



Alliance Citoyenne de l'agglomération Grenobloise
5, 7 rue Georges Jacquet
38000 GRENOBLE

Département de recherches :
Cléo COJEAN
cleo.cojean@alliancecitoyenne.org

A l'attention de Christine Garnier,
Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, au Logement et à la politique foncière à Grenoble Alpes Métropole

Enquêtes sur les logements SDH du Village Olympique : Pour une réhabilitation urgente des logements

Ce document restitue les résultats d'une enquête effectuée de Novembre 2016 à Mars 2017. La recherche effectuée comprend plusieurs volets:

- Enquête de terrain pour effectuer un diagnostic des logements (construits en 1968)
- Entretiens avec des professionnels du logement pour connaître les critères qui vont déterminer la programmation des réhabilitations
- Entretiens avec des acteurs impliqués dans les questions de Précarité Énergétique (Ulisse Energie, CCAS de Grenoble)

Résultats d'enquête de terrain: Des conditions de vie intolérables

Le bailleur SDH ne voulant pas réaliser de diagnostic précis son parc au Village Olympique, les membres de l'Alliance Citoyenne du Village Olympique ont décidé de mener leur propre enquête, en s'appuyant sur des données fiables faisant consensus dans le secteur du logement.

Définir la Précarité Énergétique

Selon la loi du 12 juillet 2010: « est en situation de précarité énergétique 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 ».

Concrètement, selon l'ADEME, il s'agit de situations où les factures d'énergie (électricité/eau/chauffage) sont trop élevées par rapport aux ressources des ménages. La précarité énergétique est basée sur un calcul précis et sur le ressenti des personnes (par exemple, si on a eu froid pendant l'hiver, etc.).

→ En bref: Selon la formule retenue par l'ADEME, l'INSEE etc., il est considéré que si les dépenses d'énergie sont supérieures à 10% des ressources du ménage, le foyer est en situation de précarité énergétique

Il est également important de prendre en compte "le ressenti" des personnes: selon un rapport de l'IDDRI (Institut du Développement Durable et des Relations Internationales), le ressenti du froid dans le logement, le sentiment de payer des factures d'énergie trop importantes, participent à une définition plus précise de la précarité énergétique.¹

Méthodologie de l'enquête

Les membres du comité de l'Alliance Citoyenne du Village Olympique ont décidé de lancer une enquête de terrain afin d'objectiver le ressenti des habitants et de documenter leur situation collective. Pour mettre en œuvre une enquête basée sur des critères et des variables fiables, des entretiens ont été conduits avec des acteurs spécialisés dans le droit du logement et la question de la précarité énergétique.

Nous avons interpellé:

- un responsable du pôle inclusion financière du CCAS
- des associations telles que SOLIHA, Fondation Abbé Pierre
- des salariés ou responsables de structures nationales (ADIL, CNL) sur divers territoires

Ces entretiens ont permis d'établir une grille d'analyse afin d'évaluer la situation objective des personnes mobilisées pour la réhabilitation de leurs logements. Nous avons élaboré des questionnaires recensant la nature des problèmes constatés dans les logements, le montant des factures d'énergies et des ressources des familles.

L'enquête de terrain a permis d'établir un diagnostic de la situation des ménages (situation de précarité énergétique) et d'évaluer l'état du logement. 26 questionnaires ont été recueillis.

¹ Erard, T., Chancel ; L., Saujot, M. (2015). La précarité énergétique face au défi des données, Studies N°01/15, Iddri, Paris, France, 80 p.

Près de 75% des locataires de la SDH au Village Olympique sont en situation de précarité énergétique

L'analyse des questionnaires remplis avec les locataires témoigne bien du caractère énergivore des logements, qui se traduit par d'importantes factures d'énergie: 73,08% des locataires interrogés sont en situation de Précarité énergétique

Les personnes interrogées consacrent en moyenne 14,9% de leurs ressources financières (revenus de travail, allocations, prestations sociales) aux dépenses d'énergie: à des niveaux de revenus différents, ces logements "sociaux" mettent les locataires en situation d'inconfort ou de difficulté financière.

