

GROUPE TECHNIQUE  
LOGEMENT

Ce groupe composé de divers acteurs de l'habitat, sous l'égide du Département s'est réuni le 14 juin dernier à l'ADIL 26 sur le thème des outils au service des territoires. Lors de cette rencontre, le département a présenté son nouveau SIG (Système d'Informations Géographiques). D'autres outils développés par l'ADIL 26 ont également été exposés. Enfin, le CERF RA (Centre d'Etudes et de Ressources Foncières Rhône-Alpes) est intervenu pour expliquer ses diverses actions.

## AG DE L'ADIL 26

La prochaine Assemblée Générale de l'ADIL 26 aura lieu le 5 octobre 2011 à la salle Maurice PIC au Conseil Général de 11h à 17h30. A cette occasion, une rencontre est prévue avec les partenaires de l'immobilier sur le thème : «Quelle accession sociale à la propriété dans la Drôme ? Pour qui ?».

La Mission départementale  
d'observation de l'habitat

Mise en place en 2003, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de structures intercommunales adhérentes ainsi que de l'appui de la DDT de la Drôme.

Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre le Président du Conseil Général, le Préfet de la Drôme et la Présidente de l'ADIL 26.

Contacts : Jacques EBEL  
Valérie CHANAL  
Charline GERARD

Mission départementale  
d'observation de l'habitat

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ... Elle bénéficie du concours financier du Département de la Drôme, des collectivités territoriales et de l'appui de la DDT.

## SCOT ROVALTAIN DRÔME ARDÈCHE BESOINS SOCIAUX

La Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 a engagé une convention de partenariat avec le syndicat mixte du SCOT Rovaltain Drôme Ardèche pour la fourniture de données et d'analyses sur ce vaste territoire à enjeux.

## FICHES TERRITOIRE : LE SUCCÈS

Mise au point par la Mission départementale d'observation, la fiche territoire a connu un grand succès avec plus de 100 éditions pour le seul premier trimestre 2011 (contre 200 pour toute l'année 2010). Ils s'agit d'un recueil d'indicateurs sur la démographie, l'habitat, les déplacements, la question sociale... Cette fiche dont la production est automatisée à partir de multiples bases de données permet une première approche rapide d'un territoire (commune, regroupement de communes, avec des comparaisons aux échelles intercommunales et départementales).

## QUESTION / RÉPONSE

Précarité et logement en Rhône-Alpes : quels chiffres clés ?

La Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés a établi son 16ème rapport annuel sur l'état du mal logement en France avec des éclairages régionaux.

Ainsi, dans la région Rhône-Alpes, un peu plus de 867 000 personnes sont mal-logées ou en fragilité de logement, soit 14 % de la population rhônalpine.

40 % de ces personnes sont non-logées ou très mal logées et 60 % en situation de réelle fragilité. Ces données statistiques d'une réalité mouvante sur laquelle les informations sont faiblement structurées sont à envisager en termes d'ordre de grandeur. Elles peuvent être sujets à débat, mais un travail récent de l'INSEE sur les difficultés de logement des Français, utilisant une méthode différente, a abouti à des résultats similaires.

Le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de la ville de Valence prévoit de confier à la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 la réalisation d'une analyse des besoins sociaux de la population : personnes âgées, jeunes, ménages monoparentaux, errants sans logement, ... Ils s'agit de dresser un portrait social de la ville et des besoins de différentes catégories de population.

## PARTENARIAT AVEC LA FAP

La Fondation Abbé Pierre s'appuie sur la Mission départementale d'observation pour la réalisation d'un outil d'analyse locale de la précarité dans le logement en lien avec le Département de la Drôme. A noter également un partenariat sur la question de l'accession à la propriété en difficulté.

OBSERVATION  
HABITAT

44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence  
tél. 04 75 79 04 66  
fax. 04 75 79 04 54  
mail. adil26@dromenet.org  
site http://adil.dromenet.org

La lettre de la Mission d'Observation de l'Habitat de l'ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26 Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574  
Directeur de la publication - Jean-Luc Piolet  
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau  
Collaborateurs : Valérie Chanal, Jacques Ebel, Tiphaine Bith  
Conception : Audrey Carreira-Xavier  
Imprimeur : Impressions modernes  
Crédit photos : ADIL 26, Ademe

OBSERVATION  
HABITATOBSERVER  
POUR MIEUX DÉCIDER

21 / JUIN 2011

LETTRE DE LA MISSION DÉPARTEMENTALE  
D'OBSERVATION DE L'HABITAT

Cobonne - photo PIE-

UN ENFANT DU GRENELLE  
L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉROCONSEIL TECHNIQUE ET  
FINANCIER

Nouveau venu dans le paysage du financement du logement, l'éco-prêt à taux zéro a connu un bon succès dans la Drôme pendant deux ans. C'est un outil financier utile qui avec d'autres permet aujourd'hui à des ménages d'engager des travaux d'économies d'énergie. Sa réforme est annoncée pour 2012. Dans ce contexte, plus que jamais, il est indispensable de consulter les conseillers du Point Information Energie de l'ADIL 26, pour une information technique... mais aussi financière parfaitement à jour.

