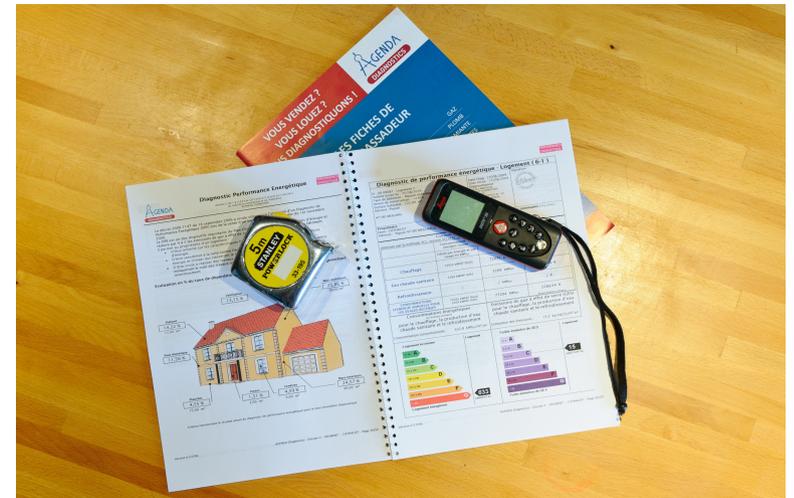


Vulnérabilité énergétique des primo-accédants

Étude sur le pays Chalonnais

Juillet 2013



Crédits photos : source MEDDE

Direction départementale des territoires
de Saône-et-Loire

www.saone-et-loire.equipement-agriculture.gouv.fr



Crédit photo : DDT71



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE

Vulnérabilité énergétique des primo-accédants

- **1) Objectif de l'étude et contexte**
- **2) cadrage de l'étude**
- **3) Vulnérabilité mobilité**
- **4) Vulnérabilité énergétique**
- **5) conclusions de l'étude**
- **6) synthèse et recommandations**



1) objectif de l'étude et contexte



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



objectif de l'étude et contexte

Pourquoi une étude primo-accédants sur le pays chalonnais ?

1) Etude Alterre Bourgogne de juillet 2007

« Cartographie de la «vulnérabilité énergétique» des ménages bourguignons : poids dans le budget des ménages des consommations d'énergies (logement et déplacements domicile-travail) dans chacune des 2045 communes de Bourgogne. »

Objectif : Sensibilisation des techniciens et des élus sur les incidences des coûts de l'énergie sur le budget des ménages en fonction des contraintes de chauffage et de déplacement.

objectif de l'étude et contexte

2) Etude DDT 71 de juin 2013

Pourquoi les primo-accédants ?

=> ménages actifs et avec enfants, avec des besoins importants de déplacements pour le travail, les services et les loisirs. Ces ménages sont prêts à faire des sacrifices importants pour accéder à la propriété et si possible d'une maison.

objectif de l'étude :

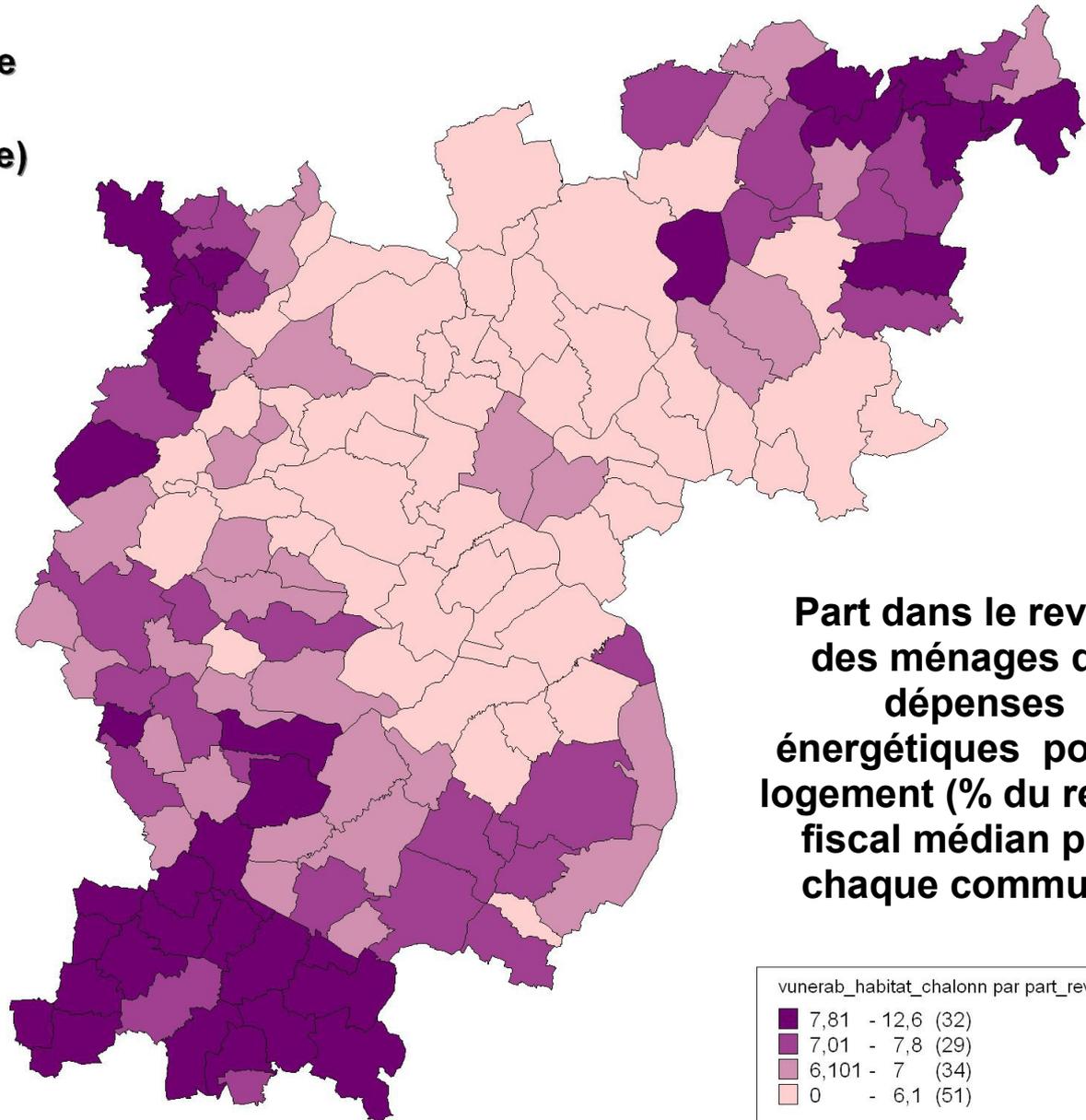
=> montrer les effets des coûts énergétiques sur le budget de ces ménages et proposer des pistes d'action dans un contexte déterminé :

