



PUBLICATION DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Avril 2014



Vulnérabilité énergétique des ménages sur le territoire de projet du SCoT du Chalonnais : Quels degrés de vulnérabilité des primo-accédants ? Quelles réponses politiques, avec quels outils ?

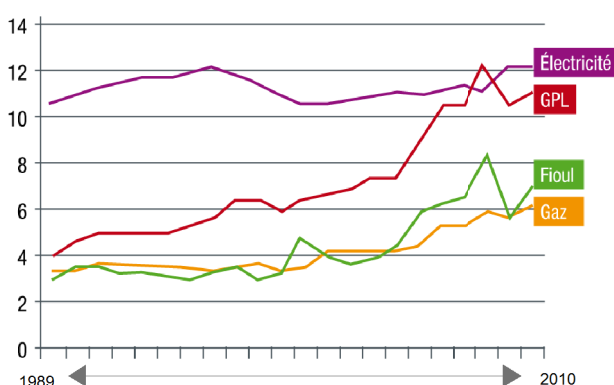
Contexte

Dans un contexte énergétique mondial instable, la question de la vulnérabilité énergétique des populations est de plus en plus prégnante.

Tout un chacun a pu constater ces dernières années l'augmentation sensible du prix de l'énergie, on a même entendu à plusieurs reprises que le prix des carburants atteignait des records. De surcroît, des hausses plus conséquentes à moyen terme du coût des énergies sont annoncées, en particulier l'énergie fossile, de laquelle nous sommes encore très dépendants.

Quelles seront, alors, les conséquences de ces augmentations du prix de l'énergie sur les ménages ?

Variation du prix des énergies sur 20 ans (en cts d'euro TTC le kWh)



Source : base de données «pégase»

Vulnérabilité énergétique, précarité énergétique : de quoi parle-t-on ?

En France, la **précarité énergétique** est une notion récemment prise en compte par le législateur. Elle a été définie par la loi Grenelle II de juillet 2010, comme la difficulté qu'éprouve une personne dans son logement « à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». Le critère le plus communément admis pour traduire cette notion est le taux d'effort énergétique. Il correspond à la part du revenu disponible consacrée par un ménage à ses dépenses d'énergie pour un usage domestique. Le seuil d'un taux d'effort énergétique supérieur à 10% est souvent retenu pour spécifier qu'un ménage est en situation de précarité énergétique. Néanmoins, cette méthode est restrictive :

→ l'analyse du phénomène se restreint à une catégorie de population, la plus précaire. Or, l'augmentation des prix de l'énergie impacte aussi les classes moyennes. En outre, les populations qui mettent en œuvre des stratégies d'adaptation, telles qu'une restriction de chauffage, ne sont pas forcément considérées comme précaires.

→ seule l'énergie domestique est prise en compte, alors que les dépenses énergétiques liées aux transports peuvent également être conséquentes.

→ enfin, elle ne permet pas d'anticiper le risque auquel s'expose une partie de la population à cause de la progression à venir des prix de l'énergie.

Afin de dépasser ces limites, la notion de **vulnérabilité énergétique** des ménages est de plus en plus utilisée. Elle peut être définie comme « l'exposition des ménages à une hausse durable du coût de l'énergie et du poids de celle-ci dans les budgets de la vie quotidienne et d'activité » [1]. Il est important de souligner que les ménages en situation de vulnérabilité énergétique ne sont pas forcément en situation de précarité énergétique, mais ils peuvent le devenir à la suite d'une hausse du prix de l'énergie.



L'Observatoire National de la Précarité Énergétique

a été lancé en mars 2011. Il est piloté par l'ADEME et a deux missions principales :

- assurer le suivi des aides publiques et privées apportées aux ménages en impayés d'énergie et plus globalement aux ménages précaires ;
- mesurer les phénomènes de précarité énergétique dans le temps et l'espace afin d'en identifier les causes, les facteurs et les conséquences.

Objet de l'étude

La présente publication a pour ambition de sensibiliser les acteurs locaux à une meilleure prise en compte des risques liés à la vulnérabilité énergétique des ménages dans l'aménagement du territoire. Elle présentera dans un premier temps la vulnérabilité énergétique du territoire du point de vue des **dépenses énergétiques liées à l'habitat et aux déplacements**.

Il sera ensuite question d'évaluer le **degré de vulnérabilité de différentes catégories de ménages primo-accédants**, résultant de différentes stratégies immobilières au regard du type de logement et de sa localisation sur le territoire. En effet, ces ménages souhaitent acquérir, le plus souvent, une maison avec un jardin, et pour cela, sont prêts à faire d'importants sacrifices. Ils sont donc particulièrement exposés au risque de vulnérabilité énergétique.

