

les rencontres de l'observatoire

Observatoire Habitat du 13 décembre 2012

Le point annuel de l'observatoire de l'habitat est l'occasion d'échanges entre les différents acteurs locaux de l'habitat (élus, techniciens des collectivités, partenaires de l'agence, professionnels de l'habitat, promoteurs privés, bailleurs sociaux, notaires, organismes bancaires...). "Les rencontres de l'observatoire" restituent les débats suscités par la présentation des chiffres de l'année et rapportent l'exposé fait en deuxième partie de séance pour ouvrir la réflexion sur un sujet connexe.



Le public de l'observatoire habitat est venu nombreux à la rencontre 2012 pour prendre connaissance de la situation locale du marché de l'habitat et des grandes dynamiques dans le Sud Loire. Présentés conjointement par les services habitat de la DDT42 et de la Ville de Saint-Etienne, Cécimobs et epures, les résultats et analyses du marché du logement dans le Sud Loire en 2011-2012, resitués dans les dynamiques régionales et métropolitaines, ont suscité des réactions et des débats dans l'assistance, en particulier sur la production du logement social et la promotion immobilière.

L'ouverture qualitative a porté sur un travail de recherche réalisée par la Cité du Design sur l'innovation par les usages dans le logement social. Cette étude menée en collaboration avec le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture du Ministère) a pour objectif la réduction de la précarité énergétique à travers l'étude des usages "énergétiques" des occupants (présentation de Blandine Favier, chargée de mission au pôle recherche de la Cité du Design).

Vous trouverez la note de l'observatoire Habitat et les différentes présentations de la rencontre sur notre site internet www.epures.com.

La présentation des tendances sur la **production du logement social** a suscité des échanges avec les participants. La hausse de la production dans ce secteur est liée au dynamisme des opérateurs sociaux, au dispositif Anru, à la mise en œuvre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et à la présence d'Epura et de l'Épase. Depuis

2005, environ 1 500 logements ont été produits par l'Anru. Ce dispositif a permis de créer des produits fortement solvabilisés (les logements en PLUS-CD) et de reconstituer une offre sur des territoires en rénovation urbaine. Or, le dispositif arrive à son terme et la question d'un Anru 2 reste en suspens. Les participants sont d'accord sur l'importance

de mettre en place un nouveau dispositif pour poursuivre la politique de renouvellement de l'offre aujourd'hui enclenchée. L'Etat a fixé l'objectif de produire 150 000 logements sociaux par an en France, objectif très ambitieux jamais atteint jusqu'ici. Pour ce faire, l'Etat va probablement modifier les zonages tendus et détendus et réfléchir à la constitution de foncier public aménagé pour accueillir de nouvelles opérations de mixité. Dans ce nouveau paysage, comment les objectifs vont-ils se décliner dans la Loire ? Dans quel périmètre les territoires ligériens vont-ils être classés et de quels moyens vont-ils disposer ? Quelles vont être les marges de manœuvre du territoire ?

Les participants ont montré de l'intérêt pour l'activité de la **promotion immobilière**, globalement en baisse. Le marché est peu porteur pour les investisseurs extérieurs. Il reste majoritairement destiné aux propriétaires occupants (retraités ou jeunes couples sans enfants pour de la primo-accession) et aux investisseurs dit familiaux (acquisition pour un descendant ou ascendant). Les difficultés de commercialisation sont surtout liées à une inadéquation entre une offre trop importante par rapport à la demande potentielle locale. La ville de Saint-Etienne a une image qui manque encore d'attractivité pour les investisseurs extérieurs. Plus globalement, la concurrence du marché dans l'ancien et

un environnement bancaire rigidifié sont en cause. Par ailleurs, les clients sont de plus en plus réticents à acheter sur plan et franchissent la porte des "bulles de vente" avec un projet d'acquisition déjà précis. L'enjeu pour le territoire est de capter et de maintenir sur place les jeunes ménages susceptibles de s'agrandir, en leur permettant de réaliser un parcours résidentiel ascendant. Les participants ont fait part de leur expérience "terrain" et ont ouvert les échanges sur des pistes de réflexion :