- marché immobilier détendu avec un parc ancien peu attractif sur Chalon et des prix décroissants très rapidement en s'éloignant de l'agglomération.
- **départ de nombreux ménages en seconde couronne** de Chalon et en zone rurale, soit en accession-construction, soit en accession dans le parc ancien.
- les petits budgets peuvent accéder à la propriété mais seulement dans l'ancien, alors que ce patrimoine est énergivore.

Contexte

SCOTdu Chalonnais Vulnérabilité énergétique liée au logement (Etude Alterre Bourgogne)

Les communes les plus vulnérables sont majoritairement rurales avec une forte proportion de maisons individuelles chauffées au bois ou au fioul et avec un revenu médian plus faible que la moyenne.



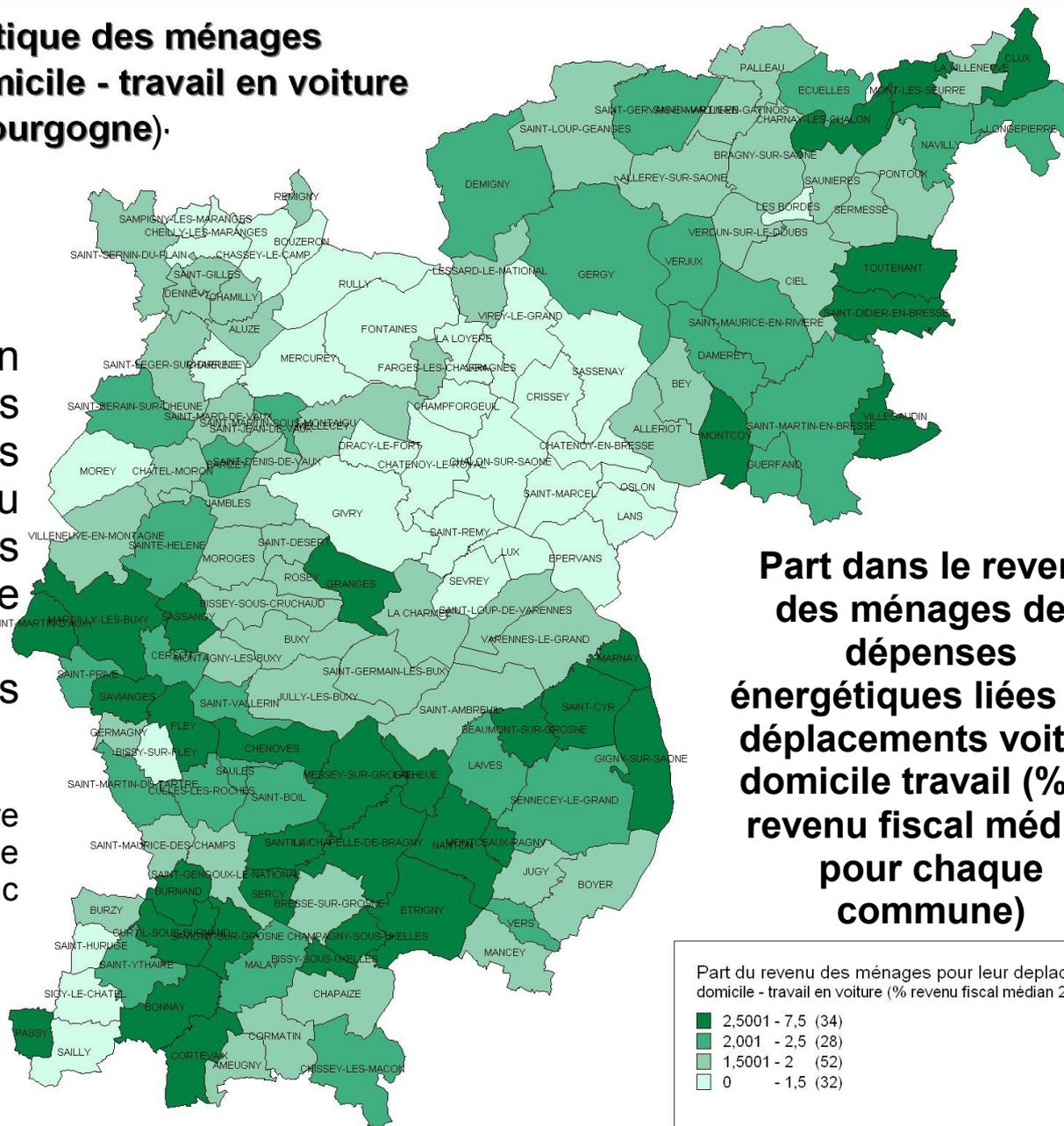
Contexte

