



## Compte –rendu de l’atelier citoyen

« *Comment accélérer la rénovation thermique des bâtiments dans l’Eurométropole ?* »

jeudi 9 mars 2023 - Eschau

### I. Accueil par Monsieur Yves SUBLON, Maire d’Eschau

### II. Présentation introductive (cf support de présentation)

Éléments présentés par les membres de la commission Aménagement /cadre de vie du Conseil de développement

*Experts présent.es*

- Aurélie Bruder, responsable pôle rénovation thermique, Agence du climat
- Dorothée Monteillet, Directrice de projet Transition énergétique - EMS
- Elodie Heberlé, Association de Sauvegarde de la Maison Alsacienne
- Yann Thépot, Directeur de l’AREAL (Association territoriale des organismes HLM d’Alsace)

### III. Compte-rendu des échanges à partir des 3 questions

- = prise de parole / question des participants
  - = réponse du panel d’experts

#### Question 1 : Si je vous dis rénovation thermique, vous me répondez quoi ?

- *Qualité de l’isolation thermique : Une isolation thermique, c’est bien si elle est faite correctement. Les produits pétroliers utilisés ne sont pas toujours adaptés : coller du polystyrène sur la façade peut induire de l’humidité dans les murs ; il faut prévoir un espace de respiration. Attention aux matériaux utilisés pour le patrimoine bâti ancien.*
  - Pour l’isolation du bâti ancien, il faut être vigilant sur le choix des matériaux qui doivent être adaptés. L’humidité est naturellement présente dans les matériaux/les murs, il faut pouvoir la gérer et l’évacuer. Pour les maisons alsaciennes, il faut des matériaux biosourcés pour laisser « respirer » la maison. La ventilation est aussi à prévoir. Il faut prendre le temps et se faire accompagner par des spécialistes, des associations comme l’ASMA. Il faut bien définir ses besoins, consulter plusieurs entreprises, comparer les devis, prendre l’avis d’un tiers-neutre pour voir si la proposition est adaptée au logement et SURTOUT ne jamais signer tout de suite.
  - ASMA : Association pour la sauvegarde de la maison alsacienne. 2 axes : comprendre et conseiller. Stages et formation sur la restauration et la rénovation thermique et « stammtisch » mensuel : les gens peuvent venir poser leurs questions. Ne jamais mettre du polystyrène sur du bâti ancien.



- En ce qui concerne les bailleurs sociaux : 1000 à 2000 logements sociaux sont rénovés par an. Depuis 2013, identification du parc à rénover, plus de la moitié a été rénové. Les bailleurs se sont professionnalisés. 4/5 des logements sociaux rénovés le sont maintenant en BBC. Pour les propriétaires privés, c'est beaucoup plus compliqué. Ça coûte cher, ça s'amortit sur le long terme, mais les économies ne sont pas négligeables. Il y a des accompagnateurs pour les privés : France Renov', OKTAVE. Tout particulièrement dans le logement social, il faut faire attention à la maîtrise de l'usage du logement après rénovation pour ne pas en perdre les bénéfices. Il faut accompagner les occupants dans le changement de leurs habitudes. Par ex. ne plus aérer un logement de manière prolongée avec une ventilation double flux. Important de privilégier la robustesse à la puissance. Par exemple éviter un système de chauffage complexe à réguler. Il faut que l'entretien soit simple pour les privés.
- Il faut aussi faire intervenir un maître d'œuvre (architecte) pour suivre les travaux et s'assurer de leur qualité
- *A partir de quand faisons-nous la rénovation ? Comment dire si je consomme beaucoup/pas beaucoup ? Comment avoir un repère ? Qu'est-ce que je peux attendre en gain ?*
  - Il est important de faire le point sur sa consommation (facture énergie, annuelle ou mensuelle). Se renseigner auprès de France Renov, les conseillers peuvent vous aider à comprendre les enjeux de l'énergie dans votre logement. Ils seront capables de vous aider à savoir si votre logement est énergivore ou performant, notamment par rapport à la surface du logement, et d'identifier l'étiquette énergétique du logement. Ils pourront aussi prendre en compte une adaptation du logement de manière plus générale afin d'améliorer le confort et l'adaptation aux occupants.
- *Et quid de la rénovation thermique contre les canicules / pour confort d'été ?*
  - Le choix des matériaux est essentiel pour le confort d'été, matériaux biosourcés et non polystyrène, besoin aussi d'une ventilation adaptée (il est aussi très important de pouvoir évacuer la chaleur accumulée dans le logement),
- *Est-ce que les entreprises ont des obligations de résultats/moyens ?*
  - Les entreprises ont une obligation de moyens et non de résultats. Dans le cas d'une rénovation totale, il est recommandé de procéder à un test d'étanchéité à l'air avant et après pour mesurer les fuites d'air dans un logement, ce qui permet de contrôler la qualité de l'isolation. Prévoir également une cible ou un objectif en termes de consommation pour votre rénovation.
- *Pourquoi des obligations aux propriétaires bailleurs et pas aux propriétaires occupants ?*
  - Le droit de propriété est un droit constitutionnel, il est très peu envisageable de contraindre des propriétaires occupants.