Marie-Josée FAURE Présidente de l'ADIL 26  
Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme  
Logement, Personnes handicapées

## DOSSIER

Le financement, c'est le nerf de la guerre dans la bataille à conduire pour les économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'éco-prêt à taux zéro tient une place privilégiée dans le nouveau dispositif mis en place depuis le Grenelle de l'environnement.



## SOMMAIRE

ÉDITO.....	P.1
Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26 Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, Logement, Personnes handicapées	
ENTRETIEN.....	P.2
Patrick GUICHARD, conseiller au Point Information Energie	
DOSSIER.....	P.2 & 3
L'éco-prêt à taux zéro, le succès des bouquets de travaux dans la Drôme	
BRÈVES .....	P.4
AGENDA.....	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS DE LA MISSION DÉPARTEMENTALE D'OBSERVATION DE L'HABITAT .....	P.4
QUESTION/RÉPONSE.....	P.4

Patrick GUICHARD,  
Conseiller au Point Information  
Energie de l'ADIL 26

**Quelles sont les motivations des particuliers quand ils réalisent des travaux d'économies d'énergie ?**

Les demandes d'informations au Point Information Energie se sont maintenues à un haut niveau en 2010. Les particuliers cherchent avant tout à réduire leurs charges financières et à améliorer le confort de leur logement. Les travaux, en particulier d'isolation, sont une assurance pour l'avenir, notamment pour les ménages de plus de 50 ans. Mais les plus jeunes s'intéressent aussi à la valeur de leur logement : aujourd'hui, il est admis que les travaux contribuent à la «valeur verte» du logement. Faire des travaux, c'est valoriser son patrimoine pour une revente ultérieure ou une mise en location.

**Quels sont les travaux les plus demandés ?**

Nous recevons surtout des propriétaires occupants qui nous interrogent sur les questions d'isolation et les choix d'énergie en particulier, les énergies renouvelables solaires et bois. Je constate de plus en plus souvent, une prise de conscience par les consultants du Point Information Energie sur la priorité à donner à l'isolation. L'augmentation du coût des énergies motive cette priorité. Les campagnes nationales de l'Etat et de l'Ademe ont d'ailleurs largement insistées sur cet aspect.

**Quel rôle a joué l'éco-prêt ?**

Le dispositif de l'éco-prêt en particulier quand il a été associé au crédit d'impôt pour travaux d'économies d'énergie, a permis un nombre conséquent d'opérations performantes. Mais, il n'est pas toujours très simple d'expliquer le mécanisme des bouquets. De plus en période de taux d'intérêts bas, l'éco-prêt à taux zéro avec ses «contraintes» particulières n'a pas toujours été favorisé. La réforme envisagée devrait viser en particulier à simplifier le dispositif et à le relancer. C'est donc un dossier à suivre !

# L'ÉCO-PRÊT

## LE SUCCÈS DES BOUQUETS

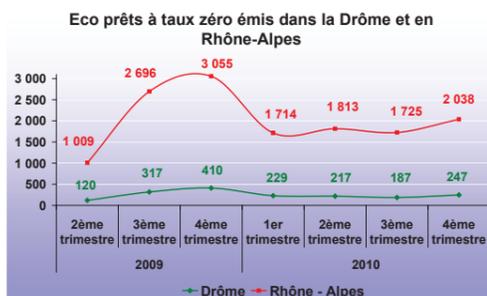
Adopté en avril 2009, le dispositif de l'éco-prêt à taux zéro prévu dans le cadre du Grenelle de l'environnement vient compléter les aides financières qui existaient pour la rénovation du logement privé, en particulier le crédit d'impôt de développement durable. Il a connu un bon succès dans la Drôme.

L'éco-prêt est destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements dits anciens (achevés avant le 1er janvier 1990) qui servent de résidences principales. Ce prêt est aidé par l'État et est accordé par les établissements de crédits conventionnés. Cette aide vise à faciliter les travaux lourds qui permettent de faire des économies d'énergie destinées au chauffage des logements.