Vulnérabilité énergétique des ménages liée au déplacements domicile - travail en voiture (source alterre bourgogne).

Communes vulnérables :

- communes situées en secondes couronnes autour des pôles urbains (à plus de 25 km) ou communes multipolarisées (sous influence de plusieurs pôles urbains)
- certaines communes rurales

Les communes de la première couronne présentent en moyenne un revenu élevé et ne sont donc pas vulnérables.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE

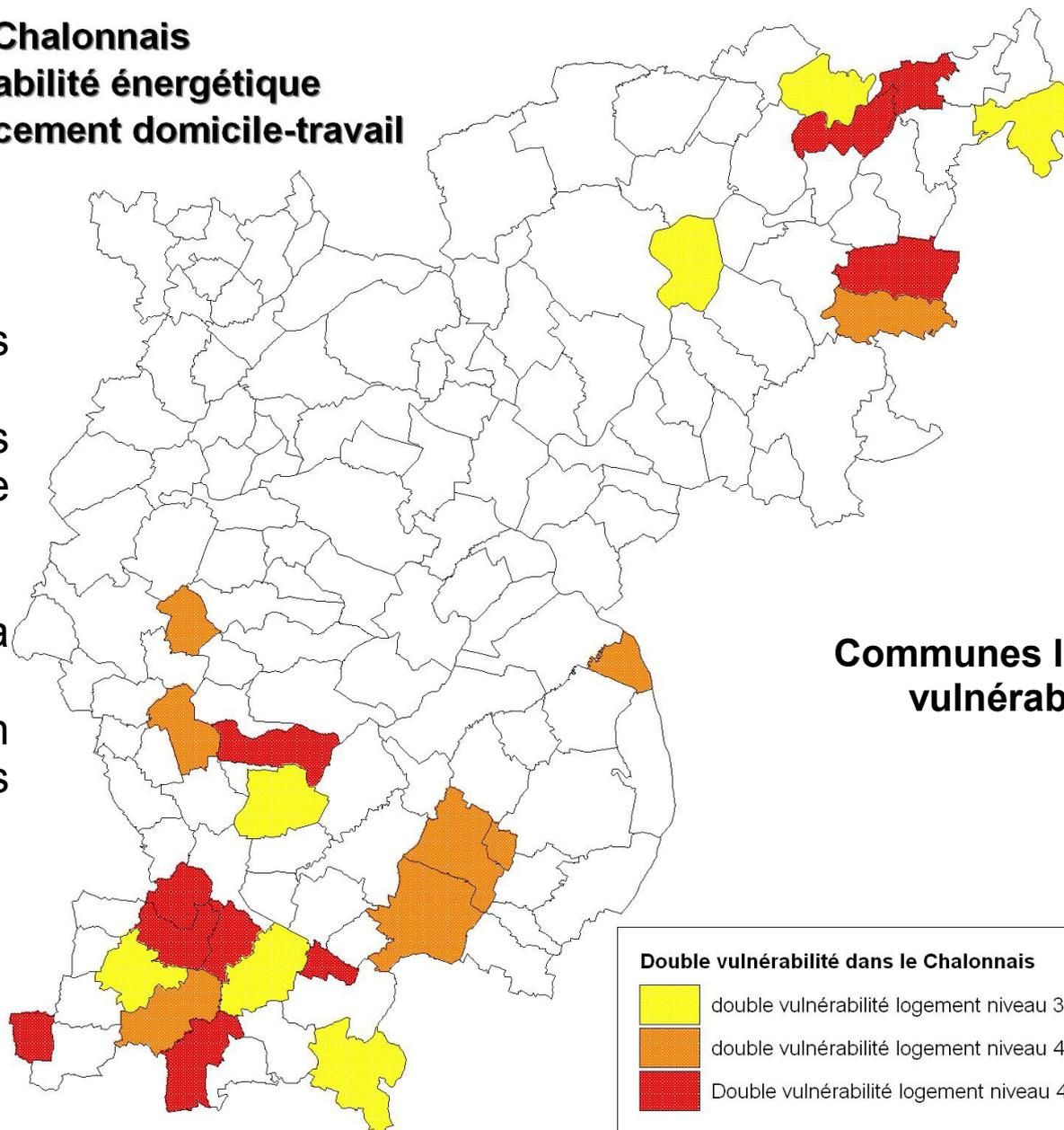


Contexte

SCOT Chalonnais Double vulnérabilité énergétique Logement et déplacement domicile-travail

communes concernées :

- petites communes rurales ;
- maisons individuelles anciennes au chauffage bois ou fioul ;
- revenu médian faible
- taux d'actifs utilisant la voiture élevé ;
- kilométrage moyen réalisé en voiture plus élevé que la moyenne.



