



2019 (édition 2020)

## **Etude thématique**

**Qui sont les ménages en précarité énergétique  
dans les copropriétés du parc privé ?**



# Table des matières

<b>I. Objectifs et méthodologie d'étude .....</b>	<b>3</b>
1. Les objectifs de cette étude thématique .....	3
2. Le périmètre de travail.....	3
3. Les indicateurs de précarité énergétique.....	5
4. Le traitement de l'enquête nationale logement.....	6
5. L'étude bibliographique.....	6
<b>1. Contextualisation .....</b>	<b>8</b>
1. Les appartements du parc privé (ou « copropriétés ») au sein du parc résidentiel en France.....	8
2. Les spécificités des copropriétés .....	9
<b>3. Qui sont les ménages précaires énergétiques dans les copropriétés ?.....</b>	<b>17</b>
1. Les précarités énergétiques dans les appartements du parc privé.....	17
2. Caractéristiques socio-économiques des ménages .....	19
3. Caractéristiques des logements .....	24
4. Caractéristiques des ménages dans leur logement .....	32
<b>Annexes .....</b>	<b>35</b>
1. Méthodologie de calcul des indicateurs de précarité énergétique .....	35
2. Situation générale des ménages en appartement dans le parc privé – éléments chiffrés .	38
3. La précarité énergétique dans les appartements du parc privé .....	39
4. La lutte contre la précarité énergétique dans les appartements : actions et dispositifs existants .....	44
5. Bibliographie.....	50

# I. Objectifs et méthodologie d'étude

## 1. Les objectifs de cette étude thématique

L'étude « Qui sont les ménages en précarité énergétique dans les copropriétés du parc privé ? » s'intègre dans une série de 3 études thématiques, dont l'objectif est de mieux **caractériser les ménages en situation de précarité énergétique**, du point de vue socio-économique, et en lien avec le type de logement qu'ils habitent (hors précarité énergétique liée à la mobilité). Cette étude concerne les ménages habitant dans les appartements du parc privé désignés indifféremment sous le terme de « copropriété », qu'ils vivent en monopropriétés (un seul propriétaire d'un immeuble mis en location collective, soit 22% du parc de logements collectifs privés) ou en copropriétés<sup>1</sup> (78% de ce parc).

Les 2 autres études dites « thématiques » en ligne sur le site de l'ONPE concernent :

- Les locataires du parc social ;
- Les locataires du parc privé.

**Ces trois études sont construites sur la même structure, de manière à pouvoir comparer les résultats quantitatifs.** Une première partie détaille la méthodologie utilisée, tant pour la quantification du phénomène à partir de l'enquête nationale logement (ENL), que pour l'étude bibliographique réalisée. La deuxième partie présente le contexte général de la cible étudiée : globalement, quelle proportion de ménages au sein de la cible sont en situation de précarité énergétique ? Comment se situe cette proportion par rapport aux 2 autres cibles des études thématiques ? Quelles sont les grandes spécificités de la cible étudiée ? Enfin, la troisième partie présente les résultats de l'étude, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

## 2. Le périmètre de travail

Les périmètres des trois études sont définis par le croisement des déterminants « type de logement » (« HTL » dans l'enquête nationale logement 2013, ENL), et « statut d'occupation et secteur du

---

<sup>1</sup> La copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes

logement » (« SEC2 » dans l'ENL), dont les effectifs (en millions de ménages, hors résidences secondaires, hors étudiants et apprentis) sont mentionnés ci-dessous. Les ménages résidant en appartements dans le parc privé représentent 26% de la population.

**Effectifs de ménages (en millions de ménages), par statut d'occupation et type de logement (ENL 2013), et identification des cibles des études thématiques métropolitaines (SOC : locataires du parc social, PRI : locataires du parc privé, APP : locataires et propriétaires du parc privé en appartement)**

	Maison	Appartement	Autres <sup>2</sup>	TOTAL
<b>Propriétaire occupant<sup>3</sup></b>	12,72	3,25 (APP)	0,14	<b>16,1</b>
<b>Locataire du parc social<sup>4</sup></b>	0,71 (SOC)	3,54 (SOC)	0,168	<b>4,41</b>
<b>Locataire du parc privé<sup>5</sup></b>	1,85 (PRI)	3,93 (PRI, APP)	1,77	<b>5,96</b>
<b>Logé gratuitement</b>	0,34	0,29	0,44	<b>0,67</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15,62</b>	<b>11,03</b>	<b>0,52</b>	<b>27,16</b>

Les modalités « autres » et « logé gratuitement », telles qu'elles sont définies dans l'ENL, sont exclues du périmètre d'étude. **Ainsi, les effectifs des trois études thématiques sont les suivants :**

- **Les locataires du parc social (SOC) : 4,26 millions de ménages**
- **Les locataires du parc privé (PRI) : 5,79 millions de ménages**
- **Les locataires et propriétaires du parc privé, en appartement (APP) qualifiés de « copropriétés » : 7,19 millions de ménages**

De ce fait, les études « locataires du parc privé » (ou « copropriété ») et « ménages en appartement dans le parc privé » se recoupent partiellement. En effet, les ménages locataires, résidant en appartement (soit 3,93 millions de ménages) sont inclus dans les périmètres des deux études.

---

<sup>2</sup> Cette catégorie recense les modalités suivantes : une pièce indépendante ayant sa propre entrée, un logement-foyer pour personnes âgées, une ferme, un bâtiment d'exploitation agricole, une chambre d'hôtel, une construction provisoire, une habitation de fortune, un logement dans un immeuble collectif à usage autre que d'habitation (usines, bureaux, commerces, bâtiments publics, ...)

<sup>3</sup> Cette catégorie recense les modalités suivantes : Propriétaire non accédant, Accédant à la propriété en prêt aidé (PAP ou PAJ, PC, PAS ou PTZ), Autre accédant

<sup>4</sup> Cette catégorie recense les modalités suivantes : Locataire d'un logement loué vide dans le parc HLM, et sous législation HLM, Locataire d'un logement loué vide dans le parc SEM, et sous législation HLM, Locataire d'un logement loué vide dans le parc social hors HLM et hors SEM, et sous législation HLM

<sup>5</sup> Cette catégorie recense les modalités suivantes : Locataire d'un logement loué vide soumis à la loi 1948, Locataire d'un logement loué vide à loyer "libre", Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataire ou en location-accession meublé

### 3. Les indicateurs de précarité énergétique

La précarité énergétique est définie par l'ONPE selon plusieurs indicateurs :

- **Le taux d'effort énergétique (TEE)** est le rapport entre les dépenses d'énergie et les revenus du ménage. Le « **TEE\_8%\_3D** » considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque :
  1. Ses dépenses énergétiques sont supérieures à 8% de son revenu ;
  2. Son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au troisième décile de revenu.
- L'indicateur **Bas Revenu Dépenses Elevées**, rapporté au nombre d'UC du ménage (« **BRDE\_UC** »), identifie les ménages :
  1. Dont le reste à vivre par UC (revenu par UC dont sont déduites les dépenses liées au logement hors énergie) est inférieur à 60% de la médiane
  2. Et dont les dépenses d'énergie sont supérieures à la médiane des dépenses d'énergie.
- L'indicateur **Froid** est un indicateur subjectif basé sur le ressenti des ménages en matière de confort thermique. L'enquête nationale logement (ENL) 2013 prend en compte 7 motifs de froid :
  1. Installation de chauffage insuffisante ;
  2. Panne de l'installation de chauffage ;
  3. Mauvaise isolation ;
  4. Limitation du chauffage en raison du coût ;
  5. Coupure d'énergie liée à un impayé ;
  6. Mauvais réglage ou mise en route tardive de l'installation ;
  7. Autres raisons.

L'indicateur « **FR\_PRECA\_3D** » ne comptabilise que les ménages en situation de précarité énergétique répondant aux deux critères suivants :

1. Déclarer une sensation de froid liée à au moins l'un des cinq premiers motifs, c'est-à-dire ceux considérés comme significatifs d'une situation de précarité énergétique ;
2. Avoir un revenu par unité de consommation inférieur ou égal au troisième décile.

C'est à partir de ce panier de trois indicateurs que sont composés les deux macro-indicateurs suivants :

- **L'enveloppe** permet d'identifier les ménages touchés par la précarité énergétique selon au moins un des indicateurs du panier ;
- **Le noyau** concerne les ménages touchés par la précarité énergétique au sens du froid ressenti (FR\_PRECA\_3D) et d'au moins un des deux indicateurs économiques (TEE\_8%\_3D ou BRDE\_UC). Cet indicateur n'est pas présenté au sein de ce rapport.

*Remarques :*

- *Pour information, les résultats sont également présentés selon l'indicateur « TEE\_3D\_10% » en [annexe](#) du document ; le macro-indicateur « enveloppe 10% » est donc recalculé en fonction.*

- *Les résultats nationaux diffèrent légèrement des résultats présentés dans l'étude « analyse de la précarité énergétique à la lumière de l'enquête nationale logement 2013 » (ONPE, 2016), car le BRDE surfacique n'est plus modélisé. Le panier contient donc un indicateur de moins, modifiant ainsi le résultat du macro-indicateur « enveloppe ».*

## 4. Le traitement de l'enquête nationale logement

Les résultats chiffrés de cette étude sont issus du traitement de l'enquête nationale logement (ENL) 2013. Le périmètre de travail concerne les résidences principales de France métropolitaine. Sont donc exclus :

- Les logements situés dans les territoires d'outre-mer
- Les résidences secondaires
- Les étudiants et apprentis<sup>6</sup>

Le détail des modalités de calcul est présenté en [annexe](#).

## 5. L'étude bibliographique

Pour étayer l'étude statistique, une analyse bibliographique et des entretiens téléphoniques avec certains acteurs de l'accompagnement des ménages précaires ou de l'accompagnement à la rénovation des logements ont été réalisés. Ils ont vocation à apporter à l'approche quantitative un éclairage qualitatif et un retour d'expérience de terrain afin de mieux cerner le phénomène de la précarité énergétique chez les locataires du parc privé.

La bibliographie est référencée en annexe.

Ont été interviewés pour les besoins de cette étude thématique les acteurs qui suivent, membres de l'ONPE ou signalés par le GT Données comme sources d'informations intéressantes :

- **Deux sociologues :**
  - o **Johanna Lees**, qui a mené une thèse sur la précarité énergétique dans laquelle elle propose à la fois une analyse politique de l'émergence et de la structuration de cette catégorie et une ethnographie des familles concernées par le phénomène habitant à Marseille dans les grandes copropriétés dégradées et les petites copropriétés du centre-ville. Elle est membre du LaSSA, (laboratoire de sciences sociales appliquées) qui est un laboratoire de recherche indépendant.

---

<sup>6</sup> Pour lesquels les revenus sont estimés avec moins de précisions que les actifs dans l'ENL.

- Et **Sylvaine Le Garrec**, spécialiste de l'accompagnement des copropriétés dans leurs démarches de rénovation, anciennement chargée de mission à l'ARC.
- Plusieurs associations, certaines spécialistes de la rénovation de l'habitat et des immeubles collectifs privés, d'autres de l'accompagnement des consommateurs :
  - **La Fédération Soliha** (Axelle Pourrias, responsable Gestion locative sociale), réseau national associatif d'opérateurs habitant spécialisés dans l'accompagnement des ménages modestes à la rénovation des logements. Ils font partie des opérateurs Anah ;
  - **L'ARC**, Association des Représentants de Copropriétaires (Camille Morel, responsable Energie), qui conseille et accompagne les acteurs des copropriétés dans leurs projets de rénovation : syndics, conseils syndicaux ;
  - **La CLCV** (David Rodrigues, service juridique et chargé du parc privé), association de consommateurs, travaillant sur le champ du logement au niveau national, grâce à un réseau de plus de 300 associations accompagnant les locataires du parc social, a été interrogée.
- Enfin, l'**Anah** (Agence d'Amélioration de l'Habitat, Sébastien Wagner, chargé de mission copropriétés, service des études de la prospective et de l'évaluation) et la **Fnaim Grand Est** (Laëtitia Lecouturier, Chargée de mission transition énergétique en copropriété) ont répondu aux mêmes questions afin d'apporter leurs regards et retours d'expérience sur les dispositifs d'accompagnement en faveur des immeubles collectifs privés (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires du parc privé).

*Nota : Dans la suite de l'étude, les encadrés sont des extraits de documents référencés par la bibliographie en annexe ou des extraits des entretiens menés.*

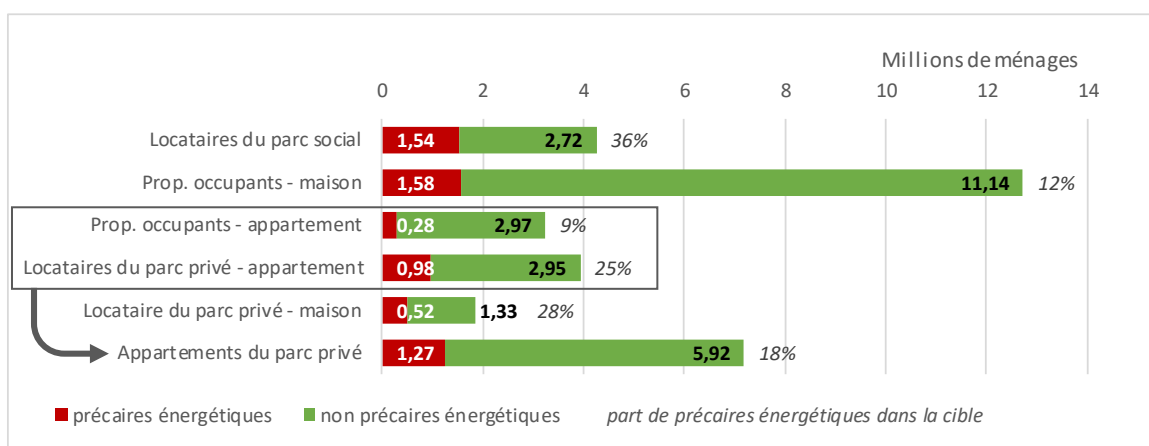
# 1. Contextualisation

## 1. Les appartements du parc privé (ou « copropriétés ») au sein du parc résidentiel en France

Le parc privé d'appartements en France compte 7,2 millions de logements, soit 28% des logements français, parmi lesquels 3,3 millions sont occupés par des propriétaires occupants, et 3,9 millions des locataires.

Les ménages en appartements dans le parc privé représentent 26% de la population en précarité énergétique (au sens de l'indicateur « enveloppe »<sup>7</sup>), soit 1,3 million de ménages, mais de grandes disparités sont notables, selon le statut d'occupation de ces ménages. Chez les locataires d'appartement, 1 ménage sur 4 (25%) est en situation de précarité énergétique, alors que ça n'est le cas que d'un ménage sur 10 (9%) chez les propriétaires occupants d'appartement.

Répartition des ménages français au regard de la précarité énergétique, le statut d'occupation et le type de logement, d'après l'indicateur « enveloppe » (ENL 2013, traitement Energies Demain)



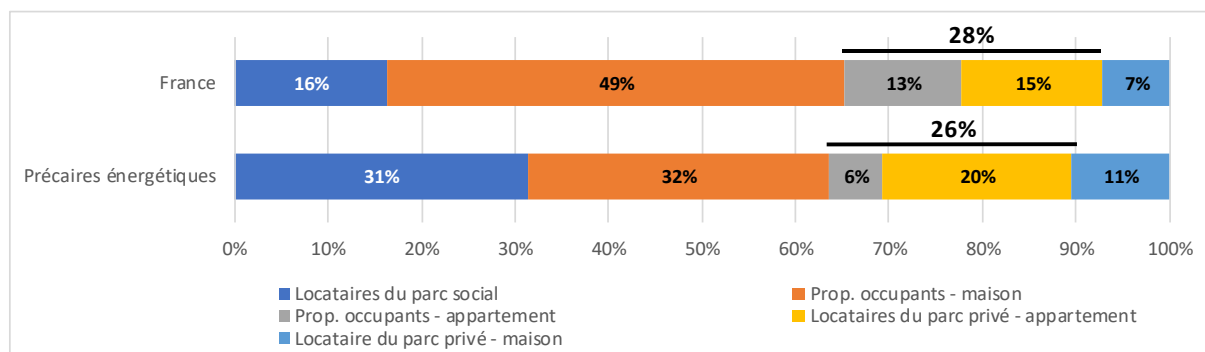
Le graphique ci-dessus permet de détailler les effectifs et taux de précarité énergétique au sein de plusieurs typologies de parc de logement. Les maisons individuelles du parc privé (occupées par des propriétaires occupants) concentrent le plus grand nombre de ménages en précarité énergétique (1,58 million de ménages), suivies de près par les locataires du parc social (1,54 millions de ménages). Les appartements dans le parc privé comptent 1,27 millions de ménages en situation de précarité énergétique. En proportion, le parc social concentre le plus fort taux de précarité énergétique (36% des ménages résidant dans le parc social sont en précarité énergétique), suivi par le parc locatif privé (26%, tous types

<sup>7</sup> utilisant le TEE\_8%\_3D (cf. [Méthodologie - définition des indicateurs](#))



de logements confondus). Les appartements du parc privé comptent 18% de ménages en situation de précarité énergétique.

