

# LA PRÉCARITÉ LIÉE AU LOGEMENT

## VULNÉRABILITÉ ET PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUES

151

DÉCEMBRE 2014

↖ ↗ ↘ ↙ ↠ ↡ ↢ ↣ ↤ ↥ ↦ ↧ ↨ ↩ ↪ ↫ ↬ ↭ ↮ ↯ ↰ ↱ ↲ ↳ ↴ ↵ ↶ ↷ ↸ ↹ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ ◂ ◃ ◅ ◆ ◇ ◈ ◉ ◊ ○ ◌ ◍ ◎ ● ◐ ◑ ◒ ◓ ◔ ◕ ◖ ◗ ◘ ◙ ◚ ◛ ◜ ◝ ◞ ◟ ◠ ◡ ◢ ◣ ◤ ◥ ◦ ◧ ◨ ◩ ◪ ◫ ◬ ◭ ◮ ◯ ◰ ◱ ◲ ◳ ◴ ◵ ◶ ◷ ◸ ◹ ◺ ◻ ◼ ◽ ◾ ◿ ⋄ ⋆ ⋇ ⋈ ⋉ ⋊ ⋋ ⋌ ⋍ ⋎ ⋏ ⋐ ⋑ ⋒ ⋓ ⋔ ⋕ ⋖ ⋗ ⋘ ⋙ ⋚ ⋛ ⋜ ⋝ ⋞ ⋟ ⋠ ⋡ ⋢ ⋣ ⋤ ⋥ ⋦ ⋧ ⋨ ⋩ ⋪ ⋫ ⋬ ⋭ ⋮ ⋯ ⋰ ⋱ ⋲ ⋳ ⋴ ⋵ ⋶ ⋷ ⋸ ⋹ ⋺ ⋻ ⋼ ⋽ ⋾ ⋿ ⋸ ⋹ ⋺ ⋻ ⋼ ⋽ ⋾ ⋿ HABITAT



La précarité touche de nombreux aspects de la vie des ménages : accès aux ressources, aux services, à la culture, à l'éducation, au logement, etc. Dans le logement, la précarité peut prendre des formes diverses et toucher soit à des difficultés d'accès, ou de maintien dans le logement.

Le contexte d'un marché immobilier « déprimé » où tous les indicateurs sont au rouge implique des risques persistants de précarisation des ménages, risques accrues par un contexte économique difficile.

De plus, le coût de l'énergie, en constante augmentation, pèse de plus en plus significativement sur le budget des ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Ce phénomène est encore accru pour les ménages les plus précaires, du fait de leurs difficultés financières.

Ces travaux offrent une première approche de la précarité énergétique liée au logement, qui s'inscrit dans une démarche plus large de connaissance des enjeux liés aux questions énergétiques.

Sur la base d'une définition de ces deux notions et d'une mise en lumière territorialisée des facteurs cumulés qui entraînent des difficultés pour les ménages, cette note propose de dresser une typologie territorialisée des enjeux en matière de vulnérabilité ou de précarité liée au logement.

Cette approche permet d'identifier un niveau de risques de précarité plus élevé dans les SCoT de l'Alsace Bossue et de la région de Strasbourg et pour les isolés et les personnes âgées.

# De la vulnérabilité à la précarité

En 2011, selon l'INSEE, les ménages consacrent en moyenne environ 19 % de l'ensemble de leurs revenus pour leur habitation principale. La part du chauffage tiendrait pour elle seule à environ 5 %. Ces constats s'inscrivent dans un contexte par ailleurs marqué par une précarisation grandissante des ménages et des niveaux de prix élevés des logements.

Ces premiers travaux offrent une approche de la précarité énergétique liée au logement sous l'angle du chauffage, à l'aune de son importance (coût et confort) dans le budget des ménages.

## Vulnérabilité et précarité : deux notions proches, mais des réalités différentes

Lorsque l'on s'intéresse aux définitions de ces deux termes, il s'avère que les nuances sont très faibles :

**De manière générale, la précarité énergétique est définie comme la faiblesse des revenus des ménages conjuguée à la mauvaise qualité thermique des logements et à l'explosion des coûts de l'énergie.**

**La précarité énergétique liée au logement traduit une difficulté, voire une incapacité à se chauffer correctement dans son logement, et ceci à un coût financièrement supportable.**

**La vulnérabilité énergétique liée au logement relève de 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.

Pour autant, ces définitions cachent tout de même des réalités très différentes.

