

# COMMENT PASSER À L'ACTE, À L'ÉCHELLE D'UN LOTISSEMENT PAVILLONNAIRE ?

## EXPÉRIMENTATION DE SEINE-ET-MARNE ENVIRONNEMENT

Entretien avec Christophe PARISOT, directeur de *Seine-et-Marne environnement (SEME)*

16 avril 2019

Comment requalifier les lotissements pavillonnaires énergivores ou plus largement les quartiers d'habitat homogènes ? Premiers retours d'expérience de l'association *Seine-et-Marne environnement (SEME)*, organisme associé du département sur la mission de sensibilisation et d'accompagnement des ménages - dont l'énergie - et agence locale d'énergie et du climat depuis mars 2019.

### SAISIR UNE OPPORTUNITÉ : ACCOMPAGNER UN GROUPE

L'habitat individuel homogène est un grand oublié des politiques publiques.

#### Nombre de lotissements du département thermiquement déficients

En Seine-et-Marne, beaucoup de lotissements font l'objet d'extensions. La Seine-et-Marne, et notamment la frange Est, comporte beaucoup de lotissements de construction homogène datant des années 1975 à 1990, qui constituent autant de passoires thermiques avec un mode de chauffage au fuel.

#### Comment mutualiser la rénovation énergétique à l'échelle d'un quartier homogène ?

En 2015, un questionnaire émerge au sein des équipes de l'association *Seine-et-Marne Environnement*. Peut-on concevoir un modèle pour favoriser le passage à l'acte ? Est-ce qu'en accompagnant les ménages, on arrive à déclencher un effet levier ? Plutôt que « d'attendre le client en *EIE* », peut-on être proactif pour obtenir de meilleurs résultats ?

Les lotissements de l'Est du département où résident des populations en précarité financière constituent la cible visée.

#### Tester une méthodologie avec un groupe d'habitants

En parallèle, l'espace info énergie *SEME* est sollicitée par des membres d'une association locale de l'ouest du département, sur la commune de Pontault-Combault. Opposants au syndic de l'époque, ils sont en recherche d'informations. Si le lotissement a été livré après 1975, le permis de construire en revanche a été délivré avant la réglementation thermique de 1975.

*Seine-et-Marne environnement* décide de saisir cette opportunité pour accompagner un groupe d'habitants pour rédiger le cahier des charges de leur projet de requalification énergétique de leur bien.

Cette expérimentation a été auto-financée par *Seine-et-Marne environnement* et représente au total 67 jours d'ETP pour un budget de 15 k€, dépense minorée par une subvention perçue de la commune de Pontault-Combault à hauteur de 2 000€. Aucune agence nationale ne marque d'intérêt ni de financement au début de la démarche.

#### 800 maisons avec un potentiel de rénovation énergétique

Si, à première vue, six typologies de maisons sont présentes, en réalité 12 seront dénombrées ensuite. Le chauffage est au gaz. Les chaudières sont anciennes. Peu de résidents se trouvent en situation de précarité énergétique.

### UN PROJET CONDUIT DEPUIS 2015

#### Dresser un état des lieux pour évaluer le potentiel

Pour déterminer le potentiel du lotissement, plusieurs dimensions sont à prendre en compte.

Le quartier est-il structuré avec la présence d'une association ou non ?

Quel est son degré d'homogénéité ? Il s'agit ici de réaliser une appréciation visuelle et un repérage des formes constructives avec une estimation des dates de construction.

Comment évaluer la capacité de passage à l'acte ? De l'avis de Christophe PARISOT, une visite dans le quartier permet de renseigner visuellement des indicateurs sur les revenus des ménages (nombre et typologie des voitures stationnées par exemple), complétés par la collecte des factures lors d'entretiens en face à face pour évaluer la précarité énergétique et l'éligibilité aux aides *Habiter mieux*.

#### Communiquer tôt et large, à chaque étape

##### Distribuer un questionnaire

Dès le début du projet, une communication a été entamée en direction des propriétaires, de l'association locale, du conseil syndical et syndic, de la commune.

Un boitage a été effectué par les membres de l'association (dissoute depuis) pour distribuer un questionnaire-type afin de collecter des informations de base (typologie de maisons, nature et date des travaux effectués, intérêt pour réaliser des travaux, ...).

##### 10% des questionnaires retournés remplis

Sur les 800 questionnaires distribués, 75 questionnaires ont été retournés avec 58 ménages intéressés par la réalisation de travaux sans pour autant avoir effectué des démarches. 50% des répondants pointent un problème d'inconfort à résoudre.

## ► Qui sont les résidents ?

A priori beaucoup de retraités demeurent dans ce lotissement mais, en l'absence d'enquête sociologique menée, aucun chiffre précis ne peut être donné.

