



# Transition énergétique et rénovation thermique

*Des enjeux et des solutions pour l'immobilier résidentiel de la région mulhousienne*

“ **Le marché de l’immobilier résidentiel** marque le pas dans la région mulhousienne. Les prix baissent dans le parc ancien

**Le marché locatif est détendu** et les niveaux de loyer moyens restent stables

**Le dispositif “ Duflot ”**, prévu pour le parc neuf, semble paradoxalement renforcer l’investissement dans l’ancien à Mulhouse

**La rénovation énergétique** devient un enjeu majeur pour l’agglomération mulhousienne

**Une stratégie locale** est en place. De nombreux outils coexistent pour renforcer la qualité thermique des logements, et ainsi améliorer leur attractivité

**Une association, Mulhouse 100%**, travaille à la promotion de la transition énergétique auprès des habitants et des citoyens

”



*Dans le quartier Franklin, certains immeubles ont fait l’objet de rénovations d’ampleur qui permettent de remettre sur le marché des logements vacants offrant une très bonne qualité de vie, un confort thermique et des charges de chauffage très faibles.*

## Sommaire

Synthèse	3
Immobilier résidentiel : un bilan 2013 en demi-teinte	4
La rénovation énergétique, pari d'avenir pour la région mulhousienne	8
Une stratégie locale volontariste sur la rénovation thermique	12
Promouvoir la transition énergétique auprès des habitants	14



Transition énergétique et rénovation thermique sont des sujets qui nous concernent tous. La Mairie de Staffelfelden a ainsi été rénovée en 2011. C'est aujourd'hui un bâtiment répondant aux normes BBC.

### Pourquoi cette étude ?

Depuis 2007, l'AURM réalise chaque année une étude du marché immobilier, en analysant plus précisément les caractéristiques de l'offre et de la demande sur le marché de l'accession comme sur le marché de la location. Chaque étude fait l'objet d'un zoom sur une question qui intéresse plus particulièrement les acteurs de l'immobilier, les collectivités locales et la SERM.

Cette année, le choix du zoom s'est porté sur les enjeux de la rénovation énergétique des logements.

### Une montée en puissance des enjeux énergétiques dans l'immobilier résidentiel

Sur le marché immobilier, les enjeux énergétiques deviennent prioritaires. En effet, les candidats à l'acquisition d'un logement sont de plus en plus sensibles aux qualités thermiques. De fait, dans un contexte de concurrence accrue en raison de l'atonie du marché, **les logements les plus économes en énergie bénéficient d'un avantage certain sur les autres.**

Le contexte législatif accompagne et alimente cette évolution. Le Grenelle de l'Environnement, les Réglementations Thermiques et plus récemment la loi ALUR, fixent un cadre toujours plus ambitieux en termes de consommation d'énergie dans l'habitat.

### Un enjeu déjà connu de la collectivité

**m2A a depuis longtemps mis l'environnement au coeur de ses politiques publiques.** A l'échelle de l'agglomération mulhousienne, le diagnostic du Plan Climat Territorial montre que **38% des émissions de gaz à effet de serre sont causées par les bâtiments à usage d'habitation ou tertiaires.** A ce titre, les réflexions de la collectivité locale portent sur les actions à mener pour réduire les émissions dans ce domaine : la réhabilitation des bâtiments existants est un impératif pour atteindre le facteur 4.

**La crise économique a brutalement révélé au grand public la question de l'énergie dans le logement.** Dans la région mulhousienne, comme dans d'autres agglomérations, elle se manifeste par **une double contrainte, technique et sociale,** dont la gravité s'accroît dans les copropriétés fragiles, très présentes à Mulhouse et dans la première couronne. La contrainte technique est liée à l'âge du bâti. Dans l'agglomération, de nombreux immeubles ont été construits avant 1974 et la mise en oeuvre de la première Réglementation Technique. La contrainte sociale est elle liée au niveau de vie des habitants. A Mulhouse le revenu médian est faible, et les charges liées au chauffage peuvent peser lourd dans le budget des ménages.

**La collectivité met en oeuvre une stratégie volontariste qui doit maintenant être partagée par tous.** L'émergence du tissu associatif sur cette question permet aussi de mobiliser les citoyens. L'action portée par l'association Mulhouse 100% est à ce titre prise en exemple ici.

**L'enjeu est bien que la transition énergétique devienne la préoccupation de tous.**

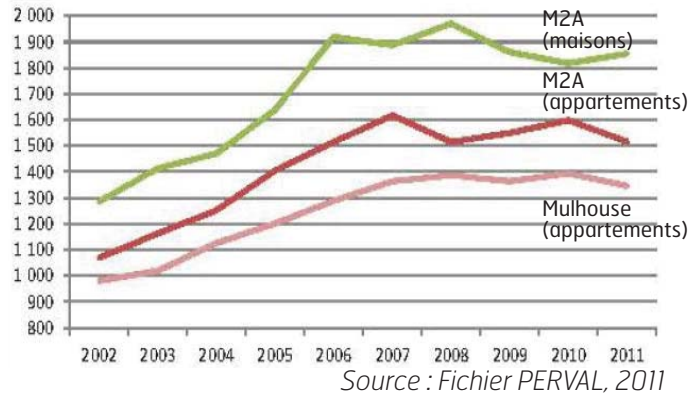
## Immobilier résidentiel : un bilan 2013 en demi-teinte



La situation, aussi bien nationale que locale, n'est pas positive en ce qui concerne le marché immobilier.

Au niveau local, les ventes ont augmenté, en raison de la livraison d'une résidence pour étudiants. Par ailleurs, les prix à la location sont toujours plus bas à Mulhouse.

Le prix moyen des logements vendus (m<sup>2</sup> de surface habitable) connaît une baisse depuis 2008



### Au niveau national, pas de baisse marquée des prix, malgré un accès aux prêts difficile

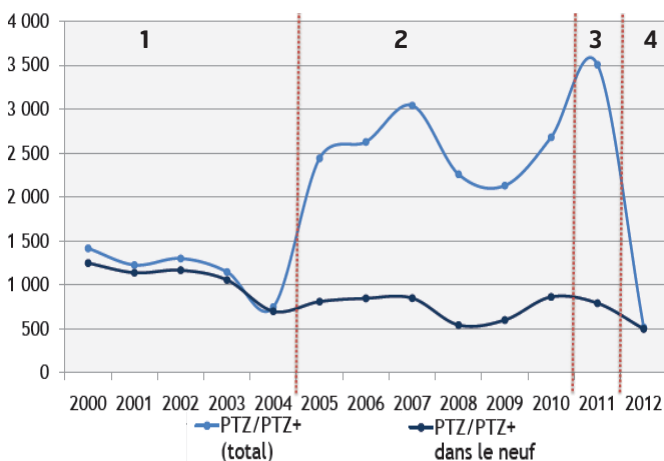
L'analyse de la conjoncture nationale de l'immobilier au cours des 12 derniers mois montre qu'il y a une légère baisse des prix, qui accompagne une légère baisse du volume des ventes. Si, dans l'ancien, les prix ont diminué, ils ont continué à augmenter dans le neuf.

Ce phénomène est couplé à la **difficulté d'accès pour certains ménages aux prêts immobiliers**. En effet, malgré des taux d'intérêt bas, le manque, voire l'absence, d'apport personnel disqualifie ces ménages auprès des banques.

### Localement, une légère augmentation des ventes portée par Mulhouse

Dans l'agglomération mulhousienne, les ventes augmentent dans le neuf. **Au sein de l'agglomération mulhousienne, près de 500 logements neufs ont été vendus en 2013**, dont 39 logements individuels. Cela représente une hausse de près de 50% par rapport à 2012. Ce sont majoritairement des petits logements (61% de T1 et de T2). Le délai moyen de vente a été de 14 mois. **La croissance enregistrée au niveau de l'agglomération entre 2012 et 2013 s'explique par la livraison d'une résidence pour étudiants comptant 145 logements, dans le quartier de la Fonderie.**

Le nombre de Prêts à Taux Zéro (PTZ) et Prêts à Taux Zéro Renforcés (PTZ+) s'est effondré dans le Haut-Rhin entre 2011 et 2012



### La suppression du Prêt à Taux Zéro renforcé (PTZ+) dans l'ancien a fragilisé la primo-accession

Le prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) s'adresse aux personnes, sous conditions de ressources, souhaitant acquérir leur première résidence principale. Le logement doit être neuf et respecter un certain niveau de performance énergétique. Le PTZ+ ne finance qu'une partie de l'opération et doit être complété obligatoirement par d'autres prêts immobiliers.