[1] Les cahiers de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement, N°17 Décembre 2010

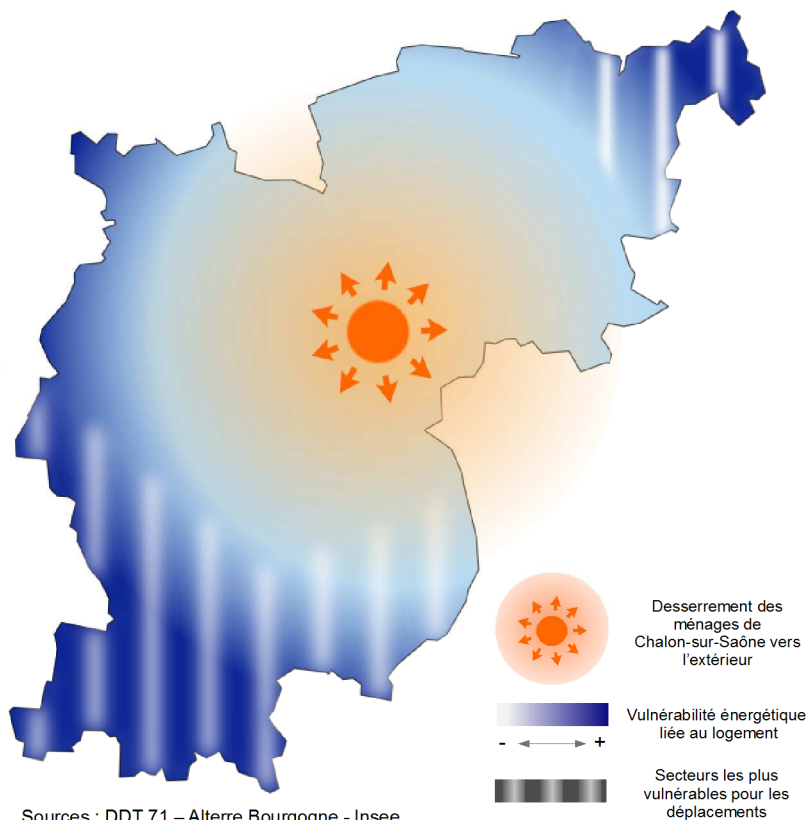
Territoire d'étude
Pays Chalonnais

147 communes

147 000 habitants

64 000 ménages

58 000 emplois



Sources : DDT 71 – Alterre Bourgogne - Insee

Tendances remarquables

- ➤ Croissance démographique annuelle globalement modérée : 0,4 % pour le Pays Chalonnais contre 0,2 % au niveau régional et 0,7 % au niveau national (1999 – 2008).
- ➤ Étalement urbain marqué par un développement résidentiel important en périphérie de la ville centre qui perd près de 1 % de sa population par an (1999 – 2008).
- ➤ Phénomène de périurbanisation important avec l'installation de primo-accédants en périphérie de l'agglomération Chalonnaise.
- ➤ Dépendance forte des habitants du territoire à la voiture, engendrant des situations de forte vulnérabilité énergétique liée aux déplacements domicile-travail.
- ➤ Des parties du territoire présentant une forte vulnérabilité énergétique liée au logement du fait d'un habitat individuel ancien occupé par des populations à faibles revenus.
- ➤ Double vulnérabilité pour certains territoires.

Hypothèses :**Quels ménages ?****Quelles stratégies résidentielles ?****● ➤ 3 ménages primo-accédants type, aux revenus différents, ont été retenus :**

Chaque ménage compte 2 actifs avec 2 enfants de moins de 14 ans, soit 2.1 unités de consommation (UC)*.

Trois ménages avec un revenu par UC inférieur ou égal au revenu médian de Saône-et-Loire, intégrant les revenus sociaux (prestations familiales ...).

Le marché immobilier du pays Chalonnais permet à ces ménages d'envisager un projet uniquement dans l'ancien à l'exception du ménage disposant de revenus moyens. Les prix des biens retenus par la suite correspondent aux capacités d'emprunts des ménages.

**Revenu mensuel disponible
total par ménage****Classe moyenne****3 070 €**

correspondant au revenu médian en Saône-et-Loire *

Modeste**2 460 €**

correspondant au revenu du 3ème décile en Saône-et-Loire *

Très modeste**2 150 €**

correspondant au revenu du 2ème décile en Saône-et-Loire *

* voir méthodologie page 3

● ➔ Précisions méthodologiques pour la définition des ménages

Quels critères pour définir les profils types de ménages ?

Plusieurs critères peuvent définir les classes sociales (revenu, patrimoine, représentation sociale...). Une approche par déciles de la distribution des revenus de la population après impôts directs réalisée par le CREDOC a été retenue.

Les 3 profils types de ménages ont un revenu variant de 900 à 1 440 € par unité de consommation, dont :