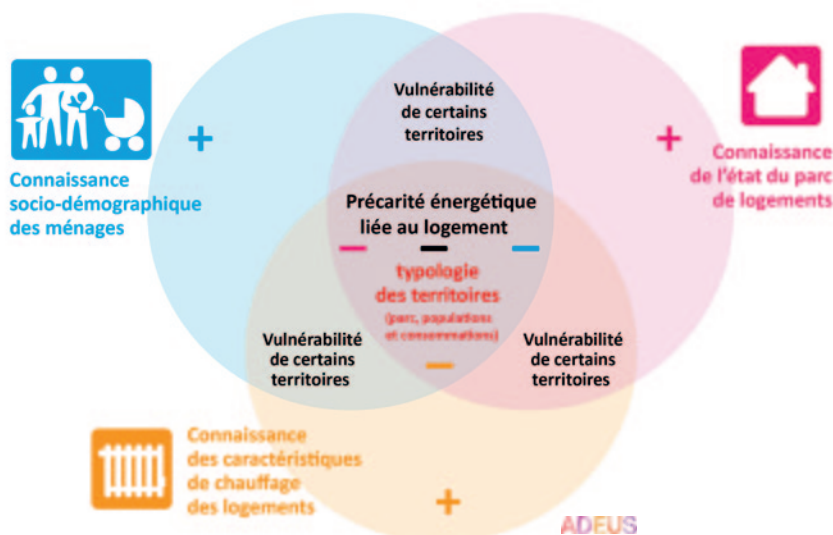
Ainsi, **la vulnérabilité** énergétique liée au logement décrit plutôt **une situation fragile** qui peut rapidement basculer vers une précarité effective. Elle permet donc d'identifier un potentiel de logements ou de ménages à risque. **La précarité énergétique liée au logement traduit une difficulté avérée du fait du cumul de difficultés** et met en lumière un « stock » de situations qui nécessiteraient interventions.

## Quels facteurs conduisent à la précarité ?

Le postulat suivant a été partagé avec les partenaires lors d'un groupe de travail en novembre 2014. Trois critères déterminants sont distingués dans la définition de la précarité énergétique : l'ancienneté et le confort des logements, les revenus des ménages et les types d'énergies utilisées.

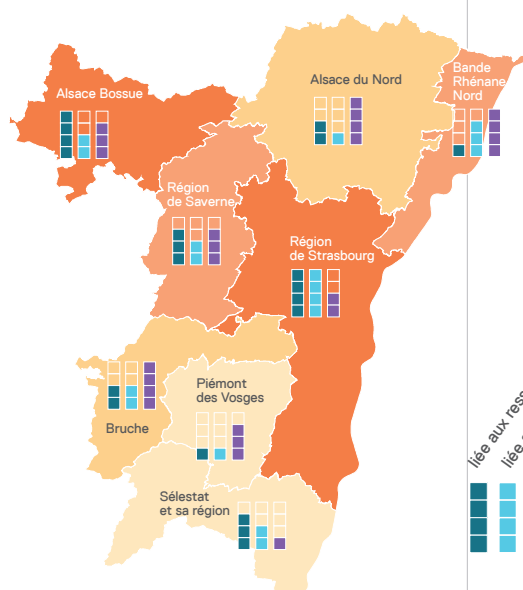
Le cumul de deux difficultés indiquent un potentiel de vulnérabilité, le cumul de l'ensemble des facteurs un risque de précarité.

