : 10 projets ont déjà été sélectionnés.
- **l'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie sur le parc privé** : le PIG Adapt'logis 67 fait en sorte d'adapter le bâti alsacien (missions d'animation, organisation de réunions d'information, bilans à domicile et sur mesure, assistance technique) ; grâce à des propositions clés en mains, nous avons touché 1 000 ménages en un an et le nombre de demandes est en hausse constante.

Notre conviction est qu'il n'existe pas une solution, mais des solutions, et que le conseil général a un rôle essentiel à jouer, car il est à la convergence de toutes les proximités.

Le CICAT, une action déclinée selon trois niveaux

Jawad HAJJAM

Directeur général du CEP CICAT du Bas-Rhin

Le Centre d'information et de conseil en aides techniques (CICAT) est une association qui construit une passerelle entre la personne en perte d'autonomie – qu'il s'agisse d'un handicap ou du vieillissement – et les acteurs capables de leur apporter une réponse – producteurs, distributeurs et installateurs. Cette structure d'utilité publique, qui peut s'appuyer sur ses 20 ans d'expérience, décline aujourd'hui une offre de services en cohérence avec la politique du conseil général du Bas-Rhin.

▪ **Un diagnostic opérationnel et des aménagements**

D'une part, elle intervient de **manière opérationnelle**, en apportant directement une réponse aux besoins de compensation de la perte d'autonomie. Grâce au PIG Adapt'logis, l'association

fait intervenir un ergothérapeute et des artisans pour procéder à une évaluation globale de la situation de la personne. Ces intervenants proposent les aménagements nécessaires, ainsi qu'une assistance technique. Il en va de même avec les bailleurs sociaux, qui ont signé une charte avec le conseil général. Un technicien en bâtiment et un ergothérapeute font les mêmes préconisations, avant que le bailleur social ne s'occupe des travaux. En général, cette phase d'organisation dure un mois.

- **Prévenir, informer et agir**

D'autre part, le CICAT agit de manière à travailler plutôt selon un **axe préventif**. Il s'agit principalement d'actions de repérage et d'information. Par exemple, dans les petites collectivités, il s'agit d'informer les habitants sur les aides du conseil général et l'accompagnement proposé par les autres acteurs. Par ailleurs, nous publions des documents et organisons des manifestations. Enfin, nous avons noué de nombreux partenariats, notamment avec les bailleurs sociaux, le secteur hospitalier – pour préparer la sortie des établissements de soins avec les artisans – nous avons signé une charte qui garantit le paiement des travaux en contrepartie du respect des délais et de la qualité de la prestation.

- **Anticiper et inventer le logement de demain**

Pour finir, nous étudions cette problématique de **manière prospective**, selon l'angle des TIC et de la santé. En 1996, nous avons déjà conçu le premier logement qui intégrait des dispositifs électroniques. En 2008, nous avons travaillé à l'élaboration d'une maison en réfléchissant aux questions de l'adaptation, d'intergénérationnalité et de l'évolutivité. Il nous semble en effet qu'aujourd'hui, le logement ne peut plus être défini en fonction d'une catégorie de personnes précise. Nous élaborons actuellement, en lien avec un bailleur social et des promoteurs alsaciens, trois logements qui doivent être conçus différemment, en prenant en compte toutes ces préoccupations. Dans ces habitations, il faut à la fois intégrer les conditions qui permettront le confort, la simplicité mais aussi la sécurité et la téléassistance. A mon sens, il est essentiel de ne pas réfléchir à partir d'une pathologie mais à partir d'une perte d'autonomie qu'il faut nécessairement compenser.

Julie CLARINI

L'âge moyen des premiers signes de dépendance est estimé à 85 ans.

L'engagement des caisses de retraite

Albert LAUTMAN

Chargé de mission à la direction nationale de l'action sociale de la CNAV

La Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) est le premier opérateur de la retraite en France, avec le **versement de 90 milliards d'euros de prestations pour 13 millions de retraités du régime général**. Dans le cas des personnes des Groupes iso-ressources (GIR) 5 et 6, pour lesquels on ne constate pas de perte d'autonomie, la CNAV accompagne le maintien à domicile (aide humaine) et, de manière plus large, mène des actions de prévention qui doivent retarder la dépendance.