Les modifications des critères d'attribution du PTZ+ ont contribué à la baisse générale des ventes au sein de Mulhouse et de m2A. De ce fait, de nombreux ménages se retrouvent exclus de ces aides et ne peuvent plus accéder à la propriété. Il en est de même pour l'accession dans l'ancien, où les prêts aidés ont également diminué. Dans une récente étude<sup>1</sup>, l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin a montré que la suppression du PTZ+ pour l'accession dans l'ancien, intervenue en 2012<sup>2</sup>, explique en partie cette baisse. Le produit sert maintenant majoritairement à financer la construction de maisons individuelles.

<sup>1</sup> L'accession aidée à la propriété dans le Haut-Rhin en 2012, ODH68, novembre 2013

<sup>2</sup> Dans le cadre du Plan de Relance pour le Logement, l'Etat a récemment assoupli les conditions d'accès au PTZ

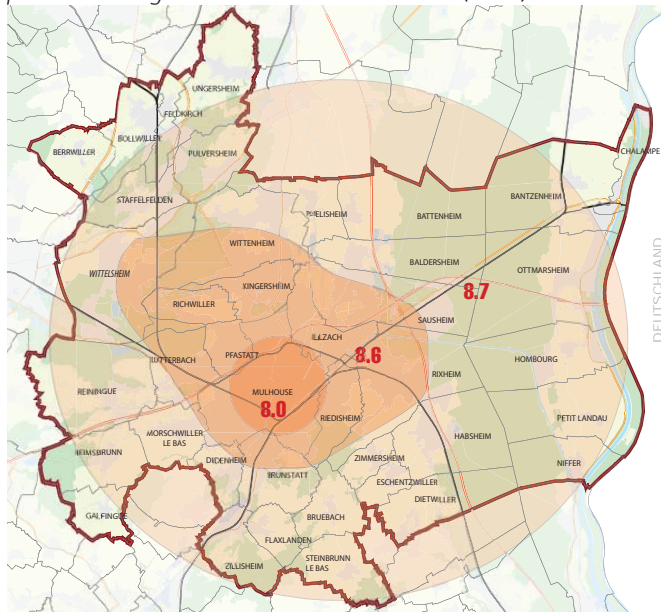
Légende du graphique

1- PTZ (1994/2005)	Sous conditions de ressources Opérations dans le neuf ou dans l'ancien avec quotité de travaux
2- Nouveau PTZ (2005/2010)	Sous conditions de ressources Opérations dans le neuf ou dans l'ancien sans quotité de travaux
3- PTZ+ (2011)	Sans conditions de ressources Tout type d'opérations
4- PTZ+ (2012)	Sous conditions de ressources Opérations dans le neuf

Source : ADIL 68 d'après SGFGAS



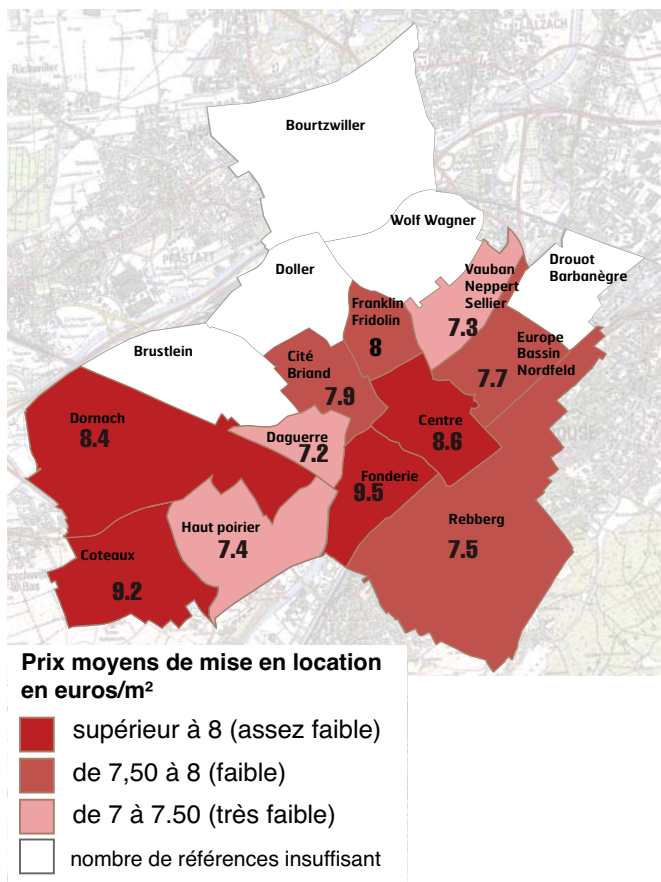
Niveaux de loyer moyen des appartements dans le parc privé de la région mulhousienne en 2013 (en €)



Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier

Traitements et valorisation : AURM, 2014

Niveaux de loyer moyen dans le parc privé des quartiers de Mulhouse en 2013 (en €)



Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier

Traitements et valorisation : AURM, 2014

A l'échelle haut-rhinoise, les ménages bénéficiaires d'un PTZ + sont "surtout des familles aux revenus moyens supérieurs".

**La conjonction de ces phénomènes conduit à rendre plus difficile la primo-accession.**

### Un marché locatif plutôt détendu

**Mulhouse est classée 32<sup>ème</sup> parmi les 34 villes françaises de plus de 100 000 habitants par rapport aux niveaux moyens des loyers.**

Les loyers des appartements sont plus bas à Mulhouse que dans le reste de l'agglomération. Les prix augmentent au fur et à mesure de l'éloignement avec Mulhouse. Les communes de la deuxième couronne sont celles où les loyers sont les plus élevés. Ce sont aussi celles où le marché locatif est le plus faible. A titre d'exemple, le marché locatif privé propose des prix allant en moyenne de 8€/m<sup>2</sup> à Mulhouse, à 8,6€-8,7€/m<sup>2</sup> dans le reste de la région mulhousienne. Le niveau des loyers des appartements augmente proportionnellement à l'éloignement de Mulhouse de manière quasi similaire chaque année. C'est à Mulhouse que l'offre locative est la plus grande et porte beaucoup sur un parc de logements anciens. Plus diffus et plus récent, le parc locatif, situé en seconde couronne de l'agglomération notamment, est plus cher. **Cette différence de l'état du parc locatif, couplée à un déficit d'attractivité de la ville-centre, peut expliquer la faiblesse du niveau de loyer moyen de Mulhouse.**

### Une sensibilité particulière des locataires aux charges de chauffage

Si le prix et la localisation sont déterminants, le classement énergétique du logement devient également un critère de choix, les locataires étant de plus en plus sensibilisés aux problématiques de performance énergétique. « *Même plus cher, un bien classé en A ou B se louera plus rapidement qu'un logement plus énergivore (classé E, F ou G)* ».

### Des niveaux de loyers qui s'expliquent notamment par la typologie du parc de logements

Mulhouse est la commune où le niveau des loyers des appartements est le plus bas, même si les différences entre les 16 quartiers mulhousiens sont marquées. **L'âge du logement, son niveau de réhabilitation, ses équipements sont des éléments qui influent sur le niveau de loyer.** Par exemple, le niveau de loyer élevé enregistré dans le quartier de la Fonderie s'explique par la prépondérance de petits logements issus des récents programmes neufs réalisés à proximité de l'université. De ce fait, l'enquête occulte une toute autre réalité de ce quartier : un parc ancien dégradé et un marché qui ne passe pas par les agences immobilières.