Communes les plus vulnérables

Double vulnérabilité dans le Chalonnais

	double vulnérabilité logement niveau 3 + transport niveau 4	(7)
	double vulnérabilité logement niveau 4 + transport niveau 3	(8)
	Double vulnérabilité logement niveau 4 + transport niveau 4	(10)

2) cadrage de l'étude

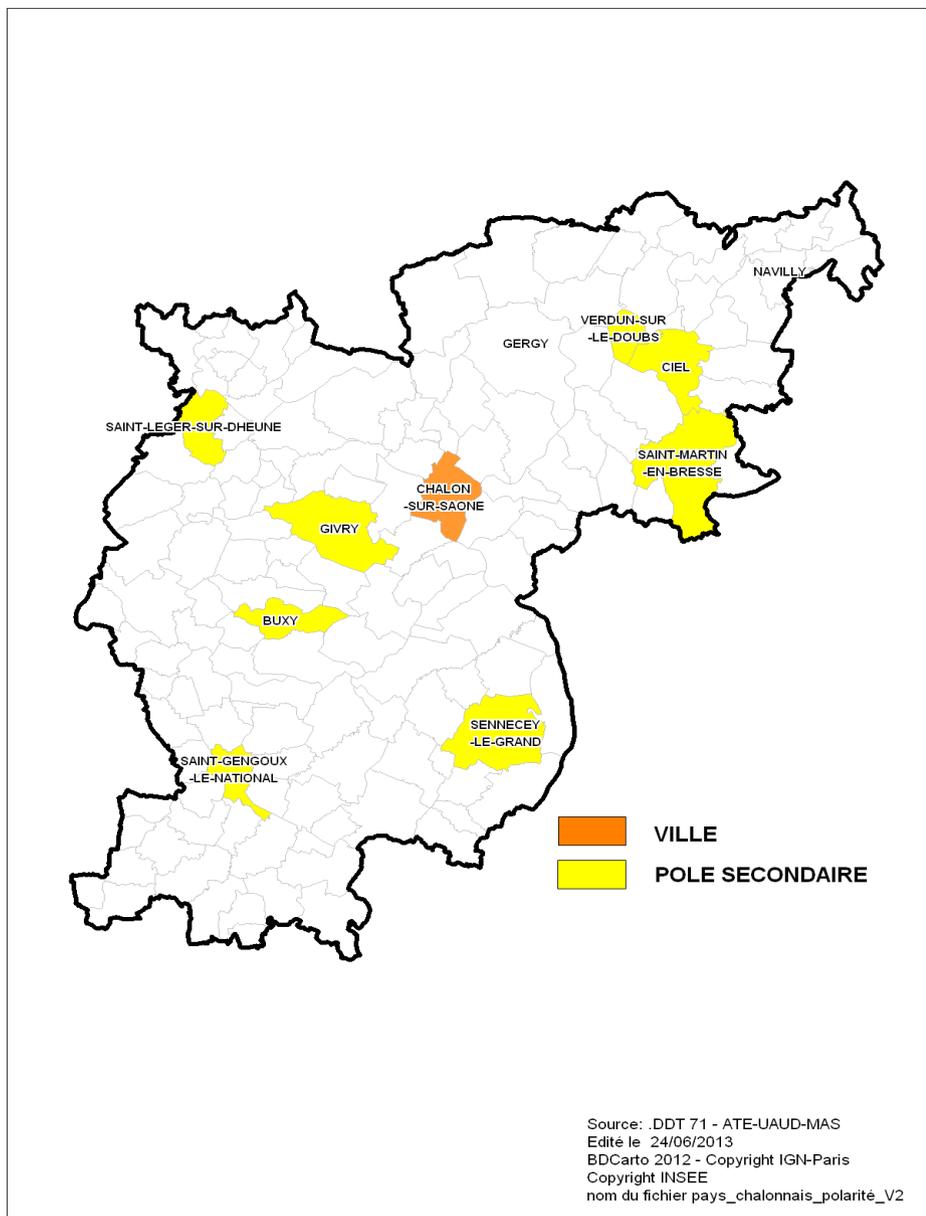


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



Le territoire



Le Pays Chalonnais

147 communes
147000 habitants
64000 ménages,
58000 emplois

Source : Diagnostic territorial et orientations d'aménagement à l'échelle du pays du chalonnais
(Cabinets Urbicand et SOBERCO Environnement)



PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



Le pays Chalonnais

Tendances fortes

- croissance démographique modérée avec soldes naturel et migratoire positifs

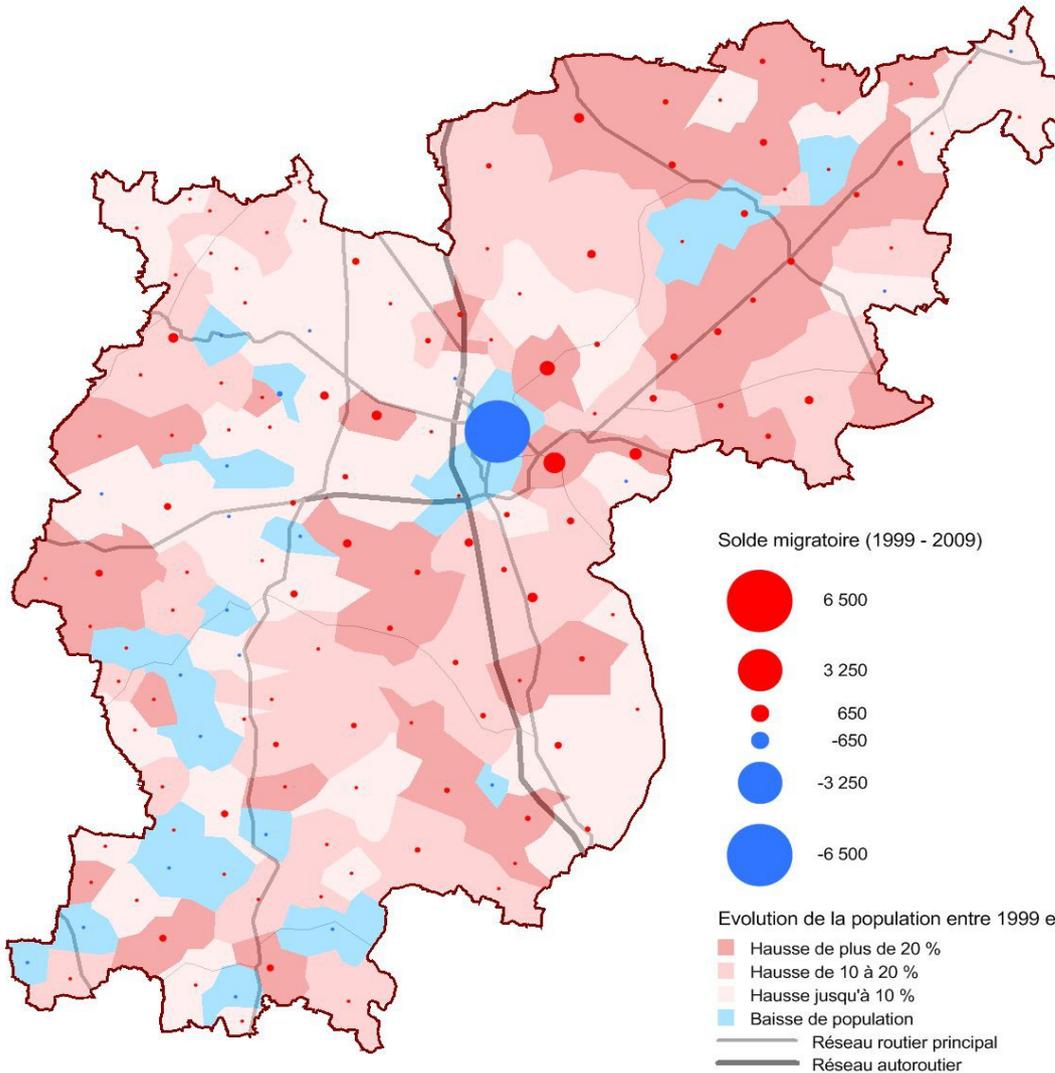
- croissance supérieure aux moyennes départementale et régionale

=> départ des jeunes ménages avec enfants en périphérie de Chalon

=> constructions neuves sur les communes périurbaines & rurales

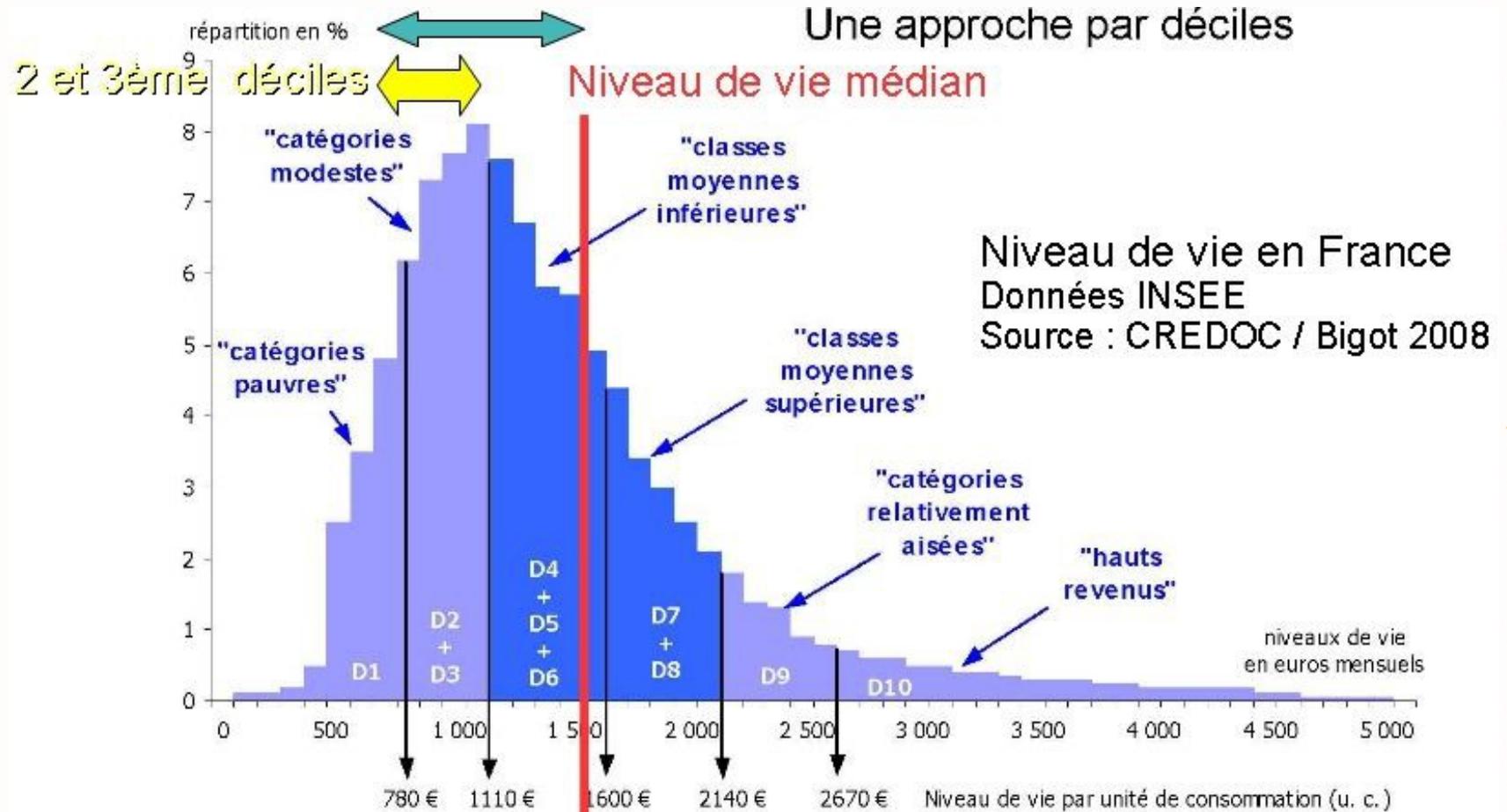
=> ville-centre et pôles urbains en déclin :