- **Une approche globale pour bien adapter le logement**

Le fait que les personnes souhaitent rester chez elles le plus longtemps possible et en meilleure santé nécessite une approche globale. De ce fait, il convient de s'intéresser aux questions de santé, d'environnement proche, mais aussi de logement. En effet, **la chute est très souvent le premier élément déclencheur** qui conduit à l'entrée dans des établissements spécialisés. Cette chute, qui est souvent l'ultime traduction d'autres facteurs, peut être évitée en adaptant le logement.

- **Des travaux parfois difficiles à financer**

Ce souhait des personnes âgées de rester à domicile est parfois difficile à exaucer, tant les revenus de certains propriétaires occupants sont faibles. En effet, 350 000 retraités – sur les 13 millions pour lesquels nous versons des retraites – sont pris en charge au titre de la prévention de la perte d'autonomie. Plus de **80 % de ces personnes ont plus de 75 ans et leur revenu moyen s'élève à 1 250 euros**. Or, plus de la moitié des bénéficiaires touche moins de 1 000 euros par mois et la moitié vit seul.

- **Identifier les besoins de la personne âgée**

C'est dans ce contexte que nous devons réussir à développer une évaluation globale des besoins de la personne, notamment en nous appuyant sur des réseaux tels les Centres communaux d'action sociale, (CCAS), les Centres locaux d'information et de coordination (CLIC) et les associations. Pour réaliser cette évaluation, nous rencontrons la personne à domicile et étudions sa situation à l'aide de la grille GIR. Nous analysons aussi ses besoins en termes d'activités, de lien social, de soutien financier ou de transport.

Généralement, le besoin exprimé auprès de la CNAV est celui d'une aide ménagère à domicile ; **le besoin en matière de logement est très rarement exprimé en première intention**. Mais, alors que l'évaluation permet de détecter les situations de logement problématiques, il est extrêmement difficile d'y sensibiliser les personnes, et cela en raison d'un frein psychologique.

- **Des conseils pratiques aux travaux de plus grande ampleur**

Par ailleurs, nous dispensons des conseils pratiques, dont l'application simple facilite néanmoins le maintien à domicile des personnes âgées. Il s'agit le plus souvent de l'installation d'une ampoule de plus forte puissance ou de la mise en place d'une descente de lit. Les aides techniques plus lourdes impliquent des modalités administratives, qui sont parfois un élément d'abandon des dossiers. C'est pourquoi, dès 2011, nous agissons dans le sens de la simplification de ces dossiers. **Nous devons aussi intensifier les actions de suivi et d'accompagnement afin d'augmenter le nombre de passages à l'acte**. Nous souhaitons ensuite déléguer les travaux à un prestataire technique, qui libérera la personne de la gestion opérationnelle des travaux.

- **Jouer la synergie**

Je crois que la prévention doit intervenir le plus tôt possible. Or, la culture des différents acteurs les amenait à travailler de manière isolée. Le rapprochement entre la CNAV et l'Anah prouve l'intérêt de développer des synergies entre acteurs. Par exemple, quand le coût moyen d'un chantier s'élève à 5 000 euros, la CNAV peut financer jusqu'à 3 500 euros (en fonction du

barème de ressources). Si l'on ajoute à cela les aides de l'Anah, les restes à charge sont très réduits. Il est indéniable que **ce genre de partenariat améliorera nos résultats.**

Echanges avec la salle

Brice COUTURIER

Il est probable que l'on s'habitue progressivement à la perte d'autonomie. Les personnes ont probablement besoin de ces adaptations, mais sans en avoir réellement conscience. Comment peut-on résorber ce déni ?

- **Déni, stress et équipements**

Muriel BOULMIER

En effet, il est fréquent que les personnes refusent d'admettre leurs besoins en ce qui concerne l'adaptation de leur logement. Il me semble que la mise en réseau permettra de renforcer le repérage des situations problématiques ; il faudra même compter sur **des réseaux moins directement liés aux questions d'habitat**, constitués par exemple par les commerçants, les élus (en milieu rural) et les voisins (en milieu urbain).

Il est impératif d'éviter au maximum le stress de la personne âgée. Pour ce faire, il existe des grilles d'évaluation moins techniques et adressées au grand public, qui peuvent être remplies par les voisins ou la famille. Ce peut être une première étape essentielle.