## Élaboration de 12 diagnostics-types

Parallèlement à une sensibilisation des résidents par des balades thermiques réalisées dans le lotissement, 12 diagnostics-types sont effectués.

## Rendez-vous pris avec les particuliers pour restituer les diagnostics

35 rendez-vous ont été organisés sur place ou à proximité. L'équipe a pris ses quartiers dans le lotissement : une roulotte a été stationnée sur place.

« On a voulu trop bien faire. La personnalisation des diagnostic-types a été chronophage. »

## Mise en place de deux groupes de travail thématiques

Fin 2015, à l'issue du recensement des travaux mutualisables (pas d'ENR dans le projet), deux groupes de travail (GT) thématiques ont été instaurés : murs/isolation et toiture. Deux habitants ont été désignés comme référents thématiques (murs/isolation et toiture). Chaque référent anime son GT et écrit son cahier des charges (CCTP). Une charte a été signée avec *Seine-et-Marne environnement* qui précise qu'elle intervient en appui, en conseil, en sus de l'architecte conseil garant de la compatibilité avec le règlement du lotissement. « On n'est pas là pour se substituer à l'AMO »

Une fois le CCTP rédigé, *Seine-et-Marne environnement* leur a proposé des entreprises RGE dans le cadre de la consultation des entreprises. Deux entreprises (toiture, murs) ont été sélectionnées pour un devis à proposer à l'ensemble des habitants. Si des matériaux bio sourcés ont été proposés, le facteur prix a été déterminant dans les choix opérés (matériaux type polyuréthane, ...).

La demande de travaux groupés s'est heurtée au blocage des services instructeurs municipaux qui souhaitaient des demandes individuelles. « On a failli perdre le projet ». Blocage dépassé grâce à l'intervention du maire-adjoint concerné. Il aurait été opportun d'associer le service urbanisme de la collectivité en amont du projet.

## Avril 2019 : 32 passages à l'acte, la dynamique continue

Pour *Seine-et-Marne environnement*, le ratio est très satisfaisant : pour 1 € d'accompagnement investi, 32 € de travaux générés. Même si aucune évaluation du taux de sensibilisation des ménages du quartier n'a été menée, des effets positifs sont constatés. À travers cette expérimentation, l'équipe de l'EIE a constaté la méconnaissance de leur structure par les habitants et conclut à la nécessité de s'implanter localement, pour convaincre, rassurer et ainsi surmonter la défiance initiale.

## Certaines difficultés surmontées au fil du projet

Techniquement, l'homogénéité est insuffisante en raison des 12 typologies existantes. L'équipe a rencontré des difficultés à recueillir des informations fiables sur l'isolation d'origine. Des particularités des pavillons ont impacté la modélisation (volets roulants...). Pour anticiper les dysfonctionnements, Christophe PARISOT recommande de penser à prévoir les travaux connexes (chaudières, VMC) et d'associer les services techniques des réglages de chaudières après travaux.

## Quantitativement et qualitativement, un bilan en demi-teinte

20 pavillons ravalés avec isolation thermique par l'extérieur (ITE) mais 4 ravalements de façade simple. 12 pavillons ont fait l'objet d'une réfection de toiture dont 4 avec des isolants minces. Un seul propriétaire a couplé les travaux sur les murs et le toit.

En moyenne, 14 500 € de travaux réalisés par maison. Concernant le financement des travaux des particuliers, l'idée initiale de mettre en concurrence les banques s'est révélée compliquée à mettre en œuvre. Peu de personnes ont été éligibles *Habiter mieux* parmi les ménages intéressés par les travaux : un seul cas avec financement de 70% des travaux). Les aides CITE et PTZ ont été en revanche mobilisées.

Les premiers travaux se sont achevés en août 2016 et de ce fait les pavillons n'ont connu qu'un seul hiver de chauffe. Concernant le suivi de l'impact des travaux sur les factures, seulement 5 retours obtenus. Pour les habitants, des sensations de gains de confort ressenties.

Pour les entreprises, ce sont des chantiers modestes qui n'intéressent pas les fournisseurs (*Weber*) et nécessitent démontage et remontage des échafaudages.

L'effet sur le prix est marginal. Un effort de 3 à 8% était consenti sous réserve que 15 maisons soient en chantier en même temps avec rétroactivité aux premiers facturés.

Si les entreprises n'effectuent pas d'économie sur des achats groupés du fait des flux), en revanche elles réalisent d'autres économies car elles consacrent moins de temps en identification des problèmes (acquisition d'un savoir-faire) ainsi qu'en communication, démarchage, réalisation de devis. Ces chantiers contribuent à garantir leur viabilité.

D'un point de vue architectural, aucun changement n'est noté, aucun gain. Il n'y a pas de différences entre maisons isolées ou non isolées.