### LA PRÉCARITÉ LIÉE AU LOGEMENT : UN CUMUL DES RISQUES

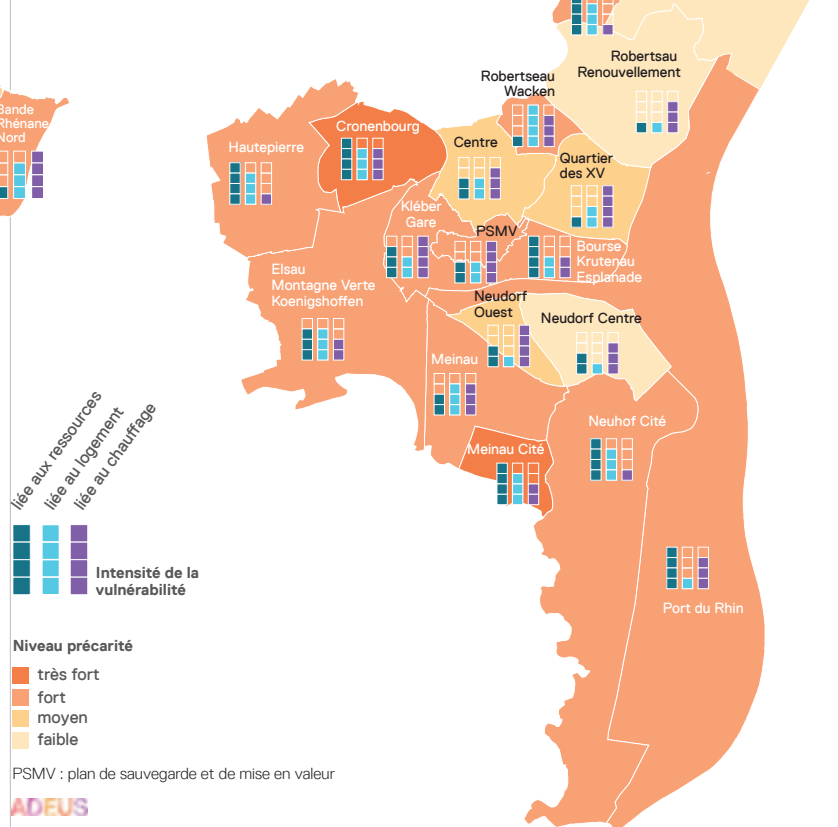


# Vulnérabilité et précarité énergétiques : Typologie des territoires

## DANS LES SCOT DU DÉPARTEMENT



## DANS LES QUARTIERS DE STRASBOURG



liée aux ressources  
liée au logement  
liée au chauffage

Intensité de la vulnérabilité

Niveau précarité

- très fort
- fort
- moyen
- faible

PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur

ADEUS

## DES CARACTÉRISTIQUES DIFFÉRENTES...

... dans les villages



... dans les pôles



ADEUS

Deux niveaux de lecture pour ces cartes :

↳ **Le niveau de précarité qui donne à voir le cumul de risques**

Plus la couleur est foncée, plus il existe dans certains territoires des risques d'avoir aujourd'hui une part importante de logements et de ménages en situation de précarité, impliquant des actions curatives des collectivités publiques.

Les couleurs intermédiaires montrent la vulnérabilité de certains territoires. Des risques existent, mais peut-être à plus long terme impliquant des actions plutôt préventives de la part des collectivités publiques.

Les couleurs claires indiquent un risque plus faible. Cela ne veut pour autant pas dire qu'il n'y a aucune situation de vulnérabilité ou de précarité dans les territoires concernés.

↳ **Le baromètre qui donne à voir qu'à niveau de vulnérabilité et/ou de précarité comparable, les types et les niveaux de risques sont différents**

Ces baromètres permettent une lecture plus fine des enjeux propres à chaque territoire. Ils donnent également une perspective aux collectivités publiques sur les champs d'actions à mener en priorité.



# La vulnérabilité liée au logement

## Peut-on considérer qu'elle se caractérise par une corrélation à l'ancienneté et au confort ?

Les premières normes énergétiques datent de la fin des années 1950. En 1974, les logements neufs sont soumis pour la première fois à une réglementation thermique. Et ce n'est qu'en 2007 qu'une réglementation thermique s'applique à la rénovation des logements existants.<sup>1</sup>

Ainsi, les logements construits avant 1974, même s'ils ne sont pas pour autant tous de mauvaise qualité, présentent des risques accrus en matière de précarité énergétique. Les constructions d'après-guerre, dont la production a été très rapide, sont donc potentiellement plus exposées. Les grands ensembles d'habitat social, par exemple, pour beaucoup construits dans l'urgence avec des matériaux préfabriqués, présentent des risques plus importants en matière d'isolation.

Une nuance peut cependant être apportée sur le bâti ancien datant d'avant 1949. Le ministère de l'Ecologie le distingue en effet de celui construit entre 1949 et 1973, car les bâtiments anciens dits vernaculaires (maisons alsaciennes, par exemple) sont a priori moins énergivores que ceux construits entre 1949 et 1973 car ils utilisent des matériaux traditionnels. Ces constats sont confortés par les analyses de confort du bâti<sup>2</sup>. Les logements décrits comme ayant un confort médiocre sont plus nombreux dans le parc ancien.