- Poursuivre la promotion de Saint-Etienne à l'instar de la Maison des projets de l'Epase et de la démarche "Ateliers visionnaires" de la ville de Saint-Etienne et construire un discours commercial de marketing du territoire

- Poursuivre les aménagements urbains : la reconversion du quartier du Crêt de Roch, l'opération cœur de ville

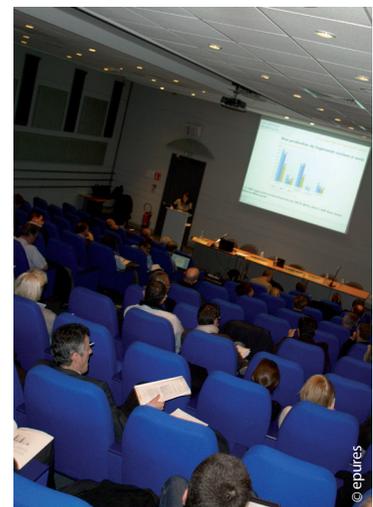
- Accompagner les ménages au-delà de la question du logement (école, offre commerciale, ...)

- Miser sur la force du territoire : ses habitants

- Explorer des marchés de niche : l'acquisition-amélioration en équivalent neuf permet une adéquation prestation de qualité/prix (2 100-2 400€/m²)/localisation/surface à destination d'une certaine clientèle ; le marché des petites copropriétés dans le neuf

- Revoir le mode de commercialisation actuel : questionnement sur la façon de penser les programmes, la commercialisation, les prix de vente.

Pour la deuxième partie de matinée, epures a fait appel à la Cité du Design pour qu'elle présente une nouvelle approche de la précarité énergétique. La question de l'usage de l'énergie est un enjeu majeur pour les professionnels de l'habitat, promoteurs privés dans la conception des logements, collectivités locales dans l'attribution des aides pour travaux d'économie d'énergie, bailleurs sociaux dans la gestion des impayés de charges, etc.



Réduction de la précarité énergétique. Étude des usages énergétiques



Blandine Favier, chargée de mission au pôle recherche de la Cité du Design2- La démographie de tous les départements de la région en hausse

La précarité énergétique : caractéristiques et enjeux

La précarité en France touche plus de trois millions de foyers. "Les foyers en situation de précarité énergétique sont les foyers pour lesquels les dépenses énergétiques représentent plus de 10 % du revenu du ménage." L'association RAPPEL (Réseau des Acteurs de la Pauvreté et de la Précarité Énergétique dans le Logement) définit plus précisément cette précarité énergétique en rappelant qu'elle est le produit de plusieurs facteurs : en premier lieu la pauvreté financière qui peut être accompagnée et aggravée par un logement en mauvais état (thermique, sanitaire, etc.), des équipements vétustes entraînant un accès à l'énergie et un confort insuffisant ; le tout pouvant provoquer des conséquences sanitaires et sociales graves. L'association CLER (réseau regroupant plus de cent cinquante professionnels travaillant sur la maîtrise de l'énergie et du développement des énergies renouvelables)

définit pareillement la précarité énergétique comme la conjonction d'une pauvreté financière aggravée par un manque de réponses techniques et comportementales à une nécessaire maîtrise des consommations. L'association ajoute que le traitement social du problème (l'État aide à hauteur de cent cinquante millions d'euros les foyers les plus démunis) ne répond qu'incorrectement à la question financière et ne résout pas son origine.

En répondant à l'appel à recherche PREBAT "Réduction de la précarité énergétique", la Cité du design propose d'engager une réflexion sur les rapports qu'entretiennent les individus avec leur consommation d'énergie. L'appel à recherche suggérait que les réponses à la réduction de la précarité énergétique étaient à chercher du côté de la technique ou de la sensibilisation des précaires – voir l'éducation des pauvres – aux bonnes pratiques énergétiques. La Cité du Design a souhaité s'engager dans une voie inexplorée alors, celle de l'étude des usages de la chaîne énergétique. Une grille de lecture qui permet de sortir de la vision technicienne de l'énergie pour aborder sous l'angle social et culturel la consommation d'énergie ou le dispositif technique de réduction de cette consommation. Réalisée en partenariat avec le bailleur social Pact Loire, cette étude des usages s'est inscrite sur