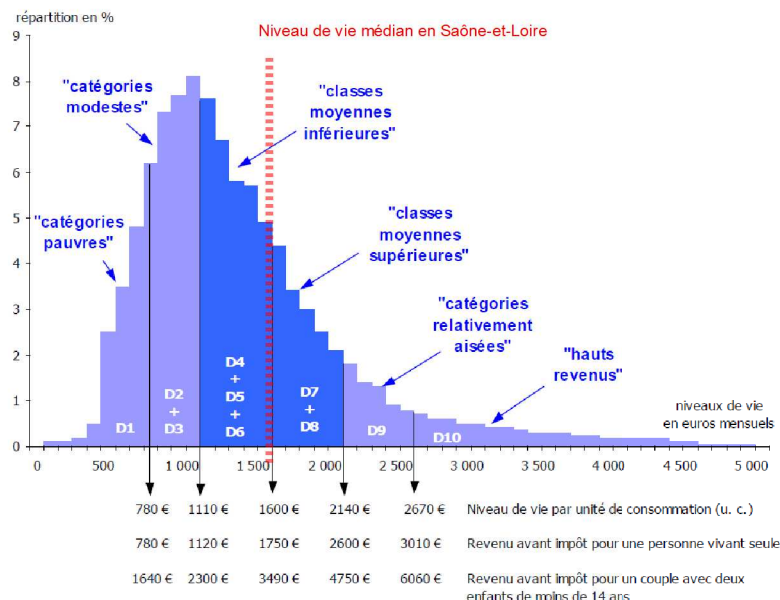
- le **ménage moyen** avec un revenu égal au **revenu médian** en Saône-et-Loire (1 440 € mensuel/UC)
- le **ménage modeste** avec un revenu correspondant au **3ème décile** (1 100 € mensuel/UC)
- le **ménage très modeste** avec un revenu correspondant au **second décile** (900 € mensuel/UC)

Unité de consommation (UC)

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Par convention, le nombre d'unité de consommation d'un ménage est évalué de la manière suivante : le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ; les autres personnes de 14 ans et plus comptent chacune pour 0,5 ; les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Revenu disponible

Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité, les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales.



Source : CREDOC – Bigot 2008

Hypothèses :

Quelles stratégies résidentielles ?

Les ménages cherchent un cadre de vie agréable et un grand logement :

➔ **maison individuelle existante T3 mini, avec jardin, en 2ème couronne de Chalon-sur-Saône (foncier et coût immobilier moins élevés)**

● ➔ 4 communes de résidence envisagées :

● ➔ **Chalon-sur-Saône**

● ➔ **Sennecey-le-Grand**

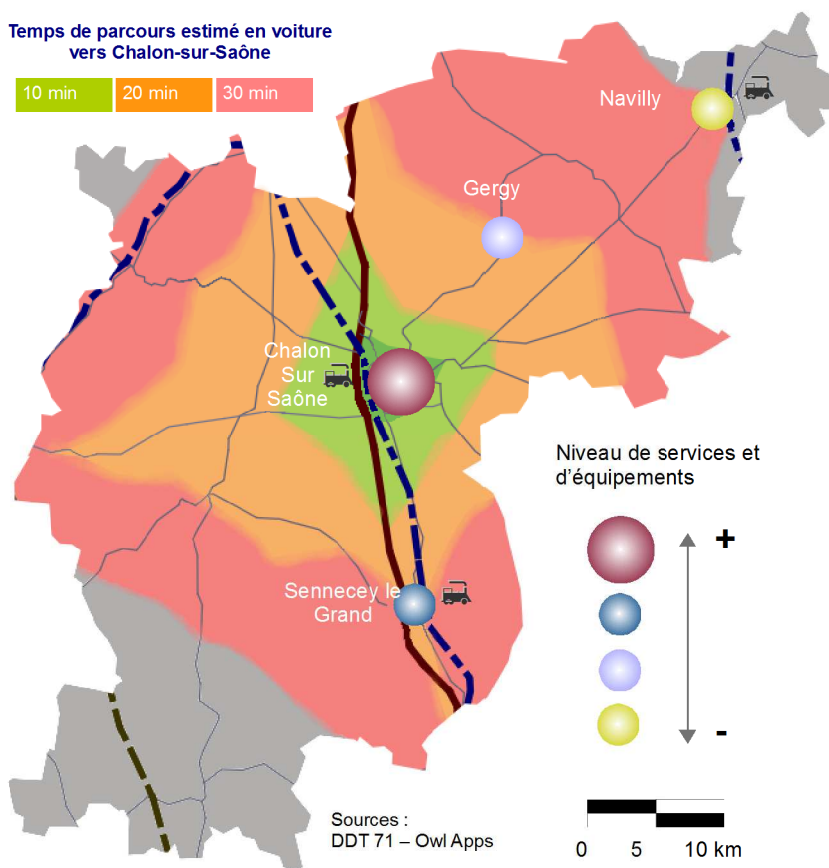
● ➔ **Gergy**

● ➔ **Navilly**

TAXES LOCALES	Chalon sur Saône	Sennecey le Grand	Gergy	Navilly
Habitation	19,72 %	11,03 %	12,34 %	16,85 %
Foncière sur Propriétés Bâties	26,73 %	20,6 %	18,21 %	11,86 %
Foncière sur Propriétés Non Bâties	75,04 %	48,96 %	42,99 %	36,72 %

