

Des logements économes en charges, quelle réalité?

Véronique Stella - Fondation Abbé Pierre
Jérôme Roch - Agence locale de l'énergie d'Indre-et-Loire
Réseau RAPPEL - 11 octobre 2012



Soutien à la production de logements d'insertion produits
par des maîtres d'ouvrage associatifs :

http://www.youtube.com/watch?v=8qcXx_YTy1A&list=PLA75FBAAF027855A5&index=12&feature=plpp_video

Produire des logements économes et économiquement
supportables pour les ménages

2028 logements très sociaux produits dans 565 opérations dont :

1 126 LOGEMENTS ORDINAIRES DANS LE DIFFUS

289 ménages renseignés

Ménages logés

39 % de familles
monoparentales

80 % ont des revenus sous
le seuil de pauvreté alors
que 40 % ont un emploi

7 % de retraités

10 propriétaires
occupants
maintenus dans
leur logement

28 % de personnes seules

Formes de bâti et localisation

15 % en
copropriété

42 % en
Rhône Alpes
44 % en
Île-de-France
mais 83 % en
zone A et B1

39 % en maison
individuelle
ou de ville

76 % en Nord
Pas de Calais
61 % en zone B1

7 % en maison
individuelle
divisée

dans toute
la France

39 % en petits
ensembles
immobiliers

41 % en
Île-de-France
21 % en PACA
60 % en
zone A et B1

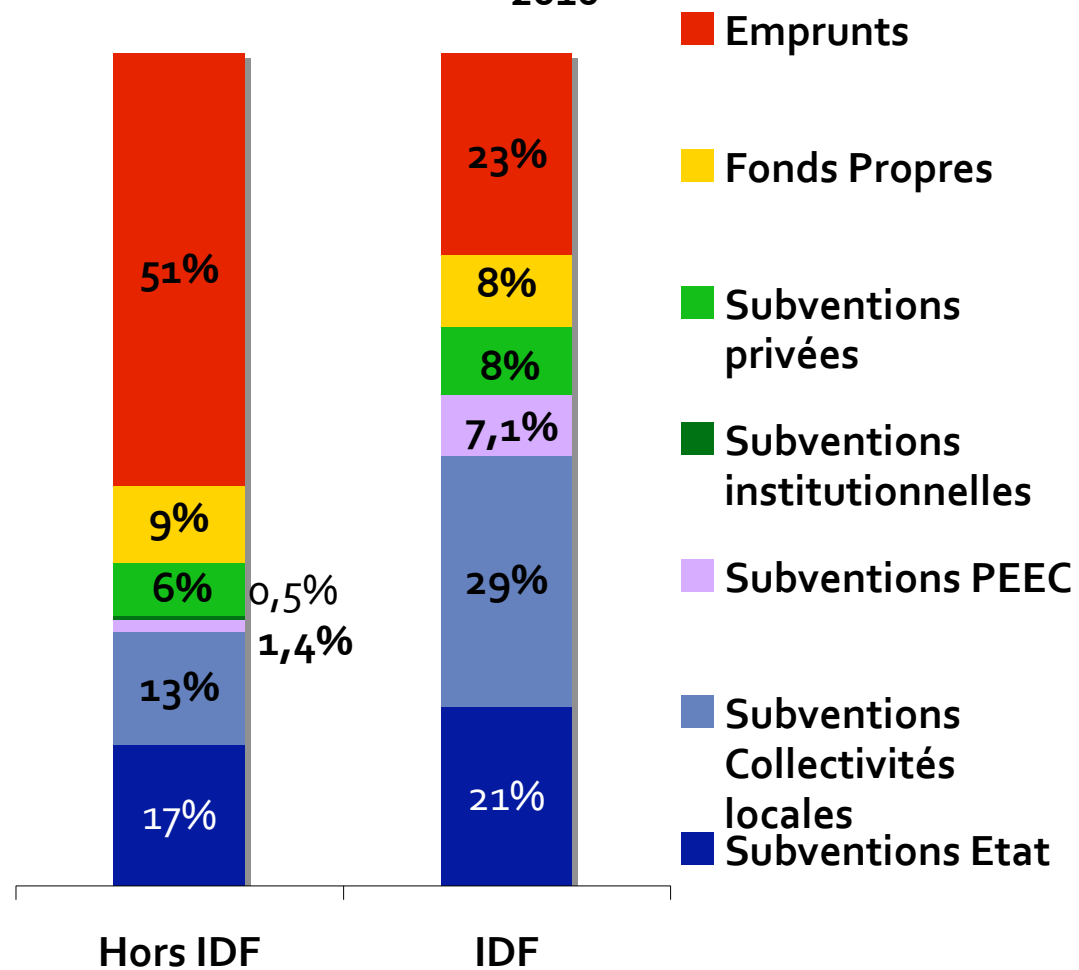
10 % de
logements neufs

Uniquement des logements réhabilités ou reconstruits

Montage Financier

PLAI diffus - MOI

2010



Les enjeux de l'évaluation

- Retour sur investissement des € investis dans les opérations
- Impact de la **conception des logements** sur les coûts énergétiques, et origine des éventuels écarts
- Choix d'une approche par **le revenu résiduel après dépense contrainte logement**
- Enseignements techniques pour **aller au-delà des labels** pour des performances environnementales mais d'abord sociales

Méthodologie & Moyens

Echantillon

- 12 opérateurs de MOI
- 54 logements – ménages enquêtés
- Pilotage FAP



Recueil des données bâti et systèmes en 3 temps

- Questionnaire DIALOGIE® pré-rempli par le monteur d'op MOI
- Diagnostic in-situ par le thermicien ALE 37 sur les usages
- Compilation factures énergétiques sur 18 mois