## Le dispositif "Duflot-Pinel"

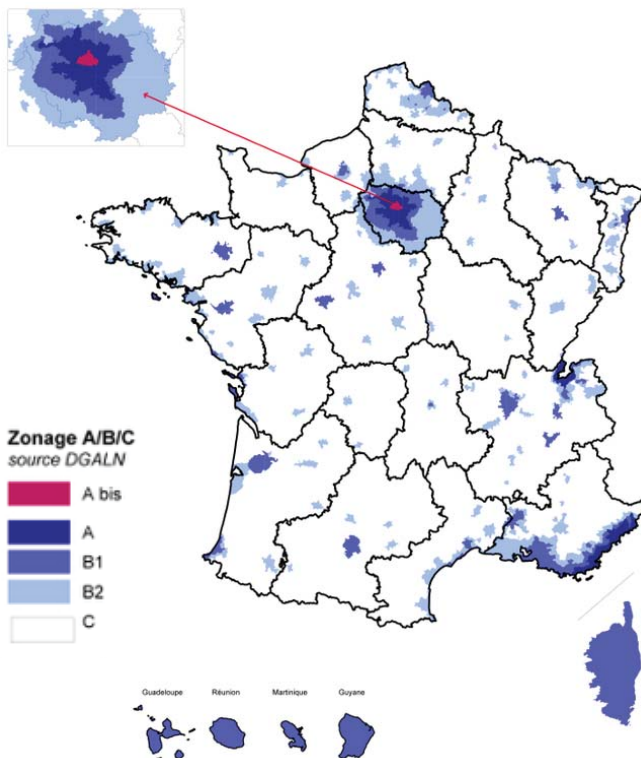
Si un particulier investisseur acquiert ou fait construire un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016, il peut bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, étalée sur neuf ans, s'élevant à 18 % du prix d'achat du logement (29% dans les collectivités et départements d'outre-mer), retenue dans la double limite de 300 000€ et d'un plafond de 5 500€ au m<sup>2</sup>. Pour bénéficier de la réduction d'impôt :

- le logement est situé en zone tendue ;
- le loyer appliqué respecte des plafonds inférieurs d'environ 20 % au prix du marché ;
- le locataire présente un niveau de ressources qui n'excède pas un plafond ;
- **le logement respecte un niveau de performance énergétique globale.**

### Modifications à venir :

- le logement doit être mis en location pendant une période minimale de 6 ans (jusqu'à 12 ans, au choix de l'investisseur) ;
- le locataire peut être un ascendant ou un descendant, sous certaines conditions.

Carte de France du zonage Duflot-Pinel : un nombre de territoires réduit par rapport aux zonage Scellier



Source : DICOM-METL-DGALN

Plafonds de ressource maximum en 2014 pour les locataires d'un logement bénéficiant de la défiscalisation "Duflot-Pinel"

	personne seule	couple	personne seule ou couple avec 2 personnes à charge
Zone A bis	36 831 €	55 045 €	86 152 €
Zone A	36 831 €	55 045 €	79 257 €
Zone B1	30 010 €	40 089 €	58 200 €
Zone B2	27 017 €	36 079 €	52 380 €

## Les dispositifs d'aide à l'investissement locatif sont en cours de modification

Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif, dit dispositif « Duflot-Pinel » a remplacé le dispositif « Scellier ». **Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf aux standards BBC**, en contrepartie d'un engagement à le louer nu à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché, pendant 9 ans<sup>3</sup>. Contrairement au Scellier, le dispositif dit « Duflot-Pinel » répond à un triple enjeu :

- Construire des logements dans les zones tendues ;
- Soutenir l'investissement locatif ;
- Développer une offre de logements locatifs « intermédiaires » entre le marché locatif privé et le logement locatif social, accessibles aux ménages qui, sans avoir accès au parc social, éprouvent des difficultés à se loger sur le marché libre.

Ce nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif crée donc un zonage plus restreint que le précédent. Il s'appuie sur la tension des marchés immobiliers pour centrer l'aide de l'Etat sur les territoires connaissant un déficit en termes d'offre locative de qualité à un prix abordable.

Le territoire national est ainsi découpé en 5 zones :

- Zone A bis : comprend Paris et 29 communes de la petite couronne.
- Zone A : est constituée de la partie agglomérée de l'Île-de-France, de la Côte d'Azur et de la partie française de l'agglomération genevoise.
- Zone B1 : comprend les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne parisienne, quelques villes chères, dont Strasbourg, les départements d'Outre-Mer, la Corse et les autres îles non reliées au continent.
- Zone B2 : comprend les autres communes de plus de 50 000 habitants et les franges de zone B1. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, seuls les logements situés dans les communes de zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément délivré au cas par cas par le préfet de région sont éligibles au dispositif.
- Zone C : reste du territoire. Les logements situés en zone C ne peuvent pas bénéficier du dispositif.

**La candidature de Mulhouse en zone B1 a été retenue et le nouveau zonage sera mis en application le 1<sup>er</sup> octobre 2014. La majeure partie de l'agglomération reste en zone B2 tandis que les plus petites communes sont maintenues en zone C.**

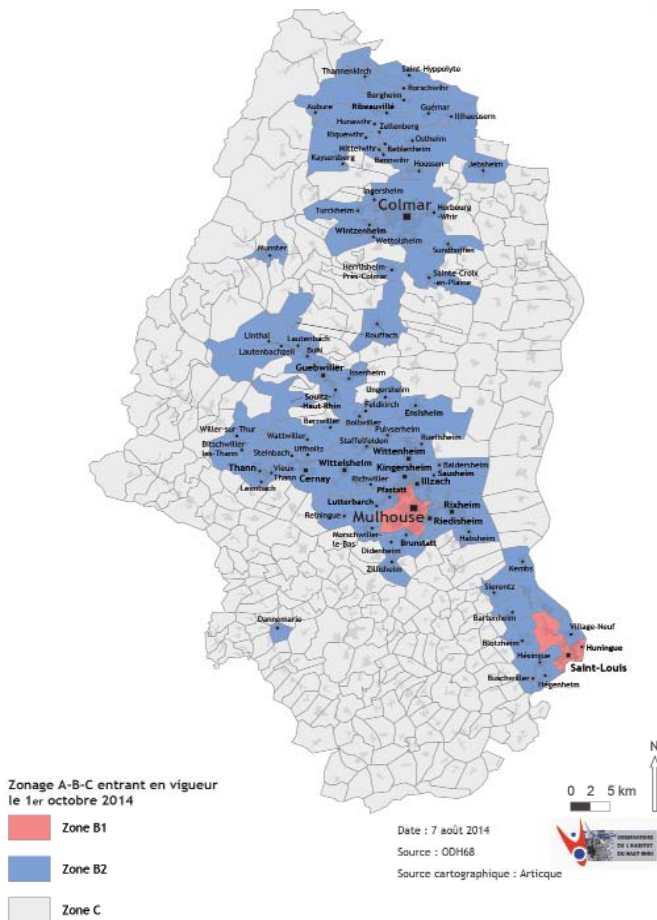
## A Mulhouse, la loi Duflot a-t-elle paradoxalement renforcé l'investissement locatif dans l'ancien ?

Mulhouse dispose ainsi d'un outil pour dynamiser son marché immobilier. Cependant, compte tenu des évolutions induites par la loi, notamment sur les montants de

*3 pour le moment... Le Plan de Relance pour le Logement annoncé par le Premier Ministre prévoit un assouplissement à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014 : les investisseurs pourront choisir de s'engager pour 6, 9 ou 12 ans.*



Le zonage A, B et C dans le Haut-Rhin à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014 (source : DREAL Alsace)



Plafonds de loyer en €/m<sup>2</sup> de surface habitable en 2014 pour les logements ayant bénéficié de la défiscalisation "Dufлот -Pinel"

Zone A bis	16,72 €
Zone A	12,42 €
Zone B1	10 €
Zone B2	8,69 €

plafonnement des loyers, les investisseurs locaux auraient tendance à préférer l'investissement locatif dans l'ancien. En effet, ces derniers sont attirés par les déductions fiscales proposées lors de travaux avec rénovation complète (*Opération de Restauration Immobilière -ORI- couplée à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat -OPAH- dans les quartiers anciens*). De plus, à Mulhouse, les prix d'acquisition sont bas et les loyers, même plus faibles qu'ailleurs, restent à un niveau acceptable. **L'investissement locatif dans l'ancien présente donc toutes les garanties d'un bon rendement.** C'est un point positif pour la ville de Mulhouse, qui se caractérise par une forte proportion de logements anciens dégradés, notamment dans les quartiers anciens qui ceignent le centre-ville.