Temps de parcours estimé en voiture vers Chalon-sur-Saône

10 min 20 min 30 min

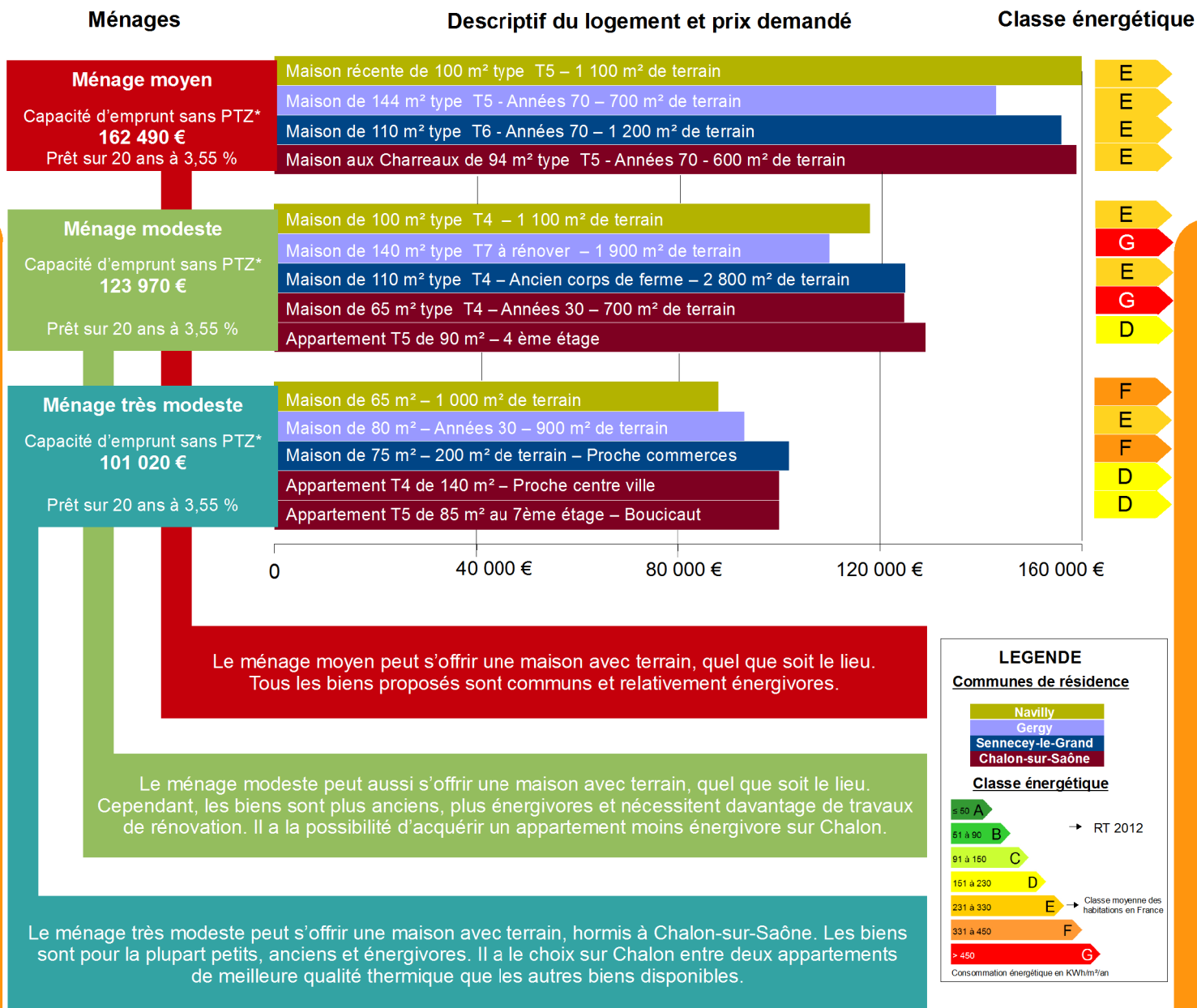


Hypothèses : Quels logements, pour quels ménages ?

Quels biens disponibles sur le marché en été 2012 ?

Quelles conditions d'emprunt ?

Les biens retenus proviennent d'annonces relevées entre juin et août 2012 depuis les sites internet immobiliers : Seloger.com, Immonot.com, annoncesjaunes.fr



Vulnérabilité des ménages liée à la mobilité

selon les choix de lieu de résidence ...

Définition de la vulnérabilité énergétique liée à la mobilité par le CEREMA**

Le principal indicateur de vulnérabilité est le taux d'effort budgétaire consacré à la mobilité quotidienne. La vulnérabilité énergétique liée à la mobilité concerne les ménages qui subissent une hausse continue du prix des carburants et dont les dépenses liées à la mobilité (acquisitions véhicules, carburants, assurances, entretien, carte grise, ...) dépassent le double du seuil supportable par les revenus disponibles des ménages qui est de l'ordre de 9 à 10 %.

Ainsi le seuil de vulnérabilité énergétique mobilité correspondrait à une dépense de l'ordre de 18 % du revenu.