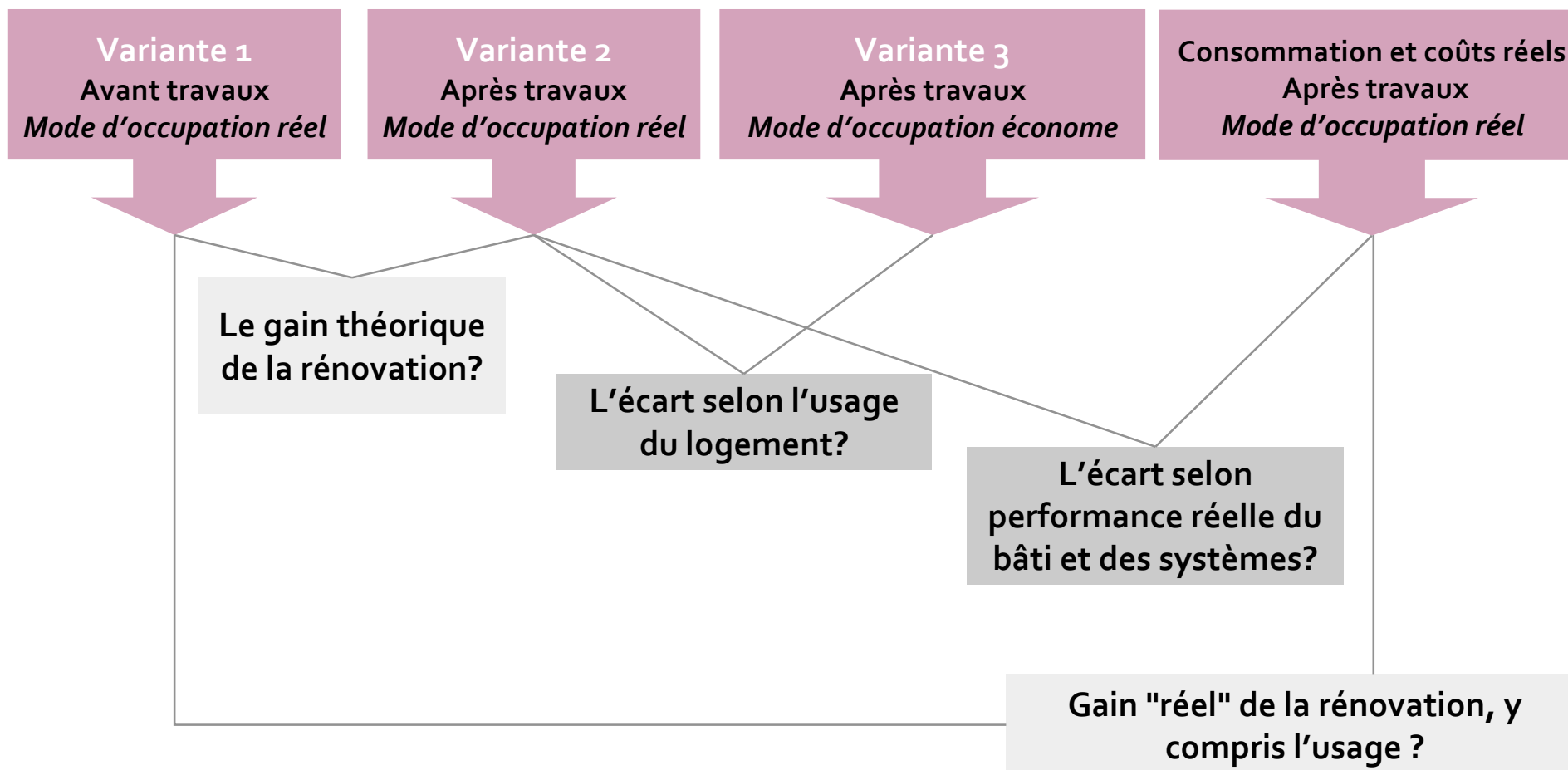
Recueil des budgets des ménages

- Auprès du référent social du ménage et de la gestion locative

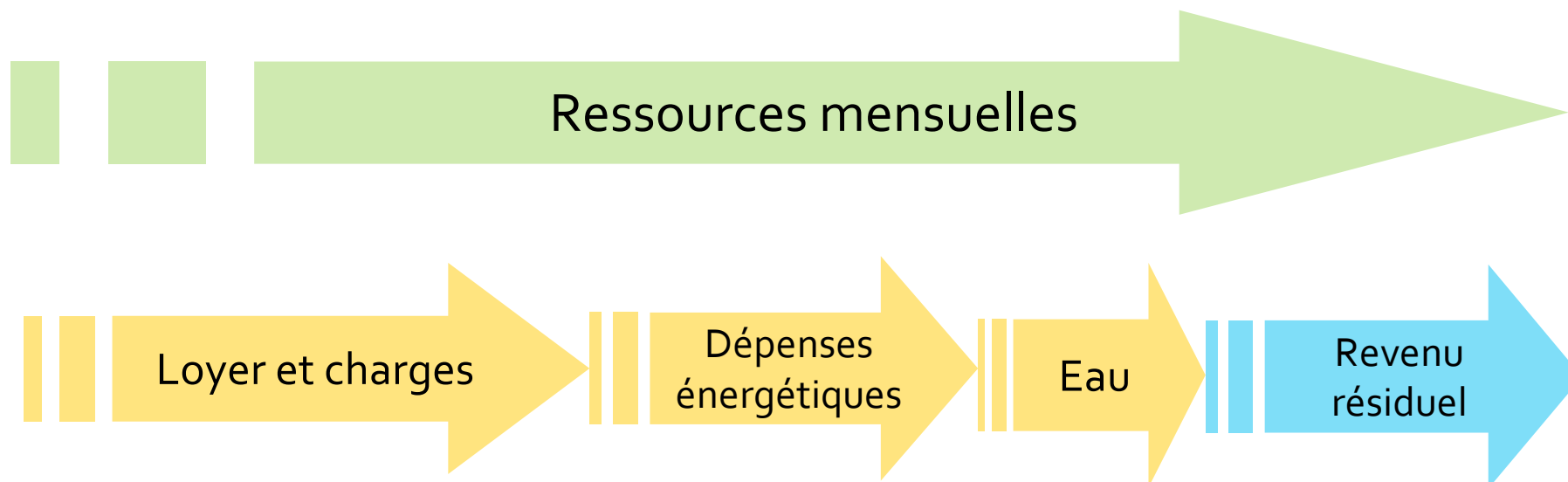
Performance du logement

Bilan thermique Simplifié
Dialogue®

Factures énergétiques



