



Efficacité énergétique & ménages précarisés

Menace ou opportunité ?

15 janvier 2014 – Midi CIS

François Grevisse

Chercheur – chargé de projet

francois.grevisse@fdss.be

+32 (0) 498/04.77.49



Plan de l'exposé



1. L'énergie, quels ***problèmes*** ?
2. L'énergie, quels ***enjeux*** ?
3. Obstacles à la rénovation
 - Obstacles financiers
 - La relation propriétaire/locataire
 - Urgence vs prévention
4. PEB & Justice sociale
 - La certification des logements
 - La réglementation chauffage



L'énergie, *quels problèmes ?*



- Incapacité à maintenir une T° suffisante
 - › *7% des ménages*
 - › *20% des ménages sous le seuil de pauvreté*
- Arriérés de factures courantes
 - › *6% des ménages*
 - › *16% des ménages sous le seuil de pauvreté*
- Dépense pour l'énergie
 - › *6% des revenus des ménages*
 - › *15% pour les déciles les plus bas !*



L'énergie, *quels problèmes ?*



- Incapacité à maintenir une T° suffisante
 - › *7% des ménages*
 - › *20% des ménages sous le seuil de pauvreté*
- Arriérés de factures courantes
 - › *6% des ménages*
 - › *16% des ménages sous le seuil de pauvreté*
- Dépense pour l'énergie
 - › *6% des revenus des ménages*
 - › *15% pour les déciles les plus bas !*

*Privation
d'énergie*



L'énergie, *quels problèmes ?*



- Incapacité à maintenir une T° suffisante
 - › *7% des ménages*
 - › *20% des ménages sous le seuil de pauvreté*
- Arriérés de factures courantes
 - › *6% des ménages*
 - › *16% des ménages sous le seuil de pauvreté*
- Dépense pour l'énergie
 - › *6% des revenus des ménages*
 - › *15% pour les déciles les plus bas !*

*Privation
d'énergie*

Endettement



L'énergie, *quels problèmes ?*



- Incapacité à maintenir une T° suffisante
 - › *7% des ménages*
 - › *20% des ménages sous le seuil de pauvreté*
- Arriérés de factures courantes
 - › *6% des ménages*
 - › *16% des ménages sous le seuil de pau*
- Dépense pour l'énergie
 - › *6% des revenus des ménages*
 - › *15% pour les déciles les plus bas !*

*Privation
d'énergie*

Endettement

Autres privations



L'énergie, *quels problèmes ?*



- Incapacité à maintenir une T° suffisante
 - › *7% des ménages*
 - › *20% des ménages sous le seuil de pauvreté*
- Arriérés de factures courantes
 - › *6% des ménages*
 - › *16% des ménages sous le seuil de pau*
- Dépense pour l'énergie
 - › *6% des revenus des ménages*
 - › *15% pour les déciles les plus bas !*

*Privation
d'énergie*

Endettement

Autres privations

Mais encore...



L'énergie, *quels problèmes ?*



- Etat du logement & des installations,
 - › *Pannes/dysfonctionnement,*
 - › *Mauvaise compréhension,*
 - › *Humidité, etc...*

- Marchés de l'énergie,
 - › *Déchiffrer les factures,*
 - › *Faire valoir ses droits,*
 - › *Comprendre les décomptes de charges,*
 - › *Comprendre les contrats, ...*

- Percevoir & saisir les opportunités de réduire ses consommations



L'énergie, *quels problèmes ?*



- Etat du logement & des installations,
 - › *Pannes/dysfonctionnement,*
 - › *Mauvaise compréhension,*
 - › *Humidité, etc...*

- Marchés de l'énergie,
 - › *Déchiffrer les factures,*
 - › *Faire valoir ses droits,*
 - › *Comprendre les décomptes de charges,*
 - › *Comprendre les contrats, ...*

- Percevoir & saisir les opportunités de réduire ses consommations

*Problèmes
administratifs*



L'énergie, *quels problèmes ?*



- Etat du logement & des installations,
 - › *Pannes/dysfonctionnement,*
 - › *Mauvaise compréhension,*
 - › *Humidité, etc...*
- Marchés de l'énergie,
 - › *Déchiffrer les factures,*
 - › *Faire valoir ses droits,*
 - › *Comprendre les décomptes de charges,*
 - › *Comprendre les contrats, ...*
- Percevoir & saisir les opportunités de réduire ses consommations