** Cerema : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement – Direction technique Territoires et ville (ex CERTU)

Hypothèses retenues

- Les deux actifs travaillent sur l'unité urbaine de Chalon (84 % des emplois du pays Chalonnais) et font chacun 2 aller/retour par jour, avec 2 véhicules : 1 petite berline et 1 petit monospace.
- Les deux véhicules sont assimilés à deux voitures 7 Cv et le coût moyen carburant est calculé avec le barème de l'ADETEC 2012 (0,11 €/km).
- Le coût global du transport est calculé également avec ADETEC (0,34 €/km).
- Pour Sennecey-le-Grand, on retiendra qu'un des 2 actifs prend le TER à 208,90 €/an (TER avec vélo embarqué et participation employeur)
- Les déplacements loisirs et courses sont évalués à 10 500 km/an avec 2 voitures. Sur Chalon-sur-Saône et Sennecey-le-Grand, avec 1 seul véhicule, les déplacements loisirs sont minorés respectivement de 30 et 20 %.

L'éloignement des zones d'emploi dans les choix résidentiels est un facteur important de vulnérabilité énergétique liée à la mobilité qui peut être atténuée notamment par la présence d'alternative à l'automobile ...

NAVILLY → 30' de Chalon-sur-Saône

Choix résidentiel mettant en situation de vulnérabilité énergétique très marquée l'ensemble des ménages, **en particulier le ménage très modeste avec plus de 40 % de ses revenus consacrés aux déplacements.**

GERGY → 20' de Chalon-sur-Saône

Choix résidentiel mettant l'ensemble des ménages en situation de vulnérabilité énergétique, mais de façon moins forte que Navilly, du fait d'une plus faible distance à Chalon-sur-Saône.

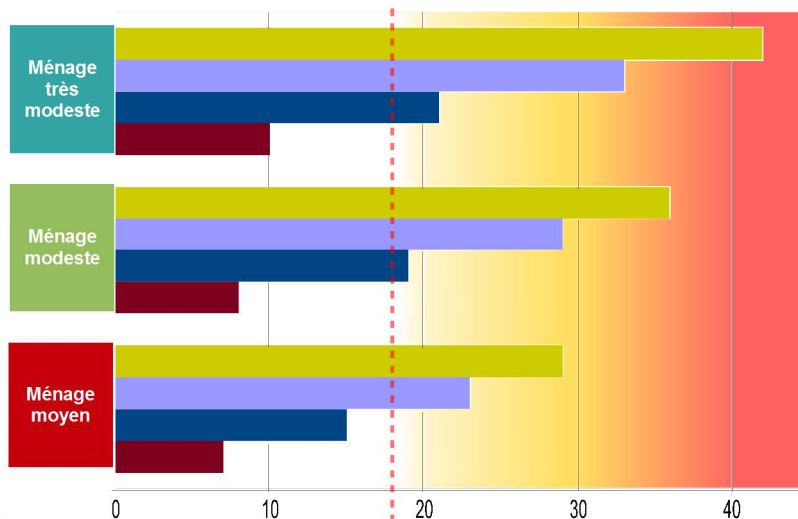
Néanmoins, la réduction de la distance entre lieu de résidence et lieu de travail n'est ici pas suffisante pour éviter la vulnérabilité énergétique, même pour le ménage moyen.

SENNECEY-LE-GRAND

→ 20' de Chalon-sur-Saône + Gare TER

Choix résidentiel équivalent à Gergy, en terme de distance par rapport à Chalon-sur-Saône, **mais offrant une alternative à la voiture. Ainsi, seul le ménage moyen évite la vulnérabilité énergétique. Les ménages très modestes et modestes dépassent quant à eux faiblement le seuil de vulnérabilité.**

Taux de vulnérabilité des ménages liée à la mobilité selon le lieu de résidence (%)



Seuil de vulnérabilité liée à la mobilité de 18 %

Choix résidentiel



Double vulnérabilité énergétique : Dépenses énergétiques liées au logement et aux déplacements ...

Définitions

Afin de pouvoir évaluer plus finement le degré de vulnérabilité énergétique des ménages, il semble nécessaire d'ajouter aux dépenses de chauffage, les dépenses en carburant incontournable la plupart du temps pour se déplacer ; on parlera de **vulnérabilité énergétique globale**.

Cette notion correspond au degré d'exposition des ménages à une hausse durable du coût de l'énergie et au poids de celle-ci dans le budget de la vie quotidienne, en regroupant à la fois les dépenses énergétiques pour chauffer son logement, mais aussi pour se déplacer. Aussi, **un ménage consacrant plus de 15 % de son revenu disponible pour régler l'ensemble des factures énergétiques (chauffage et carburant), est considéré en situation de vulnérabilité énergétique.**

(Energies demain – Étude pour la Région Nord-Pas-de-Calais – 2012). On prend en compte uniquement les dépenses de chauffage pour le logement et de carburant. Les niveaux de vulnérabilité utilisés ci-après ne sont donc pas comparables à ceux utilisés précédemment.