Pour finir, je crois que nous aurons réellement gagné le défi de l'adaptation du logement au vieillissement de la population lorsque les barres d'appui existeront dans toutes les couleurs, et ce afin de pouvoir les accorder à la décoration du logement. Il faut que ces équipements soient **disponibles dans tous les magasins de bricolage**. Cela contribuera à lutter contre l'impression de faire entrer l'hôpital dans l'habitation.

Julie CLARINI

A-t-on déjà étudié les économies que permet le maintien à domicile par rapport au placement en institut spécialisé ?

ALFRED BECKER

Le conseil général du Bas-Rhin travaille actuellement à une telle étude.

- **Organiser la formation des artisans**

Julie CLARINI

Qu'en est-il de spécialisation dans la filière du bâtiment ? De quels dispositifs de veille et de suivi les acteurs peuvent-ils bénéficier pour s'assurer que le travail soit bien fait ?

Jawad HAJJAM

A l'issue des travaux, nous organisons des visites de conformité.

Grâce à la professionnalisation des artisans – **nous avons formé 300 artisans en 2009** – nous rencontrons de moins en moins de difficultés pour faire réaliser les travaux. Nous misons en outre sur la constitution d'une chaîne de compétences, de l'industriel (production de produits adaptés) à l'artisan, en passant par le distributeur (visibilité des produits).

- **Les programmes allemands**

Julie CLARINI

En Allemagne, l'éligibilité aux différents programmes d'aides dépend-elle d'un plafond de ressources ? Les actions mises en œuvre font-elles appel à des opérateurs qui organisent le conseil technique et l'accompagnement ?

Nicole MULLER

L'évaluation n'est pas nécessaire mais elle peut être financée si la personne âgée le souhaite. Le montant maximal d'investissement pour bénéficier d'une subvention ou d'un prêt bonifié est de 50 000 euros, tout en sachant que notre programme peut être combiné avec d'autres subventions.

En ce qui concerne le conseil technique, cela existe dans certains *Länder*, avec par exemple des réseaux d'architectes qui formulent des recommandations, mais cette pratique n'est pas généralisée sur tout le sol allemand. **Nous souhaitons bien entendu développer ce genre d'initiatives** et avons entrepris de former des conseillers afin de faciliter l'information et la prise de conscience de tous les Allemands. Il est en effet nécessaire qu'ils puissent anticiper les adaptations de leur logement et connaître les personnes auprès desquelles il est possible de se renseigner.

- **Donner de la valeur au bien immobilier, un autre argument**

Julie CLARINI

Le fait de mettre en avant les éventuelles économies d'énergie pourrait être un argument capable de convaincre les personnes âgées. Ces travaux pourraient aussi permettre de donner de la valeur au bien immobilier.

Muriel BOULMIER

Je plaide pour un confort partagé dans les logements. En d'autres termes, une même habitation doit pouvoir profiter aussi bien à une mère de famille avec deux enfants qu'à une personne âgée. **Si vieillir doit être une chance, le logement est un moyen de s'en assurer.**

Quels modes de traitement pour lutter contre la précarité énergétique ?

Brice COUTURIER

Alors que les prix de l'énergie sont condamnés à atteindre des sommets, certains logements sont de véritables passoires thermiques. En parallèle de la lutte contre l'augmentation des émissions de CO₂, il est scandaleux que la facture énergétique de ces logements, qu'occupent le plus généralement des ménages pauvres, puisse absorber une fraction importante de leur budget. Au Royaume-Uni, **cette part du budget des ménages consacré à ces dépenses ne doit pas excéder 10 %** ; au-delà, ce taux est jugé intolérable. En France, quelles actions permettent de repérer les logements mal isolés et de convaincre les propriétaires les plus démunis qu'ils peuvent être aidés sans dépenser trop ?

[Reportage vidéo : L'OPAH «développement durable» du SIPHEM de Gironde – consultable en ligne](#)

Cadrage – Grand témoin

Dominique BRAYE

Président de l'Anah

- **Qu'est-ce que la précarité énergétique ?**

La précarité énergétique est atteinte lorsqu'un ménage dépense plus de 10 % de son budget dans l'énergie, alors que la moyenne nationale s'élève à 5 %. Mais il ne faut pas oublier les personnes qui se chauffent très peu pour éviter de trop importantes dépenses énergétiques. **Sur les 3,4 millions de ménages qui souffrent de précarité énergétique, 2 millions sont des propriétaires occupants.** Les logements de ces personnes, qui sont généralement des personnes âgées résidant en milieu rural, connaissent par ailleurs des problèmes d'insalubrité ou d'adaptation au vieillissement.