*Problèmes techniques,
salubrité & confort*

*Problèmes
administratifs*



L'énergie, *quels problèmes ?*



- Etat du logement & des installations,
 - › *Pannes/dysfonctionnement,*
 - › *Mauvaise compréhension,*
 - › *Humidité, etc...*
- Marchés de l'énergie,
 - › *Déchiffrer les factures,*
 - › *Faire valoir ses droits,*
 - › *Comprendre les décomptes de charges,*
 - › *Comprendre les contrats, ...*
- Percevoir & saisir les opportunités de réduire ses consommations

*Problèmes techniques,
salubrité & confort*

*Problèmes
administratifs*

Manque de maîtrise



L'énergie, *quels enjeux* ?



- L'énergie est une nécessité...
 - › Chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, cuisson, etc...



L'énergie, *quels enjeux* ?



- L'énergie est une nécessité...
 - › Chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, cuisson, etc...

- ...parfois peu accessible !
 - › **Précarité énergétique** : *difficulté à chauffer son logement à un niveau suffisant pour un coût abordable.*
 - › Limiteur, compteur à budget, coupure
 - › Installations défectueuses.



L'énergie, *quels enjeux* ?



- L'énergie est une nécessité...
 - › Chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, cuisson, etc...
- ...parfois peu accessible !
 - › **Précarité énergétique** : *difficulté à chauffer son logement à un niveau suffisant pour un coût abordable.*
 - › Limiteur, compteur à budget, coupure
 - › Installations défectueuses

1^{er} Enjeu: *Permettre des conditions de vie conformes à la dignité humaine !*



L'énergie, *quels enjeux* ?





L'énergie, *quels enjeux* ?



- Le contexte énergétique nous appelle à
 - › Plus d'efficacité énergétique, *pour*
 - › Moins de consommations *et*
 - › Plus de confort



L'énergie, *quels enjeux ?*



- Le contexte énergétique nous appelle à
 - › Plus d'efficacité énergétique, *pour*
 - › Moins de consommations *et*
 - › Plus de confort
- *Prendrons-nous ce tournant collectivement ?*



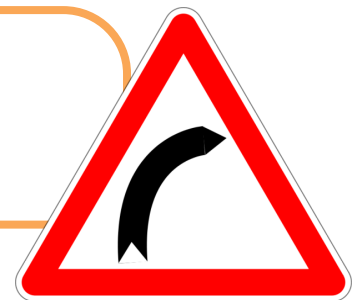


L'énergie, *quels enjeux ?*



- Le contexte énergétique nous appelle à
 - › Plus d'efficacité énergétique, *pour*
 - › Moins de consommations *et*
 - › Plus de confort
- *Prendrons-nous ce tournant collectivement ?*

2^{ème} Enjeu: *Ne pas accroître l'inégalité.*





L'énergie, *quels enjeux* ?



- Réduire les consommations, pour
 - › Limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre
 - › Eviter d'épuiser les stocks de combustibles fossiles



L'énergie, *quels enjeux* ?



- Réduire les consommations, pour
 - › Limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre
 - › Eviter d'épuiser les stocks de combustibles fossiles

3^{ème} Enjeu: Stocks énergétiques & *Environnement*



L'énergie, *quels enjeux* ?



En bref, 3 enjeux:



L'énergie, *quels enjeux* ?



En bref, 3 enjeux:

- 1. Dignité humaine:** *Permettre des conditions conforme à la dignité humaine*



L'énergie, *quels enjeux ?*



En bref, 3 enjeux:

- 1. Dignité humaine:** *Permettre des conditions conforme à la dignité humaine*
- 2. Justice Sociale:** *Eviter de creuser un fossé, dans un contexte d'amélioration*



L'énergie, *quels enjeux* ?



En bref, 3 enjeux:

- 1. Dignité humaine:** *Permettre des conditions conforme à la dignité humaine*
- 2. Justice Sociale:** *Eviter de creuser un fossé, dans un contexte d'amélioration*
- 3. Environnement & finitude des stocks**



Obstacles à la rénovation

Quelques pistes pour franchir les obstacles vers une rénovation des logements des ménages précarisés.