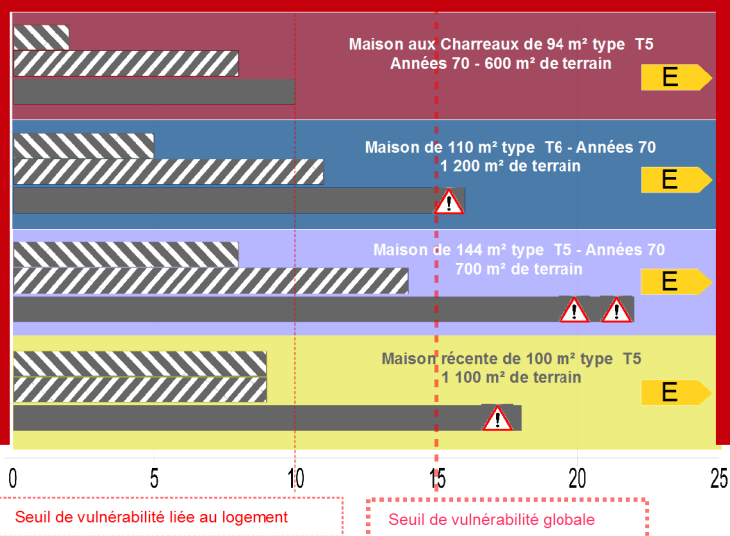
MENAGE MOYEN – Bilan vulnérabilité énergétique

Globalement, seule l'installation à Chalon-sur-Saône permet au ménage moyen d'éviter de se mettre en vulnérabilité énergétique globale.

Pour les autres choix résidentiels, même une maison plus petite et plus récente, ou une alternative à la voiture ne permettent pas d'éviter la situation de vulnérabilité. Cela permet parfois malgré tout de la contenir, tel qu'à Navilly ou Sennecey-le-Grand.

L'ensemble des logements accessibles pour les ménages moyens sont de classe énergétique équivalente (E). A noter que choisir de grands logements accentue les dépenses énergétiques par rapport à des logements plus petits de classe énergétique équivalente.

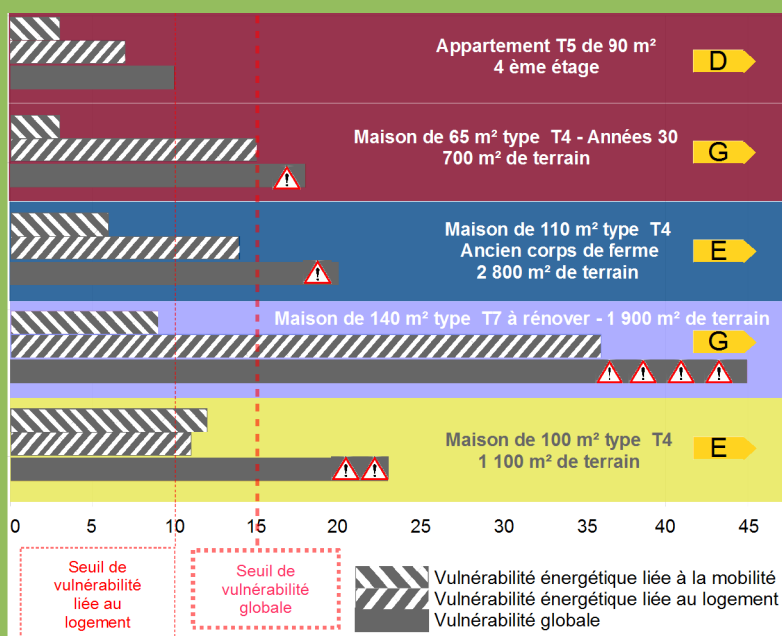
Légende :
Chalon-sur-Saône
Sennecey-le-Grand
Gergy
Navilly
 Vulnérabilité énergétique liée à la mobilité
 Vulnérabilité énergétique liée au logement
 Vulnérabilité globale

Vulnérabilité énergétique globale (logement et mobilité) (%)**MENAGE MODESTE
Bilan vulnérabilité énergétique**

Le ménage modeste qui, en s'installant à Chalon-sur-Saône, aura de faibles dépenses liées à la mobilité, pourra se trouver malgré tout en situation de vulnérabilité énergétique globale en choisissant un logement énergivore, en l'occurrence ici une maison ancienne de classe énergétique G plutôt qu'un appartement classé D.

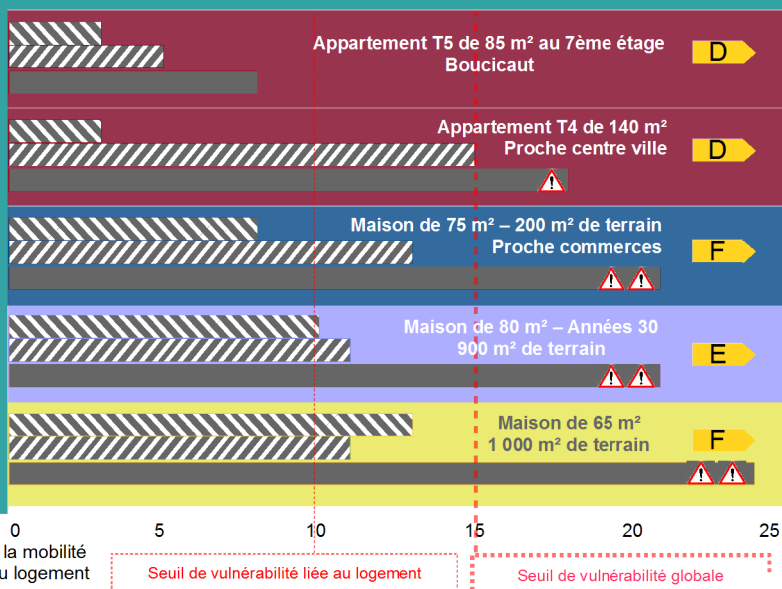
Les biens souvent accessibles à ce type de ménage sur Germy et Sennecey-le-Grand ne permettent pas d'éviter la vulnérabilité énergétique. Ils n'offrent en effet pas les qualités thermiques permettant de limiter les dépenses énergétiques, en plus de celles incontournables liées à la mobilité, même avec la présence du TER. Le choix d'un grand logement énergivore (classe G) accroît les difficultés, mettant les habitants en très grande situation de précarité énergétique.

