



Etude thématique - Synthèse

Qui sont les ménages en précarité
énergétique dans les copropriétés du
parc privé ?

Cette synthèse est tirée du rapport « Qui sont les ménages en précarité énergétique dans les copropriétés du parc privé ? », réalisée par Batitrend, Energies Demain et POUGET Consultants, pour l'ONPE en 2019.

Objectifs de l'étude

L'étude « Qui sont les ménages en précarité énergétique dans les copropriétés du parc privé ? » s'intègre dans une série de 3 études thématiques, dont l'objectif est de mieux caractériser les ménages en situation de précarité énergétique, du point de vue socio-économique, et en lien avec le type de logement qu'ils habitent (hors précarité énergétique liée à la mobilité). L'entrée de cette étude concerne le type de logement : elle concerne les ménages résidant en appartement dans le parc privé (réunis indifféremment en copropriété ou monopropriété). Les 2 autres études concernent « les ménages locataires en précarité énergétique dans le parc privé », et « les ménages en précarité énergétique dans le parc social ».

Les trois études sont construites selon la même structure, de manière à pouvoir comparer les résultats quantitatifs.

Méthodologie de travail

Les 3 études thématiques métropolitaines reposent sur **une étude statistique, une analyse bibliographique**, et plusieurs **entretiens avec des professionnels** qui ont permis de nourrir le rapport.

L'étude statistique est réalisée à partir du traitement de l'enquête nationale logement (ENL) 2013 de l'INSEE. Le périmètre de travail concerne les résidences principales de France métropolitaine, et donc exclut les logements situés dans les territoires ultra-marins, les résidences secondaires, et les logements dont la personne de référence est étudiante ou apprentie. La cible de cette étude concerne donc **7,2 millions d'appartements (28% du parc de résidences principales en France)**. Notons que les études « locataires du parc privé » et « ménages en appartement dans le parc privé » se recoupent partiellement. En effet, les ménages locataires, résidant en appartement (soit 3,9 millions de ménages) sont inclus dans les périmètres des deux études.

La précarité énergétique est exprimée au sens des indicateurs définis par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) dans l'étude « analyse de la précarité énergétique à la lumière de l'enquête nationale logement 2013 » réalisée pour l'ONPE en 2016, à savoir :

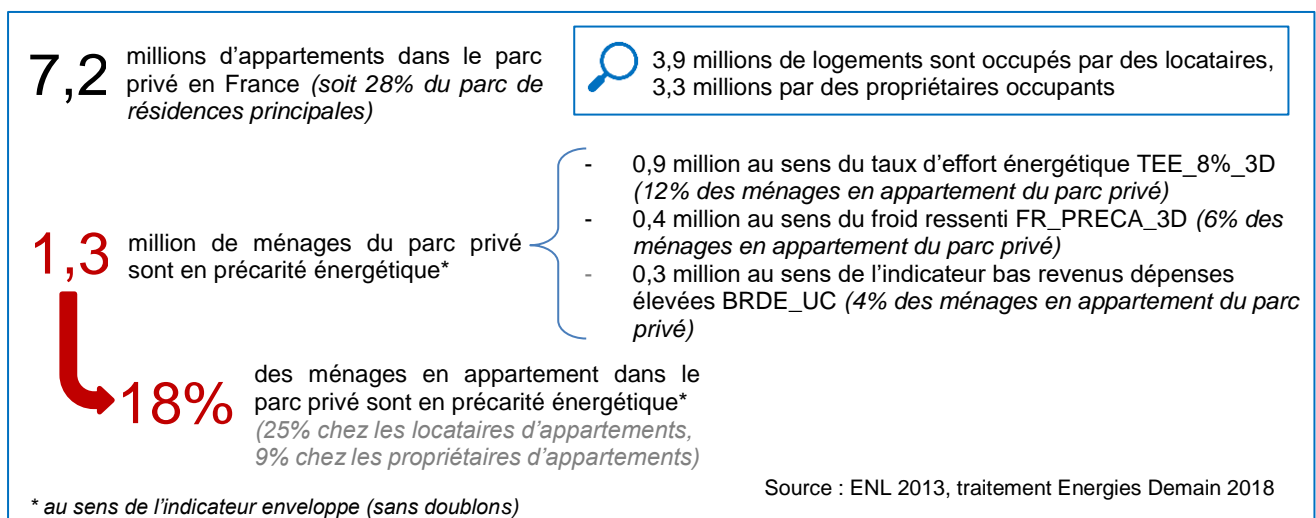
- Le **taux d'effort énergétique** (TEE) est le rapport entre les dépenses d'énergie et les revenus du ménage. Le « **TEE_8%_3D** » considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques sont supérieures à 8% de son revenu et que son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur ou égal au 3^e décile de revenu par UC des ménages français ;
- L'indicateur **Bas Revenu Dépenses Elevées**¹, rapporté au nombre d'UC du ménage (« **BRDE_UC** »), identifie les ménages dont les dépenses d'énergie sont supérieures à la médiane des dépenses d'énergie des ménages français et dont le reste à vivre par UC (revenu par UC dont sont déduites les dépenses liées au logement hors énergie) est inférieur à 60% de la médiane ;