- **Pistes d'action pour en finir avec les « passoires thermiques »**

Le programme de l'Anah, qui fait suite au rapport de Philippe Pelletier, repose sur différents principes d'action.

D'une part, nous entendons mener, d'ici à 2017, une action ciblée sur les propriétaires occupants les plus modestes. Cela concernera **300 000 ménages**, qui devront bénéficier d'une **augmentation d'au moins 25 % de l'efficacité énergétique de leur logement**. Il s'agira de réaliser les travaux les plus pertinents de manière à réduire leur facture énergétique. Nous devons notamment faire face aux réticences d'une génération qui a l'habitude d'endurer la souffrance en silence. D'autre part, il sera essentiel d'assurer un accompagnement tout au long de la démarche, de la constitution des dossiers administratifs jusqu'à la réalisation des travaux, en passant par la négociation du meilleur prix comme le reportage présenté l'a bien montré. Ces actions concernent toujours des personnes excessivement reconnaissantes, pour lesquelles ces travaux ne paraîtront pas naturels et qui n'auraient songé à les demander. En un sens, cela peut expliquer notre motivation. En 2011, les moyens de l'Anah vont être

réévalués à la hausse pour favoriser l'amélioration du logement ou sa performance énergétique. Généralement, ces budgets permettent d'assumer 60 à 80 % de la charge financière des travaux. Compte tenu des modestes ressources des ménages concernés, il conviendra de trouver des prêts à taux zéro dont le montant correspondra aux économies d'énergie réalisables.

Dans ces conditions, **être le président de l'Anah est un bonheur** car, nous disposons des moyens d'action à destination de nos concitoyens les plus modestes et nous pouvons répondre concrètement à leurs besoins.

Lutte contre le mal-logement mais agir pour tous

Bertrand LAPOSTOLET

Chargé de mission précarité énergétique, Fondation Abbé Pierre

▪ **Historique de la notion**

Les années 2009 et 2010 marquent le début de l'action publique en matière de lutte contre la précarité énergétique. Cette question a d'abord été soulevée dans les années 1990, avec les impayés d'énergie. Avant le Grenelle de l'environnement, la mobilisation du monde associatif sur le terrain était parcellaire. Les acteurs se sont ensuite réunis autour du Réseau des acteurs de la pauvreté et de la précarité énergétique dans le logement (RAPPEL). Désormais, la précarité énergétique est définie dans la loi en tant que composante des politiques publiques dans le cadre de la lutte contre le mal-logement. Cette définition doit maintenant être déclinée sur le plan opérationnel.

▪ **Etre vigilant pour permettre la bonne réalisation du programme « Habiter mieux »**

Il me semble que le programme « Habiter mieux » est très ambitieux, en ce qu'il veut faire évoluer 300 000 situations en l'espace de sept ans. Mais pour atteindre cet objectif, il faudra surveiller trois points de vigilance :

- **éviter les ruptures dans la méthode** et l'instauration d'une politique de guichet ; il sera impératif d'aller au devant des personnes, condition première de la réussite ce programme ; par ailleurs, il conviendra de trouver des partenariats avec les acteurs de l'action sociale à domicile et de leur assurer des financements dans la durée
- se pencher sur la question de **l'accès au crédit**, qui est un point très sensible
- étant donné que le dispositif est orienté vers les propriétaires occupants vivant en secteur rural, il ne faudra **pas oublier les autres publics**, tels que les propriétaires occupants en milieu urbain, les locataires ; il s'agira de prendre en compte la dimension locale à l'échelle des départements et éventuellement à des échelles plus fines.

▪ **Et ensuite ?**

Le problème de précarité énergétique est colossal. En raison de la tension exercée sur le marché, et alors même que 13 à 16 % des ménages sont frappés par la précarité énergétique, il est encore possible de louer une « passoire thermique ». A mon sens, il faudra **rapidement intégrer les critères de performance thermique dans les critères de salubrité et de décence**. A terme, les propriétaires ne devront pas pouvoir louer des bâtiments de classe G – celle qui réunit les bâtiments les plus énergivores. Certes, il faut agir dans ce sens, mais il faut

aussi améliorer les aides à apporter pour faire face aux dépenses et éviter les privations (tarifs sociaux sur l'électricité et le gaz). Les dépenses de logement représentent en moyenne 27 % du budget moyen des Français... mais avec d'importantes disparités. Ainsi, pour les ménages pauvres ou à faibles revenus, cela représente 46 % du budget. Il ne faudra pas oublier ces populations, dont la proportion a doublé en 30 ans.