le territoire stéphanois et a été réalisée auprès d'une trentaine de foyers en situation de précarité énergétique, hébergée au sein de l'habitat d'insertion. Pourquoi étudier l'usage quand il semble évident qu'une réponse technique permettrait de résoudre la situation ? Il est nécessaire d'améliorer les connaissances sur l'usage de l'énergie sous peine de réaliser des contre-performances. Ainsi, les individus même démunis sont des acteurs dont les décisions influencent leur consommation d'énergie. Sans action avec eux, plutôt que sur eux, il y a fort à parier que les politiques incitatives échouent au seuil du foyer. Le dispositif technique de réduction de la consommation d'énergie n'opère pas dans un vide social ; il ne procède pas davantage par novation ou substitution radicale. Il interfère avec des pratiques existantes. La question énergétique dans l'habitat est une configuration socio-technique (un champ de contraintes et de possibles, un modus operandi plus ou moins flexible et surtout un ensemble de problèmes pratiques ou organisationnels à résoudre).

La relation à l'énergie des individus en situation de précarité

Dans la littérature, aucune étude sur les pratiques et usages énergétiques n'était disponible, alors même que sans doute on ne peut résoudre la précarité énergétique uniquement par des techniques en délaissant les causes, les usages, les comportements, les traditions, mais aussi les stratégies d'évitement, de destruction, de correction, de détournement, de refus, etc. Jusqu'à présent, la politique de réduction de la consommation d'énergie ne se couplait que peu d'une interrogation sur les rapports de l'individu aux dispositifs techniques mis en place.

Le dispositif technique de réduction de la consommation énergétique tel qu'il se présente aux yeux de ceux qui l'utilisent se formalise sous la forme de plaquettes d'information, d'objets, de systèmes, de services plus ou moins complexes. Les rapports qu'entretiennent les individus avec les objets qui prennent en charge la réduction de la consommation

(l'information : plaquettes d'industriels de l'énergie ou de services sociaux, conseils de techniciens des bailleurs sociaux, etc. ; les interfaces : interrupteur, thermostat, veille ; les protections : fenêtres à double ou triple vitrage, calfeutrage, etc. ; les filtrages : bouches d'aération, sas d'entrée, etc.) sont d'abord un rapport physique et concret. Pierre Chambat – dans un tout autre contexte, celui des technologies de l'information et de la communication – rappelle qu'"on ne peut pas raisonner abstraitement à partir de schémas techniques envisagés indépendamment de leur objectivation sous forme d'objets relevant de la culture. Ces objets (...) constituent les interfaces entre la technique et les usagers. Le choix de telle ou telle interface pose la question de la mise en objet de la technique, directement liée à l'acculturation technique".

Vouloir réduire la précarité énergétique passe donc, nécessairement par la compréhension du rapport des individus à la chaîne énergétique mise en place dans l'habitat : comprendre l'ensemble des attitudes et connaissances relatives à la consommation d'énergie et à la réduction de la consommation énergétique portée par la famille, comprendre les compétences que les individus doivent mobiliser dans ce cadre. Il existe plusieurs types de rapports aux objets, en fonction d'une part de leur caractéristique et

d'autre part selon les différentes significations auxquelles ils renvoient.

En reprenant l'analyse de Gilbert Simondon, on peut supposer que certains appareils se trouvent inscrits dans des pratiques magiques, alors que d'autres en sont au stade instrumental, sans compter ceux qui sont définitivement rejetés. Les acteurs, les éléments naturels et les dispositifs techniques sortent transformés de ces confrontations.