**Répartition des ménages français et des ménages en situation de précarité énergétique, selon le statut d'occupation et le type de logement, d'après l'indicateur « enveloppe » (ENL 2013, traitement Energies Demain)**



Selon le graphique ci-dessus, 26% des ménages qui sont en situation de précarité énergétique résident dans les appartements du parc privé (20% sont locataires, 6% sont propriétaires occupants), alors que les appartements du parc privé représentent 28% du parc résidentiel français (15% sont locataires, 13% sont propriétaires occupants). Par ailleurs, 31% des ménages précaires énergétiques habitent un logement social, et 32% sont propriétaires occupants de leur maison.

Les résultats de ces deux graphiques sont détaillés selon les autres indicateurs de précarité énergétique en [annexe](#).

La suite du rapport explore plus précisément la nature de ces logements, et les ménages les occupant. Le document détaille également la précarité énergétique selon davantage d'indicateur que la seule « enveloppe ».

## 2. Les spécificités des copropriétés

### Un parc majoritairement construit avant la réglementation thermique, insuffisamment entretenu

64% des immeubles collectifs privés datent d'avant la première réglementation thermique de 1974, alors que ces logements anciens ne représentent que 56% du parc total français. Selon les conditions de logement en France publié par l'INSEE en 2017, près des deux tiers des immeubles dans le collectif ont au moins un appartement construit avant 1970 (contre un logement sur deux dans l'ensemble du parc collectif), dont la moitié ont été bâtis avant 1914. Le constat est plus nuancé pour les maisons individuelles, avec seulement 50,5 % des copropriétés dont la maison la plus ancienne a été construite avant 1970.

*Entretien avec la CLCV, Johanna Lees et la FNAIM Grand Est, l'importance du repérage des logements dégradés*

*Selon la CLCV, « Les particularités du secteur des appartements dans le parc privé sont l'existence de bâtiments peu ou mal entretenus, abritant un public fragile économiquement : les habitants ayant peu*

*de ressources se dirigent vers des logements ayant des valeurs vénales faibles, dans ces immeubles dégradés du fait du manque d'entretien. L'accès est libre dans le parc privé, pour les publics précaires économiquement le choix du logement est fait par défaut, lorsque le parc social ne peut les accueillir. »*

*Selon Johanna Lees, « le meilleur moyen de repérer les ménages touchés par la précarité énergétique est de repérer les logements dégradés. En Angleterre l'approche est réalisée par le logement et permet de réduire la précarité énergétique : la caractérisation par le logement est plus probante que de se focaliser sur les ménages. »*

*Concernant le repérage des logements potentiellement occupés par des ménages en précarité énergétique, la FNAIM Grand Est met en exergue ce qu'elle qualifie de spirale de déqualification des copropriétés, particulièrement prégnante pour celles construites dans les années 60-70 dans les quartiers dits sensibles. A chaque changement de propriétaires et sans réalisation de travaux d'entretien ou d'amélioration, les prix dégringolent et les ménages acheteurs (occupants ou bailleurs) sont de plus en plus précaires.*

*Concernant les ménages eux-mêmes, il y a bien sûr des ménages en situation de précarité énergétique en immeubles collectifs privés mais ils ne sont pas identifiés. Le taux d'impayés de charges est regardé à l'échelle de l'immeuble. Une enquête sociale, de l'échelle individuelle à l'échelle collective, peut être menée par un travailleur social ou un opérateur habitat lorsqu'une copropriété est considérée comme fragile. On regarde alors la typologie du logement, les revenus du ménage, sa situation professionnelle... Il n'y a pas d'approche spécifique de l'énergie, sauf éventuellement des questions sur l'inconfort dans le logement mais qui recouvre des réalités plus larges. L'Anah prévoit cette enquête sociale dans ses modalités d'intervention dans le cadre de certains dispositifs. Les informations remontent donc au travers des études pré-opérationnelles d'OPAH<sup>8</sup> ou les POPAC<sup>9</sup>, ce sont les ressources globales des ménages qui sont regardées, sans filtre particulier sur les dépenses liées à l'énergie.*

C'est pour traiter particulièrement les logements les plus anciens et les moins performants énergétiquement que le Plan de rénovation des bâtiments lancé au printemps 2018 avait prévu la rénovation en 10 ans de 1,5 million de passoires thermiques habitées par des ménages propriétaires à faibles revenus<sup>10</sup>, dont les logements collectifs. Cet objectif s'inscrit dans l'objectif national de rénovation thermique de 500 000 logements par an introduit par la LTECV, dont la moitié occupés par des ménages aux revenus modestes. Il est couplé à l'objectif de rénovation de 100 000 logements sociaux par an, permettant d'atteindre 250 000 logements occupés par des personnes à revenus modestes.

---

<sup>8</sup> Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

<sup>9</sup> Programmes Opérationnels Préventifs d'Accompagnement des Copropriétés

<sup>10</sup> Revenus des 4 premiers déciles de la population

## Un parc qui génère des charges importantes pour ses occupants

Au vu de l'ENL, la spécificité du parc privé collectif est la faible représentation des ménages en précarité énergétique (18%), après les propriétaires occupants de maisons (12%), par rapport au parc social dans lequel 36% des ménages sont considérés en précarité énergétique au sens des indicateurs de l'ONPE, essentiellement du fait de leurs faibles ressources.

Si les dépenses énergétiques moyennes par logement sont plus faibles que la moyenne du parc français, le parc d'appartements privés est concerné par d'autres charges qui viennent s'additionner aux charges énergétiques comme le loyer ou encore les charges de copropriété, et grèvent les budgets des occupants.

*Entretien avec la sociologue Johanna Lees, le taux d'effort énergétique des ménages*

*« Dans le parc privé, le taux d'effort du logement et le taux d'effort énergétique sont beaucoup plus important que dans le parc social (sauf pour les propriétaires qui ont payé leur emprunt), du fait de loyers plus élevés et de la dégradation des logements, le parc privé étant en moyenne de moins bonne qualité. Lors de mon étude dans les copropriétés dégradées, les coûts d'investissement pour réparer le logement (colmatage des fenêtres, des isolants, etc.) et les coûts liés au chauffage d'appoint (poêle à pétrole par exemple), ces coûts "invisibles", étaient pris en compte et augmentaient le taux d'effort énergétique des ménages. »*

Dans le parc de logements collectifs, on distingue les logements individuels constituant ce que l'on appelle des "copropriétés ou monopropriétés<sup>11</sup> horizontales", par opposition aux copropriétés ou monopropriétés dites "verticales", constituées de logements collectifs. Cette distinction est notamment importante concernant les charges en copropriété<sup>12</sup> : d'après les conditions du logement en France publié par l'INSEE en 2017, les charges de copropriété concernant les résidences principales sont beaucoup plus réduites dans l'habitat individuel, où la moitié des copropriétaires payent moins de 266 euros par an, que dans le collectif où la charge annuelle médiane est de 1 800 euros. Ainsi, 43 % des ménages du parc collectif privé déclarent l'existence d'impayés de charges dans leur copropriété ou monopropriété.

*Entretiens avec la CLCV et Sylvaine Le Garrec, la précarité énergétique en appartement :*

*Selon la CLCV, « La précarité énergétique dans le collectif privé ne se définit pas seule, d'autres problématiques se greffent : le défaut d'entretien des parties communes, de paiement des fournisseurs,*

---

<sup>11</sup> Un seul propriétaire possède les logements.

<sup>12</sup> Les charges générales de copropriété concernent les honoraires du syndic de copropriété, les frais liés à l'organisation de l'assemblée générale, le nettoyage des parties communes, l'enlèvement des ordures, le ravalement des façades, la rénovation des toitures, etc. Elles s'appliquent y compris en monopropriété.

*la précarité énergétique se superpose aussi à l'état des logements (problèmes de moisissures, d'humidité, etc.). »*

*Pour Sylvaine Le Garrec, l'enjeu est de caractériser de manière plus globale la précarité face à l'ensemble des charges de copropriétés. A titre d'exemple, le froid dans le logement ne peut être considéré comme un indicateur de précarité énergétique pour les immeubles en chauffage collectif car parfois certains logements subissent une surchauffe (liée au système de chauffage, à l'emplacement du logement dans le bâtiment...) qui génère non pas des comportements de privation mais une incapacité à réguler et des charges énergétiques élevées à l'échelle de l'immeuble.*

L'observatoire des charges de copropriété de l'UNARC (OSCAR) permet aux copropriétés de synthétiser les postes de dépenses des charges collectives et de détecter celles qui ont dérivé par rapport à la moyenne des autres résidences de même taille. Le registre d'immatriculation des copropriétés, piloté par l'Anah, renseigne également les impayés de charges (c'est au syndic d'y inscrire les copropriétés qu'ils gèrent).

### **Un parc hétérogène qui rend complexe l'approche de la précarité énergétique**

La complexité de la précarité énergétique en logement collectif réside, pour commencer, dans les statuts différents des occupants, qui peuvent être soit locataires, soit copropriétaires occupants. Selon le memento de l'Habitat privé publié par l'Anah en 2014, parmi les 92% des logements en immeubles collectifs relevant du parc privé, 47 % sont de propriétaires occupants et 45 % sont des locataires.

*Entretiens avec l'Anah, sur la composition des immeubles collectifs privés aidés par l'Anah :*

*L'Anah conditionne ses aides à la réalisation d'enquêtes sociales chez les occupants, y compris chez les locataires, et 50% des propriétaires bailleurs. Les chiffres actuellement disponibles concernent les copropriétés dégradées (environ 300) mais ceux concernant Habiter Mieux en copropriétés fragiles seront disponibles en 2019.*

*Ils montrent que les locataires ont des revenus plus faibles que les propriétaires occupants (pour les 3/4 d'entre eux), qu'ils sont deux fois plus nombreux que les PO à vivre sous le seuil de pauvreté, qu'ils occupent souvent des emplois précaires voire sont au chômage, et perçoivent pour beaucoup des aides sociales. Il n'y a quasiment pas de ménages locataires de plus de 65 ans, la moitié d'entre eux a moins de 30 ans (27% de moins de 25 ans), 42% sont des familles monoparentales.*

*Chez les propriétaires occupants éligibles aux aides Anah, les copropriétaires sont plus âgés que les autres occupants, 30% d'entre eux sont des personnes seules, il y a plus de retraités, de familles monoparentales et de personnes jeunes (moins de 25 ans) que dans la moyenne nationale.*

Au sein du parc d'appartements, des particularités s'observent selon les statuts d'occupation, par exemple :

- Le poids du chauffage électrique individuel est nettement plus élevé parmi les locataires que parmi les copropriétaires occupants,
- Le chauffage par appareils indépendants est à un niveau deux fois plus élevé parmi les locataires que chez les copropriétaires occupants.

Le comportement des ménages pourra être différent selon le statut d'occupation, locataire ou propriétaire :

- Pour les locataires, l'impératif est souvent de payer le loyer pour ne pas se retrouver à la rue. Si le ménage ne peut pas payer ses factures, il attend la prochaine rentrée d'argent (revenus ou aides) ou demande à la famille. En logement dégradé, le problème de la légalité du bail peut aussi se poser, rendant la situation du locataire plus fragile.
- Pour les copropriétaires, l'arbitrage sur les factures d'énergie pourra se faire en fonction du remboursement de l'emprunt.

*Entretien avec la CLCV, l'arbitrage des ménages sur les factures :*

*« L'arbitrage peut se faire sur le loyer pour le locataire, ou sur les charges pour le copropriétaire. Les ménages n'ont pas forcément le réflexe de se renseigner sur les aides possibles. »*

On distingue également les immeubles collectifs privés en chauffage individuel (environ 60%) de celles en chauffage collectif. Ces dernières sont plus complexes à traiter du point de vue de l'amélioration thermique pour deux raisons essentielles :

- Pour les immeubles en chauffage individuel, les ménages en précarité énergétique peuvent être repérés par les factures, par les canaux « habituels » : partenaires sociaux, fournisseurs d'énergie... tandis que pour les 40% de immeubles du parc privé en chauffage collectif, les ménages sont identifiés (lorsque qu'un diagnostic ou un accompagnement spécifique est réalisé) au travers des impayés de charges globales. En chauffage collectif, la facture est répartie au tantième, ce qui peut occasionner des factures plus élevées.
- D'autre part, les travaux d'amélioration énergétique, pour être efficaces, ne peuvent se faire qu'à l'échelle de l'ensemble de l'immeuble. Or tous les habitants ne peuvent ou ne veulent pas forcément se lancer dans ce type de projet.

Le fait d'habiter en collectif ou en maison individuelle impacte le comportement de l'occupant : en individuel il y aura plus d'auto restriction.

*Entretien avec la CLCV et Sylvaine Le Garrec le phénomène d'auto restriction sur le chauffage :*

*Selon la CLCV « Le phénomène d'auto restriction est aussi constaté mais moins fréquent que les problèmes d'impayés : l'occupant va se vêtir plus chaudement, voire limiter son chauffage à une ou deux pièces de l'appartement. »*

*Pour Sylvaine Le Garrec il est particulièrement difficile pour les ménages d'adopter une stratégie de gestion de la température dans les immeubles privés en chauffage collectif. « Difficile d'opter pour une stratégie de lutte contre le froid ou la surchauffe avec un chauffage collectif. Les ménages n'ont pas de solutions.*

## Un jeu d'acteur spécifique au collectif privé

Rappelons qu'une copropriété (ou plutôt un syndicat de copropriétaires) se constitue d'un syndic (professionnel ou bénévole), d'un conseil syndical (élu par l'assemblée générale) et d'une assemblée générale (qui prend les décisions) :

- Le syndic est le gestionnaire de la copropriété ;
- Le conseil syndical est l'organe élu par l'assemblée générale qui « contrôle et assiste » le syndic (article 21 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- L'assemblée générale se réunit en général une fois par an pour prendre toutes les décisions concernant la copropriété, en respectant des règles de majorité plus ou moins contraignantes selon le type de décision.

La problématique de la précarité énergétique dans les appartements fait intervenir trois types d'acteurs à des niveaux différents autour du locataire ou du propriétaire en précarité énergétique : le syndicat de copropriété et son gestionnaire, les associations et bureaux d'étude, et l'Etat/départements/collectivités.

La relation qui existe entre le syndic et les propriétaires varie selon le type de syndic :

- Le cabinet appartenant à un « grand groupe » où le rôle de syndic est exercé par un gestionnaire épaulé par différents services (comptables, contentieux, juridiques voire techniques, etc.) et chapeauté par un « principal de copropriété » ;
- Le « cabinet moyen » où le dirigeant - sans s'occuper directement de chaque copropriété - a encore un œil sur son parc, connaît les immeubles et les propriétaires et accompagne ses gestionnaires ;
- Le petit cabinet « indépendant » où le syndic en titre fait encore office de gestionnaire et assure un rôle d'homme-orchestre ;
- Il existe également des syndics coopératifs et des associations syndicales libres ; Le syndic dit « bénévole » qui est un des copropriétaires qui a pris en charge la gestion de son immeuble ;
- Rappelons toutefois que certains immeubles collectifs sont complètement dépourvus de syndic.

Dans chacune de ces catégories, on trouve des gestionnaires plus ou moins « dynamisants », c'est-à-dire plus ou moins capables de faire avancer la copropriété. Cela tiendra essentiellement à la nature de la relation qui existe entre le syndic et les propriétaires, fonction de plusieurs facteurs :

- La plus ou moins bonne connaissance que le syndic a de l'immeuble, de ses problèmes et des propriétaires et occupants (ce qui tient en partie à l'ancienneté de la relation) ;
- La présence plus ou moins effective du syndic sur l'immeuble et le suivi plus ou moins rigoureux des dossiers ;
- La plus ou moins bonne relation de travail avec le conseil syndical ;
- La plus ou moins bonne maîtrise des problèmes de chauffage et d'eau et, plus généralement, des charges.

*Entretiens avec la CLCV, Johanna Lees, la FNAIM Grand Est et l'Anah, les acteurs mobilisés*

*Selon la CLCV « Les acteurs mobilisés contre la précarité énergétique dans les immeubles collectifs sont les CAF, les conseillers syndicaux en collaborant avec les syndicats de copropriété.*

*Selon Johanna Lees, « La remontée d'information se fait grâce aux travailleurs sociaux, pas seulement par le FSL. Les centres sociaux, les conseillers en économie sociale et familiale (ESF) ont l'avantage d'avoir une bonne connaissance du quartier, ils ont un vrai niveau d'expertise à mobiliser. »*

*La FNAIM Grand Est rappelle qu'elle sensibilise les syndicats au repérage des situations difficiles mais le sujet reste la capacité des copropriétaires à faire face aux charges courantes d'un immeuble collectif, pas la précarité énergétique en tant que telle. A ce titre ils sont demandeurs de solutions et d'outils pour mieux accompagner les ménages impécunieux et pour mieux orienter les ménages vers les acteurs de l'accompagnement social. En effet, ils sont déjà très « multi-casquettes » et ne peuvent faire sans les autres acteurs des aides à la pierre et des aides à la personne.*

*L'Anah souligne que les syndicats ont souvent le mauvais rôle puisqu'ils doivent gérer les copropriétés avec une entrée très réglementaire. Il y a alors besoin d'un tiers de confiance pour remettre les propriétaires en mouvement autour d'un projet. Les opérateurs habitat jouent ce rôle de tiers de confiance, en lien avec les syndicats et les autres acteurs de la rénovation et de l'accompagnement social.*

Ainsi pour les copropriétaires, la réduction de la précarité énergétique par les travaux d'économie d'énergie se fait en lien avec le syndic et, dans l'idéal avec un opérateur habitat qui réalise l'ensemble de la prestation d'accompagnement définie par l'Anah (enquête sociale auprès des occupants et des bailleurs, accompagnement technique et financier des propriétaires, en lien avec les acteurs sociaux si besoin). Ces opérateurs peuvent être de plusieurs nature, associative (SOLIHA, ADIL, ALEC) ou bureaux d'études.