### La loi ALUR en perspective

La loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, met en place de nouveaux dispositifs, notamment en ce qui concerne la régulation des loyers, à travers le dispositif de Garantie Universelle des Loyers (GUL). Cette garantie doit permettre de sécuriser les propriétaires bailleurs sur les impayés de loyer et favoriser ainsi la remise sur le marché de logements vacants<sup>4</sup>.

La loi prévoit l'encadrement des loyers en zones tendues. L'agglomération mulhousienne ne fait pas partie de ces zones. Le gouvernement a récemment pris de nouvelles dispositions "pour construire et rénover plus, mieux et à coûts maîtrisés". L'objectif est de diffuser largement des "procédés constructifs innovants".

La volonté du législateur est aussi de pousser les propriétaires (bailleurs ou occupants) à effectuer des travaux de rénovation énergétique. Pour qu'un maximum de ménages soient concernés, le gouvernement a mis en place des **avantages fiscaux** (Crédit d'Impôt Transition Énergétique-CITE-) permettant aux particuliers de bénéficier d'un crédit d'impôt de 30% pour des travaux d'isolation thermique, d'installation de chaudières à condensation ou d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable. L'éco-prêt à taux zéro, la TVA à taux réduit, mais aussi des aides financières ou des subventions (prime "rénovation énergétique", aides du programme "Habiter Mieux" de l'Anah) sont également mobilisés dans ce cadre.

<sup>4</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, la GUL a été recentrée vers les jeunes salariés et les personnes en situation précaire.



En conclusion des analyses, une rencontre des acteurs de l'immobilier est organisée tous les ans pour échanger et partager. Les acteurs de l'immobilier rencontrés lors de la réunion du 13 décembre 2013 ont pointé le risque de spécialisation des marchés induit par le "zonage Dufлот", avec un déséquilibre entre les territoires en B1 très attractifs pour la population et les investisseurs, et les autres.

La part du logement prend une place de plus en plus importante dans les budgets des ménages. Le poids du logement dans le revenu des ménages les plus modestes est passé de 11% en 1960, à 25% en 2007. Ceci inclut les factures énergétiques (chauffage et électricité) qui ont fortement augmenté, et qui peuvent représenter jusqu'à 1/3 des dépenses logement des ménages. Ainsi, pour les plus modestes, le logement représente le principal poste de dépense. Dans un contexte économique local fragile, deux enjeux fondamentaux émergent donc.

Le premier est environnemental : il s'agit de réduire la consommation énergétique pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le deuxième est social : le poids croissant de l'énergie dans le budget des ménages conduit de plus en plus la population vers l'inconfort. La notion de précarité énergétique permet de rendre compte de ces évolutions.

## La question de la rénovation énergétique des logements devient donc le nouvel horizon de l'ensemble des acteurs de l'immobilier.

### Un contexte national ambitieux

L'amélioration énergétique des bâtiments et les enjeux de la qualité thermique font partie des objectifs de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement. Ce texte insiste sur **l'importance de s'engager dans la rénovation énergétique du parc existant**, notamment en renforçant « les mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique dans les plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées<sup>5</sup> ». Ainsi, l'engagement dans des mesures de rénovation énergétique permet de lutter contre la précarité énergétique.

La loi définit la précarité énergétique comme une situation qui touche toute personne éprouvant dans son logement « des difficultés particulières 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<sup>6</sup> ». Cela concerne les ménages qui consacrent plus de 10% de leur revenu pour leurs factures énergétiques.

Selon l'Enquête Nationale Logement de l'INSEE (2006), en France un ménage sur six est en situation de précarité énergétique. De plus, environ 3,8 millions de ménages ont un taux d'effort énergétique (TEE) supérieur à 10 % de leur revenu, soit 14,4 % des ménages français. Cette situation concerne principalement les ménages les plus modestes.

Dans ce contexte national, l'intérêt de s'engager dans la lutte contre la précarité énergétique prend tout son sens, notamment au sein d'un territoire comme celui de m2A. L'enjeu est d'autant plus important que plus de 30 000 logements énergivores ont été repérés.

Récemment, l'Etat a mis en oeuvre le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat, avec " l'objectif de rénover 500 000 logements par an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux et 380 000 logements privés. ”

### Au niveau alsacien, le parc existant représente 25% de la consommation énergétique totale.

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) développe une politique énergétique pour la Région et fixe un cadre stratégique dans lequel les collectivités, dont m2A, doivent inscrire leur Plan Climat Énergie Territoire (PCET)

5 <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>

6 <http://www.insee.fr>

7 <http://www.territoires.gouv.fr/le-plan-de-renovation-energetique-de-l-habitat>

### La précarité énergétique : définition

Le rapport Pelletier, publié en 2009 dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, donne une définition pertinente de la précarité énergétique : " est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières 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. ”

La précarité énergétique constitue une forme de « double peine » : les 20 % de ménages les plus pauvres consacrent à l'énergie une part de budget 2,5 fois plus élevée que les 20 % les plus riches (source ADEME).

Le rapport Pelletier propose de représenter la précarité énergétique comme une spirale entraînant des effets cumulatifs autant pour les logements que les ménages concernés

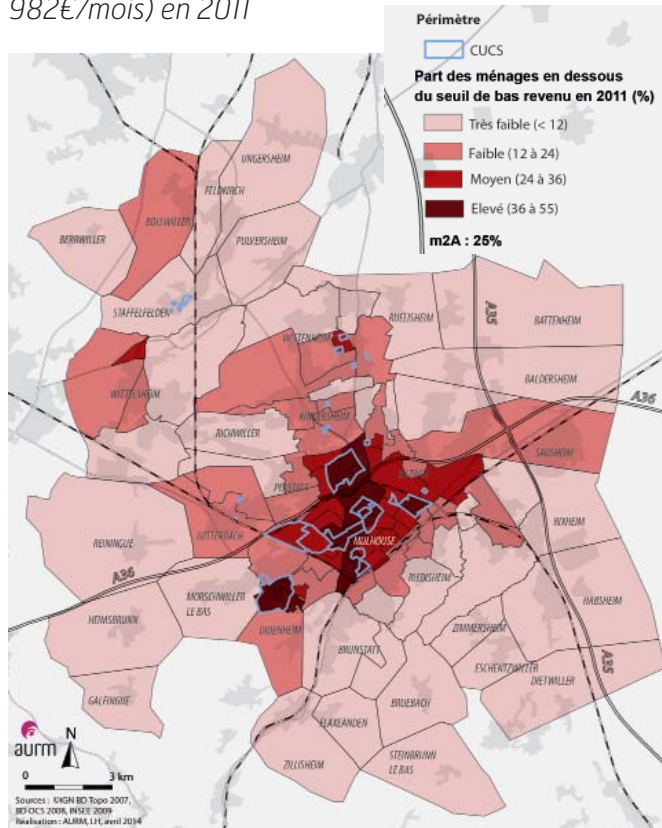


La question de l'amélioration de la qualité thermique du bâti est donc un enjeu fondamental pour le territoire.