Dépenses contraintes et revenu résiduel

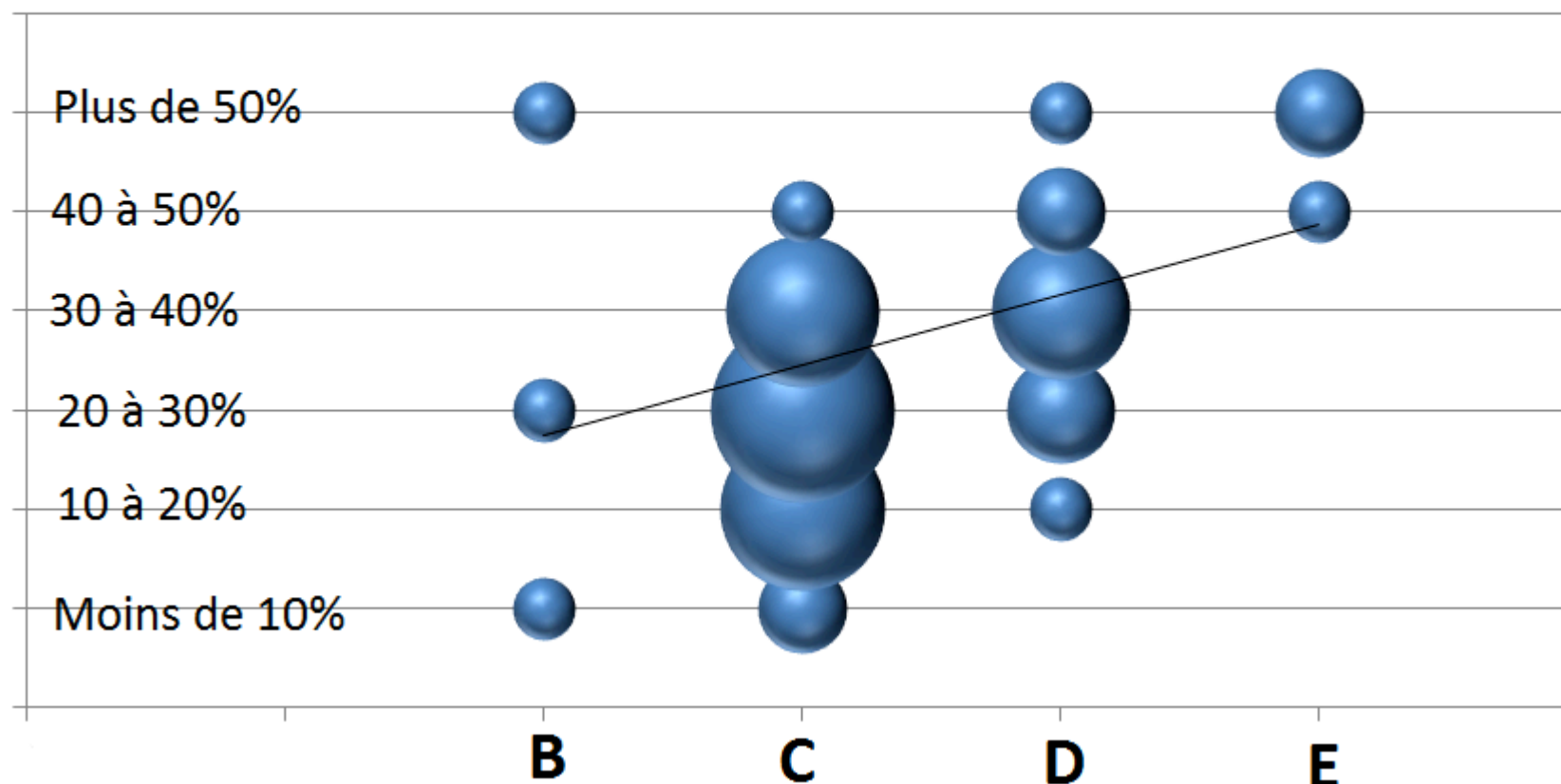


La dépense contrainte logement

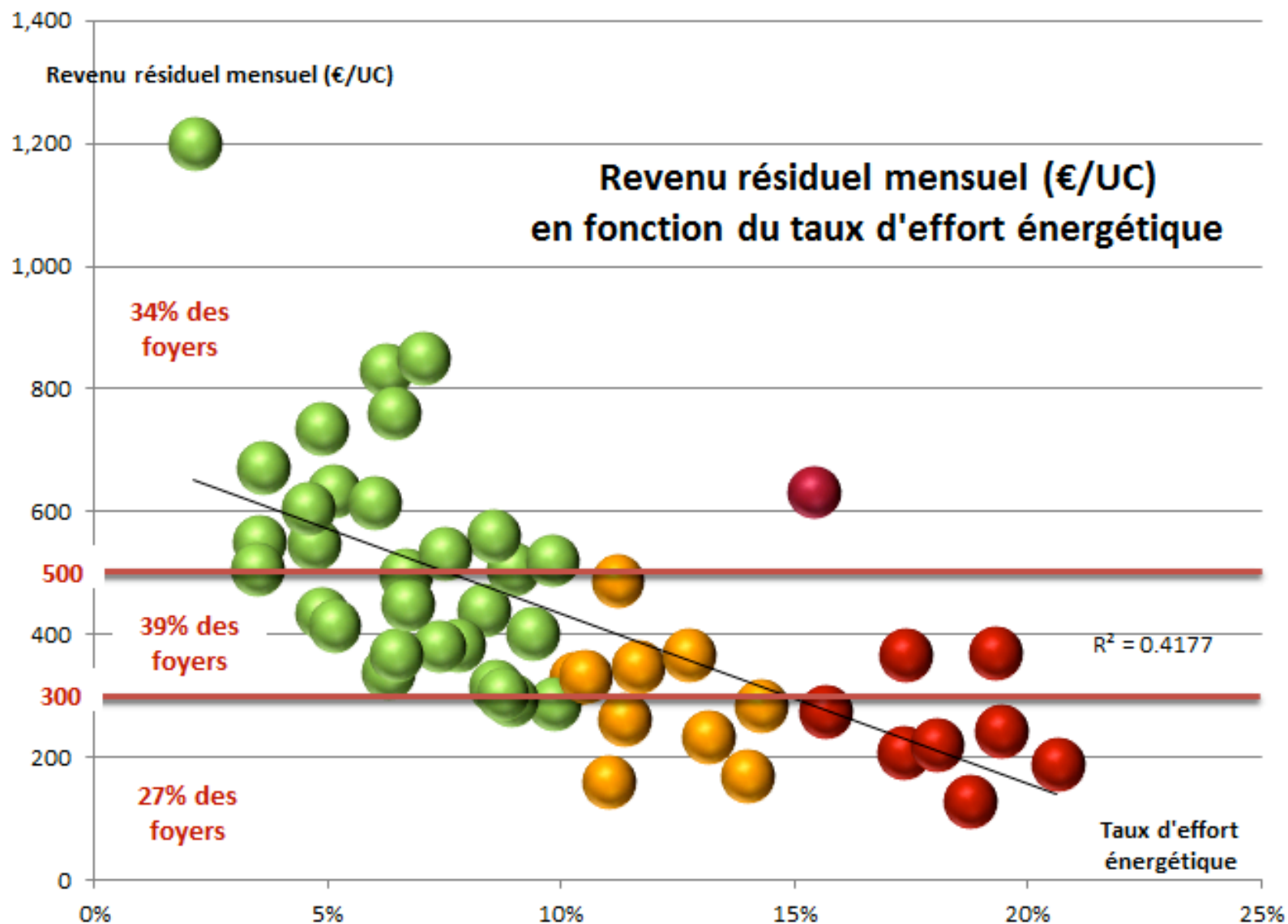
- Loyer
- Charges
- Assurance habitation
- Contrats d'entretien
- Taxe d'habitation
- Redevance TV
- Factures énergétiques
- Eau
- Forfait box multi-services

Résultats

Taux de dépense énergétique en fonction de la classe DPE du logement



Résultats



- Des logements remplissant globalement les performances attendues
- Une influence forte des performances des logements sur les revenus résiduels
- Des ménages avec des usages globalement corrects, avec un temps de présence importance et un équipement électroménager énergivore
- Mais 65 % des ménages ont un revenu résiduel inférieur à 500€/mois/UC