Près de 90% des locataires ont froid dans leur logements pendant l'hiver

Le ressenti des personnes est sans appel: 88,46% des locataires ont ressenti et souffert du froid cet hiver. Ils évoquent pour la plupart un hiver difficile physiquement et psychologiquement.

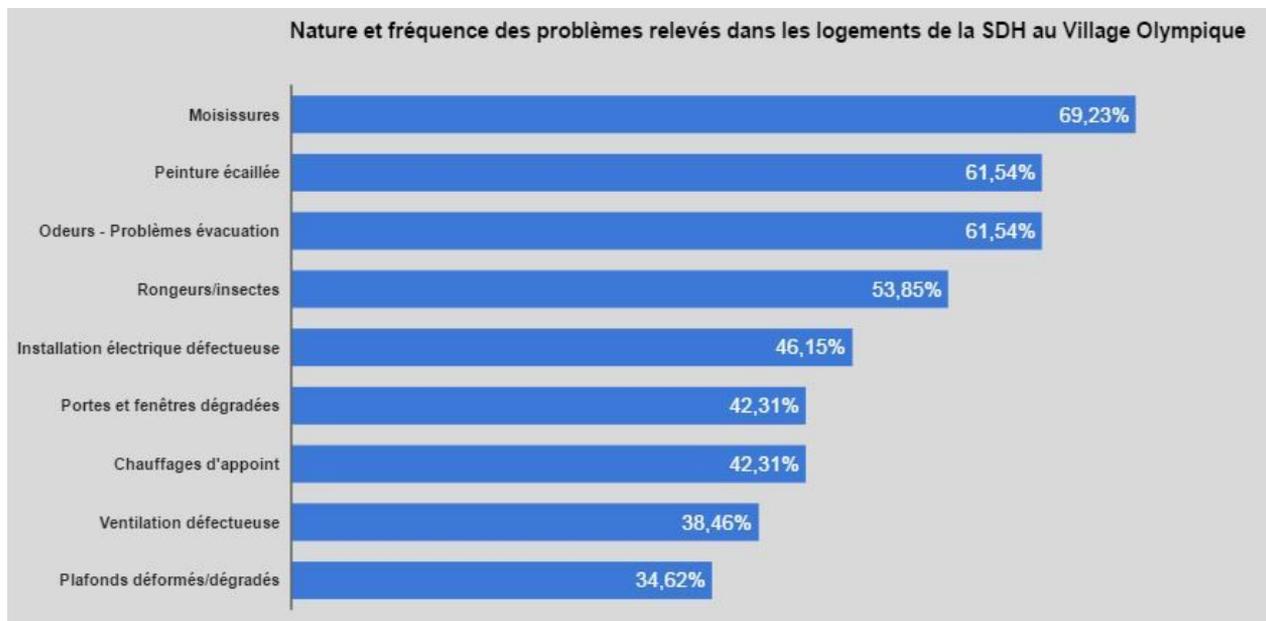
Les locataires ont largement conscience de cette situation de Précarité énergétique: 76,92% des locataires considèrent que leurs factures d'énergie sont trop importantes, et la même proportion déclare avoir une mauvaise isolation du logement. Cela se manifeste également par la mauvaise isolation phonique entre appartements.

Pour atténuer le froid dans les logements, 42,31% des locataires - notamment les personnes avec des enfants en bas âge ou les personnes âgées - utilisent un chauffage électrique d'appoint. Mais cela augmente la consommation d'énergie et fait "exploser" les factures d'énergies. Les locataires sont obligés d'assumer un surcoût d'énergie pour ne pas trop souffrir du froid.

Le constat de nombreux symptômes de l'indécence des logements de la SDH

Les locataires ne sont pas seulement accablés par l'inconfort thermique, mais aussi par une variété de problèmes annexes qui remettent en cause la décence des logements sociaux de la SDH.

D'après le Décret du 30 Janvier 2002 et les entretiens effectués avec des acteurs du droit relatif au logement, le questionnaire a permis de recenser la nature et la fréquence des problèmes présents dans les logements de la SDH au Village Olympique.