Les personnes pouvant bénéficier de ce prêt sont des propriétaires (occupants ou bailleurs) ou des sociétés civiles immobilières (SCI) non soumises à l'impôt sur les sociétés. Pour pouvoir bénéficier du prêt, les personnes doivent réaliser un «bouquet» de travaux comprenant les isolations de toitures, des murs extérieurs ou des parois vitrées, et les installations d'équipement de chauffage ou d'eau chaude sanitaire ; ou encore faire des travaux pour améliorer la performance globale du logement. Les travaux de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectifs peuvent être pris en compte également. Les montants sont plafonnés à 20 000 € pour un «bouquet» de 2 actions et à 30 000 € pour des «bouquets» supérieurs à 3 actions ainsi que pour les travaux sur la performance énergétique globale. Les travaux d'assainissement sont eux, plafonnés à 10 000 €.

**2009-2010 : LA DRÔME GAGNÉE PAR LA VALEUR VERTE**

Aujourd'hui la Drôme est au quatrième rang des départements de Rhône-Alpes pour les éco-prêts à taux zéro (904 en 2010 et 12 % de l'ensemble des prêts), juste derrière la Loire (1 152), l'Isère (1 497) et le Rhône (1 601). Le département représente 7,9% des résidences principales en Rhône-Alpes. Le montant moyen prêté s'élève à 17 635 €, légèrement supérieur à celui de la région (17 509 €) pour un montant moyen de travaux atteignant 19 902 €. En un an, la Drôme a augmenté son nombre de prêts émis de 45 unités (859 prêts en 2009 et 904 en 2010). Ainsi elle reste à la quatrième place des départements rhônalpins. Le département, comme la région, a triplé ses effectifs à la fin du quatrième trimestre 2009. En 2010, l'émission du nombre de prêts a été plus régulière et augmente sur l'année par rapport à 2009.



Source : SGFGAS

**LE LOGEMENT COLLECTIF PRESQUE ABSENT DU DISPOSITIF**

La Drôme ne fait pas exception à la tendance globale : les logements collectifs sont peu concernés par rapport aux logements individuels dans la demande des prêts. En effet, le nombre de prêts accordés pour des appartements en immeuble collectif n'atteint que 7% du total en 2009 dans la Drôme, et 10% dans la région Rhône-Alpes. En 2010, la tendance est à la hausse pour ce type de logement (15% pour la Drôme et 16% pour la région) même si les logements individuels l'emportent toujours largement. Cette légère augmentation peut être expliquée par les nouvelles dispositions du Grenelle II qui favorisent la réalisation des travaux d'économies d'énergie et la sensibilisation des copropriétaires à l'efficacité énergétique. La maison individuelle mobilise 85% des éco-prêts à taux zéro émis en 2010. Ce type de logement représente 56,1% du parc de logements drômois, soit 10,4% des maisons individuelles de la région.

**LES LOGEMENTS D'AVANT 1949 MOINS CONCERNÉS**

Les logements construits avant 1949 ne sont pas majoritairement bénéficiaires de l'éco-PTZ alors qu'ils sont les plus nombreux dans le parc de logements drômois. Ils représentent cependant 32% des émissions, contre 33% pour ceux construits entre 1975 et 1989, et 35% pour la période intermédiaire. L'année 2010 marque toutefois une augmentation du nombre de prêts émis sur les logements les plus anciens (27% en 2009).

# À TAUX ZÉRO

## DE TRAVAUX DANS LA DRÔME

Les propriétaires occupants sont largement majoritaires, mais les bailleurs gagnent du terrain.

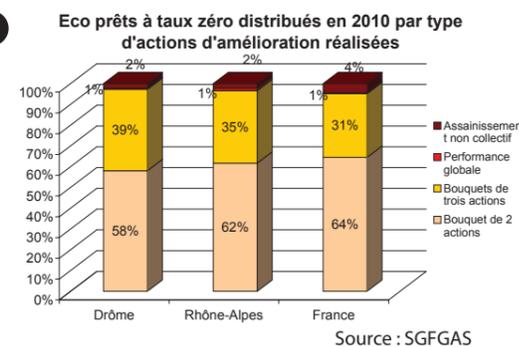
Les propriétaires occupants représentent 87% des demandes de prêts en 2010, contre 93% en 2009. Cependant ils restent les plus demandeurs du prêt. On peut expliquer la faible présence des bailleurs par le fait qu'ils ne souhaitent ou ne peuvent pas investir et ne bénéficient pas des économies réalisées, ne pouvant pas toujours de surcroît augmenter les loyers. Au niveau de la région on observe également l'augmentation des prêts demandés par les bailleurs, passant ainsi de 5% en 2009 (6% pour la Drôme) à 8% en 2010 (10 % pour la Drôme).

**LES «BOUQUETS» DE 2 OU 3 ACTIONS PRIVILÉGIÉS**

Les travaux portant sur la performance globale du logement sont peu représentés (seulement 1% au niveau départemental, comme au niveau régional et national). Seuls 5 éco-prêts ont financé ces travaux dans le département. Ces travaux sont plus contraignants à mettre en œuvre en raison de l'obligation de mesurer le gain de performance atteint après rénovation.