British efforts to eradicate fuel poverty

Derek LICKORISH

Chair of the Fuel Poverty Advisory Group, the United Kingdom

▪ **Evolution of fuel poverty in the UK**

In the 1980s, about 6 millions households in the UK were considered energy poor. Through 2003, that number steadily declined to 2 millions households, thanks to:

- programs undertaken by the energy suppliers to carry out energy efficient measures. When these programs were first implemented, 60 millions € were spent each year. In 2010, 1.2 billion was spent;
- the governmental "warm front" program, which helped over 2 million households with heating and insulation. The amount dedicated to the program – 350m€ in 2010 – will decrease in the years to come;
- other programs, such as incentives to get rid of poorly performing boilers.

Since 2003, a seismic shift has occurred in the price of energy, which massively increased (125% increase between 2003 and 2008). Some households now spend 20-30% of their income to keep warm. As a result, the number of households in fuel poverty has increased back to nearly 6 million.

▪ **Commitment to eradicating fuel poverty and reducing carbon emissions**

The government has a legal obligation to eradicate fuel poverty, by the end of 2010 in vulnerable households and in all households, by 2016. However, both targets are unlikely to be met as the government has a bigger – legally binding - commitment to reducing carbon emissions.

To achieve its carbon reduction target, the government is introducing a house-by-house eco-makeover to improve UK housings' thermal efficiency. The overarching strategy is a "Green Deal" program, which aims to facilitate access to capital through loans (to be repaid from the energy savings the owner makes). However, the program will not work for the 6 million energy poor households, as they will not make the savings required to repay the loan.

▪ **Creative access to capital to help the "fuel poor"**

The Fuel poverty advisory group proposed the institution of a government-led program, designed to facilitate access to capital for the fuel poor, in the form of a new energy-company obligation. The program is likely to run from 2013 to 2020 and is expected to raise 25 billion Euros.

The UK's six major energy suppliers (Iberdrola, EDF, RWE, EON, British Gas, Scottish and Southern Energy) are already gearing up to take part in the Green Deal. These suppliers are already carrying out energy efficient measures and, having realized energy affordability is a massive issue, are now planning on transforming into energy service companies.

- **Transformational context of energy and energy prices**

Energy prices will significantly increase: in the UK, a typical dual-fuel customer spends around 1400€ a year (lighting and heating) in 2010 and is likely to spend 2000€ a year in the years to come, because of the carbon abatement measures that will be introduced, the building of nuclear power stations, levers on consumer's bills and more.

- **Should all customers equally pay carbon abatements?**

Not all customers should pay the same carbon abatements. Smart meters, which may be put in place at a European level, can have the ability for differential carbon charging. Only strong governmental leadership, through the right legislation and frameworks, can implement measures to facilitate what we all aspire.

L'érosion démographique de la Haute-Marne

Guy DURANTET

Vice-président du conseil général de la Haute-Marne

Le département de la Haute-Marne connaît une **très nette érosion démographique**. Avec ses 200 000 habitants, majoritairement ruraux, il ne nous a pas semblé pertinent de travailler sur la question de la précarité énergétique à l'échelle du département. C'est pourquoi nous avons décliné cette politique selon les différents pays, comme le pays de Langres. Néanmoins, les organisations territoriales peuvent freiner les initiatives publiques, notamment quand un pays réunit à lui seul 12 communautés de communes.

Dans le cadre d'une démarche volontaire, nous avons mobilisé huit communautés de communes et 115 communes. Nous avons l'obligation d'agir, dans un contexte rural où sont généralement associés précarité énergétique, monoparentalité, vieillissement de la population et familles impécunieuses. Structurellement, il est à noter que les délais de signature des partenariats peuvent être relativement longs. C'est pourquoi, à mon sens, il **faudrait envisager des plans pluriannuels ou triennaux**.