Obstacles à la rénovation



1. Obstacles financiers
2. La relation propriétaire – Locataire
3. Accès à l'information
4. Urgence vs Prévention:
une question de priorité.



Obstacles financiers





Obstacles financiers



- Absence de fonds propres
 - › Piste 1: Aides majorées
 - › Piste 2: Prêts & Tiers-investisseur



Obstacles financiers



- Absence de fonds propres
 - › Piste 1: Aides majorées
 - › Piste 2: Prêts & Tiers-investisseur
- Difficulté/impossibilité d'emprunter



Obstacles financiers



- Absence de fonds propres
 - › Piste 1: Aides majorées
 - › Piste 2: Prêts & Tiers-investisseur
- Difficulté/impossibilité d'emprunter

*Quelle part de
l'investissement
couvre-t-on ?*



Obstacles financiers



- Absence de fonds propres
 - › Piste 1: Aides majorées
 - › Piste 2: Prêts & Tiers-investisseur
- Difficulté/impossibilité d'emprunter

*Quelle part de
l'investissement
couvre-t-on ?*

*Quelle ingénierie
financière ?*



La relation **propriétaire/Locataire**



- Celui qui ***investit*** n'est pas celui qui ***bénéficie***
(« *Split incentive* »)

- **Pas de pouvoir de négociation** pour les plus démunis, dans un marché locatif segmenté.
 - › Piste 1: autoriser une augmentation de loyer en cas de *rénovation énergétique*

 - › Piste 2: Réglementer la *performance énergétique* des logements existants, via p.ex.
 - *encadrement des loyers*
 - *modulation du précompte immobilier*



La relation propriétaire/Locataire



- Celui qui **investit** n'est pas celui qui démunit
(« *Split incentive* »)
- **Pas de pouvoir de négociation** pour les plus démunis, dans un marché locatif segmenté.
 - › Piste 1: autoriser une augmentation de loyer en cas de *rénovation énergétique*
 - › Piste 2: Réglementer la *performance énergétique* des logements existants, via p.ex.
 - *encadrement des loyers*
 - *modulation du précompte immobilier*

Comment motiver les propriétaires ?



La relation propriétaire/Locataire



- Celui qui **investit** n'est pas celui qui loue
(« *Split incentive* »)

Comment motiver les propriétaires ?

- **Pas de pouvoir de négociation** pour les plus démunis, dans un marché locatif segmenté.

› Piste 1: autoriser une augmentation des loyers en cas de rénovation énergétique

Incitation ou contrainte ?

› Piste 2: Réglementer la performance énergétique des logements existants, via p.ex.

— *encadrement des loyers*

— *modulation du précompte immobilier*



La relation propriétaire/Locataire



- Celui qui **investit** n'est pas celui qui bénéficie (« *Split incentive* »)
- **Pas de pouvoir de négociation** pour les plus démunis, dans un marché locatif segmenté.
 - › Piste 1: autoriser une augmentation des loyers en cas de rénovation énergétique
 - › Piste 2: Régler les loyers des logements existants
 - encadrement des loyers
 - modulation du précompte immobilier

Comment motiver les propriétaires ?

Incitation ou contrainte ?

Fondée sur la performance, ou sur l'amélioration ?



La relation propriétaire/Locataire



- Celui qui *investit* n'est pas celui qui loue (« *Split incentive* »)

Comment motiver les propriétaires ?

- **Pas de pouvoir de négociation** pour les plus démunis, dans un marché locatif segmenté.

› Piste 1: autoriser une augmentation des loyers en cas de rénovation énergétique

Incitation ou contrainte ?

› Piste 2: Régler les loyers des logements existants en fonction de la performance énergétique des logements

Fondée sur la performance, ou sur l'amélioration ?

- encadrement des loyers
- modulation du loyer

Plus de logements à bas loyers...



La relation propriétaire/Locataire



- Celui qui *investit* n'est pas celui qui loue (« *Split incentive* »)

Comment motiver les propriétaires ?

- **Pas de pouvoir de négociation** pour les plus démunis, dans un marché locatif segmenté.