Enfin, à Navilly, les faibles qualités thermiques de l'habitation (classe E) et l'absence d'alternative à l'automobile mettent indéniablement le ménage en situation de vulnérabilité globale.

Vulnérabilité énergétique globale (logement et mobilité) (%)**MENAGE TRES MODESTE
Bilan vulnérabilité énergétique**

Parmi l'offre de logements accessible au ménage très modeste, seul le choix d'un appartement de taille moyenne à Chalon-sur-Saône lui permet d'éviter la vulnérabilité énergétique. Il bascule dans la vulnérabilité énergétique en choisissant un appartement de classe énergétique équivalente, mais plus grand.

Pour les logements retenus, situés à Sennecey-le-Grand, Germy ou Navilly, il est impossible pour le ménage très modeste d'éviter la vulnérabilité énergétique, à la fois par la faible performance énergétique des logements disponibles, mais aussi par les dépenses importantes liées aux déplacements. Ces dernières s'accroissent bien évidemment avec l'éloignement du pôle d'emploi de Chalon-sur-Saône.

Vulnérabilité énergétique globale (logement et mobilité) (%)

Légende :
Chalon-sur-Saône
Sennecey-le-Grand
Gergy
Navilly
 Vulnérabilité énergétique liée à la mobilité
 Vulnérabilité énergétique liée au logement
 Vulnérabilité globale

Performance énergétique et localisation du logement : fondamentaux dans les choix résidentiels ... ou comment éviter de passer d'une situation de vulnérabilité à une situation de précarité énergétique ?

Dans le Chalonnois, malgré un marché de l'habitat détendu, les programmes immobiliers neufs proposés en 2012 sur la ville centre sont inaccessibles financièrement, particulièrement pour les ménages modestes et très modestes. L'accession à la propriété reste possible pour ces ménages primo-accédants sur des biens anciens, énergivores et la plupart du temps éloignés de la ville centre. Les ménages peuvent alors se mettre en position de vulnérabilité énergétique s'ils font un mauvais choix lors de l'acquisition de leur logement, tant du point de vue de la performance énergétique du logement que de sa localisation.

Pour les plus modestes, contraints financièrement par le remboursement des prêts, il sera nécessaire de mettre en place des stratégies d'adaptation. Au niveau de leur logement, ils ne pourront pas faire, sans aide publique, de travaux d'amélioration thermique, souvent coûteux, et devront s'imposer des restrictions de chauffage et vivre dans l'inconfort. Au niveau des déplacements, et en l'absence de transport en commun ou de télétravail, la seule alternative possible restera le covoiturage. Aussi, dans un contexte d'augmentation prévisible et constante du coût de l'énergie, ces ménages seront encore plus vulnérables face à une hausse de l'énergie qui les fera basculer dans la précarité énergétique, fragilisant davantage les territoires.

Cette problématique de budget logement et déplacements des ménages est un enjeu important, les acteurs publics doivent s'en saisir. Quelles politiques publiques mener et à quelle échelle territoriale, quels outils mobiliser pour accompagner au mieux les ménages les plus modestes vers un parcours résidentiel viable ?

Quelles politiques publiques mener pour lutter contre la vulnérabilité énergétique ? Avec quels outils ?

ESPACES URBAINS

ESPACES PERIURBAINS

ESPACES RURAUX

METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE ACTIVE DE L'HABITAT

● ➔ En s'appuyant sur le programme « Habiter Mieux » pour la rénovation thermique de l'habitat ...

Une part importante des dépenses énergétiques des ménages résulte du logement. La réalisation d'un diagnostic stratégique du patrimoine immobilier constitue un préalable au lancement de programmes de rénovation dans le parc privé ou le parc social. L'évaluation des qualités constructives et thermiques des bâtiments est indispensable pour une amélioration efficace des performances énergétiques : fondations, mode constructif, performance de l'isolation et des systèmes de chauffage, étiquette énergétique, état des communs, accessibilité ...



Cette politique reprend les orientations du Programme de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) portées par le ministère de l'égalité des territoires et du logement. Elle se décline localement dans l'habitat privé à travers le programme « Habiter Mieux », piloté par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et les collectivités qui souhaitent s'engager. Son succès passe par une ingénierie technique, sociale et financière partenariale (CAUE de Saône-et-Loire, élus et collectivités territoriales, caisses de retraite, fédérations du bâtiment ...). La formation des artisans locaux aux travaux d'économie d'énergie, nécessaire pour des réhabilitations pertinentes, constitue également un levier de dynamisation du tissu économique local.