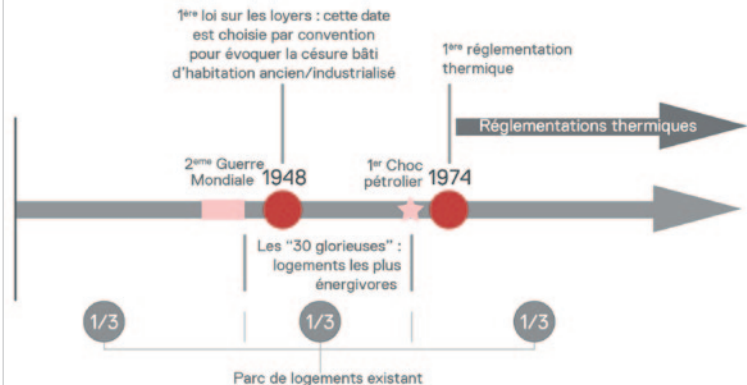
De plus, l'entretien du bâti (état des menuiseries notamment, mais aussi des murs et de la toiture) a également un impact sur l'isolation et sur la facture énergétique d'un logement ancien.

Par ailleurs, une autre hypothèse de la vulnérabilité énergétique du logement est que les déperditions thermiques sont différentes selon que le logement est individuel ou collectif.

Des études récentes montrent que, de manière générale, la maison est plus consommatrice d'énergie qu'un appartement. Cela s'explique par différents facteurs, dont celui de la déperdition des murs en contact avec l'extérieur.

## DES SPÉCIFICITÉS DU BÂTI À PRENDRE EN COMPTE SELON SA DATE DE CONSTRUCTION

source : DREAL et DRAC Alsace



## Des territoires plus à risque que d'autres ?

Près de 60 % de l'ensemble du parc de logements bas-rhinois date d'avant 1974, se répartissant à parts égales entre ceux construits avant 1949 et ceux construits entre 1949 et 1974.

On note des variations territoriales avec une surreprésentation **des logements les plus anciens (avant 1949) dans les SCoT de l'Alsace Bossue, de la Région de Saverne, de la Bruche et de Sélestat et sa région.**

Pour d'autres territoires, c'est **le bâti reconstruit d'après-guerre qui est plus important : les SCoT de la Région de Strasbourg, de la Bande Rhénane Nord et de l'Alsace du Nord.**

De manière générale, les logements anciens d'avant 1949 se trouvent plus dans les communes rurales, alors que **les pôles se distinguent par une surreprésentation de logements construits entre 1949 et 1974.**

L'Alsace du Nord et la Bande Rhénane Nord se distinguent par les proportions les plus importantes de logements anciens de faible confort : **respectivement, environ 20 % et 30 % de leurs logements datant d'avant 1974 sont de confort médiocre.**

1. *Habitat ancien en Alsace. Amélioration énergétique et préservation du patrimoine. Enjeux, méthode, résultats*, DREAL et DRAC Alsace, mai 2014.  
2. Le confort du bâti se rapporte à l'architecture, à la qualité des constructions, la conception, les locaux d'hygiène, les équipements usuels, le mode de chauffage. Source : FILOCOM.

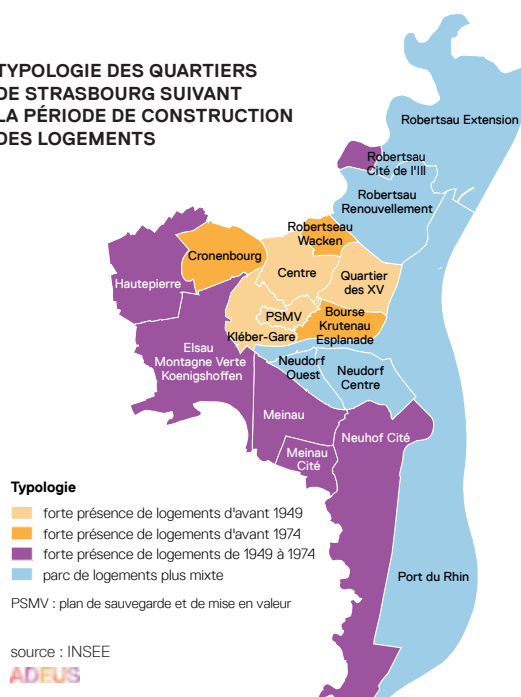




De plus, les maisons sont surreprésentées parmi les logements inconfortables, et ce dans tout le département. Par conséquent, **le parc de logement du département se caractérise par une surreprésentation des grands logements classés en inconfort.**

En termes d'occupation, on peut faire un double constat : dans les **territoires ruraux**, ces logements anciens sont plus particulièrement occupés par des **personnes âgées** occupant seules de **grandes maisons**. Dans les territoires les plus **urbains**, pôles et centralités secondaires, ce sont les **« isolés »** et les **familles monoparentales** qui sont plus particulièrement concernés.