Pour un accompagnement à la gestion budgétaire ou à la mobilisation des aides à la personne, les associations et les services d'aide sociale sont les structures les plus à même de conseiller voire d'aider les ménages en appartement en situation de précarité énergétique.

Enfin, les collectivités jouent un rôle déterminant dans l'accompagnement des immeubles collectifs privés présentant des problèmes d'impayés : ce sont elles qui déclenchent et subventionnent (avec l'Anah) les actions de repérage et d'accompagnement.

#### *Entretiens avec l'Anah et Sylvaine Le Garrec, le rôle des collectivités*

*Selon l'Anah, on identifie trois grands types de collectivités : celles, très volontaires, qui mettent en place des outils de repérage, d'accompagnement social et de financement sur-mesure, en lien avec leurs partenaires acteurs du monde social. Celles « hybrides » qui suivent les directives de l'Anah et mettent en place les outils de repérage conseillés par l'Anah. Enfin, celle qui lancent les opérations programmées et les financent, sans en demander plus.*

*Sylvaine Le Garrec souligne le rôle important des collectivités comme les Régions, mais également le manque de constance des politiques portées par certaines d'entre elles. Les exigences, les règles, voire*

*l'existence même des subventions peuvent varier dans des temps courts, et mettre en péril le passage aux travaux.*



# 3. Qui sont les ménages précaires énergétiques dans les copropriétés ?

## 1. Les précarités énergétiques dans les appartements du parc privé

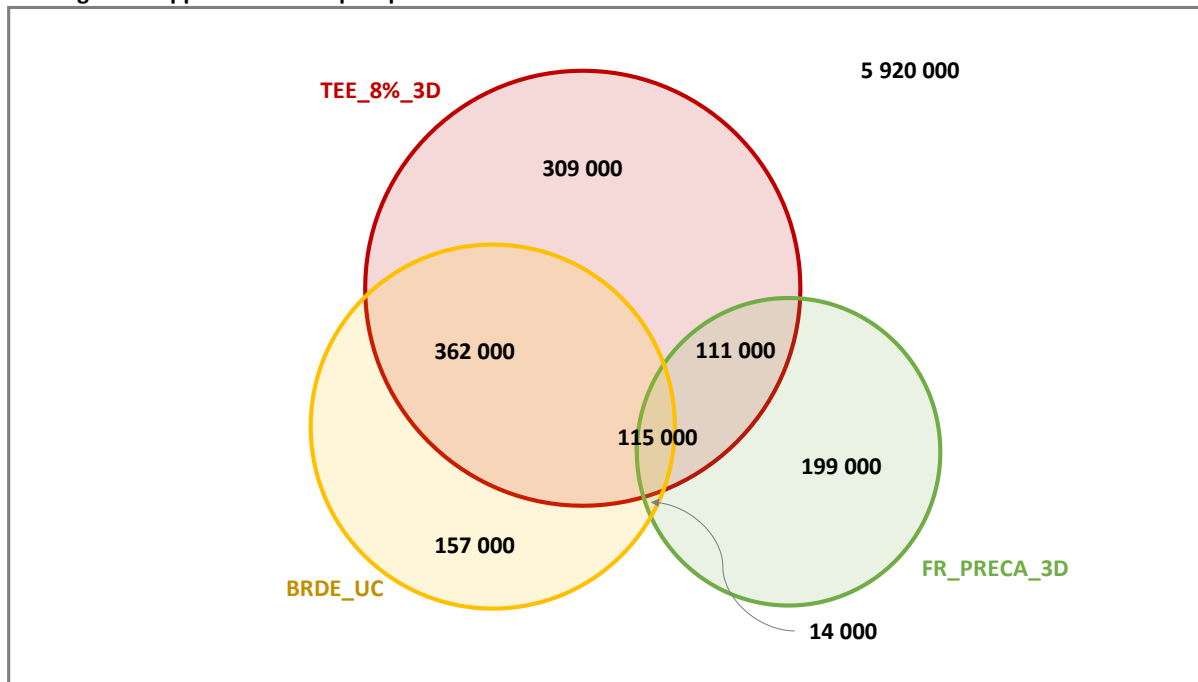
Dans les appartements du parc privé, 1,27 million de ménages sont en situation de précarité énergétique, selon la définition de l'enveloppe. Ils représentent 18% des ménages qui résident dans les appartements du parc privé.

Cette réalité recoupe en fait trois indicateurs de précarité énergétique du panier : le taux d'effort énergétique, le froid ressenti, et le BRDE (bas revenu dépenses élevées). Plus particulièrement, 0,9 million de ménages sont en précarité énergétique, au sens de l'indicateur TEE\_8%\_3D (soit 12% des ménages résidant en appartements dans le parc privé), et 0,4 million de ménages sont en précarité énergétique au sens de l'indicateur FR\_PRECA\_3D (soit 6% des ménages résidant en appartement dans le parc privé).

Le schéma ci-dessous illustre le recoupement de ces différents indicateurs et les données détaillées sont disponibles en [annexe](#).

Répartition et recouplement des ménages habitant les appartements du parc privé, en fonction de leur situation par rapport aux différents indicateurs de précarité énergétique (ENL 2013, traitement Energies Demain)

#### Ménages des appartements du parc privé



*Aide à la lecture : chez les ménages habitant un appartement dans le parc privé, 115 000 ménages sont concernés par la précarité énergétique au sens du taux d'effort énergétique (TEE\_8%\_3D), du ressenti au froid (FR\_PRECA\_3D), et du BRDE (BRDE\_UC). Par ailleurs, 5 920 000 ménages habitant en appartement dans le parc privé ne sont pas concernés par la précarité énergétique (définie par les trois indicateurs précédents).*

La suite du document explore les caractéristiques des ménages et de leurs logements, selon ces différents indicateurs de précarité énergétique.

## 2. Caractéristiques socio-économiques des ménages

Le tableau ci-après présente les caractéristiques socio-économiques des ménages en situation de précarité énergétique dans les appartements du parc privé. Ces données sont mises en regard des valeurs nationales (appartements du parc privé, et parc total (privé et social)) afin de permettre la comparaison et une meilleure caractérisation des ménages en situation de précarité énergétique au regard des différents indicateurs.

**Tableau 1 : Caractéristiques socio-économiques des ménages en situation de précarité énergétique dans les appartements du parc privé (ENL 2013, traitements Energies Demain)**

	TEE_8%_3D	FR_PRECA_3D	BRDE_UC	Enveloppe 8%	France - appart. privés	France - total
Nb de ménages concernés	897 751	439 697	649 461	1 268 044	7 188 770	26 015 092
Part des ménages concernés	12%	6%	9%	18%	100%	
Nb d'individus concernés	1 565 503	935 368	995 133	2 268 070	13 338 541	61 805 466
Nb d'individus par ménage	1,74	2,13	1,53	1,79	1,86	2,38
<b>Taille et occupation du logement</b>						
Taille du logement (m <sup>2</sup> /log)	57	54	63	58	64	96
Surface par personne (m <sup>2</sup> /pers.)	33	25	41	32	35	40
<b>Âge et composition du ménage</b>						
Âge moyen de la personne de référence (ans)	51	47	52	50	51	57
Part de ménage dont PR>60ans	32%	25%	35%	30%	34%	39%
Part des ménages 1 personne	58%	46%	66%	57%	50%	33%
Part des ménages 2 personnes	23%	22%	22%	23%	29%	34%
<b>Revenu moyen (1)</b>						
Revenu brut moyen (€/an)	10 445	13 855	14 271	12 942	37 035	41 000
Revenu par UC moyen (€/an)	7 980	9 425	11 605	9 737	26 979	25 175
<b>Nb de ménages dans les 1ers déciles de revenu par UC</b>						
Nb dans le 1er décile	528 416	192 020	197 335	578 685	753 141	2 519 400
Nb dans le 2è décile	219 094	131 474	187 364	304 616	668 256	2 577 122
Nb dans le 3è décile	150 241	116 203	157 618	277 599	613 683	2 602 601
Nb dans les déciles 4 et 5	0	0	90 247	90 247	1 322 459	5 197 019
Part dans le 1er décile*	59%	44%	30%	46%	10%	10%
Part dans le 2è décile	24%	30%	29%	24%	9%	10%
Part dans le 3è décile	17%	26%	24%	22%	9%	10%
Part dans les 3 premiers déciles	100%	100%	84%	92%	28%	30%
Part dans les déciles 4 et 5	0%	0%	14%	7%	18%	20%
<i>*Parmi les ménages en précarité énergétique selon l'indicateur TEE_8%_3D, 59% appartiennent au 1er décile</i>						
<b>Activité de la personne de référence</b>						
actif - en emploi	37%	44%	45%	43%	59%	56%
chômeur	22%	20%	16%	20%	7%	5%
retraité	26%	19%	30%	25%	29%	35%
autre (2)	15%	16%	9%	13%	4%	4%
<b>Composition du ménage</b>						
couple, avec ou sans enfant	23%	36%	20%	25%	39%	57%
personne seule sans enfant	58%	46%	66%	57%	50%	33%
autre (3)	20%	18%	14%	18%	11%	11%
<b>Dépenses énergétiques moyennes</b>						
par logement (€/logement)	1 402	1 135	1 645	1 323	1 193	1 664
par m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	24	21	26	23	19	17
par UC (€/UC)	1 071	772	1 338	996	869	1 022
<b>Dépenses moyennes de logement (4)</b>						
par logement (€/logement)	7 055	7 632	8 704	7 822	8 620	7 989
par m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	123	142	138	136	134	83
par UC (€/UC)	5 390	5 192	7 078	5 885	6 280	4 906

Précisions :

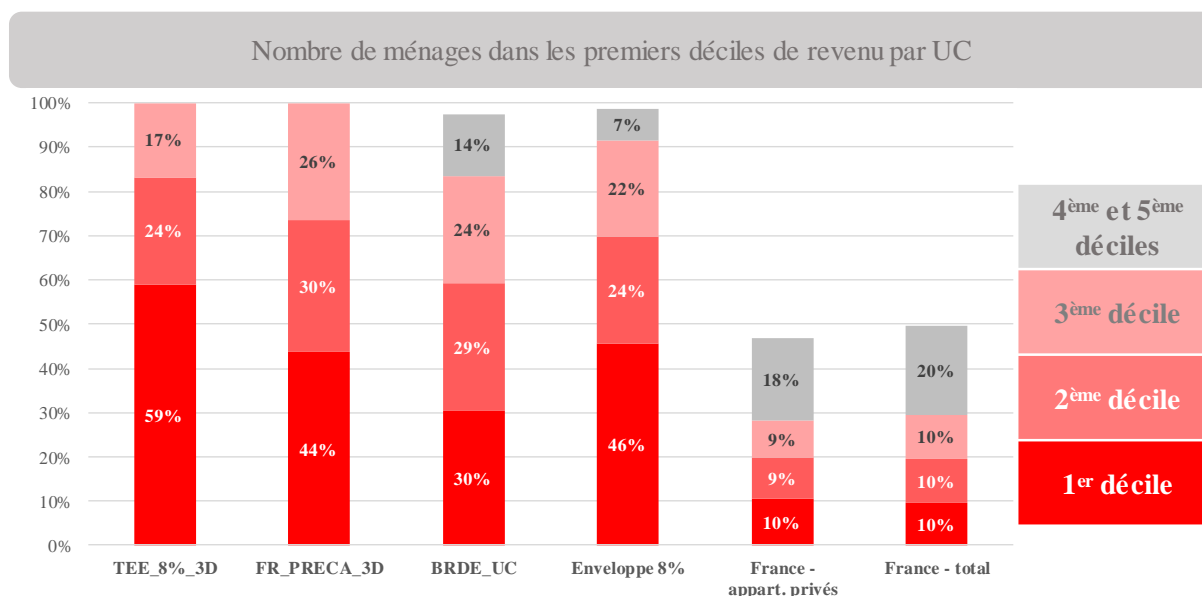
1. « Revenu moyen » concerne : revenus d'activité et de remplacement, revenus des prestations familiales ou sociales (hors aide au logement), revenus fonciers, revenus provenant d'intérêt ou de dividendes de placements financiers (livret d'épargne, livret soumis à l'impôt, épargne logement, valeurs mobilières, assurance-vie, épargne-retraite...), autres revenus.
2. Regroupe « femme ou homme au foyer », « inactif(ve) pour cause d'invalidité » et « autre situation (personne handicapée...) »
3. Variable de l'ENL définie comme « personne seule avec enfant, plusieurs personnes isolées »
4. « Dépenses moyennes de logement » concerne : les charges de copropriété hors charges de chauffage, loyer, les remboursements des crédits, les dépenses annuelles d'eau, la facture énergétique reconstituée et les taxes d'habitation et foncières.

Quel que soit l'indicateur considéré, et en comparaison aux ménages résidant dans les appartements du parc privé à l'échelle nationale, plusieurs facteurs de risque peuvent être identifiés pour les ménages en situation de précarité énergétique dans ce parc :

- Le faible revenu : une plus grande proportion de ménages dans les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> déciles de revenus, des revenus par unité de consommation moyens 2 à 3 fois plus faibles par rapport à l'ensemble des ménages habitant les appartements du parc privé ;
- L'absence d'emploi : les ménages dont la personne de référence est au chômage ou avec une activité « autre » (invalidité, handicap, femme ou homme foyer...) sont plus représentés ;
- Des dépenses énergétiques moyennes par m<sup>2</sup> plus élevées que celles observées pour l'ensemble des appartements du parc privé (24 €/m<sup>2</sup> pour le TEE\_8%\_3D, 21 €/m<sup>2</sup> pour le FR\_PRECA\_3D, 26 €/m<sup>2</sup> pour le BRDE\_UC contre 19 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble des ménages des appartements du parc privés).

## ➤ Les caractéristiques en termes de revenu par unité de consommation

*Note : tous les histogrammes de ce rapport comparent les répartitions des ménages en précarité énergétique (dans les 4 premières barres, selon les 4 indicateurs de précarité énergétique retenus), avec l'ensemble des ménages locataires du parc privé (5<sup>e</sup> barre), et l'ensemble des ménages du parc résidentiel français (6<sup>e</sup> barre).*

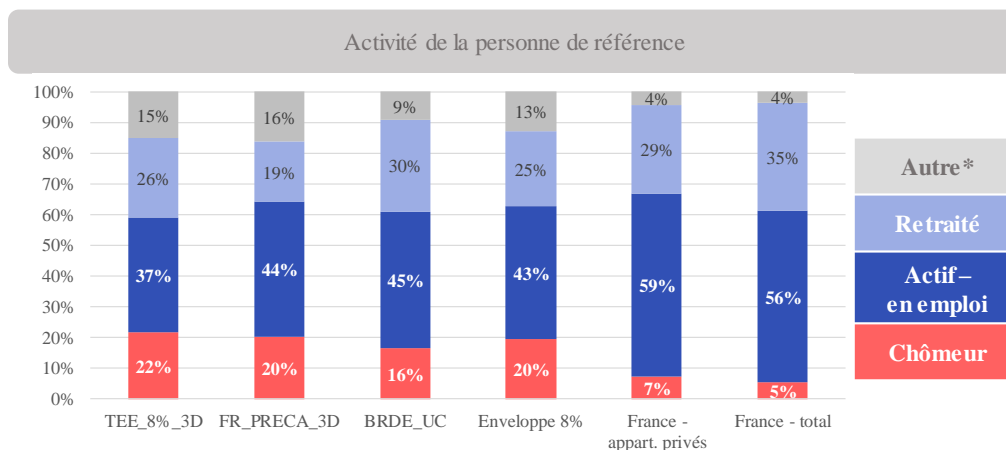


*Note de lecture : 59% des ménages en précarité énergétique au regard de l'indicateur TEE\_8%\_3D se situent dans le premier décile de revenus, 24% dans le deuxième décile et 17% dans le troisième décile.*

Les indicateurs TEE\_8%\_3D et FR\_PRECA\_3D regroupent des ménages particulièrement précaires, avec 59% des effectifs qui se situent dans le 1<sup>er</sup> décile de revenus pour le TEE\_8%\_3D et 44% pour le FR\_PRECA\_3D, soit 4 à 6 fois plus que la moyenne nationale.

Les revenus (par unité de consommation) des ménages en précarité énergétique dans les appartements du parc privé sont compris en moyenne entre 7 980 €/an (pour les ménages définis par le TEE\_8%\_3D), et 11 605 €/an (pour les ménages définis par le BRDE\_UC), soit 2 à 3 fois moins que la moyenne nationale.