- Néanmoins l'obligation renforcée de diagnostic DPE à la vente du logement et une décote sensible constituent une incitation forte.
- *Peut-on faire une rénovation sans faire une sensibilisation aux éco-gestes, bons usages pour son logement ?*
  - Il est effectivement important de prévoir un accompagnement à la maîtrise d'usage.
  - Par exemple, programme « Défis déclics » : <https://defis-declics.org/fr/mes-defis/FAEPEMS/> qui permet d'accompagner les usagers pour l'identification de leur consommation d'énergie et vers les sources d'économies simples.

## Question 2 : Les freins

- *Par instinct et sensation de froid, nous avons choisi de changer fenêtres et portes. Est-ce qu'il n'y aurait pas eu un diagnostic préalable à faire ? Problème d'information, qui peut m'aider ? En tant que particulier, est-ce qu'on n'a pas besoin d'une seule porte d'entrée (guichet unique) ? Sentiment d'être perdu.*
  - L'Agence du climat, est le guichet pour apporter des conseils sur la rénovation énergétique. Liste de professionnels RGE mais, effectivement, ne garantit pas toujours la qualité. Le point de contact, c'est le guichet « France rénov » avec un numéro unique (conseillers de l'Agence du Climat et de la Chambre de consommation d'Alsace). Service gratuit et financé par l'EMS. Orientation vers des interlocuteurs plus spécifiques, notamment pour les aides financières (ex l'ANAH. : Agence Nationale pour l'amélioration de l'Habitat).
  - Dès qu'il y a un bouquet de travaux, l'orientation vers un maître d'œuvre est nécessaire.
- *En copropriété : il faut qu'une majorité soit d'accord, le reste à charge peut être important. Des propriétaires bailleurs se font rattraper par la loi climat et résilience. Qui va être touché ? Combien vont ne pas pouvoir faire ces rénovations ? Quel est l'impact sur ces logements qui ne pourraient plus être louables alors que le marché est tendu ?*
  - Aides de l'ANAH pour les copropriétés, dossier assez complexe à monter, il y a des programmes spécifiques d'accompagnement des copropriétés (Popac, OPAH...). Quand vous êtes locataires, c'est le bailleur qui investit dans la rénovation.
  - Prendre le temps de discuter dans la copro. L'agence du climat peut aussi intervenir dans une réunion de copro. Il faut montrer à chaque copropriétaire ce qu'il peut gagner. MOE est obligatoire dans une copropriété, pour avoir les aides et faire le lien entre chaque intervenant.
- *Nous sommes convaincus de l'intérêt de la rénovation, mais comment peut-on toucher les personnes les plus démunies, qui en ont le plus besoin, pour rénover ?*
  - Un ménage est en précarité énergétique lorsque les factures énergétiques représentent 10% de son revenu (hors mobilités). Les chiffres donnés datent d'avant la crise énergétique. Nous savons que la précarité a encore augmenté.