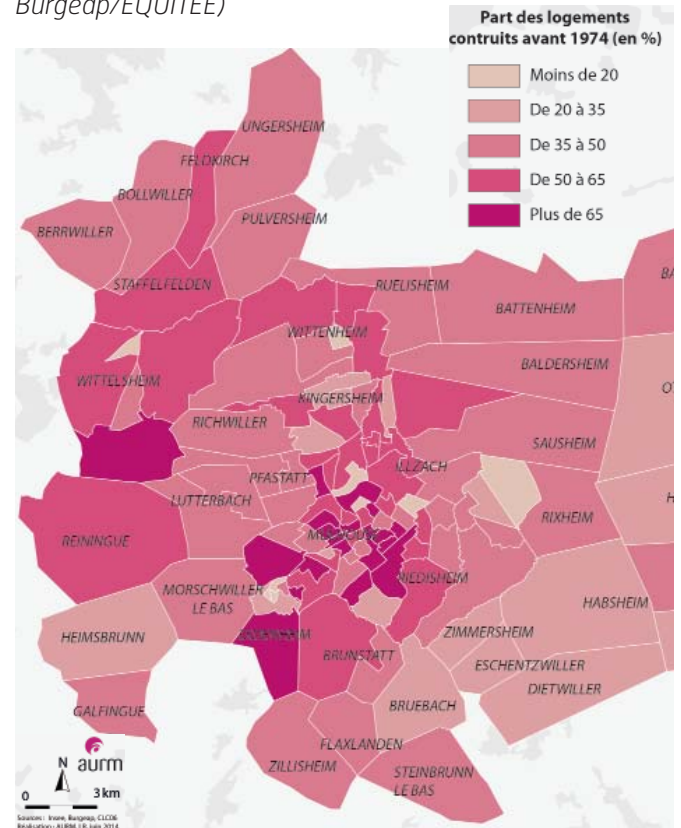


Les ménages pauvres : part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de bas revenus (soit 982€/mois) en 2011



A l'échelle de m2A, les ménages pauvres se concentrent à Mulhouse, et notamment dans ses quartiers prioritaires : les Coteaux, Bourzwiller, Drouot et Wolf-Wagner pour les quartiers d'habitat social ; Briand, Franklin, Porte du Miroir et Vauban-Neppert pour les quartiers d'habitat privé. Dans ces derniers, l'intervention publique sur l'habitat est difficile, car la collectivité se trouve face à une multitude de propriétaires, occupants ou bailleurs.

Age des logements : part des logements construits avant 1974 et la première Réglementation Thermique (source : Burgeap/EQUITEE)



Une part importante du parc immobilier de Mulhouse a été bâtie avant 1974. L'enjeu de rénovation de ce parc est donc crucial pour l'attractivité résidentielle de la ville et de l'agglomération. Les quartiers anciens de Mulhouse sont en majorité constitué d'un parc immobilier aux performances thermiques médiocres. L'opération de rénovation menée dans le quartier Franklin a permis de remettre sur le marché des logements anciens rénovés aux standards BBC.



Immeuble du 18a rue de la Filature (quartier Franklin), avant et après rénovation thermique aux standards BBC (crédit photo : SERM)

### La double contrainte de la précarité énergétique est forte à Mulhouse

La dimension économique et sociale est très déterminante en matière de précarité énergétique : "les inactifs et les chômeurs sont deux fois plus souvent dans des situations de précarité énergétique que l'ensemble de la population".<sup>8</sup>

Au sein de m2A, et surtout à Mulhouse, l'enjeu de la précarité énergétique s'articule autour de deux contraintes :

- **Un parc ancien.** A Mulhouse, **44% des résidences principales ont été construites avant 1948**, et 34% entre 1949 et 1974. Au total, plus de 77% des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1975, et sont donc potentiellement énergivores.
- **Des ménages modestes.** En effet, la part des ménages ayant des revenus faibles est forte dans la cité du Bollwerk. **Près d'un tiers des ménages mulhousiens ont des revenus annuels inférieurs à 15 000€.** De même, 44% des locataires du privé ont un revenu annuel inférieur à 15 000€, alors que cela ne concerne que 12% des propriétaires occupants. Les ménages les plus modestes sont donc ceux pour qui le poids des charges énergétiques peut être lourd. Il l'est d'autant plus lorsque ces personnes vivent dans des logements anciens énergivores.

**Cette double contrainte crée les conditions d'une précarité énergétique forte à Mulhouse.** Dans la ville, 13% des ménages sont en situation de précarité énergétique. Cependant, ce taux est plus élevé dans certains quartiers de la ville. Ainsi, à Briand, Franklin, dans la partie est de Bourtzwiller, comme dans les copropriétés des Coteaux, plus de 2 ménages sur 10 voient la part de leur budget allouée aux dépenses énergétiques dépasser les 10%. Le taux le plus élevé est observé dans le coeur du quartier Briand, où plus d'un ménage sur 4 consacre plus de 10% de son budget aux dépenses énergétiques.

<sup>8</sup> INSEE Première, n° 1351, mai 2011



Chantier de la rénovation thermique de la copropriété Delacroix, aux Coteaux

### Une concentration nette du phénomène au sein des quartiers anciens de la ville

Sans surprise au regard des analyses précédentes, les ménages fragiles se concentrent donc dans les quartiers prioritaires de la ville, et surtout dans les territoires où l'habitat privé domine.

**A Mulhouse, il semble bien que l'enjeu de lutte contre la précarité énergétique porte pour l'essentiel dans les quartiers anciens, dominés par l'habitat privé construit en grande majorité avant 1949.**



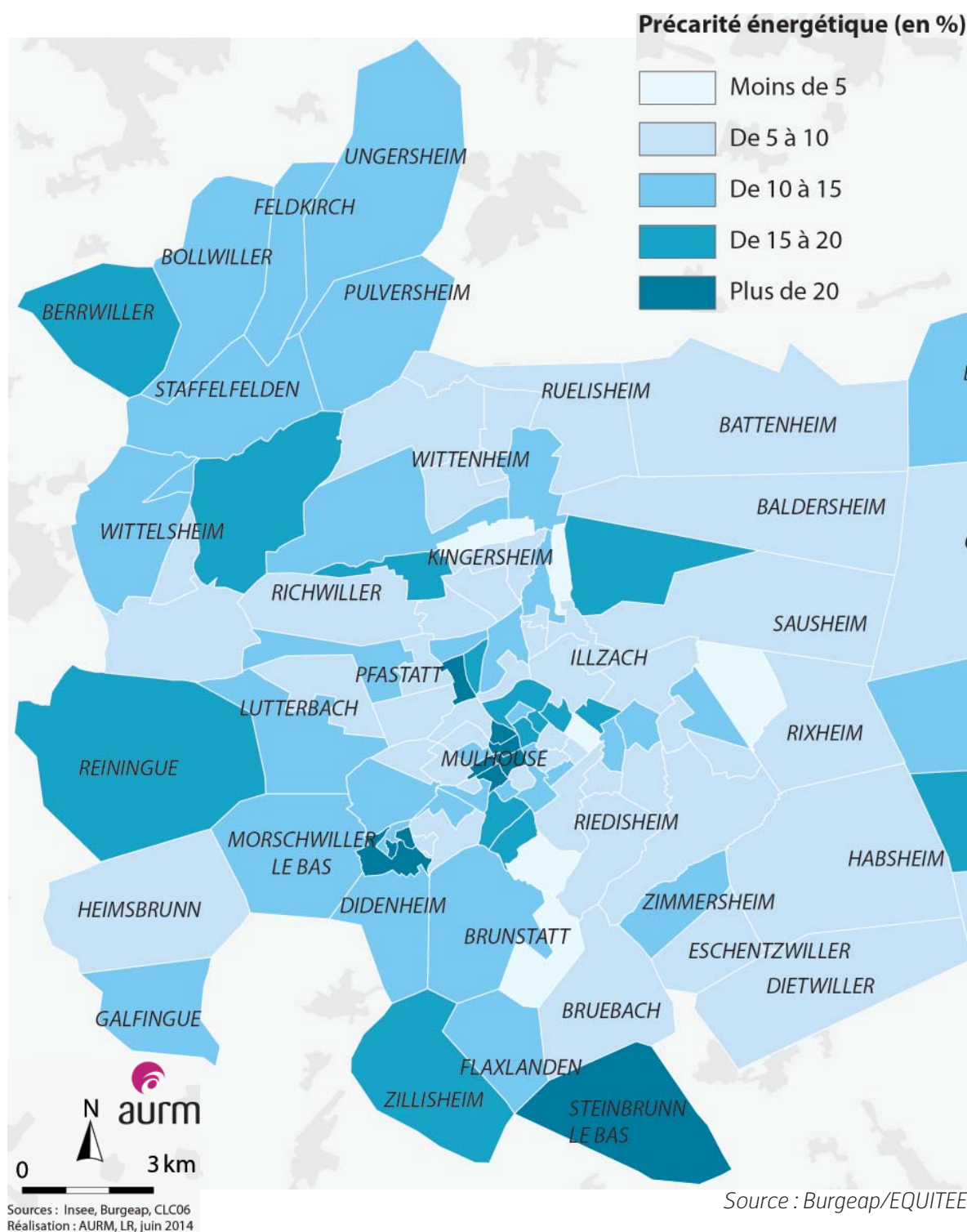
Exemple d'habitat ancien dégradé rue des Jardiniers dans le quartier Fonderie/Porte du Miroir.