#### TYPOLOGIE DES QUARTIERS DE STRASBOURG SUIVANT LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS



#### Zoom sur les quartiers strasbourgeois

A Strasbourg, les logements les plus anciens (avant 1949) se situent dans les quartiers centraux.

Dans les quartiers périphériques, notamment les quartiers d'habitat social, c'est le bâti construit après-guerre (1949 à 1974) qui est surreprésenté.

## La vulnérabilité liée aux revenus

### Evolution du coût de la vie : un facteur aggravant ?

Pour rappel, un logement abordable est un logement que peut se payer un ménage. L'évolution des revenus et des prix du marché immobilier influe sur la capacité d'un ménage à accéder et se maintenir dans un logement. De plus, le poids croissant des énergies pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages.

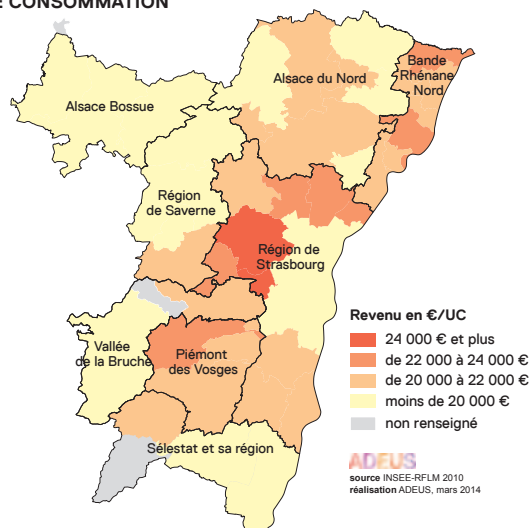
L'analyse des revenus permet de connaître où se trouvent les ménages aux revenus les plus modestes et de mettre en évidence les territoires où existe un risque accru en termes d'accès et/ou de maintien dans les logements, et de capacité à faire face aux charges.

### Où se trouvent les ménages aux revenus modestes ?

Les ménages aux revenus les plus modestes ne se situent pas ou plus seulement dans les grandes villes du département, voire dans certains de leurs quartiers.

On assiste à un double phénomène : d'une part, il y a de plus en plus de ménages aux faibles revenus, d'autre part, la pauvreté se diffuse dans les territoires ruraux.

#### REVENUS FISCAUX MÉDIANS PAR UNITÉ DE CONSOMMATION



Dans le département, on constate des écarts importants de revenus médians<sup>3</sup> : de 17 822 € par unité de consommation en Alsace Bossue à 25 360 € dans le Kochersberg.

3. Les expertises de l'ADEUS, interSCoT – indicateurs de suivi 2013, mars 2014.

Dans l'ensemble du département, le revenu médian s'élève à environ 20 000 € par unité de consommation en 2010, alors qu'il est d'un peu plus de 19 000 € dans la CUS.

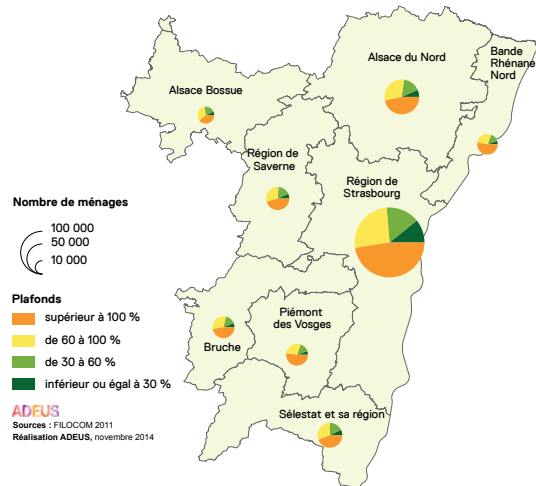
Par ailleurs, la proportion de ménages en-dessous des plafonds HLM est plus importante dans les SCoT de l'Alsace Bossue, de la Région de Strasbourg, de la Région de Saverne et de Sélestat et sa région.

Même si les ménages les plus précaires sont proportionnellement plus nombreux dans le parc social, la situation des ménages modestes habitant dans le parc privé est tendue : dans le département, deux tiers d'entre eux sont éligibles au parc social et un tiers est même éligible au parc très social.