¹ L'ONPE a décidé en 2018 de suivre le phénomène de la précarité énergétique à l'aide de deux indicateurs uniquement : le taux d'effort énergétique et le froid ressenti. Néanmoins, les précédentes études issues de l'ENL 2013 publiées en 2016 par l'ONPE utilisaient également l'indicateur BRDE, aussi à cette fin avons-nous décidé de le maintenir dans cette étude.

- L'indicateur **Froid** « **FR_PRECA_3D** » est un indicateur subjectif basé sur le ressenti des ménages en matière de confort thermique². L'ENL 2013 prend en compte 7 motifs de froid (installation de chauffage insuffisante, panne de l'installation de chauffage, mauvaise isolation thermique, limitation du chauffage en raison du coût, coupure d'énergie liée à des impayés, mauvais réglage ou mise en route tardive de l'installation, autres raisons). L'indicateur ne comptabilise que les ménages en situation de précarité énergétique déclarant une sensation de froid liée à au moins l'un des cinq premiers motifs, c'est-à-dire ceux considérés comme significatifs d'une situation de précarité énergétique et ayant un revenu par unité de consommation inférieur ou égal au 3^e décile.
- C'est à partir de ce panier de trois indicateurs qu'est composé le macro-indicateur **enveloppe**, qui permet d'identifier les ménages touchés par la précarité énergétique selon tous les indicateurs du panier (**sans double compte**).

Résultats

2.1 Chiffres clés



2.2 Caractéristiques socio-économiques des ménages

Quel que soit l'indicateur considéré, et en comparaison aux ménages résidant dans les appartements du parc privé à l'échelle nationale, plusieurs facteurs de risque peuvent être identifiés pour les ménages en situation de précarité énergétique dans ce parc :

- **Par construction, le faible revenu** : une plus grande proportion de ménages dans les 1^e et 2^e déciles de revenus par unité de consommation ; leurs revenus moyens par unité de consommation sont 2 à 3 fois plus faibles par rapport à l'ensemble des ménages habitant dans un appartement du parc privé. **L'absence d'emploi**, c'est-à-dire le nombre important de ménages dont la personne de référence est au chômage ou avec une activité « autre » (invalidité, handicap, femme ou homme foyer...) est plus représentée ;
- **Des dépenses énergétiques annuelles moyennes par m² plus élevées** que celles observées pour l'ensemble des ménages en appartement dans le parc privé (24 €/m²/an pour

² « au cours de l'hiver dernier, dans votre logement, votre ménage a-t-il souffert du froid pendant au moins 24h ? »

le TEE_8%_3D, 21 €/m²/an pour le FR_PRECA_3D, 26 €/m²/an pour le BRDE_UC contre 19 €/m²/an pour l'ensemble des ménages des appartements du parc privés).