## ➤ Les caractéristiques en termes d'activité de la personne de référence du ménage

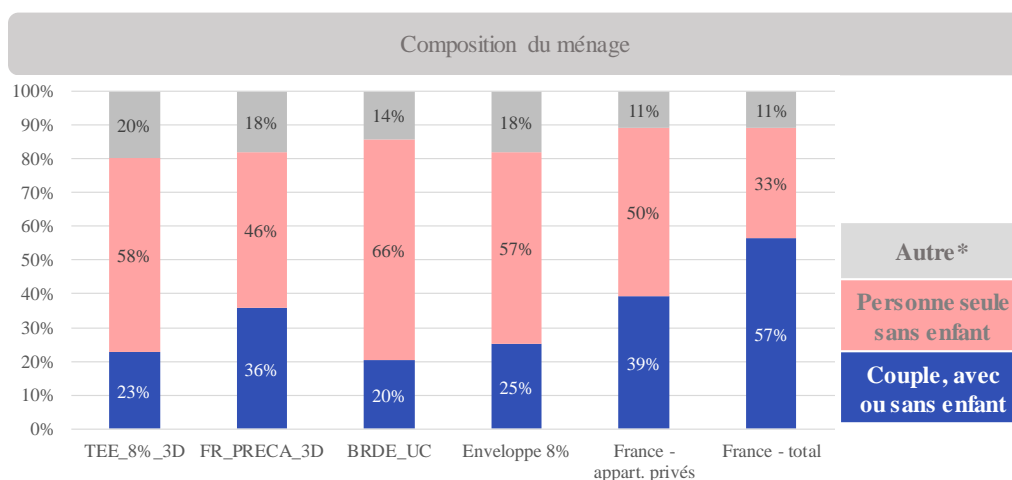


\*Autre : femme ou homme au foyer, inactif(ve) pour cause d'invalidité, personne handicapée, personne de moins de 15 ans...

Note de lecture : 22% des ménages en précarité énergétique du point de vue de l'indicateur TEE\_8%\_3D ont une personne de référence au chômage, 37% ont une personne de référence active, 26% ont une personne de référence à la retraite, et 15% ont une personne de référence dont l'activité est autre (femme ou homme au foyer, inactif(ve) pour cause d'invalidité, personne handicapée, personne de moins de 15 ans...).

Les ménages dont la personne de référence est au chômage, ou dont l'activité professionnelle est « autre » (femmes et hommes au foyer, invalides, handicapés...) sont surreprésentés dans les situations de précarité énergétique, quel que soit l'indicateur considéré. Néanmoins, ces surreprésentations sont très importantes pour le TEE\_8%\_3D et le FR\_PRECA\_3D (en proportion, 3 fois plus de chômeurs que chez l'ensemble des ménages résidant dans les appartements du parc privé, et 4 fois plus d'activités « autres »).

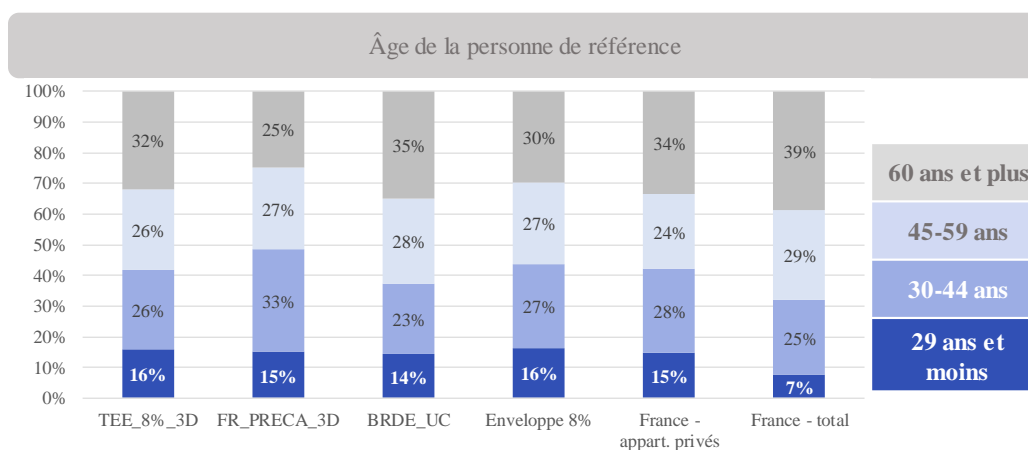
## ➤ Composition et âge des ménages



\*Autre : personne seule avec enfant (famille monoparentale), plusieurs personnes isolées

Note de lecture : 23% des ménages en situation de précarité énergétique au sens du TEE\_8%\_3D sont en couple, avec ou sans enfant ; 58% sont des personnes seules sans enfant, et 20% sont dans une situation familiale autre (personne seule avec enfant, plusieurs personnes isolées...)

Les ménages composés d'une personne seule sans enfant composent plus de la moitié des effectifs de ménages en précarité énergétique dans les appartements du parc privé (à l'exception de l'indicateur FR\_PRECA\_3D). Pour l'indicateur BRDE\_UC, la proportion s'élève à 2/3, alors que cette typologie de ménage ne compose que 50% des ménages logeant dans un appartement du parc privé (et 33% dans le parc français).



Note de lecture : 16% des ménages en précarité énergétique du point de vue de l'indicateur TEE\_8%\_3D ont une personne de référence de 29 ans et moins, 26% ont une personne de référence dont l'âge est compris entre 30 et 44 ans, 26% ont une personne de référence dont l'âge est entre 45 et 59 ans et 32% ont une personne de référence de 60 ans et plus.

De manière générale, les ménages des appartements du parc privé sont plus jeunes que la moyenne nationale (51 ans, contre 57 ans en moyenne dans le parc français). Peu d'écarts sont notables entre ces ménages des appartements du parc privé, et les ménages précaires énergétiques des appartements du parc privé, en dehors de la légère surreprésentation des ménages âgés de 30 à 44 ans (FR\_PRECA\_3D).

Synthèse : Les profils socio-économiques des ménages en situation de précarité énergétique pour chaque indicateur sont les suivants :

- **TEE\_8%\_3D** : il s'agit de ménages aux revenus très modestes (59% des ménages présentent des revenus compris dans le 1<sup>er</sup> décile de revenu par unité de consommation, et le revenu moyen par unité de consommation est d'environ 7 980 €/an), résultant notamment d'une part notable de ménages dont la personne de référence est demandeuse d'emploi (22%), ou avec une activité « autre » (20%). 58% des ménages sont composés d'une personne seule, sans enfant.
- **FR\_PRECA\_3D** : les ménages ciblés par cet indicateur sont plus jeunes (75% des ménages ont une personne de référence de moins de 60 ans, contre 66% des ménages en appartement dans le parc privé), ont des revenus légèrement plus importants que les ménages ciblés par le TEE\_8%\_3D (56% sont compris dans les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> déciles de revenus par unité de consommation, contre 41% pour le TEE\_8%\_3D), disposent plus souvent d'une activité professionnelle (44% sont actifs en emploi, contre 37% des ménages TEE\_8%\_3D). Parmi les ménages précaires énergétiques, ils disposent des dépenses énergétiques moyennes les plus faibles (1 135 € / logement), s'approchant alors du montant des dépenses des ménages en appartements du parc privé (1 193 € / logement)
- **BRDE\_UC** : deux tiers de ces ménages sont constitués d'une seule personne (66%, contre 50% dans les appartements du parc privé). Leur revenu brut moyen est le plus élevé des ménages en précarité énergétique (14 261 € / an), mais reste largement inférieur aux ménages en appartement dans le parc privé (37 035 € / an), et de surcroît à la moyenne française (41 000 € / an). De fait, 14% de la population ciblée par cet indicateur de précarité énergétique appartiennent aux 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> décile de revenus par unité de consommation. Ces ménages disposent de surfaces de logement plus importantes (41 m<sup>2</sup> / UC, contre 35 pour l'ensemble des appartements du parc privé), et par conséquent des dépenses énergétiques moyennes élevées (26 € / m<sup>2</sup>, contre 19 € / m<sup>2</sup> pour l'ensemble des appartements du parc privé).

### 3. Caractéristiques des logements

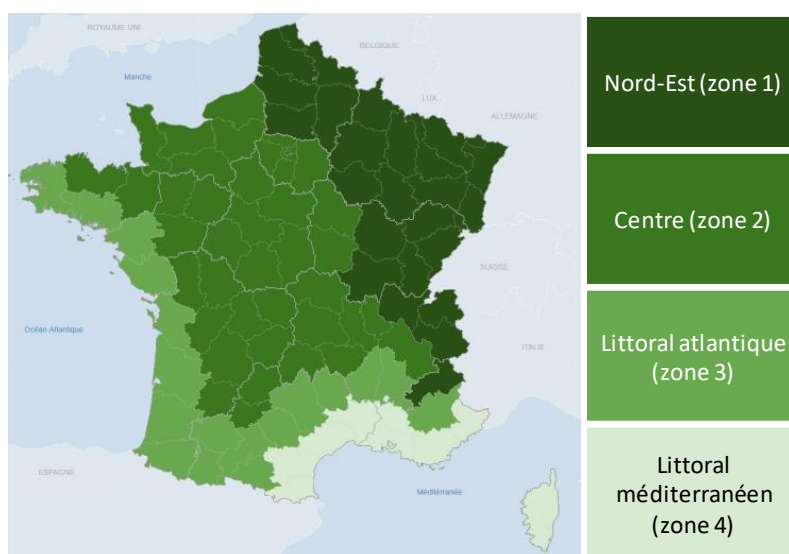
Les caractéristiques des logements des ménages en situation de précarité énergétique au regard de chaque indicateur sont décrites dans le tableau ci-après. Ce dernier donne, par ailleurs, des valeurs de référence pour l'ensemble des appartements du parc privé, et l'ensemble du parc de logements français (social et privé).



**Tableau 2 : Caractéristiques des logements des ménages en précarité énergétique dans les appartements du parc privé (ENL 2013, traitements Energies Demain)**

	TEE_8%_3D	FR_PRECA_3D	BRDE_UC	Enveloppe 8%	France - appart. privés	France - total
<b>SITUATION GEOGRAPHIQUE</b>						
<b>Zone géographique*</b>						
Nord-Est	25%	21%	26%	24%	19%	24%
Centre	42%	43%	46%	43%	50%	47%
Littoral atl.	12%	13%	10%	12%	13%	16%
Littoral méd.	21%	23%	18%	21%	17%	13%
<b>Nature de l'unité urbaine</b>						
rural	5%	3%	5%	5%	3%	22%
urbain, <200 000 habitants	38%	31%	40%	37%	30%	37%
urbain, >200 000 habitants	38%	42%	35%	38%	37%	25%
urbain, région parisienne	19%	23%	21%	21%	30%	16%
<b>DDESCRIPTION DU LOGEMENT</b>						
<b>Type de logement</b>						
Maison	0%	0%	0%	0%	0%	59%
Appartement	100%	100%	100%	100%	100%	41%
<b>Nb de logement dans l'immeuble</b>						
10 logements et moins	62%	62%	60%	60%	48%	43%
11 à 20 logements	14%	13%	17%	16%	21%	21%
21 à 50 logements	12%	13%	12%	13%	18%	21%
51 logements et plus	9%	10%	8%	9%	10%	12%
nsp	3%	2%	3%	3%	3%	3%
<b>Période de construction</b>						
1948 et avant	36%	40%	38%	37%	28%	26%
1949 - 1974	39%	36%	41%	39%	36%	30%
1975 - 1998	19%	19%	15%	18%	24%	30%
1999 et après	6%	4%	6%	6%	11%	15%
<b>Mode de chauffage principal</b>						
chauffage électrique	28%	36%	24%	30%	34%	29%
chauffage individuel	30%	29%	33%	29%	28%	46%
chauffage collectif	33%	22%	37%	33%	33%	17%
autre	8%	13%	7%	8%	5%	7%
aucun	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Énergie de chauffage principale</b>						
chauffage urbain	6%	4%	7%	6%	7%	5%
gaz de ville ou de réseau	43%	38%	47%	42%	43%	37%
fioul et GPL	12%	7%	13%	11%	8%	16%
électricité	36%	48%	30%	39%	40%	31%
autre (bois, solaire, géothermie...)	2%	3%	2%	2%	1%	11%
<b>QUALITE DU LOGEMENT</b>						
<b>État général du bâtiment</b>						
très bon - bon	58%	38%	60%	57%	69%	75%
moyen	31%	38%	29%	29%	24%	20%
médiocre	7%	11%	9%	8%	5%	4%
mauvais	5%	12%	3%	6%	2%	1%
<b>Logement signalé hors norme, insalubre ou dangereux</b>						
vrai	31%	52%	27%	33%	22%	21%
faux	69%	48%	73%	67%	78%	79%
<b>Signes d'humidité sur les murs</b>						
présence	31%	52%	27%	33%	22%	21%
absence	69%	48%	73%	67%	78%	79%
<b>Fenêtres laissant passer l'air anormalement</b>						
vrai	34%	56%	33%	37%	26%	19%
faux	66%	44%	67%	63%	74%	81%
<b>TYPLOGIE D'IMMEUBLE COLLECTIF</b>						
<b>Catégories d'immeubles</b>						
Avt 1948 - moins de 20 lgts - chauffage indiv.	24%	27%	27%	25%	19%	6%
1949-74 - moins de 20 lgts - chauffage indiv.	14%	16%	13%	14%	12%	5%
1949-74 - moins de 20 lgts - chauffage coll.	11%	4%	13%	10%	10%	5%
1949-74 - plus de 20 lgts - chauffage coll.	8%	7%	10%	9%	10%	5%
1975-88 - plus de 20 lgts - chauffage indiv.	9%	10%	8%	8%	11%	4%
1975-88 - plus de 20 lgts - chauffage coll.	3%	3%	3%	3%	4%	2%
<b>Nature de la propriété</b>						
copropriété	61%	63%	61%	63%	78%	23%
monopropriété	39%	37%	39%	37%	22%	18%

\* la zone géographique est définie selon les modalités de l'ENL<sup>13</sup> :



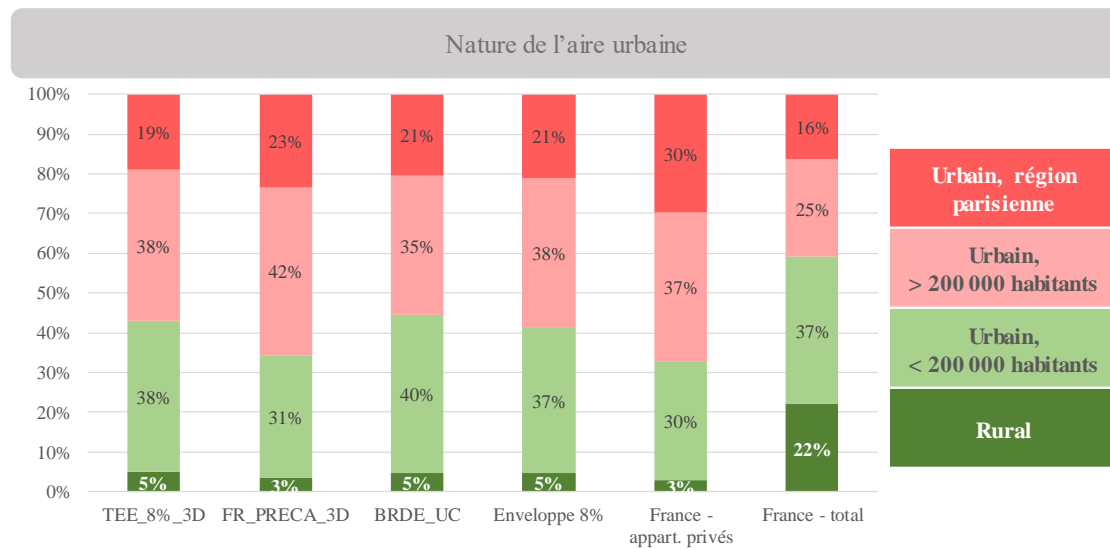
Dans le tableau ci-dessus, quel que soit l'indicateur considéré, et en comparaison aux ménages résidant dans les appartements du parc privé à l'échelle nationale, plusieurs facteurs de risque peuvent être identifiés pour les ménages en situation de précarité énergétique dans ce parc :

- La localisation (dans les zones « Nord-Est » et « littoral méditerranéen ») ainsi que les franges urbaines de moins de 200 000 habitants (jusqu'à 40% de ménages en précarité énergétique, via le BRDE\_UC, alors que seuls 30% des ménages en appartements du parc privé habitent ce type de territoire).
- Le nombre de logements dans l'immeuble (alors que 48% des ménages en appartement du parc privé résident dans un immeuble de moins de 10 logements, les ménages en précarité énergétique sont plus de 60% à habiter dans un immeuble de ce format).
- L'ancienneté du logement (une plus forte représentation des logements construits avant 1948 que pour l'ensemble des appartements du parc privé français),
- Des anomalies associées à la qualité du bâtiment telles que des fenêtres laissant anormalement passer l'air, le signalement du logement (hors norme, insalubre ou dangereux), des signes d'humidité sur les murs.