› Piste 1: autoriser une augmentation des loyers en cas de rénovation énergétique

Incitation ou contrainte ?

› Piste 2: Régler les loyers des logements existants en fonction de la performance énergétique des logements

Fondée sur la performance, ou sur l'amélioration ?

- encadrement des loyers
- modulation du loyer

Plus de logements à bas loyers...



Urgence vs prévention



- *Quelle place pour la prévention, face à une menace de coupure ?*



Urgence vs prévention



- *Quelle place pour la prévention, face à une menace de coupure ?*

Sensibiliser !



Urgence vs prévention



- *Quelle place pour la prévention, face à une menace de coupure ?*

Sensibiliser !

Simplifier !



Urgence vs prévention



- *Quelle place pour la prévention, face à une menace de coupure ?*

Sensibiliser !

Simplifier !

Accompagner !



Urgence vs prévention



- *Quelle place pour la prévention, face à une menace de coupure ?*

Sensibiliser !

Simplifier !

Accompagner !

Approche globale !



La PEB:

Menace ou opportunité ?

Etude "l'impact social de la PEB"

Grevisse F., 2012 – Fondation Roi Baudouin

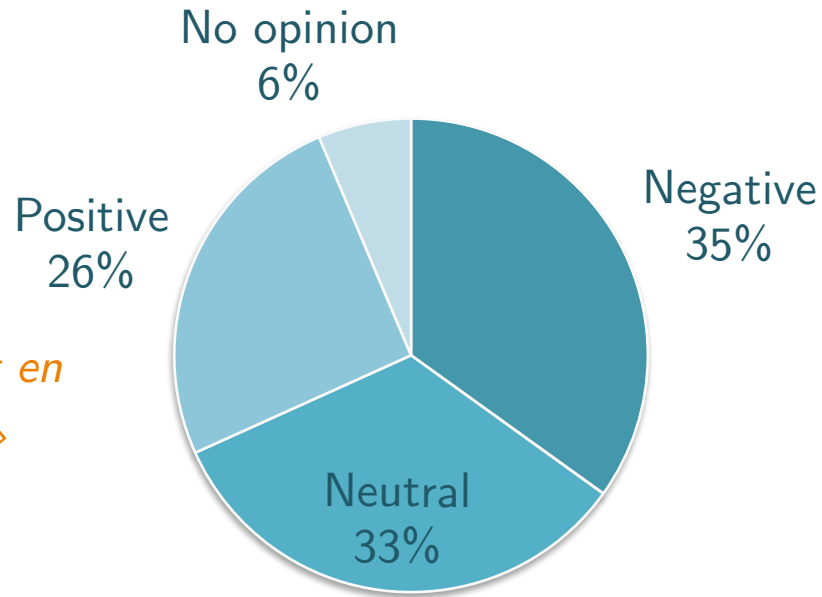
Le Certificat PEB

Opportunités:

- Diminution des loyers des logements inefficaces
- Incitation à améliorer les logements peu performants

Réduction du coût global du logement

« Impact global du certificat en termes de justice sociale »



Menaces:

Segmentation du marché immobilier



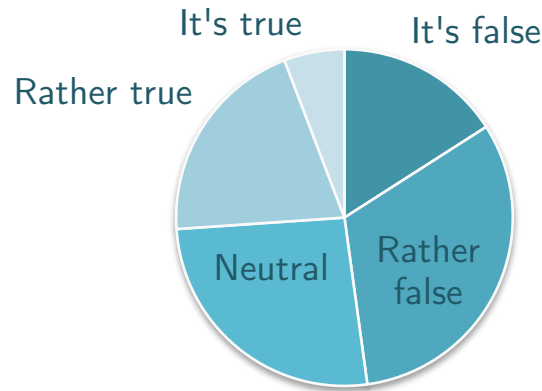
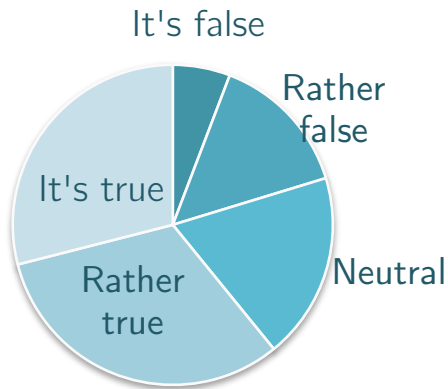
Le Certificat PEB