Les divers problèmes largement partagés par les locataires (présence de nuisibles, problèmes d'évacuation, dégradation des plafonds, des installations électriques) témoignent de l'inconfort et de la vétusté de ces logements.

La présence de moisissures chez près de 70% des locataires interrogés, les portes et fenêtres dégradées (vitres cassées, boiserie abîmées) chez plus de 40% des locataires, la ventilation défectueuse chez 40% des locataires sont des facteurs de mal-être qui participent à l'indécence du logement et à l'apparition de pathologies liées au froid et à l'humidité.

Les logements de la SDH sont pathogènes et menacent la santé des jeunes enfants

Parmi les personnes interrogées, 35% déclarent avoir une maladie liée au mauvais état/ à la mauvaise isolation du logement, dans la majorité des cas chez les jeunes enfants.

On recense des cas de:

- Insuffisances respiratoires
- Allergies respiratoires
- Asthme
- Rhumes/ Angines / Coups de froids chroniques difficiles à soigner
- Saignement de nez/ Accumulation de sang dans le nez de jeunes enfants, diagnostiqué par un médecin comme étant lié au froid



En effet, plusieurs recherches ont démontré l'impact du mal logement et de la précarité énergétique sur la santé des personnes.² Ces études affirment que la population touchée par la précarité énergétique est en moins bonne santé que le reste de la population. Cet état de moins bonne santé se manifeste par des pathologies chroniques ou aiguës et des symptômes plus fréquents: bronchites chroniques, rhumes/angines, gripes, sifflements respiratoires, crises d'asthme, rhinorrhées, etc.



Les tendances pathologiques relevées par le biais de notre questionnaire viennent confirmer cette analyse plus globale. Comme nous l'avons constaté avec notre enquête de terrain, les enfants exposés à cette précarité énergétique souffrent plus souvent de rhumes, angines et autres troubles.³

Cette enquête de terrain donne une idée du quotidien vécu par les locataires des logements sociaux de la SDH. La précarité énergétique et la vétusté des logements, liée à l'âge des bâtiments et à leur mauvaise isolation, ont un impact considérable sur la santé des locataires, et sur leur situation financière.

² Bernard Ledéser, « Quand le logement rend malade. L'impact de la précarité énergétique sur la santé », Informations sociales 2014/4 (n° 184), p. 32-37.

³ Dans l'étude citée, il est affirmé que 30% des enfants exposés à la Précarité énergétique souffrent de sifflements respiratoires contre 7 % pour les enfants non exposés à la précarité énergétique, rhinorrhées (67 % contre 29 %) ou irritations oculaires (23,5 % contre 7 %).

Parc de la SDH au Village Olympique : une priorité absolue selon les professionnels du logement

Méthodologie de l'enquête

Nous avons conduit une dizaine d'entretiens avec des professionnels du logement ayant travaillé sur la question des opérations de rénovation lourdes. Ce corpus d'entretiens a permis d'appréhender le fonctionnement des programmations pluriannuelles et de maîtriser les enjeux des réhabilitations lourdes dans le parc social.

Nous avons donc interpellé :

- des responsables du secteur logement social dans des collectivités territoriales (Conseil Départemental, Métropoles)
- des responsables de la programmation des réhabilitations chez des bailleurs sociaux
- un chargé de mission à l'ANRU