... en complétant les interventions de l'ANAH (aides pour les ménages juste au-dessus des seuils d'éligibilité)

Cibler en zone urbaine les co-propriétés pour redonner à une partie du parc vieillissant des qualités thermiques suffisantes avec une gestion des consommations maîtrisée par les occupants.

Ces actions doivent être mises en œuvre **prioritairement** dans les secteurs disposant de services suffisants et les mieux desservis en transports en commun

● ➔ En développant l'accession à la propriété à coût maîtrisé

- dans l'ancien, avec l'expérimentation d'opérations d'accession-amélioration intégrant les travaux de mise aux normes notamment thermiques
- dans le neuf, avec le **PSLA** (Prêt Social Location-Accession) subventionné par la collectivité

● ➔ En maîtrisant le foncier pour limiter le coût des programmes de logements neufs

● ➔ En mobilisant des outils d'action foncière et d'urbanisme opérationnel : établissement public foncier (EPF), Zone d'aménagement différé (ZAD), Zone d'aménagement concerté (ZAC)

● ➔ En majorant les droits à construire pour éco-construction ou comportant des logements sociaux ou en accession sociale

Même si le marché de l'habitat est détendu, l'emploi de telles mesures permet d'anticiper la hausse des prix du foncier et d'offrir à la fois des logements attractifs aux primo-accédants, mais aussi des possibilités de relogement attractives aux ménages en situation de vulnérabilité énergétique qui souhaitent se rapprocher de l'agglomération Chalonnoise.

Quelles politiques publiques mener pour lutter contre la vulnérabilité énergétique ? Avec quels outils ?

ESPACES URBAINS

ESPACES PERIURBAINS

ESPACES RURAUX

DEVELOPPER LES PÔLES TERRITORIAUX D'EQUILIBRE AU SERVICE DES HABITANTS

- ➤ En s'appuyant sur des outils d'aménagement du territoire que sont les SCoT, les PLUi.

Ces projets doivent être de nature à recentrer le développement sur les pôles d'équipement de proximité. L'effet attendu est de redonner une attractivité suffisante aux bourgs centres en amenant une clientèle de proximité, dont les contraintes de déplacement seront réduites.

Schéma de
COhérence
Territoriale

Plan
Local
d'Urbanisme
Intercommunal

- ➤ En définissant une stratégie d'accueil de population en lien avec les services et équipements présents.
- ➤ En maintenant des services suffisants en zone rurale et péri-urbaine dans les bourgs centres à vocation de pôle de proximité.

Cela se traduit par une politique d'égalité d'accès aux services en favorisant l'intensification urbaine dans les principaux pôles de proximité en zone rurale et péri-urbaine. Cette intensification passe par le développement de l'habitat et des activités dans les secteurs où une offre suffisante de services au public sera maintenue.

Cette offre de services au public doit être mutualisée pour limiter les coûts de fonctionnement des structures marchandes et non marchandes mises à disposition : commerces, banque, poste, garderie, crèche, pôle de santé, espace de télétravail, lieu pour le covoiturage, etc ...

Le raccordement à la fibre optique très haut débit internet de ces pôles de services au public constitue une priorité.



- ➤ En articulant urbanisme et mobilité durable afin de faciliter la mobilité intra et extra urbaine (transports en commun, modes actifs (vélo...), usages partagés de l'automobile (covoiturage, autopartage), pratiques intermodales) .

Plan
Climat
Energie
Territorial

Schéma de
COhérence
Territoriale

- ➤ En maîtrisant l'offre d'urbanisation

Contrôler l'offre foncière en zone non desservie par les transports en commun avec les outils de planification (SCoT, PLUi)

Schéma de
COhérence
Territoriale

Plan
Local
d'Urbanisme
Intercommunal

Pour Conclure, une approche territoriale intégrée doit être développée pour rendre efficaces les investissements publics et privés dans l'habitat, les transports et les services au public. La dépendance énergétique des ménages sera ainsi limitée par cette approche globale développée dans les projets du type « territoire à énergie positive », les projets d'éco-quartiers et d'éco-cités.

Bibliographie :

- Focus Précarité énergétique N°7 – Bulletin d'information du réseau RAPPEL – Juin 2011
- Cartographies de la vulnérabilité énergétique des ménages bourguignons – Alterre Bourgogne – Juillet 2007
- La vulnérabilité énergétique des territoires périurbains – Gaëtan Brisepeyre – 2012
- Les cahiers de l'ORHL N°17 – Décembre 2010
- CREDOC - Régis Bigot, Classes moyennes et inégalités de conditions de vie, Séminaire inégalités, INSEE, 4 décembre 2009



DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SAÔNE-ET-LOIRE
Mission Connaissance des Territoires et Propective – Arrondissement Territorial Est
 37 Bd Henri Dunant – CS 80140 – 71040 MACON CEDEX
 Tél 03-85-21-28-00 – Fax 03-25-38-01-55 – Mél : ddt-directeur@saone-et-loire.gouv.fr
 Internet : <http://www.saone-et-loire.gouv.fr>