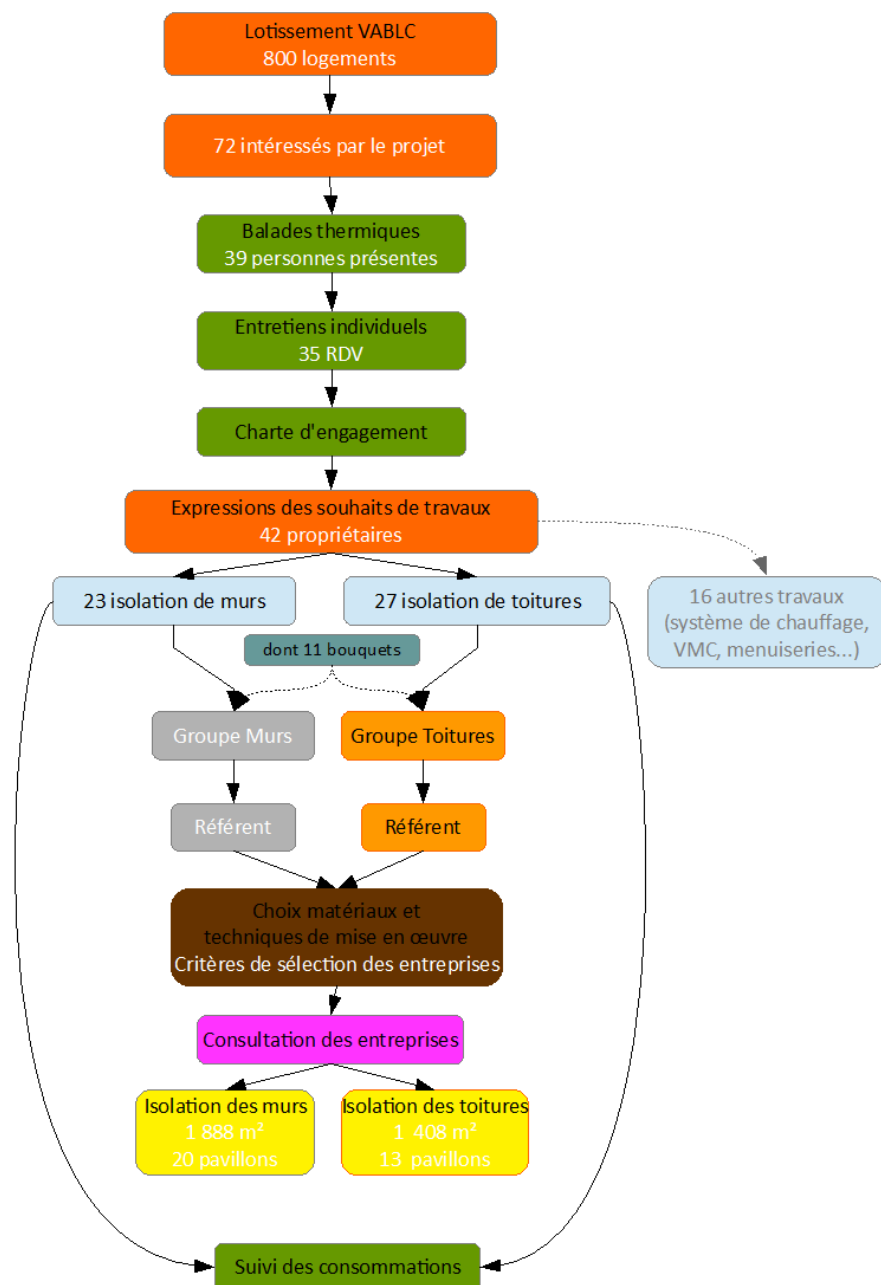
## La dynamique continue

Les deux référents thématiques continuent d'assurer leur mission.

Pour les entreprises, le nombre de devis signés augmente. Les riverains sont mis en confiance. Les chantiers sont menés dans le respect des engagements. La garantie de sérieux est visible : chantier propre, délai tenu, coût précis.

## En conclusion

Des leçons sont à tirer de cette expérimentation. Vers une enveloppe *Anah* dédiée aux travaux dans les lotissements en précarité énergétique ? *Seine-et-Marne environnement* est en contact avec l'*Anah* en ce sens. ■



▲ Schéma récapitulatif de la démarche ; source *Seine-et-Marne environnement*

© Forum des politiques de l'habitat privé 2019  
 Une production du *Groupe de Travail Transition énergétique*  
 Copilotes du groupe : Gilles AYMOZ, Jean-Marc NATALI et  
 Christian NICOL  
 Direction, conception et réalisation : Véronique GUILLAUMIN