Critères retenus	Description des critères retenus	Situation au Village Olympique (validation des critères)
Date de construction	La date de construction de l'immeuble permet de déterminer s'il est à réhabiliter en priorité. Les professionnels estiment que le cycle de vie d'un bâtiment s'arrête au maximum autour de 50 ans (s'il n'y a pas eu de réhabilitation très lourde).	La date de construction des immeubles SDH du VO est 1968: cela fait 48 ans. Il est grand temps de réhabiliter.
Évaluation objective de l'état des logements	On note que les pratiques de certains bailleurs sont transparentes et objectives: Par exemple, un recueil de données techniques par un outil informatique évalue l'état des composantes de chaque immeuble et détermine là où il est plus urgent d'intervenir lourdement.	Les méthodes de la SDH ne sont pas transparentes: aucun détail n'est fourni aux locataires sur la façon dont les réhabilitations sont mises en place. Aucun élément ne permet de justifier que l'état des logements a été évalué pour décider de la programmation des réhabilitations. Notre enquête de terrain démontre en revanche que les logements semblent indécents au regard de la fréquence et de la nature des problèmes qui y sont relevés (voir graphique page 2).
Performance énergétique	Les catégories considérées comme "urgentes" sont les E, F, G. La précarité énergétique des ménages joue également en faveur des logements à réhabiliter en priorité.	Les logements n'ont pas une bonne performance énergétique. Ils seraient étiquetés comme D selon la SDH, mais nous n'avons pas accès au DPE officiel effectué par le bailleur. Notre enquête de terrain démontre que 73% des ménages sont en situation de précarité énergétique (voir page 2).
Cohérence avec les projets de rénovation urbaine	L'organisation de la programmation des réhabilitations dépend des projets urbains prévus. Il faut qu'elle soit cohérente avec le projet urbaniste en cours sur la zone/ ville. Dans ce cadre, les aides accordées par l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) déterminent en majorité la programmation.	Les adresses concernées font bien partie de la zone délimitée comme prioritaire par l'ANRU. L'ANRU a déterminé les deux Quartiers Politiques de la Ville qui sont élus pour le PNRU 2: Village Olympique, et Essarts Surieux à Grenoble.
Demande des locataires	Le signalement des locataires, le nombre de demandes de maintenance constituent un facteur pour la décision de réhabilitation.	Les locataires se mobilisent depuis un an pour la réhabilitation de leurs logements

Résultats de l'enquête: Les critères retenus par les acteurs du logement font passer les logements du Village Olympique "en haut de la pile"

Ces entretiens ont permis de déterminer une liste de 5 critères principaux qui déterminent les logements à réhabiliter en priorité (voir tableau ci-dessus).

Ces critères mettent en lumière l'urgence de la situation au Village Olympique : les bâtiments vieux de 50 ans ne peuvent attendre dix ans de plus pour être réhabilités.

L'État a également « priorisé » cette zone en l'incluant dans son Plan National de Renouvellement Urbain : il ne serait pas cohérent de rénover la zone urbaine sans toucher aux logements.

La mobilisation des locataires est elle aussi un argument de poids : aucune autre manifestation n'a sollicité la SDH et la Métro pour faire avancer les réhabilitations.

Des voisins bien plus chanceux chez Actis... qui a terminé les réhabilitations depuis 5 ans

Le seul autre bailleur social présent au Village Olympique est Actis. De 2009 à 2012, des travaux de réhabilitation thermique ont été effectués dans les logements Actis du Village Olympique : les logements, également construits en 1968 avaient alors les mêmes caractéristiques que ceux de la SDH.

Aujourd'hui, la différence est nette entre les locataires d'Actis et de la SDH : après les travaux de réhabilitation d'Actis, les factures d'énergie ont nettement baissé pour les locataires d'Actis (voir tableau ci-dessous).

Parce qu'ils sont logés chez le bailleur social SDH, **leurs factures de chauffage sont près de 45% plus élevées que celles de leurs voisins (voir tableau ci-dessous).**

Comparaison des charges de chauffage entre deux ménages	Actis	SDH
Montant charges année (€)	476,8	996,96
Remboursement chauffage	-17,28	-283,9
Payé réel en 2014 (€)	459,52	713,06
Surface du logement (m ²)	68	71
Prix du chauffage par m ² (€)	6,76	10,04
Différence de prix entre SDH et Actis au m ²		3,29 €
Surcoût assumé par le locataire		233,27 €

De plus, d'après un courrier adressé aux habitants, la performance énergétique enregistrée dans les logements SDH relève de la catégorie D.

Pourtant, les bâtiments voisins appartenant à Actis, construits la même année et ayant exactement les mêmes caractéristiques, appartenait à la catégorie E avant les travaux. Il est très probable que la performance réelle des logements SDH se situe dans la catégorie E, ce qui serait un argument de plus pour demander la priorisation de la réhabilitation sur ce quartier.

