



Mouvement Pact Arim
pour l'Amélioration de l'Habitat

PACT 42 - Saint-Etienne

comparaison des dépenses



Éléments d'évaluation sur l'efficacité du dispositif FALPO

Promouvoir la qualité de l'habitat dans la réhabilitation, sans oublier la personne !

Le dispositif FALPO (Fonds d'Aide aux Locataires et aux Propriétaires Occupants), financé par le Conseil Général et par EDF, a pour objectif de favoriser la réalisation de travaux partiels visant au maintien dans les lieux des ménages en difficulté éligibles au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALD).

Bien qu'une partie significative du parc de la Loire soit vétuste, il n'est pas toujours envisageable de mettre en œuvre une réhabilitation globale et patrimoniale. Une réhabilitation seulement partielle des logements peut répondre aux différentes attentes des familles: objectifs d'insertion, de réduction de la précarité énergétique et de mise en sécurité des logements.

Elle permet d'offrir aux ménages une solution durable, adaptée à leur situation, leurs ressources et leur garantissant des conditions de vie décentes.

Le maintien à domicile des ménages démunis est également indispensable afin de ne pas augmenter indéfiniment le fichier PDALD.

Une enquête a été entreprise par le CALL

PACT en 2007 afin d'apprécier l'efficacité des interventions partielles du FALPO et de mettre en place un système précis d'évaluation des gains énergétiques obtenus lors des travaux proposés par le CALL PACT.

Entre 2004 et 2007, parmi les 110 situations ayant fait l'objet d'une demande FALPO, 60 d'entre elles ont abouti à une réhabilitation partielle. Les autres n'ont pas été terminées pour des raisons diverses : travaux trop importants, refus du bailleur, manque de moyens financiers. L'enquête s'appuie donc sur ces 60 dossiers.

Afin de mesurer l'efficacité du dispositif FALPO, la méthode utilisée a été la suivante :

- Élaboration d'un questionnaire de satisfaction auprès des ménages concernés
- Contacts téléphoniques avec les ménages concernés
- Rencontres et entretiens téléphoniques avec des travailleurs sociaux
- Analyse des données recueillies
- Collecte des factures énergétiques avant et après travaux et

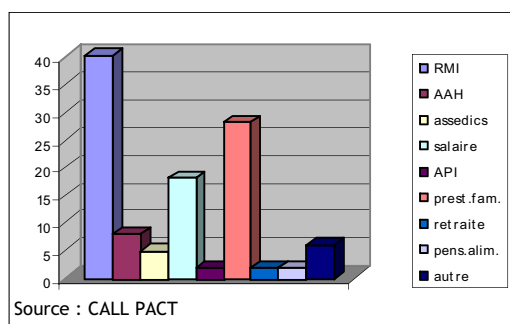


Éléments d'évaluation sur l'efficacité du dispositif FALPO

Qui sont les ménages demandeurs ?

71 % des 60 ménages visés par l'enquête ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté, soit un RUC moyen de 474 € par mois.

70 % des ménages sont des personnes seules ou des familles mono parentales et on observe une forte proportion de personnes entre 35 et 55 ans.



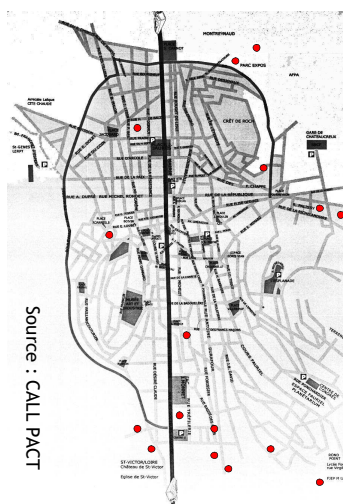
Ressources des ménages ayant bénéficié du FALPO

Leurs caractéristiques socio-démographiques, notamment leur niveau de ressources, peuvent expliquer le manque de confort et l'insuffisance d'équipements de leur logement.

71 % des demandeurs du FALPO sont des propriétaires occupants. Ces derniers sont en effet impliqués dans l'amélioration sur du long terme de leur logement contrairement aux locataires qui demeurent plutôt dans une démarche de relogement immédiat.