---

<sup>13</sup> Zone 1 : 01, 02, 05, 08, 10, 21, 25, 39, 51, 52, 54, 55, 57, 59, 60, 62, 67, 68, 70, 71, 73, 74, 80, 88, 90 – Zone 2 : 03, 14, 15, 16, 18, 19, 22, 23, 24, 27, 28, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 50, 53, 58, 61, 63, 69, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 82, 86, 87, 89, 91, 92, 93, 94, 95 – Zone 3 : 04, 07, 09, 12, 17, 26, 29, 31, 32, 33, 40, 44, 48, 56, 64, 65, 81, 85 – Zone 4 : 06, 11, 13, 30, 34, 66, 83, 84, 2A, 2B

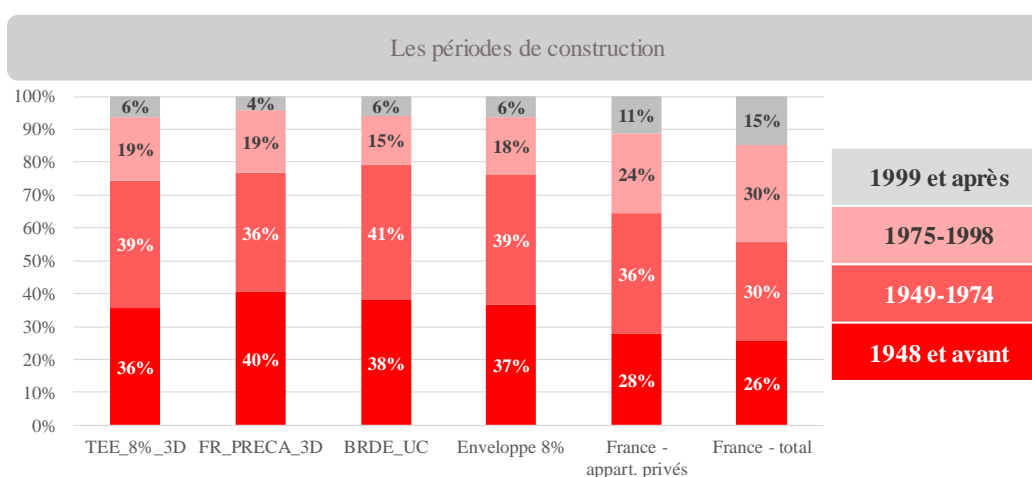
## ➤ La nature de l'aire urbaine



*Note de lecture : 5% des logements occupés par des ménages en précarité énergétique au regard de l'indicateur TEE\_8%\_3D résident dans un logement situé en zone rurale, 38% dans une aire urbaine concentrant moins de 200 000 habitants, 38% dans une aire urbaine regroupant plus de 200 000 et 19% en zone urbaine localisée en région parisienne.*

La précarité énergétique dans les appartements du parc privé est un phénomène très urbain. Néanmoins, plusieurs différences s'observent selon l'indicateur de précarité énergétique retenu : les ménages concernés par la précarité selon le BRDE\_UC ou le TEE\_8%\_3D sont majoritairement situés dans des agglomérations de moins de 200 000 habitants (respectivement 40% et 38%, contre 30% chez les ménages en appartement dans le parc privés). Les ménages concernés par la précarité selon le FR\_PRECA\_3D sont quant à eux majoritairement situés dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants (42%, contre 37% chez les ménages dans les appartements du parc privé).

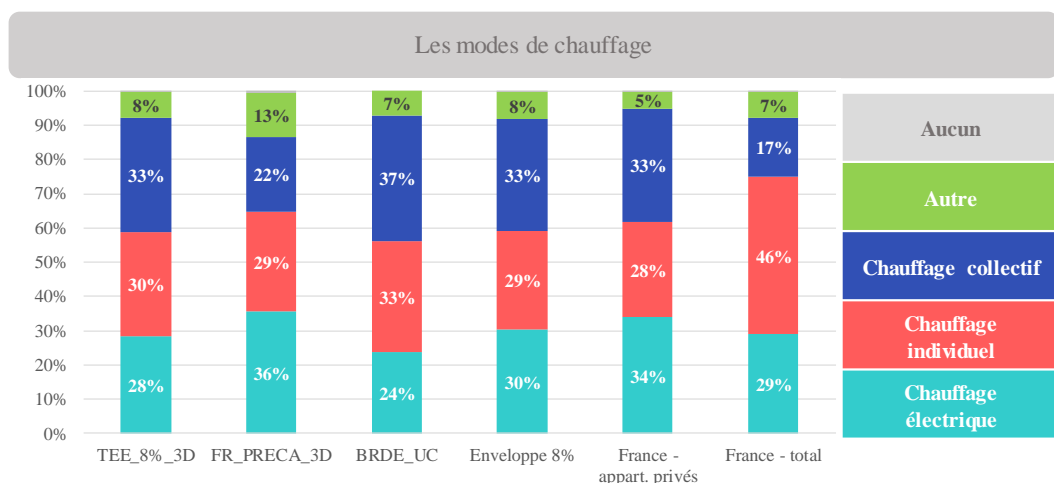
## ➤ L'ancienneté du logement



*Note de lecture : 36% des logements occupés par des ménages en situation de précarité énergétique au regard de l'indicateur TEE\_8%\_3D ont été construits avant 1948, 39% entre 1949 et 1974, 19% entre 1975 et 1998, et 6% après 1999.*

Les ménages des appartements du parc privé et en précarité énergétique résident majoritairement dans le parc construit avant 1948 (entre 36% pour le TEE\_8%\_3D et 40% pour FR\_PRECA\_3D, contre 28% pour les appartements du parc privé) et entre 1949 et 1975, c'est-à-dire avant la première réglementation thermique.

## ➤ Le mode et l'énergie de chauffage principal



*Note de lecture : 28% des logements occupés par des ménages en précarité énergétique au regard de l'indicateur TEE\_8%\_3D résident dans un logement chauffé électriquement, 30% dans un logement chauffé de manière individuelle, 33% dans un logement disposant d'un chauffage collectif et 8% dans un logement chauffé d'une autre manière (appareil(s) indépendant(s), chauffage mixte, autre moyen de chauffage).*

Les ménages concernés par le BRDE\_UC sont ceux qui présentent le plus de différences en termes de mode de chauffage, par rapport aux ménages des appartements du parc privé : ils sont plus nombreux à

être chauffés collectivement (37% contre 33% dans les appartements du parc privé) et individuellement (33% contre 28% chez les ménages des appartements du parc privé), au détriment du chauffage électrique (24% contre 34% chez les ménages des appartements du parc privé).

En complément, une grande surreprésentation de l'électricité est observée chez les ménages des appartements du parc privé en précarité énergétique selon l'indicateur FR\_PRECA\_3D (48%, contre 40% chez les ménages des appartements du parc privé). Les ménages concernés par la précarité énergétique sont quant à eux majoritairement chauffés au gaz (47%, contre 43% chez les ménages des appartements du parc privé). Par rapport aux ménages des appartements du parc privé, les précaires énergétiques (TEE\_8%\_3D et BRDE\_UC) sont davantage chauffés aux énergies fossiles carbonées (12% et 13%, contre 8% chez les ménages des appartements du parc privé).

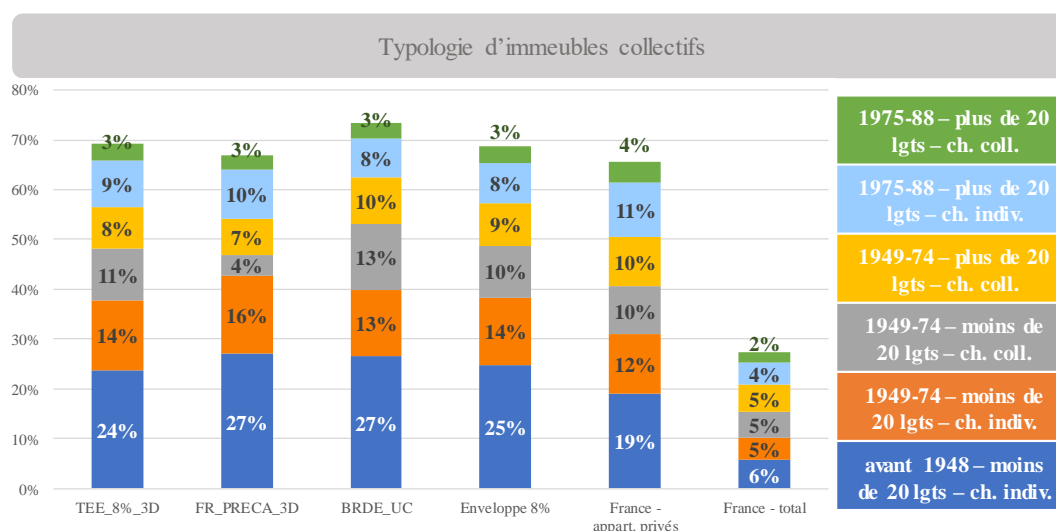
### ➤ La typologie des copropriétés

De façon à appréhender globalement les enjeux dans les appartements du parc privé, 6 typologies d'immeubles collectifs sont examinées plus en détail. Elles ont été constituées à l'aide des déterminants suivants :

- Période de construction ;
- Nombre de logements dans l'immeuble : moins de 20 logements dans l'immeuble collectif, ou plus de 20 logements dans l'immeuble collectif ;
- Mode de chauffage : la dénomination « chauffage individuel » indiquée dans les typologies constituées ci-dessous rassemble les champs de l'ENL intitulés « chauffage électrique » et « chauffage individuel ».

Les 6 catégories d'immeubles collectifs ainsi formées représentent 65% des appartements du parc privé (et 27% des logements français).

La même analyse est réalisée à l'aide des indicateurs de précarité énergétique précédemment définis.



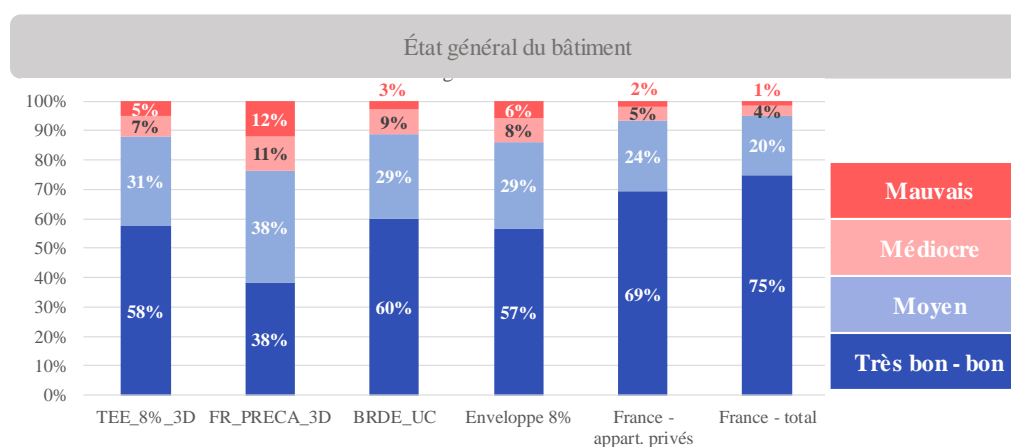
*Note de lecture : 24% des ménages en situation de précarité énergétique au regard de l'indicateur TEE\_8%\_3D résident dans un appartement d'un immeuble de moins de 20 logements, construit avant 1948, dans un logement chauffé individuellement.*

Ces 6 typologies concernent 65% des appartements du parc privé, mais rassemblent entre 67% (FR\_PRECA\_3D) et 73% (BRDE\_UC) des ménages en précarité énergétique dans les appartements du parc privé.

Une forte surreprésentation de la précarité énergétique est notable parmi tous les indicateurs de précarité énergétique pour les immeubles collectifs de moins de 20 lots, d'avant 1948 et dont les logements sont chauffés individuellement (19% dans l'ensemble des appartements du parc privé, contre 24 à 27% chez les ménages en précarité énergétique), ainsi que les immeubles collectifs de moins de 20 lots, construits entre 1949 et 1974 et dont les logements sont chauffés individuellement (12% dans l'ensemble des appartements du parc privé, contre 13 à 18% chez les ménages en précarité énergétique).

Les immeubles collectifs de moins de 20 lots, construits entre 1949 et 1974, et dont les logements sont chauffés collectivement présentent des disparités selon les indicateurs : ces bâtiments sont sous-représentés chez les ménages précaires énergétiques au sens du FR\_PRECA\_3D (4%, contre 10% dans les appartements du parc privé), et surreprésentés chez les ménages précaires énergétiques au sens du BRDE\_UC (13%).

### ➤ La qualité du logement

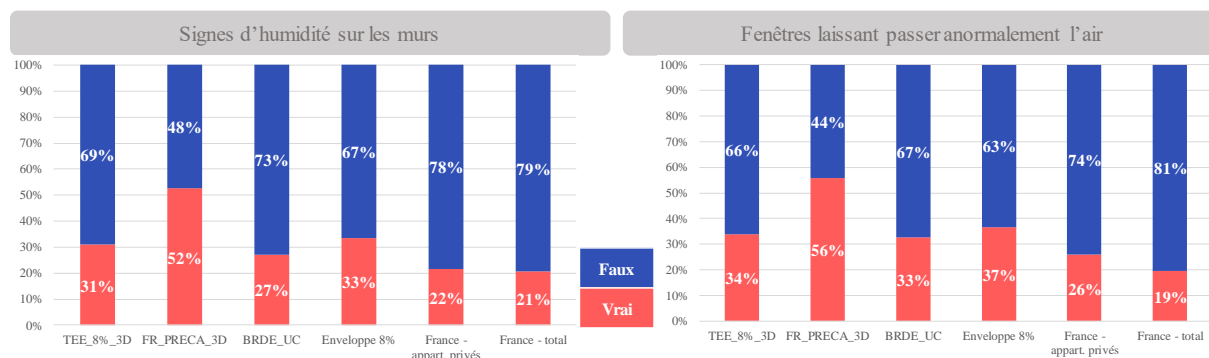


*Note de lecture : 58% des ménages en situation de précarité énergétique au regard de l'indicateur TEE\_8%\_3D ont déclaré résider dans un logement disposant d'un état général très bon à bon, 31% dans un logement moyen, 7% dans un logement médiocre et 5% dans un logement mauvais.*

Tous les indicateurs de précarité énergétique mettent en évidence qu'entre 11% (BRDE\_UC) et 23% (FR\_PRECA\_3D) des ménages en précarité énergétique dans les appartements du parc privé déclarent résider dans un logement dont l'état est médiocre à mauvais contre 6% pour l'ensemble des ménages habitant dans les appartements du parc privé.

La forte proportion observée pour les ménages ciblés par l'indicateur FR\_PRECA\_3D doit être mise en lien avec la nature de l'indicateur qui prend en compte les ménages répondant au critère de déclaration d'une sensation de froid liée au moins à l'un des motifs suivants : une installation de chauffage

insuffisante, une panne de l'installation de chauffage, une mauvaise isolation, une limitation du chauffage en raison du coût et une coupure d'énergie liée à un impayé.



*Note de lecture : 31% des ménages en précarité énergétique au regard de l'indicateur TEE\_8%\_3D déclarent disposer d'un logement présentant des signes d'humidité sur les murs ; 34% des ménages en précarité énergétique au regard de l'indicateur TEE\_8%\_3D déclarent disposer d'un logement dont les fenêtres laissent anormalement passer l'air.*

Sans surprise, les anomalies dans le logement (signes d'humidité sur les murs, fenêtres laissant anormalement passer l'air) sont deux fois plus fréquentes chez les ménages précaires énergétiques au sens du FR\_PRECA\_3D que chez les ménages des appartements du parc privé. De base, les appartements du parc privé (en dehors du sujet de la précarité énergétique) sont davantage concernés par les fenêtres de mauvaise qualité, par rapport au parc français (respectivement 26% et 19%).

Ces observations sont cohérentes avec la part de logement signalés hors norme, insalubres ou dangereux, qui s'élèvent à un peu plus de 20% dans l'ensemble des appartements du parc privé (comme dans le parc français), mais est compris entre 27% (BRDE\_UC) et 52% (FR\_PRECA\_3D) chez les ménages précaires énergétiques dans les appartements du parc privé.

► Certaines caractéristiques des logements des ménages en précarité énergétique dans les appartements du parc privé sont transversales à tous les indicateurs. Bien que près de la moitié de ces logements soient situées dans la zone centre (zone 2), une surreprésentation est notable dans les zones nord-est (zone 1) et le littoral méditerranéen (zone 4). Les immeubles collectifs de moins de 10 logements, et/ou construits avant 1948 sont particulièrement concernés par la précarité énergétique des ménages, tout comme les monopropriétés (immeubles collectifs dont les logements sont possédés par un seul propriétaire). Ces ménages signalent plus fréquemment des anomalies liées à la qualité du bâtiment (fenêtres laissant anormalement passer l'air, signes d'humidité sur les murs...).

Selon l'indicateur concerné, il est, néanmoins, possible de mettre en évidence certaines particularités :

- **TEE\_8%\_3D** : les logements concernés sont représentés de manière plus importante dans les zones urbaines de moins de 200 000 habitants (38%), ou lorsqu'ils sont chauffés au fioul ou au GPL (12%).
- **FR\_PRECA\_3D** : les logements des ménages en précarité énergétique au regard de cet indicateur résident plus fréquemment dans les zones urbaines de plus de 200 000 habitants (42%), sont chauffés à l'électricité (48%)

- **BRDE\_UC** : les logements concernés présentent des caractéristiques proches de ceux des ménages ciblés par l'indicateur TEE\_8%\_3D, avec une plus forte représentation des logements construits entre 1949 et 1975 (41%), des logements chauffés de manière individuelle (33%), ou à l'aide du fioul ou du GPL (13%).

## 4. Caractéristiques des ménages dans leur logement

En plus de permettre une analyse des caractéristiques socio-économiques des ménages et des logements qu'ils habitent, l'ENL permet de croiser les indicateurs de précarité énergétique avec des variables en lien avec les pratiques et comportements des ménages dans leur logement. Le tableau ci-dessous reprend ces différentes variables en les comparant aux valeurs relevées pour l'ensemble des ménages résidant dans les appartements du parc privé et les ménages français (parc social et privé).