Réhabilitation en 2024: Une promesse trop tardive pour une opération urgente et réalisable

Les locataires remettent en cause les méthodes de travail opaques de la SDH

Depuis Décembre 2015, date qui marque le début de la mobilisation, la SDH est fermée au dialogue avec ses locataires: sur les six courriers envoyés, aucun ne donne lieu à une reconnaissance des revendications portées. La SDH refuse de réhabiliter ces logements, expliquant que d'autres sont prioritaires, puis qu'il s'agit d'une questions de fonds financiers, mais en restant vague sur son argumentation, et sa logique de priorisation.

A ce jour, les habitants déplorent le manque de transparence de la SDH quant à ses méthodes de travail. Aucun élément ne permet de justifier de la priorisation des réhabilitations sur le parc de la SDH, qui refuse de communiquer sa stratégie patrimoniale avec ses locataires.

Des doutes sur la catégorie énergétique des logements communiquée aux locataires

A chaque demande d'information, une réponse vague est donnée: lorsque les locataires demandent à connaître la catégorie énergétique de leurs logements, la SDH répond par courrier qu'ils sont enregistrés comme "catégorie D", bien que le Diagnostic de Performance Énergétique n'ait pas été communiqué.

De plus, cette information est à remettre en cause par deux informations qui viennent la contredire:

- Le bailleur Actis qui a rénové ses logements du VO (qui ont les mêmes caractéristiques que ceux de la SDH) avait diagnostiqué ces logements comme étant de la catégorie E
- Un technicien qui est intervenu ponctuellement sur des logements de la SDH au Village Olympique affirme être "*certain que la catégorie D est trop généreuse pour ces logements*"

L'engagement insuffisant de la SDH contre la Précarité Énergétique

La Société Dauphinoise de l'Habitat et Soleni (Service d'accompagnement à la maîtrise de l'énergie) travaillent ensemble pour lutter contre la précarité énergétique.⁴ Le programme autour duquel ils travaillent vise à limiter la consommation d'eau "et le montant de la facture des locataires".

Limites du programme de "Lutte contre la Précarité Énergétique" SDH - SOLENI

Il porte seulement sur la consommation en eau

Les dépenses d'eau représentent généralement moins de la moitié des dépenses d'énergie des locataires.

Le programme vise les ménages considérés comme "irresponsables" dans leur consommation

Le problème de surconsommation concerne les dépenses en électricité et chauffage, sur lesquelles les familles ne peuvent pas faire de sacrifice, à moins de vivre dans le froid

Le programme ne permet pas de lutter contre la Précarité énergétique mais contre les risques d'impayés

Entre 2012 et 2017, entre 50 et 80 personnes ont été "repérées" et ont participé au programme. La SDH repère les locataires qui surconsomment en eau et qui ont des factures très importantes (probablement impayées)

→ En bref, le programme semble être élaboré plus dans l'intérêt de la SDH que celui des locataires: Il permet de réduire le risque d'impayés des locataires, et d'éviter une perte financière pour le groupe.

→ La Précarité Énergétique ne peut recouvrir la seule variable de la consommation en eau: il y a un parti pris de la SDH de ne pas vouloir travailler sur le bâti, qui est pourtant le problème majeur des ménages qui sont en réelle situation de précarité énergétique.

⁴ Article du 23 Septembre 2016, L'Essor: <http://lessor.fr/soleni-et-la-sdh-contre-la-precarite-energetique-16181.html>

Pour les locataires de la SDH, la réhabilitation en “2024” est une promesse de plus... sans garantie

Le bailleur promet une réhabilitation prévue en 2024: les locataires ne sont pas prêts à attendre sept ans de plus, et n'ont pas confiance dans cette promesse sans garantie.

Plusieurs professionnels du logement interrogés lors de notre enquête nous ont mis en garde sur cette affirmation. En effet, plusieurs acteurs nous ont expliqué qu'il est difficile de connaître l'avenir du financement du logement social d'ici 2024.