- ménages âgés et/ou pauvres
- **70 classes fermées depuis l'année 2000 à Chalon**
- 1000 ha disponibles et urbanisables pour l'habitat sur la CACVB



=> plus fort phénomène de péri-urbanisation en Bourgogne lié au départ des primo-accédants vers les zones périurbaines et rurales.

Primo-accédants retenus



3 ménages étudiés avec un revenu variant de 900 à 1440€ par unité de consommation en Saône et Loire :

- 1 ménage avec un revenu égal au niveau médian 71.
- 2 ménages au 2^o et 3^o décile de la population 71. Ce sont les ménages les plus affectés par les dépenses énergétiques obligatoires.

Primo-accédants retenus

- Trois niveaux de revenus ont été retenus – inférieurs ou égal au revenu médian (INSEE 2009).
 - Le revenu disponible intègre les transferts sociaux (allocations).
 - **La composition des ménages est identique : 2 actifs avec 2 enfants de moins de 14 ans** : soit $1 + 0,5 + 0,3 + 0,3 = 2,1$ unités de consommation. Ce type de ménage est le plus représentatif des primo-accédants.
 - Le marché immobilier du pays chalonnais permet à ces ménages d'envisager un projet uniquement dans l'ancien à l'exception du ménage avec des revenus moyens. Les prix des biens retenus correspondent aux capacités d'emprunts des ménages
-
- **Un ménage « moyen » : disponible de 3070 €/mois.** Revenu fiscal par unité de consommation de 17240 €/an (1440 € / mois), égal au revenu médian dans le 71.
 - **Un ménage « modeste » : disponible de 2460 €/mois.** Revenu fiscal par UC de 13150 €/an (1 100 € / mois), égal au 3ème décile dans le 71.
 - **Un ménage « très modeste » : disponible de 2150 €/mois.** Revenu fiscal par UC de 10700 €/an (900 €/mois) égal au 2ème décile dans le 71.



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



lieux de résidence retenus

Gergy

Commune de l'aire urbaine

616 habitants travaillent à Chalon ou en 1ère couronne (55 %)

RD5, 17 km, 20 mn de Chalon

commerces, services de proximité, école primaire

Taxes H : 12,34 %

Taxe FB : 18,21 %

Taxe TNB : 42,99 %

Chalon sur Saône

ville du pôle urbain

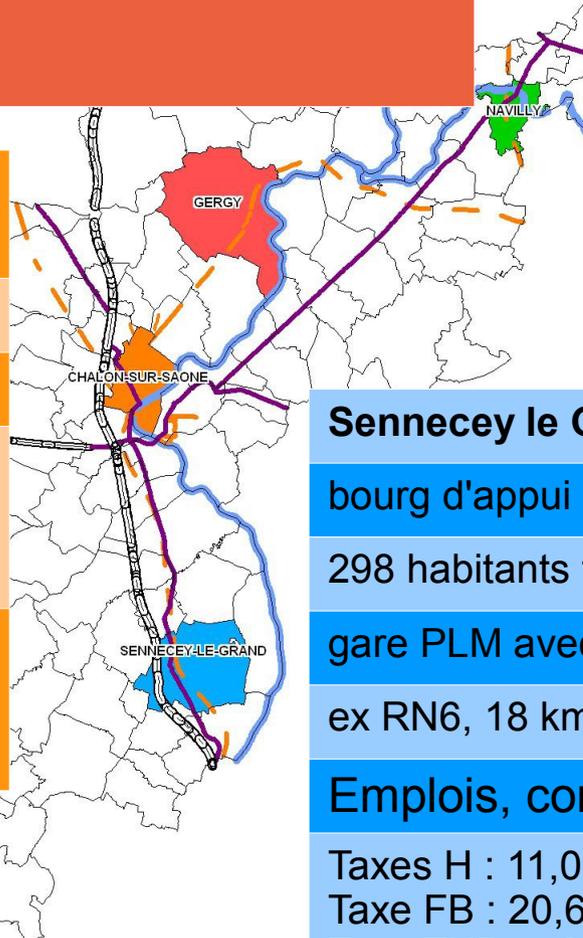
gare PLM

Emplois,
commerces et
services

Taxes H : 19,72 %

Taxe FB : 26,73 %

Taxe TNB : 75,04 %



Les ménages aujourd'hui cherchent un cadre de vie agréable et un logement plus grand → maison individuelle existante T3 mini en 2ème couronne (foncier et coût immobilier moins élevé)