Les logements concernés se situent à l'extérieur du boulevard urbain de Saint Etienne, hors périmètre LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne).

L'amélioration de ces derniers, ne bénéficiant pas des



financements spécifiques de la LHI, nécessitent d'autres aides financières.

Les caractéristiques de la demande des habitants :

Le froid, première cause de demande

75 % des ménages déclarent avoir « souffert du froid au cours de l'hiver, avant la réalisation des travaux d'amélioration »



Système de chauffage
insuffisant

L'absence de confort thermique est dénoncé par l'ensemble des ménages :

- 65 % des ménages sont concernés par un problème directement lié au chauffage : absence de moyen de chauffage, vétusté des appareils, consommation d'énergie anormale.
- 55 % des ménages ont des fenêtres en mauvais état non étanches à l'air ou à l'eau
- 22 % des ménages trouvent leur isolation insuffisante

De plus, 20 % des ménages se plaignent de l'humidité. Celle-ci se développe principalement dans les pièces où les systèmes d'aération et de ventilation sont défectueux voir absents.

Elle peut également s'accroître lorsque les pièces ne sont pas chauffées.

Un inconfort parfois lié aux problèmes d'usage :

18 % des ménages révèlent avoir eu recours à des restrictions de chauffage pour réduire leur dépenses énergétiques : certains d'entre eux décident de ne chauffer que la pièce principale ou obstruent volontairement les aérations afin de couper l'air froid.



Aération obstruée



Éléments d'évaluation sur l'efficacité du dispositif FALPO

De plus, face au coût élevé de l'énergie, certains ménages utilisent des moyens de chauffage de substitution moins onéreux, sans mesurer les impacts au niveau de leur santé et de la dégradation du logement.

Des dysfonctionnements engendrant des problèmes de santé :

60 % des ménages rencontrent des problèmes de santé corrélés avec les dysfonctionnements de leur logement.

Les désordres techniques mais également les solutions trouvées par les ménages pour économiser l'énergie sont en effet responsables de graves nuisances pour la santé des occupants : l'utilisation de chauffage d'appoint, de gaines de chauffage défectueuses a entraîné dans certains cas des émanations toxiques, une humidité importante peut provoquer chez certaines personnes de l'asthme et autres maladies respiratoires...

Le constat des désordres techniques :

Après avoir identifié les caractéristiques de la demande des habitants, les techniciens définissent les travaux à réaliser en priorité afin d'assurer la conformité et la sécurité du logement et d'améliorer la performance énergétique.



Source : CALL PACT
Installation électrique défectueuse

Ils mettent également en évidence d'autres désordres techniques, non signalés par les occupants. La réfection électrique, rarement demandée par les familles, est pourtant nécessaire dans 25 % des logements.

Les techniciens ont ainsi préconisé, dans les situations rencontrées, les travaux suivants :

- le changement des menuiseries

- le renforcement de l'isolation
- le changement du chauffage
- la réfection électrique
- la reprise des planchers et le raccordement aux réseaux

Accompagnement des ménages :

Au-delà des prescriptions techniques, le CALL PACT intervient en prévention : il avertit et informe les ménages sur les méfaits et les conséquences de certains de leur comportement, afin que des dysfonctionnements liés à des problèmes d'usage n'apparaissent pas de nouveau après la réalisation des travaux.

Les travaux entrepris :

77 % des travaux concernent l'amélioration



Source : CALL PACT
Avant travaux



Source : CALL PACT
Après travaux

du confort thermique et la diminution des dépenses énergétiques.



Source : CALL PACT
Avant travaux



Source : CALL PACT
Après travaux



Éléments d'évaluation sur l'efficacité du dispositif



Mouvement Pact Arim
pour l'Amélioration de l'Habitat
PACT 42 - Saint-



CONSEIL GENERAL
LOIRE
EN RHÔNE-ALPES

Synthèse de l'évaluation :

- **71% des ménages concernés par des travaux d'amélioration du logement ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.**

- **97 % des personnes occupent toujours leur logement et souhaitent y rester.**

94 % des ménages interrogés sont satisfaits ou très satisfaits de l'intervention du CALL PACT et des travaux d'amélioration réalisés. 63% des familles envisagent de poursuivre leurs démarches de réhabilitation.