**En Alsace Bossue, les locataires du privé sont seulement 20 % à avoir des revenus supérieurs aux plafonds HLM.**

Si la dispersion des revenus peut être importante, la dispersion des prix de l'immobilier ne l'est pas : les prix de vente comme les prix de location des logements demeurent élevés dans tout le Bas-Rhin. Cela renforce les enjeux sur les capacités financières des ménages, notamment les plus modestes, de se loger, dans un contexte de renchérissement des charges.

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LES PLAFONDS DE RESSOURCES HLM



A Strasbourg, les revenus les plus faibles se trouvent dans les quartiers composés principalement d'habitat social. Les écarts de revenus sont très contrastés selon les quartiers : le revenu médian du quartier du polygone est d'environ 5 600 € ; dans le quartier de l'Orangerie, il s'élève à plus de 39 000 €.

Plus de la moitié de la population du Bas-Rhin est éligible au parc social, c'est-à-dire qu'elle se situe en-dessous des plafonds de ressources permettant de prétendre à un logement aidé.

# La vulnérabilité liée au mode de chauffage et à l'énergie

## Quels critères pour la qualifier ?

La précarité énergétique se définit par un taux d'effort supérieur à 10 % de ses revenus pour payer ses factures d'énergie domestique. L'INSEE estime que 3,8 millions de personnes ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10 %. Ce phénomène dépasse les classes modestes pour toucher également les classes moyennes. La forte augmentation des prix de l'énergie depuis 2008 incite désormais certains ménages à restreindre leurs consommations énergétiques liées au logement, pour se rendre en voiture sur leur lieu de travail par exemple.<sup>1</sup>

Le mode de chauffage et le type d'énergie pour chauffer le logement sont des critères permettant d'approcher la vulnérabilité des logements en matière énergétique.

## Y a-t-il des énergies plus coûteuses que d'autres ?

Même si tous les types d'énergie connaissent de fortes augmentations ces dernières années, certaines énergies sont plus coûteuses que d'autres.

Les prix des énergies pour chauffer un logement varient en effet du simple au double.

### PRIX DE L'ÉNERGIE POUR UN MÉNAGE EN JUILLET 2013 (TARIFS DOMESTIQUES)

Prix en euros TTC pour 100 kWh PCI

Electricité	14,94
Fioul domestique	9
Chauffage urbain	entre 8,3 et 8,9
Gaz naturel	7,5
Bois	6

source : Service de l'observation et des statistiques (SOeS), base PEGASE, Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie. Rapporté au Pouvoir Calorifique Inférieur.

Le Pouvoir Calorifique Inférieur (PCI) est la quantité théorique d'énergie contenue dans un combustible. Le PCI désigne la quantité de chaleur dégagée par la combustion d'une unité de masse de produit (1 kg) dans des conditions standardisées. Plus le PCI est élevé, plus le produit donne de l'énergie.

1. « La vulnérabilité énergétique des territoires périurbains » par Gaëtan BRISEPIERRE, sociologue, 2012.

## Quelles énergies dans quels territoires ?

Dans le Bas-Rhin, **les modes principaux de chauffage des logements sont des énergies fossiles : le gaz de ville ou de réseau à 31 % et le fioul à 28 %.**<sup>2</sup>

Le gaz, utilisé surtout en milieu urbain, est ainsi plus présent dans le SCOTERS et le SCoT de Sélestat et sa région. On note l'importance fioul dans les SCoT de l'Alsace Bossue, la Bande Rhénane Nord, l'Alsace du Nord et la Bruche. L'Alsace Bossue se distingue par la forte présence des « autres modes » de chauffage, dû à une forte proportion de chauffage au bois.

En moyenne, l'électricité n'est pas un mode de chauffage important dans le département. Mais le risque de vulnérabilité énergétique des logements chauffés à l'électricité est important, notamment dû au coût élevé de cette énergie.

## Y a-t-il des spécificités territoriales dans les parcs potentiellement plus à risque ?

Dans le parc de logements datant d'avant 1949, le mode de chauffage « autres », c'est-à-dire le **chauffage au bois principalement**, est le plus important dans tous les territoires du département sauf le SCOTERS. Il s'agit certes du mode de chauffage le moins coûteux, mais pas pour autant le moins polluant.