**Tableau 3 : Caractéristiques des ménages en précarité énergétique dans les appartements du parc privé, dans leur logement (ENL 2013, traitements Energies Demain)**

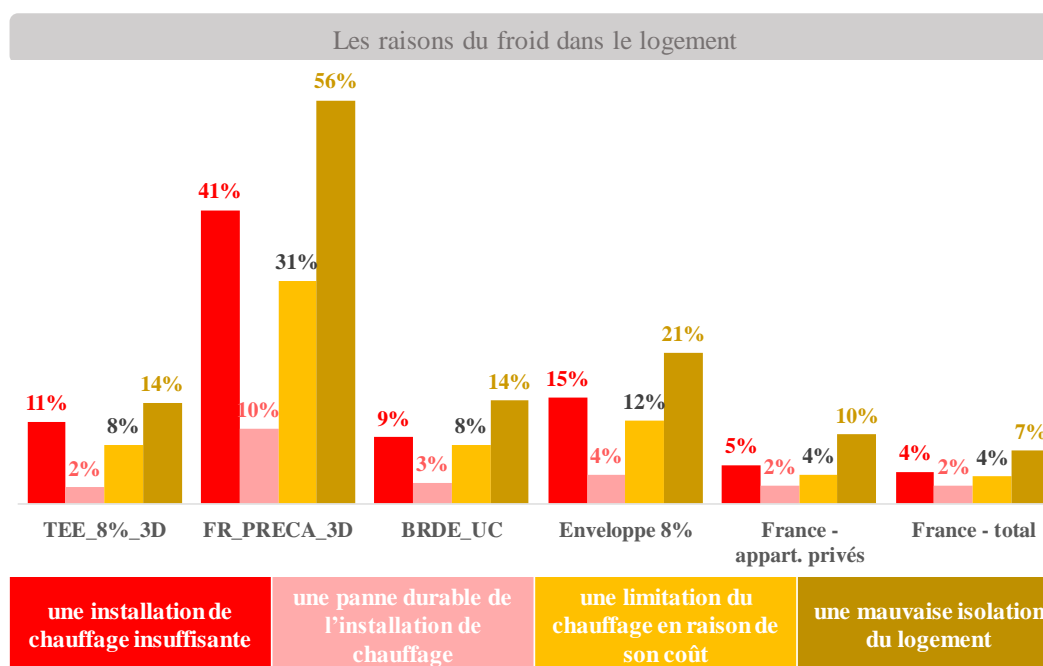
	TEE_8%_3D	FR_PRECA_3D	BRDE_UC	Enveloppe 8%	France - appart. privés	France - total
<b>Durée moyenne d'occupation du logement</b>						
3h et moins	49%	51%	47%	48%	37%	49%
3 à 5 heures	21%	21%	15%	19%	17%	14%
5 à 8 heures	15%	15%	18%	16%	17%	16%
8 heures et plus	16%	14%	20%	17%	29%	22%
<b>Froid dans le logement lié à...</b>						
une installation de chauffage insuffisante	11%	41%	9%	15%	5%	4%
une panne durable de l'installation de chauffage	2%	10%	3%	4%	2%	2%
une limitation du chauffage en raison de son coût	8%	31%	8%	12%	4%	4%
une mauvaise isolation du logement	14%	56%	14%	21%	10%	7%
une coupure du fournisseur d'énergie suite à un impayé	0%	1%	0%	0%	0%	0%
une mise en route tardive du chauffage collectif	3%	3%	2%	2%	3%	2%
d'autres raisons (intempéries...)	2%	3%	1%	2%	2%	2%
Nb moyen de causes de froid dans le logement	0,4	1,4	0,4	0,6	0,3	0,2
<b>Nature du problème lié au chauffage au cours de l'hiver 2012</b>						
froid	27%	97%	25%	38%	18%	16%
excès de chauffage	2%	0%	2%	2%	3%	2%
froid et excès de chauffage	1%	3%	1%	2%	1%	1%
aucun problème de température dans le logement	50%	0%	54%	43%	64%	73%
sans objet	19%	0%	16%	15%	13%	8%
<b>Pour lutter contre le froid, le ménage a eu recours à...</b>						
un chauffage d'appoint mobile	7%	28%	7%	11%	6%	6%
une double épaisseur de vêtements	22%	76%	21%	30%	14%	12%
un calfeutrage des bouches d'aération	2%	9%	2%	3%	2%	1%
une pose d'isolant d'appoint	1%	4%	1%	2%	1%	1%
un autre moyen (y.c. aucun moyen utilisé)	4%	12%	3%	5%	3%	2%
<b>Le ménage...</b>						
bénéficie du Fonds Solidarité Logement	4%	2%	3%	3%	1%	1%
a eu des difficultés pour payer le loyer ou les charges au cours des 24 derniers mois	22%	33%	19%	23%	9%	7%
est actuellement en situation d'impayés de loyer ou charges	6%	7%	5%	6%	2%	2%
a été coupé d'énergie par le fournisseur, en raison des impayés	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Certaines caractéristiques des ménages en précarité énergétique dans les appartements du parc privé sont similaires, quel que soit l'indicateur de précarité énergétique retenu :



- Ces ménages occupent pour des durées plus longues leur logement, en comparaison aux ménages dans les appartements du parc privé (47% à 51% des ménages précaires énergétiques n'occupent pas leur logement pendant moins de 3h par jour, contre 37% des ménages habitant un appartement du parc privé)
- 27% (TEE\_8%\_3D) à 97% (FR\_PRECA\_3D) des ménages précaires énergétiques déclarent avoir eu un problème lié au froid dans le logement au cours de l'hiver 2012 (contre 18% chez les ménages habitant un appartement du parc privé) ; par ailleurs 19% (BRDE\_UC) à 33% (FR\_PRECA\_3D) d'entre eux déclarent avoir eu des difficultés à payer le loyer ou les charges au cours des 24 mois précédant l'enquête (contre 9% chez les ménages habitant un appartement du parc privé) ; aussi, la proportion de ménages en situation d'impayés ou de charges est 2 à 3 fois plus importantes chez les ménages précaires énergétiques que dans les appartements du parc privé.

### ➤ Le froid dans le logement



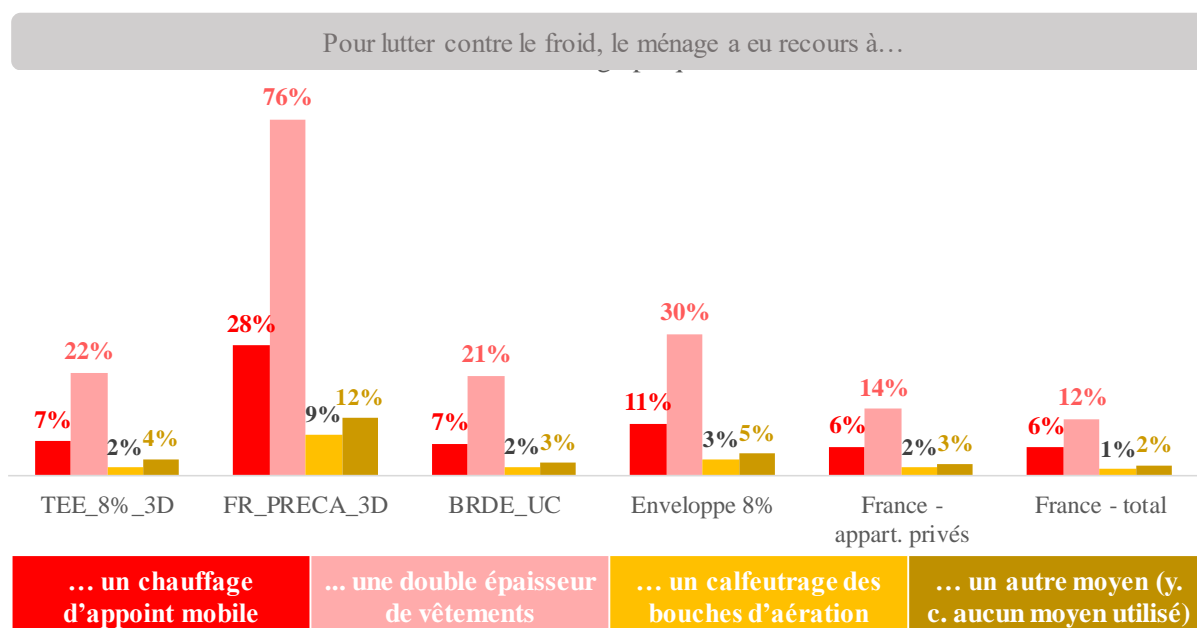
Note de lecture : à la question « Votre ménage a souffert du froid, était-ce dû à... », les ménages enquêtés par l'ENL ont pu indiquer plusieurs raisons.

11% des ménages en précarité énergétique (selon l'indicateur TEE\_8%\_3D) dans les appartements du parc privé ont indiqué ressentir le froid dans leur logement en raison d'une installation de chauffage insuffisante, ils étaient également 2% à déclarer que cette sensation de froid était liée à une panne durable de l'installation de chauffage, 8% à une limitation du chauffage en raison de son coût, 14% à une mauvaise isolation du logement.

Les ménages en précarité énergétique dans les appartements du parc privé indiquent dans des proportions plus importantes que l'ensemble des ménages résidant dans un appartement du parc privé, que la sensation de froid dans leur logement est liée à une mauvaise isolation : de 14% (TEE\_8%\_3D,

BRDE\_UC) à 56% (FR\_PRECA\_3D), alors qu'ils ne sont que de 10% dans l'ensemble des appartements du parc privé.

Les autres motifs de froid mis en évidence par les ménages en précarité énergétique des appartements du parc privé sont une installation de chauffage insuffisante pour 9% (BRDE\_UC) à 42% (FR\_PRECA\_3D) des ménages, contre 5% dans l'ensemble des appartements du parc privé ; et la limitation du chauffage en raison de son coût pour 8% (TEE\_8%\_3D, BRDE\_UC) à 31% (FR\_PRECA\_3D), contre 4% dans l'ensemble des appartements du parc privé.



*Note de lecture : 7% des ménages en précarité énergétique (au sens de l'indicateur TEE\_8%\_3D) dans les appartements du parc privé, ont indiqué avoir eu recours à un chauffage d'appoint mobile pour lutter contre le froid, 22% à une double épaisseur de vêtements, 2% à un calfeutrage des bouches d'aération, 4% à un autre moyen (y compris aucun moyen utilisé).*

Les recours des ménages précaires énergétiques pour lutter contre le froid sont principalement la double épaisseur de vêtements (21% (BRDE\_UC) à 76% (FR\_PRECA\_3D), contre 14% pour l'ensemble des ménages des appartements du parc privé), et le chauffage d'appoint mobile (7% (TEE\_8%\_3D et BRDE\_UC), à 28% (FR\_PRECA\_3D) contre 6% pour l'ensemble des ménages des appartements du parc privé).

**Auteurs de cette étude** réalisée en 2019 : Energies Demain, POUGET Consultants, Batitrend, I Care & Consult, BESCIB, sous la direction d'Isolde Devalière (Ademe) et des partenaires de l'ONPE

# Annexes

## 1. Méthodologie de calcul des indicateurs de précarité énergétique

La méthode s'appuie sur le travail réalisé par le CSTB pour l'ONPE, publié dans le rapport « analyse de la précarité énergétique à la lumière de l'enquête nationale logement 2013 » (octobre 2016)<sup>14</sup>, dont les principaux éléments sont rappelés ci-dessous.

### Les données de l'ENL 2013

Les tables « MENLOG\_DIFF » et « TRAVAUX » sont utilisées pour décrire les ménages du parc français et leur logement. La source décrit l'ensemble des logements ordinaires en résidences principales de France métropolitaine, y compris les logements-foyers pour personnes âgées. Sont exclus du champ de l'étude :

- Les logements situés dans les DOM ;
- Les résidences secondaires ;
- Les logements en communauté, tel que les foyers, internats ou casernes ;
- Les habitations mobiles ;
- Les étudiants et apprentis ;

Les logements exclus du champ de l'étude correspondent aux filtres suivants :

- CHAMPREV = 1
- DOM = 2
- MSITUA = 2

### Les variables redressées

Plusieurs traitements sont réalisés sur les variables brutes de l'ENL :

- **Charges de copropriété liées au chauffage (LCHAUF et FCHAUF)** : certains logements, apparaissent chauffés par un système collectif (KMOD\_P = 2) bien que les répondants ne déclarent pas payer de charges liées au chauffage (CMM2 = 0 et/ou LCHC\_3 = 2 et/ou FCHP\_1 = 2) ; les consommations d'énergie de ces logements apparaissent donc très faibles. Pour y

---

<sup>14</sup> Chapitre « 5.3 Méthodologie détaillée de calcul des indicateurs sur la base de l'ENL 2013 ».

remédier, des charges de chauffage ont été imputées aux logements répondant aux conditions ci-dessus, et dont la consommation d'énergie était inférieure à 11,6 €/m<sup>2</sup>/an. Les dépenses ont été estimées à partir des consommations d'énergie moyenne par m<sup>2</sup> et par an des logements semblables (année de construction IAATR et zones climatiques GZC1 proches).

- **Surface des logements (HSH1)** : lorsque la surface des logements est inférieure à 8m<sup>2</sup> dans la base brute de l'ENL, elle est corrigée par une multiplication par 10.
- **Les charges de copropriété** : dans les données brutes, des logements affichent des montants très élevés de charges (CMM\*12 > 30 000€/an) sans justifier d'importants travaux à la charge des propriétaires (FCHP\_10 = 2). Le montant mensuel renseigné dans l'ENL semblant correspondre au montant trimestriel, la correction suivante est appliquée : lorsque le montant des charges dépasse 68 €/m<sup>2</sup>/an, il est divisé par 4.

## Les variables reconstituées

Diverses variables ont été construites par agrégation de variables :

- **Facture énergétique** : La facture énergétique a été reconstituée à partir du montant annuel des dépenses d'énergie (COML) et des charges de chauffage pour les logements équipés d'une chaudière collective (LCHAUF pour les locataires, FCHAUF pour les propriétaires), après estimation des valeurs manquantes de ces deux variables.
- **Revenu par UC** : Le revenu par Unité de Consommation (UC) a été reconstitué à partir du revenu des ménages (MRTOTA3) et du montant annualisé des aides au logement (AMR\*12) divisé par le nombre d'UC (MUC1).
- **Les charges de copropriété annualisées hors charges de chauffage** : Les charges de copropriété (CMM2) intègrent les charges de chauffage lorsqu'elles sont déclarées. Afin d'éviter les doubles comptes, il faut retirer LCHAUF et FCHAUF. Les charges de copropriété annualisées hors charges de chauffage ont été reconstituées à partir des charges (CMM2\*12) auxquelles ont été soustraites les charges de chauffage (LCHAUF ou FCHAUF), après estimation des valeurs manquantes de ces deux variables.
- **Coût du logement** : Le coût du logement a été reconstitué à partir du montant annualisé des charges de copropriété hors charges de chauffage, du montant annualisé du loyer (LMLM2\*12), du montant annualisé des remboursements des crédits (PMRTM\*12), des dépenses annuelles d'eau (CCEML), de la facture énergétique reconstituée ainsi que du montant des taxes d'habitation (TH) et foncières (TFPB).
- **Revenu net** : Le revenu net est obtenu en ajoutant les aides aux logements annualisées (AMR\*12) et la facture énergétique reconstituée au revenu des ménages (MRTOTA3) et en retirant le coût du logement reconstitué.

## Le calcul des indicateurs de précarité énergétique

- **TEE\_8%\_3D** : le ménage est en précarité énergétique s'il respecte les 2 critères suivants :
  - $TEE = \frac{COML + CHARGES\ CHAUFFAGE\ COPRO\ RECONSTITUEES}{MRTOTA3} > 8\%$
  - $Revenu\ par\ UC = \frac{MRTOTA3 + 12 * AMR}{0,1 * MUC} < 16\ 309\ €$   
(16 309 € correspond au seuil du 3<sup>e</sup> décile de revenu par UC)

L'indicateur TEE\_3D\_10% est calculé sur la même base, en considérant uniquement une valeur de seuil différente (10% au lieu de 8%).

- **FR\_PRECA\_3D** : le ménage est en précarité énergétique s'il respecte les 2 critères suivants :
  - ( GCHAUF\_1 ou GCHAUF\_2 ou GCHAUF\_3 ou GCHAUF\_4 ou GCHAUF\_5 ) = VRAI
  - Revenu par UC =  $\frac{MRTOTA3 + 12 * AMR}{0,1 * MUC} < 16\,309 \text{ €}$   
*(16 309 € correspond au seuil du 3<sup>e</sup> décile de revenu par UC)*
- **BRDE\_UC** : le ménage est en précarité énergétique s'il respecte les 2 critères suivants :
  - Dépense énergie par UC =  $\frac{COML\_UC + LCHAUF\_SIMU1 + FCHAUF\_SIMU1}{0,1 * MUC} > 917 \text{ €}$
  - Revenu net par UC =  $\frac{MRTOTA3 + 12 * AMR - (CFB2 - COML\_UC)}{0,1 * MUC} < 10\,574 \text{ €} + \text{dépenses d'énergie par UC}$   
*(917 € correspond à la médiane des dépenses d'énergie par unité de consommation ; 10 570 € à 60% de la médiane des revenus nets)*
- **Enveloppe 8%** : le ménage est en précarité énergétique s'il respecte la condition suivante :  
(TEE\_8%\_3D = VRAI) OU (FR\_PRECA\_3D = VRAI) OU (BRDE\_UC = VRAI)  
Une version de l'indicateur est calculée avec le TEE\_3D\_10%, et est intitulée « Enveloppe 10% ».