La Caserne Lefebvre, à Mulhouse : les bailleurs sociaux sont en pointe dans la lutte pour la qualité thermique des bâtiments



La précarité énergétique : part des ménages en situation de précarité énergétique est forte à Mulhouse, et notamment dans les quartiers prioritaires



### Comment mesurer la précarité énergétique ? L'approche EQUITEE

Suite au travail réalisé dans le cadre de l'étude nationale "Villes post-carbone", le bureau d'études BURGEAP a proposé à quelques collectivités locales, dont Mulhouse, de développer un nouveau logiciel, EQUITEE. celui-ci permet d'obtenir un ensemble de données sur la question de la précarité énergétique et de la vulnérabilité des territoires au changement climatique. Il est actuellement en test à Mulhouse.

EQUITEE considère comme étant en situation de précarité énergétique " les ménages dont le Taux d'Effort Energétique (TEE) dépasse 10% de leur budget. Les dépenses d'énergie considérées concernent tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire (ECS), ventilation, climatisation, cuisson et électricité spécifique ".

# Une stratégie locale volontariste sur la rénovation thermique



Depuis les années 1980, la question de l'environnement est au cœur des politiques publiques de l'agglomération. En 1992 elle signe la première charte de l'écologie urbaine, en 1999 l'ALME (Agence Locale de Maitrise de L'énergie) est créée, et en 2003 son premier Agenda 21 est réalisé. Depuis, la collectivité a mis en place un Plan Climat Territorial. m2A s'est ainsi engagée à rassembler et fédérer les acteurs territoriaux afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES).

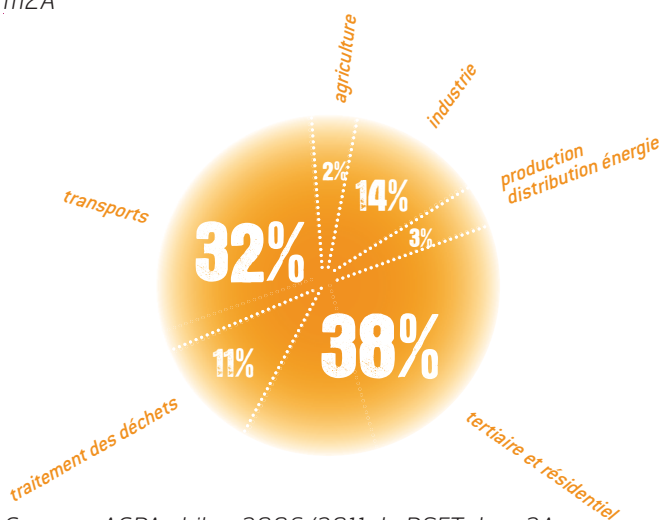
Un des gisements de réduction des émissions de GES est l'amélioration de la qualité thermique des logements.

## Deux programmes visant les particuliers

“ **Habitez mieux, louez mieux** ”: pour les propriétaires occupants ayant des ressources modestes et souhaitant faire des travaux de rénovation. 226 rénovations ont ainsi été financées en 2013 sur le territoire de m2A.

“ **Je rénove BBC** ”: pour les propriétaires de maisons individuelles situés en Alsace, et souhaitant faire une rénovation BBC de leur bien. L'appel à projet BBC permet d'étendre le programme aux copropriétés dégradées. C'est ainsi, 6 projets ont pu être financés sur le territoire depuis que le programme a été mis en place.

Répartition sectorielle des émissions de gaz à effet de serre exprimées en Pouvoir de Réchauffement Global (PRG) sur m2A



Source : ASPA - bilan 2006/2011 du PCET de m2A

## Pour en savoir plus sur le aides existantes

[www.renovation-info-services.gouv.fr](http://www.renovation-info-services.gouv.fr)

n° vert : 0 810 140 240

[www.mulhouse-alsace.fr/developpement-durable](http://www.mulhouse-alsace.fr/developpement-durable)

[www.mulhouse-alsace.fr/aides-aux-proprietaires](http://www.mulhouse-alsace.fr/aides-aux-proprietaires)

[www.jerenovebbc.info](http://www.jerenovebbc.info)

[www.anah.fr](http://www.anah.fr)

[www.adil68.org](http://www.adil68.org)

## Depuis 2006, m2A s'est engagée dans un Plan Climat Energie Territorial (PCET)

Le Plan Climat Energie constitue un cadre pour réaliser des actions visant à :

- atténuer les émissions de gaz à effet de serre,
- adapter le territoire au changement climatique<sup>9</sup>.

L'élaboration et la mise en oeuvre du Plan Climat est aussi un excellent moyen de fédérer les partenaires locaux autour d'objectifs ambitieux :

- réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre de l'Union Européenne d'ici 2050,
- porter la part d'énergie renouvelable dans la consommation énergétique à 20% d'ici 2030,
- améliorer de 20% l'efficacité énergétique d'ici 2020,

Aujourd'hui, le bilan montre que plus de 100 partenaires, particuliers et professionnels, sont mobilisés autour de 500 actions. Entre 2006 et 2011, **les émissions de gaz à effet de serre ont baissé de 13% à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.**

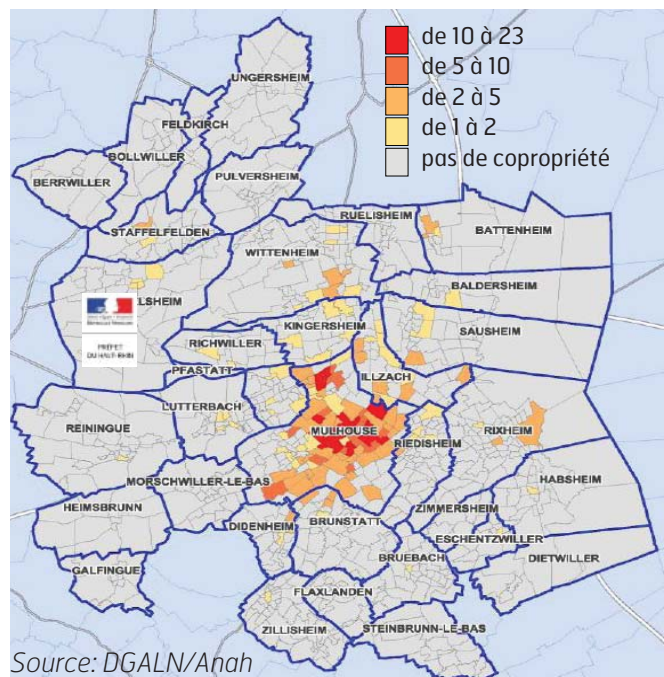
## Miser sur l'attractivité financière de la qualité thermique

m2A s'est engagée à réaliser des travaux de rénovation thermique, notamment au sein du parc ancien. Les aides locales permettent en effet aux investisseurs y acquérant un bien immobilier de réaliser des travaux de rénovation. L'agglomération s'assure ainsi de l'amélioration et de la rénovation des logements. Avec l'aide de l'Anah, différents outils sont mobilisés : **l'OPAH-RU** est à l'oeuvre dans les quartiers anciens de Mulhouse, **le Programme d'Intérêt Général "Habitez Mieux, Louez mieux"** concerne les propriétaires occupants ou bailleurs de l'agglomération souhaitant réaliser des travaux de rénovation thermique, tandis que **"Je rénove BBC"** est un programme régional s'adressant aux propriétaires occupants souhaitant passer leur logement aux standards BBC. Il est cofinancé par m2A.