2.3 Caractéristiques des logements

De la même manière, plusieurs facteurs de risque liés à des caractéristiques du logement peuvent être identifiés pour les ménages occupant un appartement du parc privé en situation de précarité énergétique :

- **La localisation** : dans les zones « Nord-Est » et « littoral méditerranéen ») ainsi que les unités urbaines de moins de 200 000 habitants (jusqu'à 40% de ménages en précarité énergétique, via le BRDE_UC et 45% via le TEE_8%_3D), alors que seuls 35% des ménages en appartements du parc privé habitent ce type de territoire ;
- **Le nombre de logements dans l'immeuble** : alors que 48% des ménages habitant en appartement du parc privé résident dans un immeuble de moins de 10 logements, les ménages en précarité énergétique sont plus de 60% à habiter dans un immeuble de ce type ;
- **L'ancienneté du logement** : une plus forte représentation des logements construits avant 1948 (près de 40% pour les deux indicateurs BRDE_UC et TEE_8%_3D) que pour l'ensemble des appartements du parc privé français (28%) ;
- **Des anomalies associées à la qualité du bâtiment** telles que des fenêtres laissant anormalement passer l'air, le signalement du logement (hors norme, insalubre ou dangereux), des signes d'humidité sur les murs.

2.4 Caractéristiques des ménages dans leur logement

En plus de permettre une analyse des caractéristiques socio-économiques des ménages et des logements qu'ils habitent, l'ENL permet de croiser les indicateurs de précarité énergétique avec des variables en lien avec les pratiques des ménages dans leur logement. Certaines caractéristiques des ménages en précarité énergétique dans les appartements du parc privé sont communes à tous les indicateurs de précarité énergétique retenus :

- **Ces ménages occupent leur logement plus longtemps dans la journée**, en comparaison à l'ensemble des ménages habitant en appartement du parc privé (47% à 51% des ménages précaires énergétiques sont absents de leur logement pendant moins de 3h par jour, contre 37% des ménages habitant un appartement du parc privé) ;
- 27% (TEE_8%_3D) des ménages précaires énergétiques en appartement du parc privé déclarent avoir eu un **problème lié au froid dans le logement** au cours de l'hiver 2012-2013 (contre 18% de l'ensemble des ménages habitant un appartement du parc privé) ; par ailleurs 19% (BRDE_UC) à 33% (FR_PRECA_3D) d'entre eux déclarent avoir eu des difficultés à payer le loyer ou les charges au cours des 24 mois précédant l'enquête (contre 9% de l'ensemble des ménages habitant un appartement du parc privé) ; aussi, la proportion de ménages en situation d'impayés de loyer ou de charges est 2 à 3 fois plus importantes chez les ménages précaires énergétiques habitant en appartement privé que chez l'ensemble des ménages de ce même parc.

Conclusion

D'après les données issues de l'ENL 2013, le parc d'appartements privés est celui, parmi les typologies de parc étudiées, qui compte le moins de ménages en situation de précarité énergétique : 18% des occupants contre 26% de l'effectif global des locataires du parc privé et 36% de celui des locataires du parc social. Dans ce type de logements, 1,3 million de ménages sont donc concernés par ce phénomène.

L'étude statistique révèle que les ménages en précarité énergétique habitant en copropriétés sont caractérisés par des critères aussi bien socio-économiques que propres aux logements ou encore, dans une moindre mesure, aux modes de vie (durée d'occupation quotidienne des logements plus longue). Ils se caractérisent par des ressources financières plus limitées et des dépenses énergétiques moyennes par m² plus élevées que le reste des occupants du même parc. On observe que les ménages en précarité énergétique sont plus de 60% à habiter un immeuble de moins de 10 logements contre 48% pour l'ensemble des ménages habitant un appartement dans le parc privé. On note également une surreprésentation des logements construits avant 1948 occupés par les ménages précaires énergétiques, et des logements situés dans les zones « Nord-Est » et « littoral méditerranéen » ainsi que dans les unités urbaines de moins de 200 000 habitants.

Pour lutter contre ces facteurs de précarité énergétique, les acteurs mobilisables sont de plusieurs natures :

- Ceux qui interviennent en accompagnement à la gestion budgétaire ou à la mobilisation des aides à la personne (avec une approche sociale) ; il s'agit essentiellement de travailleurs sociaux œuvrant au sein de collectivités ou d'associations.
- Et ceux qui accompagnent les occupants (tout particulièrement les propriétaires) à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique des logements (approche sociale mais aussi technique et financière), Espaces Info Energie, associations spécialisées. Les collectivités locales peuvent jouer un rôle déterminant dans l'accompagnement des ménages en subventionnant (avec l'Anah) les actions de repérage et d'accompagnement des ménages concernés.