Par ailleurs, le transfert de compétences entre le Département et Grenoble Alpes Métropole pose question. Il est difficile de croire qu'un bailleur a programmé une réhabilitation d'ores et déjà, alors que la date est assez éloignée.

A ce jour, le financement de la réhabilitation des logements du Village Olympique n'est pas acté pour 2024, ce qui pose question aux locataires mobilisés pour la rénovation.

La Société Dauphinoise de l'Habitat suspectée de ne pas remplir ses obligations légales de propriétaire

Le bailleur ne remplit pas son obligation légale de fournir un logement qui garantisse un « usage paisible » aux locataires. Les traces de moisissures proviennent d'un défaut d'isolation de l'immeuble, et probablement du dysfonctionnement de l'équipement d'évacuation de l'air dans certains appartements.

Les problèmes d'isolation sont tels que la santé des locataires en est affectée: 35% présentent des pathologies qui seraient liées aux défauts du logement. Dès lors que la santé des familles est menacée, on peut remettre en cause la décence des logements.

Ce que dit la loi	Résultats d'enquête
Art 1721 du code civil: Le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement.	Les locataires ne peuvent avoir un usage paisible de leur logement: Présence de nuisibles (rongeurs/ insectes) chez 54% des locataires
Article 1 du Décret du 30 Janvier 2002: Le bailleur doit garantir "Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement"	Le chauffage n'est pas "normal" ou l'installation ne suffit pas aux vues des défauts d'isolation: <ul style="list-style-type: none">- Ressenti du froid pour 90% des locataires- Précarité énergétique pour 75% des locataires
Article 3 du Décret du 30 Janvier 2002: Le bailleur doit garantir "Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon"	Les installations d'évacuation ne semblent pas aux normes: Problèmes d'odeurs nauséabondes liées aux installations d'évacuations pour 60% des locataires
Articles 6 et 7 de la loi du 6 Juillet 1989: Le bailleur a « l'obligation d'entretenir le logement et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en bon état des locaux loués... »	Les logements loués par la SDH ne sont pas en bon état: <ul style="list-style-type: none">- Moisissures présentes chez 70% des locataires- Installation électrique défectueuse chez 45% des locataires- Peinture écaillée chez 60% des locataires- Plafonds dégradés chez 40% des locataires- Ventilation défectueuse chez 40% des locataires

La Société Dauphinoise de l'Habitat est en capacité financière d'investir sur le Village Olympique

Dans un récent courrier adressé aux membres de l'Alliance Citoyenne du Village Olympique et au Président de Grenoble Alpes Métropole, Christophe Ferrari, la Directrice Générale de la SDH, Patricia Dudonne, a argumenté qu'un investissement de la part de la SDH avant 2024 n'était pas envisageable pour des raisons de moyens financiers.

Nous avons procédé à l'analyse financière des comptes de la SDH, et de la SAFILAF, promoteur immobilier sur Grenoble et sa région, et premier actionnaire de la SDH, qui détient 50,18% des parts du bailleur social.

L'argument selon lequel le bailleur social ne peut lancer d'opérations de rénovation avant 2024 pour des raisons financières ne nous paraît pas recevable puisque l'entreprise a une activité très rentable, et son premier actionnaire, la SAFILAF, enregistre des bénéfices record depuis 2014.

Entre 2014 et 2015, le chiffre d'affaire de la SAFILAF a été multiplié par 4: on enregistre 8 millions d'euros de chiffre d'affaire, et plus d'un million d'euros de bénéfice (soit deux fois plus que l'année précédente).

De même, la SDH est en bonne santé financière selon les données enregistrées en 2015:

- L'entreprise réalise un chiffre d'affaires de 105 202 000€
- La SDH enregistre un bénéfice de 16 260 000€
- Réduction nette de l'endettement de l'entreprise: il est passé de 68,59% (2014) à 46,73% (2015)

Aux vues des résultats financiers de la SDH et de son actionnaire majoritaire, il nous semble que le groupe se trouve en capacité de financer la réalisation d'opérations de rénovations au Village Olympique.