L'année 2010 est marquée par une légère augmentation de la demande de prêts pour les «bouquets» de 3 actions (29% en 2009 et 39% en 2010 dans la Drôme).

L'éco-prêt couvre près de 90% des travaux réalisés pour un montant inférieur de 15 à 20% du plafond réglementaire (qui sont de 20 000 € pour un «bouquet» à 2 actions et 30 000 € pour un «bouquet» à 3 actions).



Source : SGFGAS

**L'ISOLATION THERMIQUE AVANT TOUT**

L'ensemble des travaux d'isolation représente 70% des travaux retenus dans les éco-prêts à taux zéro (71% en Rhône Alpes et en France). L'isolation thermique des parois vitrées et portes est le type de travaux le plus demandé. En effet, ces travaux représentent 29% des demandes de prêts dans la Drôme en 2010 (31% pour la région Rhône-Alpes et 32% pour la France).

L'isolation thermique des toitures, des murs

et l'amélioration du système de chauffage (ou d'ECS) viennent ensuite (respectivement 24%, 17% et 17%).

L'isolation de la toiture est la moins coûteuse à mettre en place (4 111 € en moyenne), alors que les actions sur le «système de chauffage» génèrent des travaux plus «lourds» financièrement (9 644 €).



**QUEL AVENIR POUR L'ECO-PTZ ?**

La Drôme a bien accueilli l'éco-prêt à taux zéro et se place au quatrième rang des plus émetteurs dans la région et au 29ème sur l'ensemble des départements de la France métropolitaine.

Le dispositif d'aide combinant l'éco-PTZ et le crédit d'impôt pour travaux d'économie d'énergie est en cours de réforme. Le constat a été fait au niveau national qu'après un démarrage satisfaisant, la distribution de l'éco-prêt à taux zéro s'est ralentie, le crédit d'impôt développement durable n'accompagnant pas, par ailleurs, les rénovations énergétiques d'envergure. Le rapport de Philippe Pelletier, demandé par les ministres Nathalie Kosciusko-Morizet et Benoist Apparu, envisage les modifications suivantes :

- instauration d'un lien entre le niveau d'aide publique et la performance énergétique des travaux réalisés. Il est ainsi proposé de combiner le crédit d'impôt développement durable et l'éco-prêt à taux zéro et d'instaurer une progressivité de la subvention en fonction de la performance des travaux réalisés ;
- mise en place d'un dispositif spécifique et adapté à la copropriété avec la création d'un prêt à taux zéro global délivré au syndicat de copropriétaires.

- création d'un site Internet d'accompagnement des particuliers au montage de leur dossier ;
- validation technique des dossiers par l'entreprise réalisant les travaux si elle est qualifiée, et à défaut par une tierce partie indépendante.

Un travail d'approfondissement des mesures proposées s'engage désormais pour que ces évolutions puissent rapidement se concrétiser.

**BRÈVES**

Les Régions visent la comparaison

Les conseils régionaux les plus en avance dans l'élaboration de nouveaux indicateurs de bien-être travaillent aujourd'hui à leur diffusion. Echelon intermédiaire de territoire, ils élargissent leurs champs d'actions pour s'impliquer plus largement, au niveau européen, ou plus finement, au niveau communal. Ainsi, ont été mis au point une série d'indicateurs à partir de nombreuses sources : l'IDH (Indicateur de Développement Humain), l'ISS (Indicateur de Santé Sociale) et un indice global de qualité de vie et de bien-être vient d'être finalisé et vise à qualifier l'écosystème d'un territoire donné. Tous ces indicateurs ont pour but de mieux redistribuer les aides.

Source : Territoires - avril 2011-

Conférence nationale pour le logement étudiant  
Développer de nouveaux outils pour faciliter les démarches des étudiants en recherche de logement fait partie des douze nouvelles mesures annoncées lors de cette conférence du 5 avril dernier organisée sous l'égide du ministère de l'Enseignement supérieur. D'autres objectifs ont été fixés comme doubler le nombre de logements destinés aux étudiants et de mieux les protéger contre les abus avec l'aide des ADIL. Ces dernières assisteront les étudiants en cas de contentieux avec les bailleurs et des brochures d'informations seront diffusées.

Source : Actualités Habitat - 30 avril 2011-

Création d'un Observatoire national de la précarité  
En mars, le ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement a mis en place l'Observatoire de la précarité énergétique. En effet, 3 400 000 ménages environ consacrent aujourd'hui plus de 10 % de leurs ressources à leur facture d'énergie. Cet observatoire devrait être un maillon essentiel dans l'action contre ces difficultés encore mal connues.

Source : Journal des Maires - 15 avril 2011-