Dominique BRAYE

Dans ce petit département, divisé en trois pays, chacun s'organise comme il l'entend. Mais il faut pouvoir bénéficier des outils les plus efficaces et les plus professionnels possibles pour répondre à ces problématiques. Si l'on veut atteindre l'objectif des 300 000 logements, il sera nécessaire de mobiliser les élus et donc de leur donner des périodes d'action plus courtes.

Il y a autant de propriétaires occupants pauvres – 1 million – que de locataires pauvres dans le parc public. Toutes ces personnes attendent de nous que nous les aidions. Nous devons agir vite et ne pas prendre de retard sur les objectifs que nous nous sommes fixés pour 2017.

Guy DURANTET

Nous avons déjà réhabilité 100 logements de propriétaires occupants et 20 de propriétaires bailleurs. Pour l'année 2011, le pays de Chaumont a signé un PIG précarité énergétique. En somme, malgré les freins de la ruralité, nous avançons et rattrapons le temps perdu.

Julie CLARINI

La précarité énergétique concerne 13 à 16 % des ménages français. Si 55 % de ces personnes vivent en zone rurale, 45 % habitent en ville. Et si 60 % des logements concernés sont habités par des personnes âgées, 40 % sont donc des habitations qu'occupent des ménages plus jeunes.

Une action naturelle du conseil général du Bas-Rhin

Alfred BECKER

Vice-président du conseil général du Bas-Rhin

L'engagement du conseil général du Bas-Rhin en faveur de la lutte contre la précarité énergétique a été naturel. Nous nous étions déjà investis dans une stratégie volontariste en matière d'habitat. Nous avons en effet constaté le **nombre croissant d'impayés d'énergie, l'importance des dépenses énergétiques** – au détriment des dépenses de santé par exemple – **et le grand nombre de « passoires thermiques »**. Pour réussir à faire évoluer positivement la situation, il faut pouvoir s'appuyer sur une démarche de proximité. En effet, des opérateurs de suivi et d'animation doivent pouvoir être à l'écoute des publics concernés. Grâce à un PIG, 450 dossiers ont pu aboutir en l'espace d'un an. Cette ingénierie de proximité totalement gratuite a permis d'apporter des réponses à une trentaine de ménages.

Echanges avec la salle

- **Des actions à destination des locataires**

Julie CLARINI

Les locataires aussi vivent aussi dans des situations de précarité énergétique. De quelle manière agira l'Anah sur ces sujets ?

Dominique BRAYE

Certes, le programme « Habiter mieux » est destiné aux propriétaires occupants, mais les autres ménages peuvent bénéficier d'autres aides de l'Anah. Enfin, dans le cadre de la réforme de son régime d'aides, l'Anah exige désormais des propriétaires bailleurs engageant des travaux une clause d'éco-conditionnalité. Les logements rénovés seront moins consommateurs d'énergie et donc moins coûteux pour les locataires. Le secteur urbain bénéficiera lui aussi de ces aides.

Bertrand LAPOSTOLET

Il faudra juger des résultats de cette orientation. Localement, il me paraît important de ne pas oublier les publics qui ne sont pas ciblés par le programme « Habiter mieux ».

Guy DURANTET

L'année 2009 fut une année expérimentale. Ce genre de politique exige des actions de diagnostic, des équipes professionnelles, du temps et des démarches d'évaluation. En effet, l'objectif est bel et bien d'augmenter la performance énergétique des logements de 25 à 30 %.

- **La mise à contribution des énergéticiens**

Brice COUTURIER

Pouvez-vous expliquer comment les actions des fournisseurs d'énergie contribueront à réduire la précarité énergétique ?

Derek LICKORISH

Through a lever on the consumers' bills, 8 billion pounds are collected to fund photovoltaics. Various other levers are also applied on those bills. The 20 billion raised from the new energy-company obligation will therefore not be a significant addition to the bills, especially compared to what's happening to energy prices as a whole.

The money to meet the legally binding 2020 carbon reduction targets will be raised through various means (Green Deal, etc). One should keep in mind the Green Deal, far from being seen as an altruistic opportunity, is considered a commercial opportunity.

Julie CLARINI

Les fournisseurs d'énergie seront-ils mobilisés par l'Anah ?

Dominique BRAYE

Nous contactons actuellement les grands énergéticiens et voulons signer des certificats d'économie d'énergie, qui constitueront une ressource non négligeable pour l'Anah.

