

L'autoréhabilitation accompagnée des logements : un levier pour lutter contre la précarité énergétique et créer de l'emploi à l'échelle d'un territoire.

La rénovation du patrimoine bâti constitue le principal gisement d'économies d'énergie, mais elle sera très difficile à atteindre. « *La rénovation thermique des logements sera une des grandes priorités de mon quinquennat* » a déclaré François Hollande. Sur le million de logements par an à remettre aux normes énergétiques, moitié viendrait de constructions neuves, moitié de la rénovation de l'existant. Mais le précédent gouvernement avait déjà fixé pour objectif de rénover 400000 logements par an et à peine 100 000 l'ont été. Les aides publiques restent insuffisantes pour solvabiliser ce marché potentiel malgré l'instauration récente d'un prêt à taux zéro et d'un crédit d'impôt développement durable (Le Monde 17/09/2012).

Faire face à la montée de la précarité énergétique : Le renchérissement probable du coût de l'énergie risque d'avoir des conséquences très préoccupantes, en particulier sur le parc de logements privés occupé par des publics précaires ou simplement modestes. En milieu urbain comme en milieu rural les ménages mal logés, occupant des logements structurellement inconfortables, pas ou mal isolés, très mal équipés et disposant de faibles ressources, sont souvent contraints de se sous chauffer, ce qui risque d'aggraver de manière dramatique les conséquences sanitaires et sociales du mal logement et aussi d'accélérer la dégradation du bâti.

La combinaison du marché (mobilisation des ressources privées) et de l'aide publique reste inefficace pour un très grand nombre de situations. La réhabilitation thermique ne suit pas, ni en volume ni en performances. Faute de solvabilité de nombreux propriétaires les travaux ne sont pas entrepris et les occupants continuent de vivre dans des passoires à calories qui se dégradent. On ne peut pas non plus augmenter indéfiniment la participation des aides publiques. Il convient de mettre en œuvre d'autres réponses qui solvabilisent ce marché.

Les territoires peuvent relever le défi en s'appuyant sur l'autoréhabilitation accompagnée du logement. Celle-ci, en associant les occupants à la réalisation des travaux, combine les différentes formes d'économie marchande, redistributive et non monétaire. Ce faisant on favorise le développement d'activités qui sont non délocalisables.

Définition : On entend par *autoréhabilitation accompagnée du logement* les chantiers réalisés par des ménages démunis qui bénéficient d'un accompagnement technique et social pour réaliser des travaux d'amélioration dans leur propre logement. Des opérateurs spécialisés proposent aux ménages de les accompagner pour concevoir et réaliser un projet d'amélioration. Ils les aident à mobiliser des aides financières et à contacter des entreprises pour effectuer les travaux qui réclament une trop grande technicité. Pour s'assurer que le projet sera réaliste et que les travaux seront bien conformes aux normes de qualité et de sécurité, les opérateurs fournissent aux bénéficiaires un monitorat technique et social qualifié et personnalisé.

Réduire la consommation d'énergie dans les logements individuels grâce à la participation des habitants aux travaux¹. L'objectif est donc que les habitants qui ne disposent que d'un

¹ Les logements en immeubles collectifs d'habitat social, ainsi que les copropriétés dégradées seront laissés de coté.

PADES

faible revenu fassent eux-mêmes une partie des travaux, l'autre partie étant confiée à des entreprises qui verront ainsi s'ouvrir un marché nouveau. Il faut aussi que le chantier vise la réalisation de travaux un peu ambitieux de mise aux normes énergétiques. Pour cela les habitants ont besoin d'un accompagnement adapté et qualifié. Les études déjà menées par le PADES montrent que les chantiers d'autoréhabilitation accompagnée peuvent permettre aux ménages en difficulté non seulement de maîtriser leurs consommations énergétiques mais aussi d'accéder à un meilleur confort thermique. Cela peut se faire pour un coût raisonnable. Ce faisant on lutte efficacement contre la précarité énergétique tout en favorisant l'appropriation et l'entretien dans la durée du logement par ses occupants.

Un effet levier de 5 pour créer de l'activité : Les chantiers d'autoréhabilitation accompagnée sont l'occasion de confier une partie des travaux à des entreprises et donc de créer de l'emploi. Bien entendu il faut subventionner la mission de l'opérateur – et c'est là le rôle de la puissance publique. Mais des simulations ont montré que les aides publiques, combinées avec la participation des habitants sont capables de susciter un « effet levier » de 5 en termes de création d'emplois (un emploi d'assistant à maîtrise d'ouvrage privée induit cinq emplois directs dans le secteur marchand) et de 6 en termes de chiffre d'affaire (un euro investi crée un chiffre d'affaire de 6 euros), avec les paramètres qui ont été choisis pour les habitations individuelles à l'exclusion des copropriétés.

Changer d'échelle : La méthode d'accompagnement a déjà été testée avec succès pour des publics « très sociaux ». Les opérateurs qui accompagnent les familles en difficulté sociale dans l'autoréhabilitation de leur logement sont en mesure d'intégrer la dimension de l'amélioration thermique et énergétique dans leur manière d'appréhender le logement et les travaux qu'il convient d'y faire. Il est aisé de renforcer cette compétence par des formations. Il faut maintenant changer d'échelle et passer du social à l'environnemental, en s'adressant à un public plus large et en associant les acteurs économiques.

Les territoires ont un rôle décisif à jouer. Aujourd'hui la conjoncture est des plus favorables pour faire émerger un nouveau domaine d'activité : tant l'Etat que les régions cherchent des solutions pour une mise aux normes énergétique d'un nombre considérable de « passoires à calories » du parc privé. La diffusion de cette démarche, jusqu'à présent réservée à un public « très social », permettra, en changeant d'échelle, de créer de l'emploi. Pour stimuler la diffusion de l'autoréhabilitation accompagnée du logement ainsi que ce nouveau marché qui reste latent, il convient que ce soit la puissance publique qui finance l'accompagnement. Des synergies sont à mettre en place Rappelons que les EPCI ont pris le plus souvent la compétence « Pierre ». C'est donc à ces derniers de les susciter.

PADES 42, rue de Maubeuge 75009 PARIS

Email : pades@orange.fr - Site : www.padesautoproduction.net

Association Loi 1901 reconnue d'utilité sociale - N° SIRET 445 181 514 00024 - Code APE 9499Z

Formation : Déclaration d'activité enregistrée sous le N° 11 93 05758 93 auprès du Préfet de Région d'Ile de France