- Mise en place de la Maison de l'habitat en 2023, objectif : fournir un guichet unique pour tout ce qui concerne le logement : il s'agira d'abord d'une plateforme dématérialisée pour orienter les particuliers vers le bon interlocuteur selon ses besoins. À moyen terme, des permanences physiques dans différents lieux sont envisagées.
  - CCAS = centre communal action sociale, est également une bonne porte d'entrée dans les communes pour les ménages fragiles.
  - Évolution sur le fond air/bois à compter du 1er avril : augmentation de l'aide et élargissement de l'aide vers les autres énergies thermiques renouvelables (panneaux solaires thermiques double usage et PAC) : <https://chauffageaubeis.strasbourg.eu/nos-actualites/>
  - Il y aura sans doute aussi une aide pour la partie ingénierie de la rénovation thermique.
- *Freins techniques : maison de 1920, dans la modification n°4 du PLUi, le quartier sera mis en ensemble d'intérêt patrimonial où il sera interdit de modifier l'aspect extérieur de la maison. Or environ 1/3 des maisons a déjà été rénové par isolation extérieure, ce n'est pas cohérent. En outre, il est très compliqué de faire de l'isolation intérieure.*
- Il faut penser aux autres types d'isolation, c'est non négligeable sur la performance : isolation des combles, isolation de la cave et isolation par l'intérieur qui est recommandée pour les maisons alsaciennes (ASMA).
  - Problème lié au PLUi et au classement en zone patrimoniale : Se rapprocher de l'ABF.
- *Frein financier : aucune aide financière, car maison en SCI familiale*
- *Je souhaiterais engager la rénovation thermique mais j'ai plus de 70 ou 80 ans, prêt bancaire impossible*
- Il faudrait pouvoir s'appuyer sur un tiers-financier pour tous ceux qui ne peuvent pas faire l'avance de fonds ou ne peuvent pas accéder au crédit bancaire.
  - Plus généralement, il faut former les banquiers sur ce qu'ils pourraient faire. Les organismes bancaires ne sont pas proactifs sur la transition énergétique mais travail en cours auprès des banques pour qu'elles accordent des prêts bancaires à l'achat qui prennent en compte les travaux de rénovation à faire, notamment avec les acteurs du PCET : "Ensemble Ecorénovons Strasbourg & Eurométropole"

### Question 3 : Leviers

- *Les réunions de l'ASMA sont bien, mais il faut être bricoleur. Quand on a un certain âge on ne veut pas se lancer dans ce type de chantier.*
- C'est un premier diagnostic utile pour vous situer. Vous pouvez ensuite vous faire accompagner d'un architecte. Cela a un coût, mais il peut vous faire économiser sur les devis et sur le temps des travaux.



- *Il faudrait refaire des OPAH (Opération programmée de l'Habitat) avec un chef de projet qui assure le suivi du début à la fin. Système qui existait il y a 30 ans. Il faisait le diagnostic, les dossiers de subvention, il faut agir sur le levier de la confiance.*
  - o Cela existe toujours à Strasbourg. Par exemple, dans le quartier de Koenigshoffen aux alentours de la nouvelle ligne de tram : <https://www.strasbourg.eu/-/habiter-koenigshoffen>
  
- *Déclaration en mairie lorsqu'on touche à la façade. Il faudrait que les occupants de logement aient une information sur ce qu'il faut faire en général : un mémo pour avoir des pistes, comment entretenir un habitat, comment rénover un habitat...*
  - o Obligation du DPE, à la vente, n'est pas parfait mais il a été réformé en 2021. Ce nouveau DPE permet de donner de petites informations sur les travaux à faire.
  
- *Simulation pour évaluer son retour sur investissement ?*
  - o C'est une variable à intégrer. Il peut y avoir un effet rebond. Avec l'augmentation du coût de l'énergie ce temps de retour devrait se réduire, sauf que les coûts des matériaux augmentent également.
  
- *L'absence d'obligation de résultat est problématique. Risque de dépenser énormément pour peu de résultat.*
  - o Pour la réception de travaux : l'Agence du climat peut aider. Le ménage peut venir nous voir à toutes les étapes du projet. Il faut prendre le temps de la réception des travaux qui est obligatoire.
  - o Dans le cadre des rénovations globales du parc social, les bailleurs doivent faire une étude thermique avant/après pour obtenir les aides Ils peuvent imposer une obligation de résultat dans la mise en œuvre des travaux.
  - o Méfiez-vous des entreprises qui viennent vous démarcher, notamment des grandes campagnes de communication qui promettent aides publiques. *Aucun organisme public ne vous démarchera en direct ou par téléphone.*
  - o Se méfier des tarifs opaques pour des travaux dont la nature n'est pas détaillée. Se renseigner en amont, comparer, se faire aider et ne pas mettre "trop" de confiance dans une entreprise.
  
- *Pourquoi ne pas rétablir un crédit d'impôt ?*
  - o Crédit d'impôt effectivement supprimé, mais remplacé par « ma prime rénov' », elle peut être plus avantageuse et est plus juste pour les propriétaires modestes (qui sont non imposables).

*NB: Ce compte-rendu est un document de travail intermédiaire qui alimentera le rapport final du Conseil de développement en réponse à la saisine qui lui a été adressée.*