## 2. Situation générale des ménages en appartement dans le parc privé – éléments chiffrés

Répartition de la population, en fonction des indicateurs de précarité énergétique, de leur statut d'occupation et du type de logement (ENL 2013, traitement Energies Demain)

	<b>TEE_8%_3D</b>	<b>FR_PRECA_3D</b>	<b>BRDE_UC</b>	<b>Enveloppe 8%</b>	<b>France</b>		<b>TEE_10%_3D</b>	<b>Enveloppe 10%</b>
Locataires du parc social	1 088 292	664 606	813 076	1 537 133	4 257 085		729 257	1 414 962
Prop. occupants - maison	1 394 023	255 756	814 365	1 577 743	<b>12 718 262</b>		1 042 120	1 362 711
Prop. occupants - appartement	214 026	60 603	166 710	283 050	<b>3 254 405</b>		157 005	246 324
Locataires du parc privé - appartement	683 725	379 094	482 751	984 994	<b>3 934 365</b>		487 068	917 682
→ ménages habitant un appartement du parc privé	897 751	439 697	649 461	1 268 044	<b>7 188 770</b>		644 073	1 164 006
Locataire du parc privé - maison	391 295	175 399	309 287	516 329	<b>1 850 975</b>		283 324	477 695
Autres (logés gratuitement, type de logement "autre")	202 147	96 936	113 933	261 984	<b>1 149 434</b>		151 315	237 854
<b>TOTAL</b>	<b>4 010 784</b>	<b>1 655 876</b>	<b>2 729 561</b>	<b>5 212 177</b>	<b>27 322 839</b>		<b>2 873 987</b>	<b>4 703 962</b>

### 3. La précarité énergétique dans les appartements du parc privé

#### Aperçu général

Répartition des ménages dans les appartements du parc privé, en fonction de leur situation face aux différents indicateurs de précarité énergétique (ENL 2013, traitements Energies Demain)

Indicateurs (seuil à 8%)	Effectif de ménages	%
TEE_8%_3D seul	308 921	4,3%
FR_PRECA_3D seul	198 650	2,8%
BRDE_UC seul	157 367	2,2%
TEE_8%_3D ET FR_PRECA_3D	111 012	1,5%
TEE_8%_3D ET BRDE_UC	362 059	5,0%
FR_PRECA_3D ET BRDE_UC	14 276	0,2%
TEE_8%_3D ET FR_PRECA_3D ET BRDE_UC (noyau)	115 759	1,6%
FR_PRECA_3D ET (TEE_8%_3D OU BRDE_UC) (enveloppe)	1 268 044	17,6%
hors précarité énergétique	5 920 726	82,4%
<b>TOTAL</b>	<b>7 188 770</b>	

Indicateurs (seuils à 10%)	Effectif de ménages	%
TEE_10%_3D seul	204 883	2,9%
FR_PRECA_3D seul	243 320	3,4%
BRDE_UC seul	239 398	3,3%
TEE_10%_3D ET FR_PRECA_3D	66 342	0,9%
TEE_10%_3D ET BRDE_UC	280 028	3,9%
FR_PRECA_3D ET BRDE_UC	37 215	0,5%
TEE_10%_3D ET FR_PRECA_3D ET BRDE_UC (noyau)	92 820	1,3%
FR_PRECA_3D ET (TEE_10%_3D OU BRDE_UC) (enveloppe)	1 164 006	16,2%
hors précarité énergétique	6 024 764	83,8%
<b>TOTAL</b>	<b>7 188 770</b>	

## Caractéristiques socio-économiques des ménages

Caractéristiques socio-économiques des ménages en situation de précarité énergétique (avec la série d'indicateurs à 10%) dans les appartements du parc privé (ENL 2013, traitements Energies Demain)

	TEE_10%_3D	FR_PRECA_3D	BRDE_UC	Enveloppe 10%	France - appart. privés	France - total
Nb de ménages concernés	644 073	439 697	649 461	1 164 006	7 188 770	26 015 092
Part des ménages concernés	9%	6%	9%	16%	100%	0%
Nb d'individus concernés	1 098 134	935 368	995 133	2 086 666	13 338 541	61 805 466
Nb d'individus par ménage	1,70	2,13	1,53	1,79	1,86	2,38
<b>Taille et occupation du logement</b>						
Taille du logement (m <sup>2</sup> /log)	58	54	63	58	64	96
Surface par personne (m <sup>2</sup> /pers.)	34	25	41	32	35	40
<b>Âge et composition du ménage</b>						
Âge moyen de la personne de référence (ans)	50	47	52	49	51	57
Part de ménage dont PR>60ans	29%	25%	35%	29%	34%	39%
Part des ménages 1 personne	60%	46%	66%	57%	50%	33%
Part des ménages 2 personnes	23%	22%	22%	23%	29%	34%
<b>Revenu moyen (1)</b>						
Revenu brut moyen (€/an)	9 071	13 855	14 271	13 048	37 035	41 000
Revenu par UC moyen (€/an)	6 999	9 425	11 605	9 799	26 979	25 175
<b>Nb de ménages dans les 1ers déciles de revenu par UC</b>						
Nb dans le 1er décile	440 186	192 020	197 335	517 420	753 141	2 519 400
Nb dans le 2è décile	128 896	131 474	187 364	286 128	668 256	2 577 122
Nb dans le 3è décile	74 991	116 203	157 618	253 314	613 683	2 602 601
Nb dans les déciles 4 et 5	0	0	90 247	90 247	1 322 459	5 197 019
Part dans le 1er décile*	68%	44%	30%	44%	10%	10%
Part dans le 2è décile	20%	30%	29%	25%	9%	10%
Part dans le 3è décile	12%	26%	24%	22%	9%	10%
Part dans les 3 premiers déciles	100%	100%	84%	91%	28%	30%
Part dans les déciles 4 et 5	100%	0%	14%	99%	18%	20%
<i>*Parmi les ménages en précarité énergétique selon l'indicateur TEE_10%_3D, 68% appartiennent au 1er décile</i>						
<b>Activité de la personne de référence</b>						
actif - en emploi	36%	44%	45%	44%	59%	56%
chômeur	23%	20%	16%	19%	7%	5%
retraité	24%	19%	30%	24%	29%	35%
autre (2)	17%	16%	9%	13%	4%	4%
<b>Composition du ménage</b>						
couple, avec ou sans enfant	21%	36%	20%	26%	39%	57%
personne seule sans enfant	60%	46%	66%	57%	50%	33%
autre (3)	19%	18%	14%	18%	11%	11%
<b>Dépenses énergétiques moyennes</b>						
par logement (€/logement)	1 465	1 135	1 645	1 347	1 193	1 664
par m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	25	21	26	23	19	17
par UC (€/UC)	1 131	772	1 338	1 012	869	1 022
<b>Dépenses moyennes de logement (4)</b>						
par logement (€/logement)	7 125	7 632	8 704	8 006	8 620	7 989
par m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	124	142	138	138	134	83
par UC (€/UC)	5 498	5 192	7 078	6 012	6 280	4 906

(\*) regroupe « femme ou homme au foyer », « inactif(ve) pour cause d'invalidité » et « autre situation (personne handicapée...) »

(\*\*) variable de l'ENL définie comme « personne seule avec enfant, plusieurs personnes isolées »

1. « Revenu moyen » concerne les revenus d'activité et de remplacement, revenus des prestations familiales ou sociales (hors aide au logement), revenus fonciers, revenus provenant d'intérêt ou



de dividendes de placements financiers (livret d'épargne, livret soumis à l'impôt, épargne logement, valeurs mobilières, assurance-vie, épargne-retraite...), autres revenus.

2. « Dépenses moyennes de logement » concerne : les charges de copropriété hors charges de chauffage, loyer, les remboursements des crédits, les dépenses annuelles d'eau, la facture énergétique reconstituée et les taxes d'habitation et foncières.

## Caractéristiques des logements

Caractéristiques des logements des ménages en situation de précarité énergétique (avec la série d'indicateurs à 10%) dans les appartements du parc privé (ENL 2013, traitements Energies Demain)

	TEE_10%_3D	FR_PRECA_3D	BRDE_UC	Enveloppe 10%	France - appart. privés	France - total
<b>SITUATION GEOGRAPHIQUE</b>						
<b>Zone géographique*</b>						
Nord-Est	26%	21%	26%	24%	19%	24%
Centre	44%	43%	46%	44%	50%	47%
Littoral atl.	11%	13%	10%	12%	13%	16%
Littoral méd.	19%	23%	18%	20%	17%	13%
<b>Nature de l'unité urbaine</b>						
rural	4%	3%	5%	4%	3%	22%
urbain, <200 000 habitants	39%	31%	40%	37%	30%	37%
urbain, >200 000 habitants	36%	42%	35%	37%	37%	25%
urbain, région parisienne	22%	23%	21%	22%	30%	16%
<b>DDESCRIPTION DU LOGEMENT</b>						
<b>Type de logement</b>						
Maison	0%	0%	0%	0%	0%	59%
Appartement	100%	100%	100%	100%	100%	41%
<b>Nb de logement dans l'immeuble</b>						
10 logements et moins	61%	62%	60%	59%	48%	43%
11 à 20 logements	14%	13%	17%	16%	21%	21%
21 à 50 logements	13%	13%	12%	13%	18%	21%
51 logements et plus	8%	10%	8%	8%	10%	12%
nsp	3%	2%	3%	3%	3%	3%
<b>Période de construction</b>						
1948 et avant	34%	40%	38%	37%	28%	26%
1949 - 1974	40%	36%	41%	40%	36%	30%
1975 - 1998	19%	19%	15%	17%	24%	30%
1999 et après	7%	4%	6%	6%	11%	15%
<b>Mode de chauffage principal</b>						
chauffage électrique	30%	36%	24%	30%	34%	29%
chauffage individuel	26%	29%	33%	29%	28%	46%
chauffage collectif	36%	22%	37%	33%	33%	17%
autre	7%	13%	7%	8%	5%	7%
aucun	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Énergie de chauffage principale</b>						
chauffage urbain	8%	4%	7%	6%	7%	5%
gaz de ville ou de réseau	40%	38%	47%	42%	43%	37%
fioul et GPL	12%	7%	13%	11%	8%	16%
électricité	38%	48%	30%	38%	40%	31%
autre (bois, solaire, géothermie...)	2%	3%	2%	2%	1%	11%
<b>QUALITE DU LOGEMENT</b>						
<b>État général du bâtiment</b>						
très bon - bon	56%	38%	60%	55%	69%	75%
moyen	31%	38%	29%	30%	24%	20%
médiocre	8%	11%	9%	8%	5%	4%
mauvais	6%	12%	3%	6%	2%	1%
<b>Logement signalé hors norme, insalubre ou dangereux</b>						
vrai	29%	52%	27%	34%	22%	21%
faux	71%	48%	73%	66%	78%	79%
<b>Signes d'humidité sur les murs</b>						
présence	29%	52%	27%	34%	22%	21%
absence	71%	48%	73%	66%	78%	79%
<b>Fenêtres laissant passer l'air anormalement</b>						
vrai	32%	56%	33%	37%	26%	19%
faux	68%	44%	67%	63%	74%	81%
<b>TYPOLOGIE D'IMMEUBLE COLLECTIF</b>						
<b>Catégories d'immeubles</b>						
Avt 1948 - moins de 20 lgts - chauffage indiv.	22%	27%	27%	25%	19%	6%
1949-74 - moins de 20 lgts - chauffage indiv.	13%	16%	13%	14%	12%	5%
1949-74 - moins de 20 lgts - chauffage coll.	11%	4%	13%	11%	10%	5%
1949-74 - plus de 20 lgts - chauffage coll.	9%	7%	10%	9%	10%	5%
1975-88 - plus de 20 lgts - chauffage indiv.	9%	10%	8%	8%	11%	4%
1975-88 - plus de 20 lgts - chauffage coll.	4%	3%	3%	3%	4%	2%
<b>Nature de la propriété</b>						
copropriété	62%	63%	61%	63%	78%	23%
monopropriété	38%	37%	39%	37%	22%	18%

## Caractéristiques des ménages dans leur logement

Caractéristiques des ménages en situation de précarité énergétique (avec la série d'indicateurs à 10%) dans les appartements du parc privé (ENL 2013, traitements Energies Demain)

	TEE_10%_3D	FR_PRECA_3D	BRDE_UC	Enveloppe 10%	France - appart. privés	France - total
<b>Durée moyenne d'inoccupation du logement</b>						
3h et moins	48%	51%	47%	48%	37%	49%
3 à 5 heures	20%	21%	15%	18%	17%	14%
5 à 8 heures	15%	15%	18%	16%	17%	16%
8 heures et plus	17%	14%	20%	18%	29%	22%
<b>Froid dans le logement lié à...</b>						
une installation de chauffage insuffisante	11%	41%	9%	16%	5%	4%
une panne durable de l'installation de chauffage	2%	10%	3%	4%	2%	2%
une limitation du chauffage en raison de son coût	9%	31%	8%	13%	4%	4%
une mauvaise isolation du logement	14%	56%	14%	23%	10%	7%
une coupure du fournisseur d'énergie suite à un impayé	1%	1%	0%	0%	0%	0%
une mise en route tardive du chauffage collectif	3%	3%	2%	3%	3%	2%
d'autres raisons (intempéries...)	2%	3%	1%	3%	2%	2%
Nb moyen de causes de froid dans le logement	0,4	1,4	0,4	0,6	0,3	0,2
<b>Nature du problème lié au chauffage au cours de l'hiver 2012</b>						
froid	27%	97%	25%	41%	18%	16%
excès de chauffage	2%	0%	2%	2%	3%	2%
froid et excès de chauffage	1%	3%	1%	2%	1%	1%
aucun problème de température dans le logement	51%	0%	54%	42%	64%	73%
sans objet	20%	0%	16%	14%	13%	8%
<b>Pour lutter contre le froid, le ménage a eu recours à...</b>						
un chauffage d'appoint mobile	7%	28%	7%	12%	6%	6%
une double épaisseur de vêtements	23%	76%	21%	32%	14%	12%
un calfeutrage des bouches d'aération	2%	9%	2%	4%	2%	1%
une pose d'isolant d'appoint	0%	4%	1%	2%	1%	1%
un autre moyen (y.c. aucun moyen utilisé)	3%	12%	3%	5%	3%	2%
<b>Le ménage...</b>						
bénéficie du Fonds Solidarité Logement	5%	2%	3%	3%	1%	1%
a eu des difficultés pour payer le loyer ou les charges au cours des 24 derniers mois	23%	33%	19%	24%	9%	7%
est actuellement en situation d'impayés de loyer ou charges	6%	7%	5%	6%	2%	2%
a été coupé d'énergie par le fournisseur, en raison des impayés	0%	0%	0%	0%	0%	0%

## 4. La lutte contre la précarité énergétique dans les appartements : actions et dispositifs existants<sup>15</sup>

### Les actions courantes pour réduire le phénomène de précarité énergétique

Les actions pour lutter contre la précarité énergétique dans les appartements du parc privé sont :

- La réduction des charges énergétiques grâce aux travaux d'économie d'énergie ;
- La réduction des charges énergétiques via les écogestes (comportement de l'occupant) ;
- La prévention des impayés par un accompagnement à la gestion budgétaire.
- La mobilisation des aides financières.

### La réduction des charges énergétiques grâce aux travaux d'économie d'énergie

D'après le rapport de synthèse de l'ADEME « Vers la massification de la rénovation énergétique des copropriétés : état des lieux et pistes d'actions, 2018 », le processus de rénovation d'un immeuble collectif privé est long et compliqué. Le statut de la copropriété est au centre du problème et en particulier son organisation face à la prise de décision. Adaptée à une gestion courante, l'assemblée générale « souveraine » ne permet pas d'aborder la rénovation énergétique lourde efficacement. En effet, les différentes parties prenantes des copropriétés, au premier rang desquelles les copropriétaires, selon qu'ils sont résidents ou bailleurs, ont des intérêts divergents. A ces divergences entre copropriétaires s'ajoutent celles entre les syndicats, les locataires, les professionnels et les pouvoirs publics. Bien qu'étant une préoccupation commune pour une majorité des parties prenantes, l'énergie n'est pas un enjeu suffisant face à la complexité d'une opération de rénovation pour inciter au passage à une rénovation performante.

Les propriétaires occupants peuvent être plus sensibles aux gros travaux surtout ceux-ci qui apportent un confort supplémentaire et une baisse de charges. Les propriétaires occupants « primo-accédants » ou retraités pourront avoir beaucoup plus de difficultés à s'engager dans des travaux lourds que d'autres, enfin d'autres propriétaires (occupants ou bailleurs) peuvent avoir des stratégies de revente rapide inclinant peu aux gros travaux, etc.