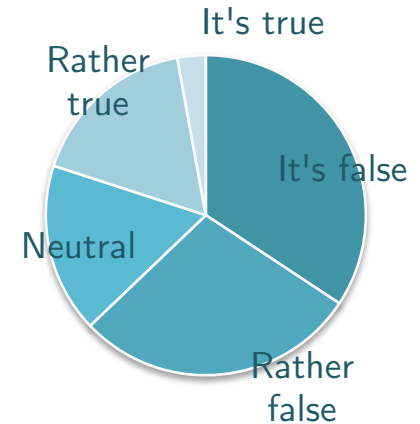
De la menace à l'opportunité... Il reste du chemin !

« les bas revenus seront poussés vers les mauvais logements »

« Le certificat permettra aux bas revenus de tenir compte des coûts énergétiques lors du choix de leur logement »



« le certificat est fiable »



- Manque de fiabilité
- Manque de compréhensibilité
- ...et manque de logement à loyers abordable !

Vers d'autres usages du certificat:

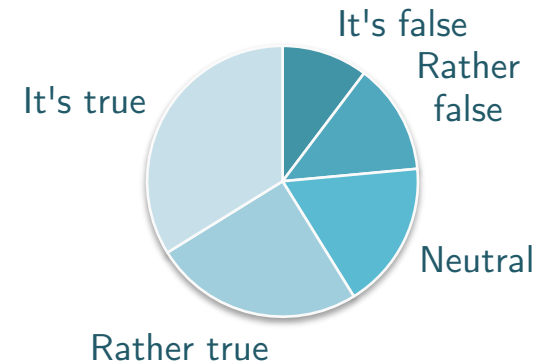
Des usages contraignants:

- Plafonnement des loyers
- Interdiction de mise en location
- Modulation du précompte immobilier

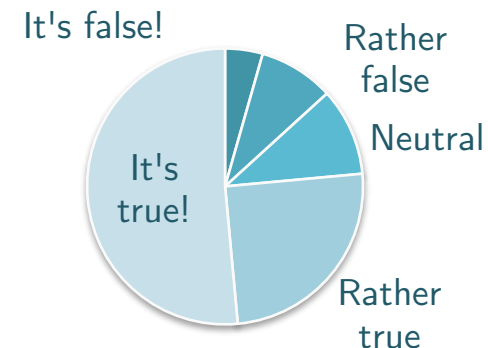
Questions:

- *Comment réagira le propriétaire contraint à rénover?*
- *Le certificat est-il approprié à cet usage?*
- *Y a-t-il un risque de retrait de certains logements du marché locatif?*

"le certificat devrait être utilisé pour éviter la mise en location des logements les moins performants"



"Le certificat devrait être utilisé pour réguler les loyers"





Le Certificat PEB



Vers d'autres usages du certificat:

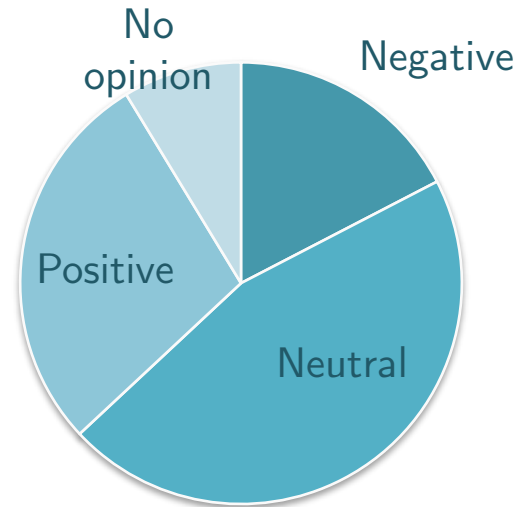
Des Usages non-contraignants:

- Guidance budgétaire, *mais...*
 - *Est-il vraiment possible de déduire le coût de l'énergie du certificat?*
- Mise-en-perspective des responsabilités de l'occupant dans ses consommations
 - *Social support is needed*
- Point de départ pour des négociations avec les propriétaires, *mais...*
 - *Les ménages précarisés n'ont pas de pouvoir de négociation !*