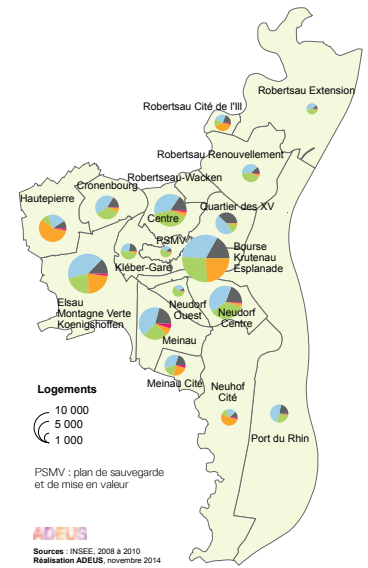
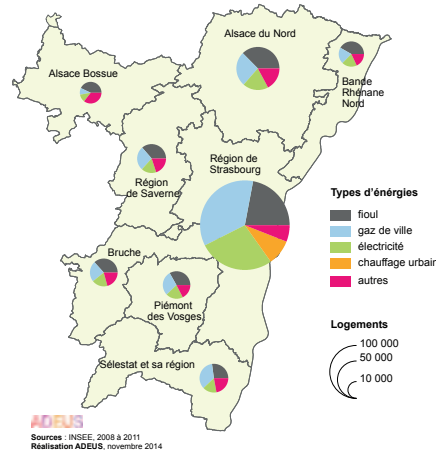
Dans le parc datant de 1949 à 1974, caractérisé par une déperdition énergétique potentiellement plus importante, on constate globalement une **forte proportion de logements chauffés au fioul** (38 % dans le département, et 50 % dans le département hors SCOTERS), **énergie chère et au coût croissant, impliquant un risque de vulnérabilités cumulées pour ce parc.**

**A Strasbourg, le gaz de ville** est globalement le mode de chauffage le plus utilisé **dans le parc datant de 1949 à 1974.**

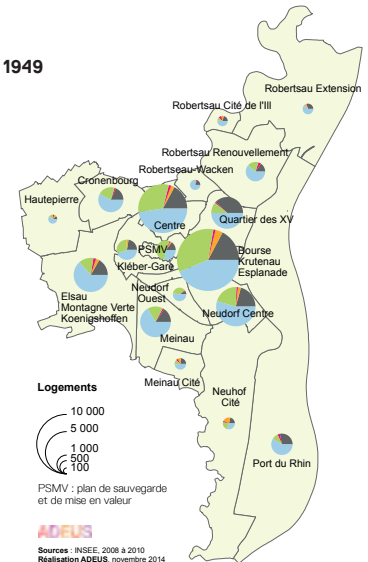
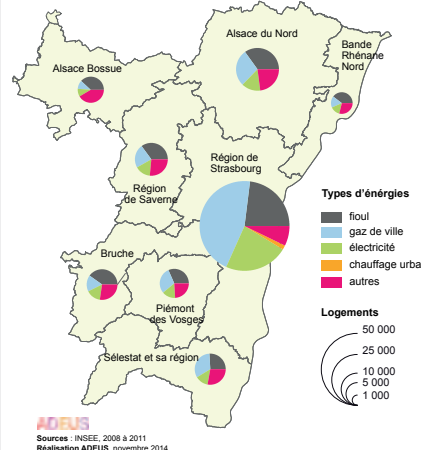
Des quartiers présentent plus particulièrement des risques accrus de déperdition énergétique (immeubles collectifs de préfabriqués construits après-guerre). Mais on y constate une présence plus importante du chauffage urbain et du gaz de ville, dont les coûts sont beaucoup plus faibles que l'électricité, limitant en même temps un peu ce risque : Cité de l'III, Hautepierre, Neuhof cité notamment.

2. Le mode de chauffage est entendu ici comme le mode principal de chauffage. Même si un même logement peut disposer de plusieurs modes de chauffage, seul le mode principal est pris en compte dans les statistiques analysées.