*Entretien avec la CLCV et Sylvaine Le Garrec, les procédures de rénovation en immeuble collectif privé :*

---

<sup>15</sup> Rapport rédigé en 2019. Voir l'actualisation des aides existantes sur le site : [https://onpe.org/dispositifs\\_daide/tout\\_savoir\\_sur\\_les\\_aides\\_financieres\\_pour\\_prevenir\\_et\\_traiter\\_la\\_prekarite](https://onpe.org/dispositifs_daide/tout_savoir_sur_les_aides_financieres_pour_prevenir_et_traiter_la_prekarite)

*Selon la CLCV « Dans les copropriétés, les procédures sont plus lourdes et doivent faire face aux problèmes de ressources des copropriétaires. Les copropriétés comptant beaucoup de bailleurs sont souvent les plus difficiles à mobiliser car les travaux ne sont pas recherchés par les bailleurs.*

*Quand il n'y a pas encore de précarité énergétique, l'incitation se fait par le biais du conseil syndical en insistant sur la notion de confort plus que sur les économies d'énergie, les temps de retour sur investissement étant souvent supérieur à 10 ans. Mais les travaux doivent être bien réalisés, le dossier doit être bien préparé en amont, et les copropriétaires informés au fur et à mesure des réflexions, ce qui est une condition indispensable pour que le dossier avance. La CLCV est opposée à la mise en place d'une fiscalité énergétique, avec des droits de mutation assortis d'un bonus ou malus en fonction de la classe énergétique du logement et de l'engagement des acquéreurs à réaliser des travaux, car les ménages ayant moins de ressources et achetant un bien de moins bonne qualité subirait une double peine, et l'efficacité du dispositif n'est pas démontrée. Heureusement ce dispositif semble être abandonné pour le moment. »*

*Pour Sylvaine Le Garrec, il faut veiller toutefois à ne pas engager de programmes de travaux très (trop ?) ambitieux par rapport aux capacités financières des ménages concernés, au risque de mettre en péril la santé financière de la copropriétés ». En cela les dispositifs de préfinancement peuvent être facilitateurs mais restent insuffisants.*

Certains syndicats sont moteurs dans la réalisation d'audits énergétiques. Pour aboutir à des travaux, les propriétaires doivent mettre en place un plan pluriannuel de travaux et un plan de financement précis (avec ECO PTZ, aides ANAH, emprunts... et pouvant bénéficier du CITE). Le fond de travaux obligatoire (représentant 5% du montant du budget prévisionnel) est suivi dans l'ensemble par les propriétaires en collectif, certains y restant opposés en l'absence de sanctions. La logique du fond de travaux est que le copropriétaire participe à l'amortissement de son logement, ce qui est vécu comme un frein par certains copropriétaires alors que cela pourrait être valorisé (budget disponible pour réaliser les travaux).

La réalisation d'un diagnostic technique est obligatoire dans les immeubles collectifs privés, dans les conditions suivantes :

- Audit énergétique ou DPE collectif : A réaliser avant le 1er janvier 2017, pour tous les immeubles dotés d'un système de chauffage ou de refroidissement collectifs et dont le permis de construire a été déposé avant le 01/06/2001 (audit si > 50 lots, DPE si < 50 lots) ;
- Diagnostic Technique Global : Pour les immeubles de plus de 10 ans faisant l'objet d'une mise en copropriété ou faisant l'objet d'une procédure pour insalubrité, si l'administration demande de produire le DTG ;
- Obligation de mise au vote de la réalisation d'un DTG en assemblée générale (sans obligation de la voter) : pour toutes les copropriétés.

*Entretien avec la CLCV, l'audit énergétique :*

*« Aujourd'hui l'audit énergétique a un volet concernant le confort thermique (interroge les occupants sur la sensation de parois froides), qui est à lier avec la ventilation et le taux d'humidité dans l'air. Il*

*peut par exemple y avoir des plaintes alors que le chauffage est en bon état, lorsque les fenêtres qui assuraient le renouvellement d'air par infiltration ont été remplacés par du double vitrage très isolant, supprimant la ventilation naturelle et faisant apparaître des problèmes d'humidité. Les occupants font en général remonter ces problèmes auprès des associations, CAF ou services d'hygiène de la Mairie. »*

Il y a aussi des obligations de travaux qui s'appliquent aux immeubles collectifs privés :

- L'individualisation des frais de chauffage pour les immeubles dotés d'un chauffage collectif (décret d'application n°2016-710 du 30 mai 2016) Des dérogations existent, si la pose des dispositifs est techniquement impossible ou si elle entraîne des coûts excessifs. La date limite de mise en service de ces dispositifs dépend de la consommation moyenne annuelle de chauffage de l'immeuble :2017 si l'immeuble consomme plus de 120 kWh/m<sup>2</sup>.an, décembre 2019 sinon. Cette mesure permet d'effectuer un meilleur partage des charges en chauffage collectif et de sensibiliser les habitants à leur consommation ;
- La réalisation de travaux d'isolation thermique dans le cadre de certaines rénovations lourdes (ravalement de façades, réfections de toiture, aménagements pour augmenter la surface habitable) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, sachant que des dérogations en cas de contrainte technique, juridique, économique ou architecturale (décret d'application n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture, ou d'aménagement de locaux en vue de les reprendre habitables).

*Entretien avec la CLCV, les travaux de rénovation dans le collectif privé :*

*« La lutte contre la précarité énergétique par le biais de travaux de rénovation énergétiques est une priorité principalement dans les copropriétés qui sont correctement gérées, sans impayés importants, lorsque les copropriétaires ont les moyens de faire les travaux et avec un conseil syndical aux manettes. De la part des pouvoirs publics, la loi de TECV imposait un critère énergétique dans le cadre du DPE : alors que des travaux de remplacement des fenêtres ou d'ITI sont faisables par un bailleur dans son logement, les autres travaux d'économies d'énergie ou dans les parties communes sont très difficiles à mettre en œuvre dans les copropriétés, car impliquant le vote des travaux en assemblée générale soit des procédures lourdes. Par crainte de retirer du marché certains logements, les pouvoirs publics ont redéfini le critère sur l'imperméabilité à l'air des logements. Ainsi les travaux de rénovation énergétiques pour lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé sont une priorité pour les pouvoirs publics, mais cela est surtout suivie dans le cadre des opérations de rénovations globale menées avec l'ADEME ou sur les copropriétés en difficulté. Pour les copropriétaires, cela dépend des profils, selon la sensibilisation aux travaux d'économie d'énergie. Pour les personnes âgées par exemple, l'annonce de temps de retours supérieurs à 10 ans est plus délicat que pour un public plus jeune. De façon générale, on peut noter une prise de conscience verte, mais cela devient une priorité lorsque les travaux sont soutenus par les opérateurs et/ou pouvoirs publics.*

D'après l'étude « les logements en copropriété dans l'enquête nationale logement 2006 » réalisée par l'ANAH en 2011, à l'exception des travaux d'isolation thermique, un peu plus fréquemment réalisés en maisons individuelles que dans des logements collectifs, les types de travaux réalisés par les copropriétaires sont peu différents de ceux réalisés par l'ensemble des ménages. Les travaux "chauffage central" et "menuiseries extérieures" sont les deux autres postes sur lesquels les copropriétaires se

différencient le plus des propriétaires. Ces écarts sont liés à la typologie d'habitat occupé par ces deux publics : immeuble ou maison.

*Entretien avec la CLCV, quels travaux privilégier ?*

*Selon la CLCV « Le remplacement des fenêtres peut parfois être réalisé sans avis de la copropriété ou du monopropriétaire. Le remplacement des fenêtres est d'abord motivé par le confort thermique et acoustique du logement, avant les économies d'énergie (temps de retour sur investissement très long). »*

*La FNAIM Grand Est estime que « Quand un ménage précaire se voit contraint de payer des travaux collectifs (votés à la majorité absolue selon l'article 25 introduit par la loi Elan), il ne peut plus payer de travaux dans son logement (fenêtres, isolation...) et continue à avoir froid. Il faudrait pouvoir combiner plus systématiquement et plus facilement les travaux sur les parties collectives à des travaux sur les parties privatives ».*

*Selon l'Anah, l'optimisation des rénovations passe également par des « petits travaux en complément. « Le traitement des immeubles collectifs privés passe bien sûr par des programmes de travaux ambitieux. Toutefois certaines actions hors « aides à la pierre » comme l'individualisation de l'eau chaude sanitaire, le débouage, le réglage et la programmation de la chaudière... ) peuvent avoir un impact non négligeable sur les factures et un effet d'entraînement très positif. A titre d'exemple, le débouage d'un chauffage collectif fioul dans 2 immeubles de 60 logements au total a permis d'économiser 8 000 euros sur une année aux copropriétaires ».*

Le montant moyen des travaux engagés par les copropriétaires est de 30 % inférieur à celui dépensé par l'ensemble des propriétaires : 5 400 euros par an contre 7 800 euros par an. Il se situe également en dessous des dépenses annuelles moyennes de travaux de l'ensemble des ménages métropolitains : 6 100 euros.

Si l'on compare la distribution des montants engagés pour réaliser ces travaux par les copropriétaires et l'ensemble des ménages, l'analyse montre une nette prédilection des copropriétaires pour des projets de travaux "intermédiaires" : de 1 000 à 2 500 euros et de 2 500 à 10 000 euros.

La préoccupation liée aux diminutions des dépenses d'énergie est logiquement moins importante chez les copropriétaires que pour l'ensemble des ménages : l'écart est en effet lié au poids des ménages logés en maisons individuelles dans l'ensemble des résidences principales. C'est d'ailleurs la motivation invoquée par 20,4 % des propriétaires occupants ayant réalisé des travaux contre 13,2 % des copropriétaires.

*Entretien avec Johanna Lees, Une expérience de rénovation de copropriété dégradée :*

*« Les locataires souhaitaient une réfection des fenêtres, mais les interventions se sont limitées au réglementaire (réfection de la toiture, sécurité incendie).*

## La réduction des charges énergétiques via les écogestes (comportement de l'occupant)

L'éducation de l'habitant à un comportement vertueux vise à l'aider à comprendre comment adopter un comportement sobre en énergie ou comment bien utiliser les nouvelles installations énergétiques modernes de manière à réduire les factures.

Même si cela ne se substitue pas à l'action sur le bâti, les habitants doivent être sensibilisés au bon usage des logements lors de l'entrée dans les lieux comme en cours de bail/propriété. Les consommations peuvent, en effet, varier dans certains cas d'un tiers en fonction des usages.

Dans le parc privé, la sensibilisation aux écogestes est peu réalisée lorsqu'elle n'est pas directement demandée par le locataire, souvent à l'initiative d'opérateurs à la livraison de logements neufs.

Les écogestes sont des gestes simples et des petits travaux à établir dans le logement afin de réduire la consommation énergétique du ménage. Ils peuvent porter sur la gestion de l'eau, le chauffage, l'électricité et les gestes du quotidien (Cf. Fiche n°4 ONPE – « Mesures de l'impact des petits travaux d'isolation et écogestes dans le budget des ménages »). Toutefois ils ne sont pas réalisables de la même manière selon que l'appartement se situe dans un immeuble en chauffage individuel ou collectif, la maîtrise des consommations n'étant pas entre les mains des occupants en cas de chauffage collectif.

## La prévention et le traitement des impayés par un accompagnement global des ménages

La détection des ménages en précarité, en situation d'impayés de charges (de copropriété, de fluides...) est difficile en immeuble collectif, particulièrement pour celles en chauffage collectif, puisque c'est l'ensemble du bâtiment qui est regardé. L'enjeu reste l'amélioration des logements et de l'immeuble, pas le traitement des situations individuelles. Les dispositifs d'accompagnement portés par l'Anah prévoient toutefois des enquêtes sociales auprès de l'ensemble des occupants (et la moitié des bailleurs), afin de d'identifier ceux en éventuelles difficulté financières et de les accompagner ou de les orienter vers les acteurs locaux de l'accompagnement social. Il s'agit de les aider à « assainir » leur situation personnelle afin de faciliter leur engagement dans la dynamique de travaux collective.

*Entretien avec la FNAIM Grand Est et l'ARC, le repérage des ménages en difficulté*

*La FNAIM Grand Est explique que « une enquête sociale individuelle peut être menée par un travailleur social ou un opérateur habitat lorsqu'une copropriété est considérée comme fragile. On regarde alors la typologie du logement, les revenus du ménage, sa situation professionnelle... Il n'y a pas d'approche spécifique de l'énergie, sauf éventuellement des questions sur l'inconfort dans le logement mais qui recouvre des réalités plus larges. L'Anah prévoit cette enquête sociale dans ses modalités d'intervention. Les informations remontent donc au travers des études pré-opérationnelles d'OPAH ou les POPAC mais c'est la pauvreté monétaire qui est regardée ».*

*Pour l'ARC « il faudrait des enquêtes sociales encore plus poussées pour déclencher des aides collectives plus adaptées. Cette ingénierie doit être subventionnée (opérateurs habitat, travailleurs sociaux, voire les deux). Des méthodes existent mais il faut les pousser et les généraliser. Cela a*



évidemment un coût, par exemple : pour un bien de 50 lots, 5 enquêtes par jours soit 12 jours d'enquêteurs ».

La prévention des impayés par un accompagnement à la gestion budgétaire est plus délicate à activer en appartements privés, où les impayés sont en général déjà là quand les ménages se tournent vers les associations ou services sociaux.

*Entretien avec la CLCV : une meilleure gestion par une individualisation des consommations*

« L'individualisation des consommations d'eau par pose de compteurs divisionnaires en copropriétés permet d'améliorer la gestion, de mieux repérer les fuites par exemple (notamment dans les parties communes), mais pour les factures l'abonné reste la copropriété. L'individualisation des factures d'eau est plus rare et demande des travaux importants. La gestion des charges est une piste de réflexion récurrentes dans les immeubles collectifs privés, on note un certain engouement vers l'individualisation mais cela n'est pas réalisé dans le prisme d'une lutte contre la précarité énergétique. Par contre la gestion des charges d'énergie est plus clivante : pour l'individualisation des frais de chauffage, les avis des copropriétaires se partagent en 50/50 : certains seront favorables car se considérant plus économes que leurs voisins, d'autres seront non favorables car l'individualisation est jugée injuste selon l'exposition du logement qui aura davantage de besoin en chauffage si orienté nord par rapport à un autre orienté sud. »

## Les aides à la personne existantes, pour aider à solvabiliser les ménages<sup>16</sup>

Globalement, les locataires et copropriétaires d'appartements du parc privé peuvent bénéficier des mêmes aides aux impayés de fluides<sup>17</sup> que les habitants du parc social dès lors qu'ils remplissent les critères d'octroi imposés par les organismes qui les distribuent (niveau de revenu et composition familiale essentiellement) :

- **CAF et MSA** (pour les locataires actifs), **Caisses de retraite et Complémentaires retraite** (pour les personnes retraités) octroient des aides aux dettes énergétique, au cas par cas. La forme (prêt ou aide de secours) et le montant de l'aide sont déterminés en fonction des caractéristiques de chaque situation individuelle, et diffèrent d'une caisse à l'autre (en fonction de leurs budgets propres, du nombre de demandes d'aides à traiter, de critères d'octroi fixés localement) ;
- **Les Fonds Solidarité Logement (FSL)** portés par les Conseils Départementaux proposent également des aides aux impayés d'énergie. Toutefois dans certains départements, le FSL ne concerne que les propriétaires occupants, dans d'autres que les occupants du parc privé. Comme

---

<sup>16</sup> Les dispositifs d'aide financière à la personne et à la pierre sont présentés sous forme de fiches, sur le site [www.onpe.org](http://www.onpe.org)

<sup>17</sup> Cf. Fiches Aides financières réalisées dans le cadre de l'ONPE

pour les aides des caisses familiales et caisses de retraite, les règlements intérieurs et l'étude de chaque demande déterminent la forme, le montant et les modalités de versement des aides aux ménages demandeurs.

Par exemple, le FSH (Fond de Solidarité Habitat) du Val de Marne, verse ses aides aux impayés de gaz ou électricité directement aux fournisseurs d'énergie.

- **Les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) et CIAS (Centres Intercommunaux d'Action Sociale)** distribuent des aides financières pour l'aide au paiement des impayés ou des factures d'énergie, ou plus globalement (selon les centres), aux charges liées au logement. Sous forme de subventions ou, parfois, de prêts, ces aides peuvent bénéficier aux locataires du parc privé répondants aux critères d'octroi fixés par chaque centre. Comme certains FSL, certains CCAS et CIAS ne couvrent pas les locataires du parc public.
- **Les associations caritatives** peuvent également, pour les situations les plus complexes, venir en aide aux ménages précaires pour l'apurement de tout ou partie de leurs dettes énergétiques.
- **Le chèque énergie** peut également bénéficier aux locataires du parc social dès lors qu'ils répondent aux critères d'éligibilité.

Pour la majorité des dispositifs, les locataires et copropriétaires doivent passer par un travailleur social (celui de l'organisme distribuant l'aide aux impayés ou celui du Conseil Départemental ou du CCAS du secteur) afin de pouvoir bénéficier de l'aide. Seul le chèque énergie est distribué automatiquement sans monter de dossier de demande d'aide<sup>18</sup>.

## 5. Bibliographie

- « Campagne 2015 OPEN », ADEME, mai 2016
- « Les conditions de logement en France », INSEE, 2017
- « Enquête Nationale Logement », INSEE, 2013
- « Enquête phébus 2013 »
- « Ethnographier la précarité énergétique au-delà de l'action publique, des mises à l'épreuve d'habitat », 2014, thèse Johanna Lees, EHESS
- Les logements en copropriété dans enquête ENL 2006, Anah, 2011
- « Memento de l'habitat privé », Anah, 2014
- « Rapport d'activité 2017 du Plan Développement Durable », PBD, 2018
- « Rapport d'information du Sénat n°445 de juillet 2008 « La lutte contre la pauvreté et l'exclusion : une responsabilité à partager ».
- « Rapport statistique 2013 », Secours Catholique, 2014
- « Rénover en copropriétés », ADEME, octobre 2017
- Rénovation énergétique des copropriétés : le guide des bonnes pratiques », ARC, 2010
- Revue et analyse des textes réglementaires « énergie » - « bâtiment »

---

<sup>18</sup> Ce rapport a été rédigé en 2019. Des aides aux travaux de rénovation ont depuis été créées ou modifiées, notamment l'aide « MaPrimeRénov » qui s'étend à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021 aux propriétaires bailleurs qui louent leur logement au titre de résidence principale et à l'ensemble des copropriétaires.

- « Scénario Rénovons ! », Initiative Rénovons ! 2017
- « Vers la massification de la rénovation énergétique des copropriétés : état des lieux et pistes d'actions », ADEME, 2018