Concevoir une technique revient, si on peut utiliser ce terme, à configurer ses usagers, c'est-à-dire à intégrer en amont une définition de l'identité des usagers ainsi que les différentes contraintes susceptibles d'intervenir lors de l'utilisation. Et ordinairement, la relation à l'utilisateur est perçue sous l'angle de la coopération. Certes, dans l'utilisation, les usagers font un travail d'interprétation de la technique, guidés par la façon dont celle-ci a été conçue. Pourtant, l'étude des usages de la chaîne énergétique a permis d'observer d'autres pratiques : détournement, variante, déviance, désintérêt, etc. Il faut donc dans un premier temps distinguer un "cadre de fonctionnement" qui renvoie aux fonctionnalités de l'objet et à l'usage technique et "un cadre d'usage" selon la terminologie de Patrice Flichy, qui se réfère à l'usage social des techniques. Dans un second temps, le rapprochement



des deux cadres aboutit à la compréhension du rapport des individus à la technique et des effets de la technique sur les modes de vie. Pour autant, l'étude des usages de la chaîne énergétique ne prétend pas donner des clefs pour changer les comportements, mais bien plus repérer des usages énergétiques, en comprendre l'origine, l'inscription culturelle et sociale, pour envisager ensuite les modalités techniques de résolution de la précarité énergétique en tenant compte des usages. Là est le postulat de la recherche sur les usages énergétiques.

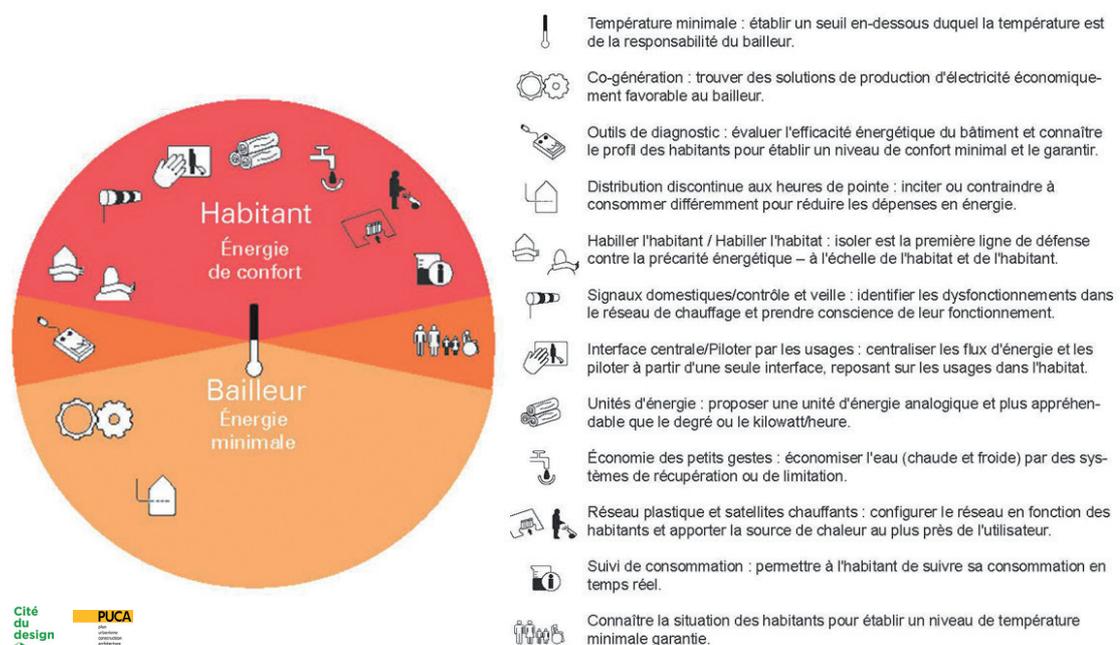
Vers une nouvelle relation à l'énergie

La méthodologie de recherche développée par la Cité du Design est en constante interaction entre théorique et conception. Elle se déploie en quatre temps reliés et complémentaires : un état de l'art sur design et énergie, suivi d'une phase d'enquête, qui fait ensuite l'objet d'une analyse. L'ensemble du corpus sera réinvesti dans le laboratoire de conception. Dans le cas de l'habitat d'insertion (qui était le terrain enquêté) et plus largement dans celui du logement social, il semble nécessaire que les solutions à apporter aux problèmes de précarité énergétique doivent s'envisager dans la relation qui

lie le bailleur et l'habitant. En effet, la gestion de l'énergie est tout autant fonction de l'appartement proposé par le bailleur que de la façon dont les habitants vivent et occupent celui-ci.