Un autre point important concerne **le PRIS** (Point Rénovation Info Service) qui a pour objectif d'informer et d'accompagner les personnes souhaitant rénover leurs logements. Mis en oeuvre par m2A en septembre 2013, il a permis une augmentation de 250% des visites énergétiques et 90 nouveaux contacts entre septembre et décembre 2013. m2A dispose aussi d'une thermicienne en régie, qui assiste les propriétaires demandeurs pour élaborer différents scénarii pour optimiser leur projet de rénovation énergétique.

<sup>9</sup> Source : bilan 2006/2011 du PCET de m2A

Nombre de copropriétés potentiellement fragiles dans les sections cadastrales de m2A



Source: DGALN/Anah

A l'échelle de m2A, Mulhouse concentre la plupart des copropriétés fragiles. Cependant, d'autres communes sont elles aussi concernées, surtout dans la première couronne de l'agglomération. C'est le cas de Wittenheim, d'Illzach et Kingersheim au nord, mais aussi de Brunstatt et Didenheim au sud. Des communes plus éloignées de Mulhouse, comme Staffelfelden ou Battenheim, sont elles aussi concernées.

Pour le public éligible aux aides de l'Anah, c'est le service Habitat de m2A qui remplit les fonctions de PRIS.

### La volonté suffira-t-elle ? Les copropriétés fragiles, talon d'achille du territoire

m2A a mis en place plusieurs programmes ayant pour objectifs prioritaires de remettre aux normes des logements dégradés, de lutter contre la précarité énergétique, ou encore d'accompagner les copropriétés fragilisées dans leurs travaux de rénovation.

Pour cela, plusieurs programmes d'aide à la rénovation ont été mis en place, avec l'appui de l'Anah, dont :

- une **OPAH-RU** au sein des quartiers anciens (jusqu'en 2018).
- depuis 2010, un **programme d'intervention au sein des copropriétés des Coteaux (PICO)**.
- le programme d'intérêt général (PIG) « **Habitez mieux, louez mieux** »
- le programme régional « **Je rénove BBC** ».
- Depuis le 1er janvier 2014, les syndicats de copropriétaires<sup>10</sup> peuvent bénéficier d'un **éco-prêt à taux zéro** pour financer la réalisation de certains travaux de rénovation énergétique.

La mise en place de travaux de rénovation au sein des copropriétés dégradées permet de revaloriser ce patrimoine immobilier et de lutter contre la précarité énergétique des ménages. Le PICO est un bon exemple puisque les premiers effets positifs se font ressentir au sein des copropriétés des Coteaux (baisse du taux d'impayés, reprise d'une programmation de travaux).

Au sein des autres copropriétés, le programme " Je rénove BBC " permet de mobiliser des aides publiques pour les syndicats souhaitant réhabiliter leur immeuble.

Cependant, la tâche est d'une ampleur inédite. **En effet, près de 600 copropriétés potentiellement fragiles ont été recensées dans l'agglomération, dont près de 500 sont concentrées à Mulhouse<sup>11</sup>.** Un fonds de solidarité national pourrait permettre aux territoires moins riches, comme Mulhouse, de bénéficier de l'aide des collectivités plus aisées. Cela pourrait par exemple passer par un renforcement de la péréquation entre les collectivités locales.



La Tour de l'Europe, immeuble emblématique de Mulhouse, fait aujourd'hui partie des copropriétés présentant des signes de fragilité

<sup>10</sup> Sont éligibles à l'éco-prêt copropriétés, les immeubles en copropriété achevés avant le 1er janvier 1990 et dont au moins 75 % des quotes-parts sont compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation utilisés ou destinés à être utilisés à titre de résidence principale

<sup>11</sup> Pour plus de précisions, voir l'étude " repérer et aider les copropriétés fragiles, un enjeu majeur pour l'avenir de la région mulhousienne ", AURM, juin 2014



Si la question de la rénovation thermique du parc de logements est pour le moment essentiellement traitée par les collectivités, elle est petit à petit investie par le monde associatif. Ainsi, à Mulhouse, une association locale soutenue par les collectivités locales émerge et fait de la transition énergétique le quotidien de tous. **L'association Mulhouse 100% mise sur la participation citoyenne pour agir sur l'efficacité énergétique.**

### ET AILLEURS ?

#### Sainte-Blandine à Lyon : une gestion intégrée du solaire dans le parc immobilier

Ce projet concerne tous les immeubles (privé, public, activité et habitation) du quartier. L'orientation retenue insiste sur l'énergie solaire, avec notamment la mise en place d'un cadastre solaire.

#### L'expérience «Pile Fertile» dans le quartier du Pile à Roubaix : l'énergie partagée

L'expérience menée est une approche globale destinée à travailler sur la pauvreté autrement, dans une démarche de développement social et humain intégré. C'est un quartier inscrit dans le "Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés". La rénovation énergétique est l'un des 5 piliers d'actions développés sur le « Pile ». L'expérience tente d'initier une approche nouvelle sur le concept d'une vision sociale de l'énergie, axée sur le partage et la mutualisation d'équipements.

### L'action de Mulhouse 100%

“ L'objectif de Mulhouse 100% ? Faire reculer la précarité et restaurer la prospérité locale en allégeant et relocalisant progressivement la production d'une ressource critique pour tous : l'énergie ”.

L'association a été créée en 2012 par un groupe de cinq entrepreneurs mulhousiens. **Mulhouse 100% s'appuie sur les 5 piliers de la Troisième Révolution Industrielle selon Jérémy Rifkin :**

- le passage aux énergies renouvelables,
- la transformation des bâtiments en autant de centres de production d'énergie,
- le développement du stockage de l'électricité,
- l'utilisation des technologies de l'Internet dans un réseau électrique à double sens, de manière à donner à chacun la possibilité d'acheter et de vendre de l'électricité selon les conditions de l'offre et de la demande,
- le passage de l'ère du pétrole à l'ère de l'électricité et de l'hydrogène dans les transports automobiles, ces derniers contribuant aussi au stockage de l'énergie.

**L'idée de l'association est simple : agir sur la consommation énergétique des citoyens en les faisant participer à des actions.** Cela permet à chacun de prendre conscience et de devenir responsable de sa consommation énergétique. L'association a donc une visée éducative en matière de transition énergétique, le but étant de trouver des moyens de réduire le montant de la facture énergétique.

Partant de ce constat, la plupart des actions de l'association recherchent la mobilisation collective, mais aussi à transformer progressivement les consommateurs d'énergie en producteurs.

### Pour en savoir plus

[www.mulhouse100pour100.fr](http://www.mulhouse100pour100.fr)

L'ensemble des actions menées par Mulhouse 100% résumées en dessins



Source : Mulhouse 100%

### Des ressources insoupçonnées

**La facture énergétique du territoire mulhousien s'élève à environ 600 millions d'euros par an.** Elle peut cependant être réduite localement si un travail sur l'efficacité énergétique des bâtiments et sur le comportement des citoyens est réalisé. **Le gain peut être important : jusqu'à 240 millions d'euros par an,** si la production d'énergie consommée est réinvestie localement.

Il faudrait pour ce faire agir à deux niveaux :

- sur les Mégawatts (production d'énergie),
- sur les Négawatts (économie d'énergie).