- **Une diminution moyenne de 28 % des dépenses énergétiques après travaux**

Les factures avant et après travaux fournies par certains ménages montrent une diminution remarquable des dépenses d'énergie. Par conséquent, sur l'ensemble des ménages ayant eu recours au FLU, 78 % d'entre eux n'ont pas renouvelé leur demande après l'amélioration de leur logement.

- **La réhabilitation du logement comme facteur d'insertion**

L'enquête révèle que 30 % des ménages ayant entrepris des travaux sont sortis du dispositif RMI. L'amélioration du logement concourt à stabiliser leur situation.

- **Des limites**

Certains ménages ont rencontré quelques difficultés : un délai quelquefois trop long, des démarches compliquées pour certains ménages malgré l'intervention du Call-Pact et une part à charge trop élevée pour certains bénéficiaires.

La loi sur le Droit au Logement Opposable voté le 5 mars 2007, incite les acteurs politiques, institutionnels et associatifs à se mettre autour de la table pour résoudre les problèmes du mal logement. Elle stipule que le parc privé doit, comme le parc public, contribuer au logement durable des personnes démunies.

C'est dans cette perspective, et en s'appuyant sur l'enquête présentée ci-dessus, que nous proposons quelques axes de réflexion.

- Aujourd'hui, en Rhône Alpes, le parc privé accueille 61 % des ménages pauvres, soit 31 % de propriétaires occupants et 30 % de locataires. Un ménage pauvre, au sens de l'INSEE, a un revenu inférieur à 780 € par mois et par unité de consommation. Dans l'enquête, le RUC moyen est de 474 € par mois.
- Le coût de l'énergie a été multiplié par deux en six ans. Entre 2001 et 2005, l'inflation a été de 8.2 % et les loyers ont progressé de plus de 20 %. L'enquête montre que les ménages, (propriétaires et locataires), pour rester à domicile, doivent impérativement réaliser des travaux. Mais leur capacité financière ne leur permet pas une réhabilitation globale.

Le maintien à domicile des ménages démunis est une action indispensable en complément du travail réalisé pour l'accès au logement dans le cadre du PDALD.

Les préoccupations principales des ménages sont par ordre de priorité :

- Lutter contre la précarité énergétique (« ne plus avoir froid »)
- Lutter contre les maladies en traitant l'humidité et les moisissures
- Supprimer les dangers dans l'habitation (planchers, électricité dangereuse)
- Adapter les équipements à la composition familiale et à l'usage (chauffe eau trop petit...)

Ces actions nécessitent de ne plus envisager la réhabilitation seulement sous un angle purement immobilier et patrimonial mais aussi sous un angle de l'usage, comme une réponse à la capacité des ménages de rester chez eux dignement.

En conséquence, il conviendrait de réactualiser, de renforcer les financements ANAH social, de définir précisément les conditions d'éligibilité et de coupler ces financements avec le FALPO, tout en associant d'autres financeurs (Région, CAF, CCAS, Fonds Social Habitat) .

Enfin, s'il existe aujourd'hui des financements incitatifs et coercitifs pour lutter contre l'insalubrité, les moyens pour intervenir contre la non décence sur des travaux ciblés, restent encore à construire (Cf. intervention de Nancy Bouché le 27 novembre 2007 à Saint Etienne). Or une majorité des situations rencontrées dans l'enquête, éligibles au FALPO, relève de la non décence. Une réflexion approfondie avec tous les acteurs pourrait permettre d'une part de mettre en cohérence les outils comme les diagnostics habitat, les DPE, d'autre part de définir la cohérence et la continuité des moyens à mettre en place pour lutter à la fois contre le logement indécemment et le logement indigne.



Mouvement Pact Arim
pour l'Amélioration de l'Habitat

PACT 42 - Saint-Etienne

2 rue Aristide Briand et de la Paix - 42000 SAINT ETIENNE
Tél. : 04.77.43.08.80. / FAX 04.77.38.04.41.

Contact : Dominique ESCOT
dominique.escot@pact42.fr