Navilly

commune rurale

20 habitants travaillent à Chalon ou en 1ère couronne (13,5 %)

halte ferroviaire avec taxi en TAD (ligne Dijon Bourg)

ex RN73, 25 km, 30 mn de Chalon

commerces, services de proximité, école primaire

Taxes H : 16,85 %

Taxe FB : 11,86 %

Taxe TNB : 36,72 %

Sennecey le Grand

bourg d'appui

298 habitants travaillent à Chalon ou en 1ère couronne (25 %)

gare PLM avec ligne TER

ex RN6, 18 km, 18 mn de Chalon

Emplois, commerces et services

Taxes H : 11,03 %

Taxe FB : 20,60 %

Taxe TNB : 48,96 %

logements retenus

Capacité d'emprunt sans PTZ+
taux d'intérêt à 3,55 % et 0,36 %
d'assurance sur 20 ans

162 490 €

Ménage moyen

Ménage moyen	Chalon-sur-Saône	Sennecey-le-Grand	Gergy	Navilly (Pontoux)
Achat du logement (€)	159000	156000	143000	160000
Caractéristiques du logement	maison T5 aux Charreaux années 70 terrain 557 m ²	maison T6 sur RdC années 70 / terrain 1200 m ²	maison T5 sur RdS années 70 / terrain 724 m ²	maison récente plain-pied T5 / terrain 1147 m ²
Surface habitable	94	110	144	100
Conso et Classe énergétique	E : 245 kWh/m ² an	E : 309 kWh/m ² an	E : 306 kWh/m ² an	E : 272 kWh/m ² an

Possibilités d'achat :

Pavillons des années 70 de 95 m² à Chalon à 144 m² à Gergy ou maison plus récente à Navilly.

Classe énergétique identique et énergivore (E).

Capacité d'emprunt sans PTZ+
taux d'intérêt à 3,55 % et 0,36 %
d'assurance sur 20 ans

123 970 €

logements retenus

Ménage modeste

Ménage modeste	Chalon-sur-Saône / appartement	Chalon-sur-Saône / maison à St Rémy	Sennecey-le-Grand (Jugy)	Gergy	Navilly
Achat du logement (€)	129000	124800	125000	110000	118000
Caractéristiques du logement	Appartement T5 4ème étage, proximité tous services	St Rémy, maison avec étage T4 des années 30 / terrain 725 m ²	maison de village T4, ancien corps de ferme / terrain 2800 m ²	Maison 7 pièces à rénover terrain 1897 m ²	maison de plain-pied T4 / terrain 1135 m ²
Surface habitable	91	65	114	140	100
Conso et Classe énergétique	D : 184 kWh/m ² an	G : 562 kWh/m ² an	E : 297 kWh/m ² an	G : 632 kWh/m ² an	E : 272 kWh/m ² an

Possibilités d'achat :

Chalon et son unité urbaine : appartement dans une résidence de standing ou maison des années 30 mal isolée

Sennecey, Gergy et Navilly : maisons plus anciennes à rénover et énergivores



Capacité d'emprunt sans PTZ+
taux d'intérêt à 3,55 % et 0,36
% d'assurance sur 20 ans

101 020 €

Logements retenus

Ménage très modeste

Ménage très modeste	Chalon-sur-Saône / appartement	Chalon-sur-Saône / appartement	Sennecey-le-Grand	Gergy	Navilly
Achat du logement (€)	100000	100000	102000	93100	88000
Caractéristiques du logement	Appartement T5 / 7ème étage Boucicaud	Appartement à rénover T4 RDC proximité centre ville	maison de ville avec terrain 200 m ² proche commerces et services	maison des années 30 / terrain 870 m ²	petite maison ancienne / terrain 1000 m ²
Surface habitable	84	141	75	80	66
Conso et Classe énergétique	D : 176 kWh/m ² an	D : 229 kWh/m ² an	F : 383 kWh/m ² an	E : 292 kWh/m ² an	F : 352 kWh/m ² an

Possibilités d'achat :

Chalon : appartement rénové de 84 m² ou de 141 m² à rénover de classe D.

Sennecey, Gergy et Navilly : maisons anciennes énergivores

3) Vulnérabilité mobilité



Définition de la vulnérabilité liée à la mobilité (CERTU) :

Le principal indicateur de vulnérabilité : le taux d'effort budgétaire consacré à la mobilité quotidienne.

La vulnérabilité énergétique liée à la mobilité concerne les ménages qui subissent une hausse continue du prix des carburants et dont les dépenses liées à la mobilité (acquisitions véhicules, carburants, assurances, entretien, carte grise, ...) dépassent le **double** du seuil supportable par les revenus disponibles des ménages (9 à 10 %).

