

Atelier 8 : Comment réduire "la fracture énergétique sociale"?

Nom du projet/action : Opération communautaire d'amélioration de la qualité des bâtiments: Plaisir d'Habiter

Historique

La Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées définit son intervention en terme d'habitat autour de quatre axes : maintenir, renouveler, innover et intervenir. **L'opération d'amélioration de la qualité des bâtiments « Plaisir d'Habiter »** constitue une réponse opérationnelle à cette définition de l'intervention de notre collectivité sur l'habitat.

En effet, la qualité de vie dans les logements anciens passe de plus en plus aujourd'hui par la prise en compte de questions telles que : le bruit, l'isolation thermique et la maîtrise des charges locatives, les dégâts occasionnés par les parasites du bois....

A travers cette opération, la Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées entend promouvoir la qualité de vie dans l'habitat dans le cadre d'un développement durable.

Objectifs de l'opération

Objectifs qualitatifs

_ **L'efficacité environnementale** : maîtrise des consommations énergétiques et réduction des émissions de gaz à effet de serre, lutte contre le bruit, lutte contre les dégâts occasionnés par les prédateurs du bois, respect de l'environnement notamment dans le choix des matériaux de réhabilitation.

_ **L'efficacité technique et économique** : conseil technique de qualité auprès des maîtres d'ouvrage des travaux d'amélioration (particuliers, bailleurs publics, communes, propriétaires de locaux tertiaires) ; interventions et prestations adaptées permettant de concilier les différents paramètres de l'opération avec le souci d'une amélioration réaliste des « performances ».

_ **L'efficacité sociale**: amélioration de la qualité de vie dans l'habitat ancien en particulier pour les personnes aux revenus modestes en intégrant notamment dans les programmes de réhabilitation, des travaux permettant de réduire les charges de fonctionnement du logement.

_ **Le respect du patrimoine bâti** à l'occasion des travaux d'amélioration du confort.

Objectifs quantitatifs

_ 730 logements privés améliorés sur 5 ans :
- 430 logements locatifs dont 80 à loyer modéré.
- 300 logements occupés par leurs propriétaires.

_ logements sociaux :

- 11 opérations.

—

secteur tertiaire :

- 16 bâtiments tertiaires publics.

- 12 bâtiments tertiaires privés.

20

Résultats obtenus depuis le début de l'opération - 5 mai 2004

Résultats quantitatifs

Les chiffres présentés concernent la période du 5 mai 2004 au 20 décembre 2007.

Le pourcentage entre parenthèses indique le taux de réalisation par rapport aux objectifs fixés sur les 5 ans d'opération.

1.1.1. Résidentiel Privé

Nombre de **logements financés 1 220** (167%)

Nombre de logements financés par statut d'occupation

Propriétaires occupants

907 (302%)

dont Anah TSO (Très SOciaux) 146 (730%)

dont Anah STD (STandarD) 110 (138%)

dont Agglo PTZ (Prêt Taux Zéro) 651 (326%)

Propriétaires bailleurs 313 (73%)

dont loyers maîtrisés 65 (81%)

Montant total HT des travaux 7 896 695 €

Montant total des subventions 1 958 056 €

dont Anah 1 237 296 €

dont Agglo 720 760 €

Résidentiel public

Nombre d'opérations 10 (90%)

Nombre de logements 381

Tertiaire

Pré diagnostics

Public : nombre d'opérations 7 (44%)

Privé : nombre d'opération 4 (33%)

Impacts attendus

_ Économie totale de **350 570 € / an.**

_ Économie de **6 281 200 kW / an.**

_ **1 160 t / an** d'émissions de CO2 évitées.

Organisation méthodologique

Plaisir d'Habiter s'adresse aux propriétaires de logements en proposant des conseils techniques et des subventions pour améliorer la qualité thermique de leur logement, en un seul lieu ressource.

21

Pour chaque dossier pris en charge, un diagnostic thermique est réalisé. Il identifie l'état de l'isolation, du système de chauffage et de production de l'eau chaude, et propose des travaux avec une hiérarchisation en fonction du montant prévisionnel et du temps de retour sur investissement.

Plaisir d'Habiter accompagne ensuite le propriétaire pour des études sur la qualité des matériaux de réhabilitation et du matériel de chauffage proposés dans les devis, le montant prévisionnel des travaux, le montant des subventions mobilisables (ANAH, collectivités locales, caisses de retraites) et les avantages fiscaux possibles (crédit d'impôts pour les occupants, défiscalisation sur revenus fonciers pour les bailleurs).

Lorsque le programme de travaux est élaboré, Plaisir d'Habiter monte le dossier de demande de subvention et se charge du suivi du dossier jusqu'au paiement de la subvention.

Les partenaires

Co financement de l'animation de l'opération - budget annuel d'environ 220 000 € :

- L'Union Européenne 5% env.
- L'Anah 10% env.
- La Région Aquitaine 25% env.
- L'ADEME 35% env.

Collaboration technique avec l'ADEME, les fournisseurs d'énergie, les opérateurs intervenant dans la construction de logements sociaux, les associations locales à vocation sociale.

Opération communautaire d'amélioration de la qualité des bâtiments Réalisation d'une première opération d'accession économe

Historique

Compte tenu de l'évolution des prix des marchés fonciers et immobiliers sur notre agglomération, les ménages à revenus intermédiaires sont contraints de quitter notre territoire pour réaliser leur projet d'accession sociale à la propriété.

En conséquence, l'une des priorités de la politique locale de l'habitat est de développer des projets d'accession sociale à coût maîtrisé.

La réalisation de ces projets est confiée aux opérateurs de logements sociaux intervenant sur l'agglomération

Objectif de l'action

L'objectif de l'agglomération est de proposer des projets sécurisés en raisonnant :

- en amont sur les questions d'économie du foncier, d'orientation des constructions.
- sur la qualité de la cellule de vie et sa possible modularité : pouvoir par une extension passer d'un T4 à un T5 permet de gérer dans le temps l'acquisition d'un grand logement.
- sur le coût de fonctionnement du logement et notamment sur la maîtrise de la consommation d'énergie et le possible recours à une énergie renouvelable.
- sur des mécanismes financiers tels que la location accession, la réduction de TVA en ZUS ...

Une opération exemplaire d'accession sociale sur l'agglomération de Pau Pyrénées.

Pour aller plus loin

Bernard Pedeutour, Agglomération de Pau
b.pedeutour@agglo-pau.fr