## Le tiers-investissement : définition

Un rapport publié en 2010 par la Caisse des Dépôts et Consignations donne une définition complète du tiers-investissement :

*« c'est un mécanisme financier permettant au propriétaire d'un bâtiment de faire financer sa rénovation par un tiers. Ce dernier est rémunéré par la suite au cours d'une période définie contractuellement sous forme d'un « loyer » ».*

*Dans la rénovation thermique immobilière, le principe du Tiers-Investissement (TI) est que les économies d'énergie obtenues suite aux travaux et dont bénéficie l'occupant du bâtiment peuvent constituer la principale source du loyer qui rémunère le tiers investisseur. Ainsi, ce mécanisme permet à un propriétaire immobilier de rénover son bien sans avancer des sommes importantes.*

*Le mécanisme du TI doit utiliser la mise en place d'un engagement contractuel de garantie de la performance énergétique afin de sécuriser le propriétaire du bâtiment.»*

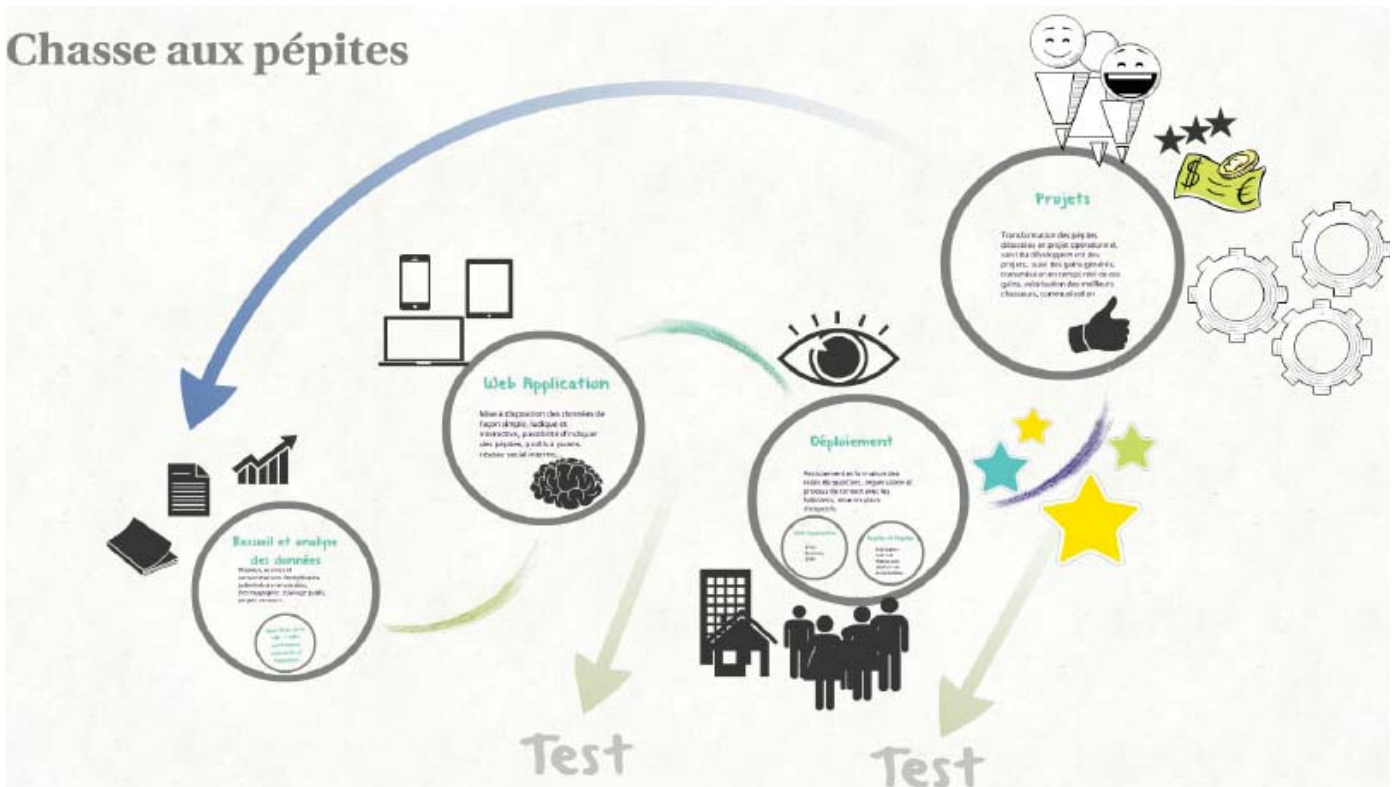
## Donner envie aux gens d'investir pour leur autonomie énergétique

“la chasse aux pépites” doit être déployée dans le quartier de la Fonderie, à Mulhouse. Il s'agit de proposer aux citoyens de s'associer à une chasse au trésor à visée pédagogique. Plusieurs buts sont poursuivis. Le premier est de permettre aux habitants et acteurs locaux de mieux comprendre les flux énergétiques. Le deuxième est d'identifier de nouveaux gisements d'économie et de production d'énergie. Les toits sont un réservoir foncier pour l'implantation de systèmes de production d'énergie solaire. En créant des projets coopératifs sur la base du tiers-investissement, il serait possible de **mutualiser les moyens afin de permettre aux propriétaires ou aux copropriétaires d'un bâtiment de participer à un investissement rentable et durable.**

## Donner une nouvelle image de la transition énergétique

En termes de prospective, Mulhouse 100% développe une série d'ateliers pour travailler sur des scénarii de transition énergétique locale.

**Il s'agit bien de partager une vision commune de la relance énergétique du territoire**, de placer la transition énergétique dans une perspective transversale, de la mettre “au coeur de toutes les préoccupations”.



« La chasse aux pépites », est un projet qui s'appuie sur des outils numériques ludiques, simples d'usage et accessibles à tous, et sur une approche inclusive, permettant de s'organiser, d'échanger, de partager connaissances et expériences, et de coordonner les efforts de tous pour inventer les solutions énergétiques de demain (source : Mulhouse 100%)

## Quels moyens pour résorber la précarité énergétique ?

Cible	Dispositif	Type d'aide
Particuliers/copropriétés	<b>Programme d'Intérêt Général (PIG) ou Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)</b> -Etat et collectivité locale-	Assistance technique et subventions accordées sous conditions de ressources
Particuliers/copropriétés	<b>" Je rénove BBC "</b> -Région Alsace et EDF-	Assistance technique et subventions sous conditions de travaux et de résultats énergétiques
Particuliers	<b>Prime « Rénovation énergétique »</b> -Etat-	Prime de 1 350€ pour aider les ménages aux revenus moyens à financer des travaux de rénovation énergétique de leur logement, pour une durée de 2 ans
Copropriétés (conseils syndicaux et particuliers) des Coteaux	<b>Programme d'Intervention sur les Copropriétés des Coteaux (PICO)</b> -Etat et collectivité locale-	Subventions, assistance technique et juridique
Propriétaires occupants, locataires et propriétaires bailleurs	<b>Crédit d'Impôt Transition Energétique (CITE)</b> -Etat-	Réforme du dispositif au 1 <sup>er</sup> septembre 2014 : taux unique de réduction d'impôt de 30 % sans obligation de réaliser un bouquet de travaux, sous réserve de faire appel à un professionnel " <i>Reconnu Garant de l'Environnement</i> " (RGE). Ces modifications doivent intervenir dans le cadre du projet de loi de finances pour 2015.
Propriétaires occupants, bailleurs ou copropriétaires	<b>Eco-prêt à taux zéro</b> -Etat-	Prêts pour financer la fourniture et la pose, par un professionnel, des matériaux et équipements nécessaires à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique pour des travaux d'amélioration de l'équipement thermique ou des travaux de rénovation du bâti
Propriétaires occupants ou locataires en difficulté	<b>Fond de Solidarité Logement (FSL)</b> -Conseil Général-	Subventions pour le paiement des charges énergie
Propriétaires occupants, bailleurs ou copropriétaires	<b>Certificats d'Economie d'Energie (CEE)</b> -Etat et fournisseurs d'énergie-	Prêts à taux bonifié et/ou primes versés par les fournisseurs d'énergie pour des travaux d'amélioration de l'équipement thermique ou de rénovation du bâti

Etude éditée et imprimée par :  
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne  
**[www.aurm.org](http://www.aurm.org)**

Rédaction :  
Sébastien Dassonville  
sebastien.dassonville@aurm.org  
03 69 77 60 83

Crédits photo :  
AURM

*Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.*

**AURM**

33 Avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE  
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71

 agence d'urbanisme de la région mulhousienne