La PEB chauffage

Opportunités:

→ *Detection (& résolution) des problèmes des installations de chauffage*



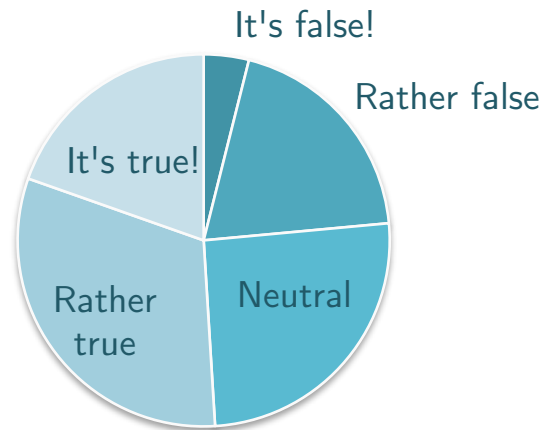
« *Impact global de la PEB chauffage en termes de justice sociale* »

Menaces:

Difficulté de supporter le coût des contrôles et des mises en conformité

Menace:

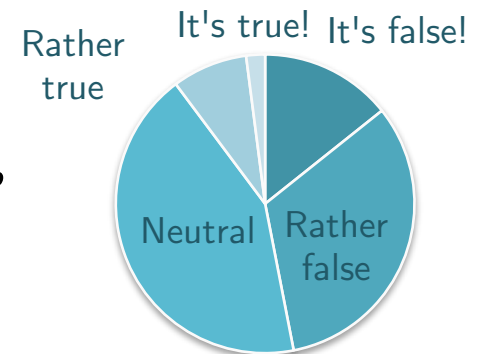
- *Difficulté de supporter le coût des contrôles et des mises en conformité:*
 - ⇒ *Difficultés financières*
 - ⇒ *Illégalité*
 - ⇒ *Poêles et chauffages électrique à la place du chauffage central*



“Le prix des inspections pèsera lourdement sur les bas revenus”

De la menace à l'opportunité... Il reste du chemin !

- *Comment faire en sorte que la réglementation soit respectée ?*
 - *Qui est responsable (propriétaire ou locataire)?*
- *La PEB chauffage ne s'applique pas aux appareils les plus problématiques*
- *Rentabilité parfois incertaine*
- *Pour les bas revenus, la rentabilité ne suffit pas ...les coûts doivent aussi être abordables !*



"La PEB chauffage sera respectée"

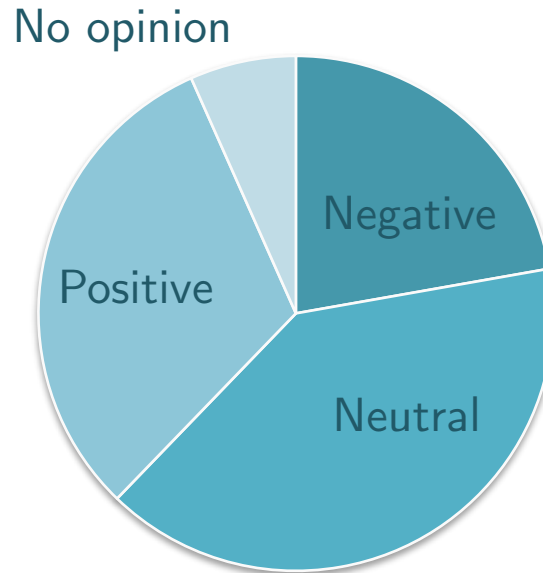


Construction & rénovations



Opportunité:

→ *A long terme, amélioration globale des logements*



« *Global impact of the requirements for new buildings and renovations, in terms of social justice* »

Menaces:

Coûts additionnels:

Obstacle additionnel à la rénovation

Augmentation des loyers

Contournement de la réglementation, en rénovation “par petits pas”



Merci de votre attention !



Des Questions ?

François Grevisse

Chercheur – chargé de projet

francois.grevisse@fdss.be

francois.grevisse@sestain.be

+32(0)498 04 77 49

15 janvier 2014 – midi CIS