Une occasion pour Grenoble Alpes Métropole de réaffirmer ses engagements et de prendre ses responsabilités

En réponse à la mobilisation des membres de l'Alliance Citoyenne en Juillet 2016, la SDH avait accepté d'engager des travaux d'amélioration des systèmes de ventilation défectueux dans les logements et améliorer le confort des locataires.

Ces travaux commenceront à partir de Juin 2017.

Ils sont néanmoins insuffisants par rapport à l'ampleur des problèmes d'isolation.

Suite à la mobilisation du 21 Novembre 2016, le président de Grenoble Alpes Métropole a reconnu l'urgence de la situation.



Photo: Action "Exposition photo des logements indécents de la SDH" dans le Hall de la Métro le 21 Novembre 2016

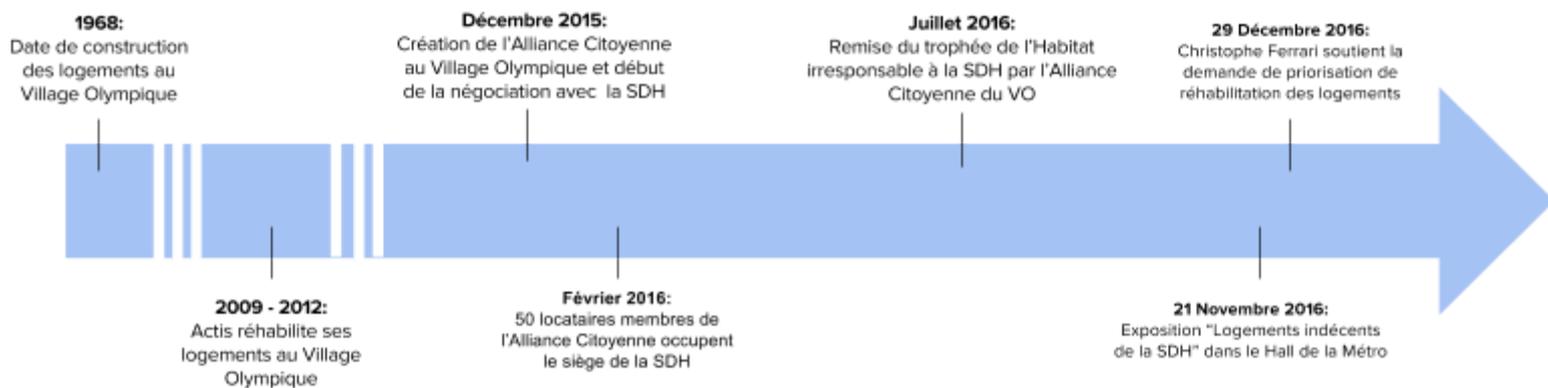
Le 29 Décembre 2016, Christophe Ferrari demandé la priorisation du VO dans le parc de la SDH dans une lettre adressée au président de la SDH, Bertrand Controverso.

Engager un travail de fond sur la performance énergétique des logements sociaux dans l'agglomération

Les solutions apportées par la Plateforme précarité énergétique coordonnée par le CCAS et la campagne Mur/Mur témoignent de l'engagement de Grenoble Alpes Métropole sur la question énergétique.

Mais la lutte engagée contre la précarité énergétique ne fait sens que si elle accompagnée par des opérations de réhabilitation lourdes du parc social, sans lesquelles aucune autre solution durable ne peut être apportée.

Favoriser une co-construction réelle avec des citoyens qui se mobilisent depuis 2015



Grenoble Alpes Métropole a l'ambition de développer une politique participative forte. Les locataires de la SDH, mobilisés depuis décembre 2015, ne trouvent toujours pas d'oreille attentive à leur demande, pourtant urgente aux vues des répercussions financières, environnementales et sanitaires de ces logements indécents et énergivores.

La mobilisation régulière et l'interpellation continue de la Métro a permis d'ouvrir le dialogue: ces échanges doivent se concrétiser par une prise en considération réelle de la demande citoyenne exprimée au Village Olympique.