Brice COUTURIER

Un gain énergétique de 25 % **peut sembler minime au regard de l'augmentation prévisible des prix de l'énergie.**

Dominique BRAYE

Nous avons voulu réussir un saut énergétique le plus important possible. Il fallait fixer un seuil minimal (25 %), mais les personnes seront accompagnées de manière à réaliser les travaux les plus pertinents et éventuellement obtenir des gains supérieurs.

- **Agir structurellement et non conjoncturellement**

Bertrand LAPOSTOLET

L'Organisation mondiale de la santé (OMS) estime que 1 euro investi afin de lutter contre la précarité énergétique permet d'économiser 40 centimes d'euro sur les dépenses de santé publique. Et l'on n'évoque même pas les thématiques de l'éducation, par exemple. En investissant plus dans la lutte contre la précarité énergétique, nous réalisons des bénéfices sociaux, environnementaux et économiques pour demain.

Dominique BRAYE

De manière plus globale et transversale, il me semble plus pertinent d'agir de manière structurelle et non conjoncturelle – en épongeant les impayés d'énergie. Il conviendrait de réaliser une étude pour connaître les niveaux d'économie dans tel ou tel domaine générés par ces investissements.

Julie CLARINI

En d'autres termes, l'Anah souhaite passer d'une logique d'aide sociale à une logique de traitement des problèmes à la source. En outre, la récente crise économique a eu des répercussions sur nos concitoyens. Elle a aussi augmenté le nombre de personnes qui pourraient éventuellement basculer dans la précarité énergétique.

- **Reste à vivre, reste à charge**

Bertrand LAPOSTOLET

Ce nombre peut augmenter considérablement avec les variations des prix de l'énergie. **De nombreux ménages pauvres ou modestes vivent dans la zone de rupture** : leur reste à vivre, c'est-à-dire l'argent perçu diminué des charges, s'élève souvent à 100 euros.

Il convient de ne pas oublier, à moyen ou long terme, de considérer l'effet retard de ces politiques. En effet, durant de nombreuses années et en dépit des travaux réalisés, le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) devra continuer à exister.

Albert BECKER

En ce qui concerne le reste à charge, nous travaillons pour que les travaux soient largement financés et échelonnons les petits remboursements dans la durée. Nous avons changé d'époque et il est impératif que les personnes puissent accéder à un confort minimum.

Dans un contexte de raréfaction des moyens publics et de réelle prise de conscience des enjeux environnementaux, nous prenons collectivement des engagements concrets... mais il faudra encore du temps pour que la situation évolue.

Julie CLARINI

Quels acteurs accompagneront les ménages dans le cadre du programme sur les plans technique et social ?

Dominique BRAYE

Il s'agit principalement des opérateurs habituels qui sont nos partenaires.

Guy DURANTET

Tout cela nécessite du temps et du professionnalisme. Il est fondamental de mobiliser l'ensemble des acteurs du champ social. Le financement du reste à charge doit quant à lui être accompagné, notamment par les sociétés anonymes de crédit.

Alfred BECKER

Les mots clés de nos échanges sont les suivants : partenariat, proximité et imagination en matière d'ingénierie financière et sociale.

Bertrand LAPOSTOLET

Réussir à intensifier les actions au niveau local et à donner un nouvel élan à cette politique est un défi audacieux. Il ne faudra pas oublier que nous devons **changer de manière plus globale**.

Derek LICKORISH

The European carbon reduction targets, within which fuel poverty should be wrapped, provide clear objectives and deadlines. In addition, partnerships with local authorities in the UK are fundamental in that they can locate the fuel poor and have their respect.

Conclusion de la journée

Dominique BRAYE

Président de l'Anah

[Se reporter au discours en ligne](#)

Sigles

CCAS : Centres communaux d'action sociale

CICAT : Centre d'information et de conseil en aides techniques

CLIC : Centres locaux d'information et de coordination

CNAV : Caisse nationale d'assurance vieillesse

FSL : Fonds de solidarité pour le logement

GIR : Groupes iso-ressources

MARPA : Maisons d'accueil rurales pour personnes âgées

OMS : Organisation mondiale de la santé

RAPPEL : Réseau des acteurs de la pauvreté et de la précarité énergétique dans le logement

TIC : Technologies d'information et de communication

Synthèse
9 décembre 2010

© Anah 2010

Réalisation :



Agence Averti

MÉDIAS & MEETINGS
www.averti.fr