Certaines solutions sont donc à trouver du côté du bailleur, d'autres du côté des locataires, d'autres enfin demandent une collaboration entre les deux parties. C'est tout le sens de l'approche du laboratoire de conception qui propose une relation bailleur/habitant enrichie, à l'intérieur de laquelle les leviers d'action pour lutter contre la précarité énergétique se distribuent dans une nouvelle partition qui ouvre vers un droit au logement élargi.

Relation à la consommation d'énergie accordée sur les usages



Sources : Cité du Design, PUCA

La réflexion menée par le laboratoire de conception permet de considérer le confort minimal comme un droit attaché au logement : c'est ainsi l'assurance de disposer d'un logement avec un minimum d'énergie garantie dans le prix de la location. Dans cette nouvelle relation, le bailleur s'engage non seulement sur la location du bien (selon les modalités du droit au logement) mais également sur le confort minimal que ce bien doit offrir (en postulant que le droit "à être bien" est inhérent au droit à disposer d'un logement).

Dès lors, la notion d'"énergie domestique" peut s'apprécier suivant deux valeurs : une énergie minimale, garantie par le bailleur qui met en œuvre les mesures nécessaires pour l'assurer quelle que soit la qualité du logement et une énergie de confort, gérée en direct par l'habitant en fonction des

ressources qu'il veut consacrer : elle constitue un coût variable mais dont l'amplitude est, de fait, limitée et sans doute plus gérable.

Le niveau d'énergie minimale est calculé suivant un barème qui ne prend pas seulement en compte l'état du logement mais l'indice des loyers et le profil de la famille logée. Ce niveau minimal d'énergie a évidemment un coût, que le bailleur pourra éventuellement inclure dans le montant du loyer. Dès lors, il revient à la charge du bailleur, pour optimiser le différentiel entre le coût réel de l'énergie minimale et la part payée par le locataire, de rendre l'habitat loué performant du point de vue du rendement énergétique. L'amélioration des performances énergétiques du parc locatif devient une question majeure pour le bailleur aussi bien dans les situations de marché saturé

que dans celles où l'offre est supérieure à la demande.

Les différentes propositions que le laboratoire de conception a formulées cherchent à répondre à un système général qui couvrirait l'ensemble des besoins et des usages énergétiques observés. Pour autant, ce système n'est pas clos sur lui-même et chaque mesure peut être mise en place indépendamment les unes des autres.

Elles ont été pensées pour constituer un tout cohérent mais peuvent fonctionner de façon autonome : en fonction des situations, des marges de manœuvre du bailleur et des capacités propres à chaque locataire à prendre en main sa consommation énergétique. La réponse apportée par le laboratoire de conception se construit à travers un chaînage de propositions, sélectionnées dans les différentes catégories du système. Ces propositions se structurent à partir de l'énergie minimale/énergie de confort, qui ouvrent à de multiples configurations.

Cinq thèmes ont été le fil rouge des réflexions :

espace : un habitat reconfiguré en fonction des usages énergétiques des habitants ;

économies : des solutions simples et peu coûteuses pour multiplier les petites économies au quotidien ;

Les 5 thèmes des réflexions



Sources : Cité du Design, PUCA

pilotage : des outils pour accorder sa consommation au plus près de ses usages ;

adaptation : un réseau plastique qui suit la vie des habitants ;

collaboration : un bailleur co-producteur d'énergie et des locataires informés et réactifs.

Au-delà du caractère innovant que propose le concept général, l'objectif est de montrer aux acteurs et industriels des différents secteurs concernés – aménageurs, bailleurs sociaux, architectes, producteurs d'énergie – comment les techniques de réduction de la consommation énergétique peuvent évoluer et qu'en prenant d'abord en compte les individus et leurs usages, les réponses apportées s'inscrivent dans une logique presque évidente d'un nouveau rapport à l'énergie.

Au final, l'individu, grâce à ses capacités à ressentir, à percevoir et à agir est impliqué dans une relation consciente (et non plus subie) avec la consommation d'énergie : il redevient maître de son environnement.





46 rue de la télématique
BP 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com - web : www.epures.com

Directeur de la publication : Frédéric Bossard
Réalisation et mise en page : epures
ISSN en cours