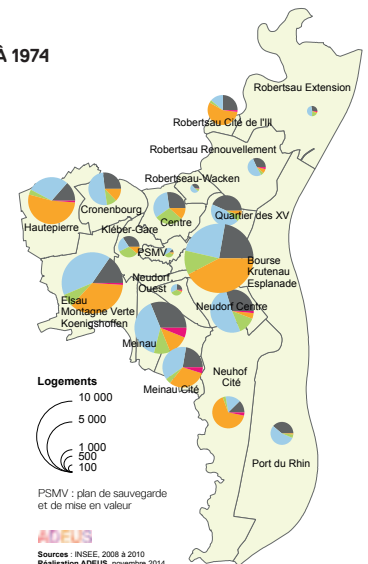
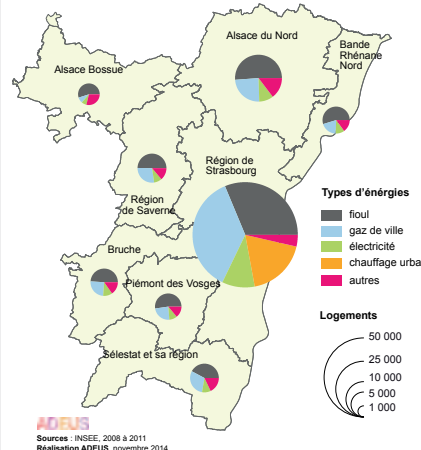
### TYPE D'ÉNERGIE PRINCIPALE UTILISÉE DANS LES LOGEMENTS



### RÉPARTITION DES LOGEMENTS DATANT D'AVANT 1949 SELON L'ÉNERGIE PRINCIPALE UTILISÉE



### RÉPARTITION DES LOGEMENTS DATANT DE 1949 À 1974 SELON L'ÉNERGIE PRINCIPALE UTILISÉE



# Conclusion et enjeux



Cette première analyse montre des niveaux de précarité énergétique liée au logement qui sont différents selon les territoires :

- Un risque très fort dans les SCoT de l'Alsace Bossue et de la Région de Strasbourg
- Un risque fort dans les SCoT de la Bande Rhénane Nord et de la Région Saverne
- Un risque moyen dans les SCoT de la Bruche et de l'Alsace du Nord
- Un risque plus mesuré dans les SCoT de Sélestat et sa Région et du Piémont des Vosges

A Strasbourg, de fortes disparités existent également. Pour autant, ce qui interpelle le plus est le niveau globalement élevé des risques liés à la précarité à moyen terme. Cela met en lumière d'importants enjeux en matière d'anticipation d'un nombre de situations de précarité (logements et ménages) qui pourrait tendre à s'accroître significativement.

Par ailleurs, ces travaux font ressortir des problématiques et spécificités liées au parc de logements et aux profils des ménages :

- des risques accrus dans les territoires ruraux et les quartiers d'habitat social liés à l'âge et au confort du parc de logements ;
- des ménages moins riches dans les grandes villes du département et dans les zones les plus rurales ;

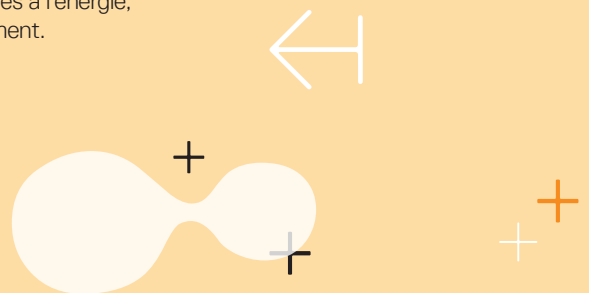
→ des constats sur les modes de chauffage qui ne sont pas sans poser de questions sur le cumul de vulnérabilité de certains logements, notamment ceux construits entre 1949 et 1974

De plus, ces écarts et différences territoriales n'impliquent pas les mêmes enjeux ni les mêmes problématiques en termes de vulnérabilité énergétique liée au logement.

La typologie mise en lumière par cette première approche permet ainsi de voir où se trouvent les territoires cumulant plusieurs vulnérabilités (surreprésentation de logements anciens et inconfortables, modes de chauffages onéreux et ménages modestes) impactant par conséquent et de façon corrélée les politiques futures des collectivités.

Ces distinctions ont également d'autant plus de sens qu'en matière d'actions publiques, elles offrent un regard sur ce qui relève d'actions préventives (risque de basculer dans une situation de précarité) ou d'actions curatives (urgence liée à la précarité).

Des travaux à venir, plateforme d'appui à la transition énergétique, enjeux de sobriété énergétique, compléteront cette première approche par une analyse des autres postes de dépenses des ménages liés à l'énergie, comme le transport notamment.



L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons**, Directrice générale de l'ADEUS  
Validation : **Yves Gendron**, Directeur général adjoint  
Equipe projet : **Sandrine Lechner** (chef de projet), **Mathilde Delahaye** (responsable du livrable), **Fanny Chailloux**, **Julie Dargaud**, **Dong-Binh Nguyen**, **Maryline Roussette** - N° de projet : **1.1.2.3**  
Photo : **Jean Isenmann** - Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149

Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)