Ainsi le **seuil de vulnérabilité énergétique mobilité** correspondrait à une dépense de l'ordre de **18 % du revenu** (pour les premiers déciles).



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



Vulnérabilité mobilité

- Les deux actifs travaillent sur l'unité urbaine de Chalon (84 % des emplois du pays chalonnais) et font chacun 1 aller/retour par jour travaillé avec 1 petite berline et 1 petit monospace.
- Les déplacements loisirs et courses sont évalués à 10 500 km/an (*idem étude DDT 01) avec 2 voitures. Avec 1 seul véhicule (Chalon ou Sennecey) ces déplacements loisirs sont minorés respectivement de 30 et 20 %.*
- Les deux véhicules sont assimilés à deux voitures 7 Cv et le coût moyen carburant est calculé avec le barème de l'ADETEC 2012 (0,11 €/km).
- Le coût global du transport est calculé également avec ADETEC (0,34 €/km).
- Pour Sennecey, on retiendra qu'un des 2 actifs prend le TER à 208,90 €/an (TER avec vélo embarqué et participation employeur)



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



vulnérabilité mobilité

Résultats

seuil de vulnérabilité = 18 %

ménage moyen

commune		Chalon sur saône maison	Sennecey le Grand	Gergy	Navilly (Pontoux)
Taux de vulnérabilité		7	15	23	29

Ménage modeste

commune	Chalon-sur-saône appart	Chalon sur saône maison	Sennecey le Grand (Jugy)	Gergy	Navilly
Taux de vulnérabilité	8	8	19	29	36

ménage très modeste

commune	Chalon-sur-saône appart	Chalon sur saône appart	Sennecey le Grand	Gergy	Navilly
Taux de vulnérabilité	10	10	21	33	42



vulnérabilité mobilité

Conclusions

Vulnérabilité énergétique liée à la mobilité (seuil de 18 % du revenu disponible)

- **Navilly** localisation très pénalisante quelque soit le ménage
→ **seuil de vulnérabilité lié à la mobilité dépassé.**
A noter pour le ménage très modeste un taux élevé de 40 % de ses revenus affecté à la mobilité !
- **Sennecey le Grand** avec utilisation TER et vélo embarqué
→ tous les ménages au **voisinage du seuil de vulnérabilité**
- **Gergy**, commune située à la même distance et en l'absence d'alternative à la voiture → **seuil nettement dépassé.**

la vulnérabilité liée à la mobilité peut être atténuée par les ménages qui s'adaptent aux contraintes budgétaires (recours à des véhicules d'occasion, réparations et entretien par leurs propres moyens, covoiturage,...)



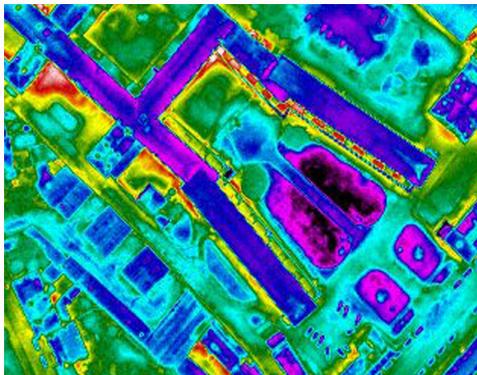
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



4) Vulnérabilité énergétique globale (logement + mobilité)

-Avertissement : cette méthode ne prend en compte que la partie « factures énergétiques » qui est indispensable et incontournable pour le logement et les transports.



Vulnérabilité énergétique

La vulnérabilité énergétique liée au logement (VEL)

La vulnérabilité énergétique logement : «Quand **10%** ou plus du budget d'une famille est affecté à la consommation énergétique du logement, celle-ci se trouve en situation de précarité». (communauté d'agglomération de Dunkerque).

La vulnérabilité énergétique globale (VEG = logement + mobilité) des ménages est leur degré d'exposition à une hausse durable du coût de l'énergie et au poids de celle-ci dans les budgets de vie quotidienne.

Est considéré en précarité énergétique un ménage dont l'ensemble des factures énergétiques issues du logement et de la mobilité représentent plus de **15 %** de son revenu disponible. (énergies demain, étude NPC / 2012).

Cette méthode ne prend en compte que la partie « factures énergétiques » qui est indispensable et incontournable pour le logement et les transports. Ce taux d'effort énergétique est incompressible dans le budget des ménages.



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



résultats

ménage moyen

commune	Chalon sur saône maison	Sennecey le Grand	Gergy	Navilly (Pontoux)
Bien immobilier	maison T5 aux Charreaux / terrain 557 m ²	maison T6 sur RdS années 70 / terrain 1200 m ²	maison T5 sur RdS années 70 / terrain 724 m ²	maison récente plein pied T5 / terrain 1147 m ²
Surface (m ²)	94	110	144	100
Etiquette énergie	E	E	E	E
Chauffage (€/an) *				
VEL > 10% logement	8	11	14	9
carburant (ADETEC) et TER (€/an)	803	1915	2730	3476
VEG > 15% logement + mobilité	10	16	22	18

* < 2 000 €



de 2 000 € à 4 000 €



> 4 000 €



Tarif EDF au 1er juillet 2012 : 0,12 €/kWh



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE



Vulnérabilité énergétique liée au logement (seuil de 10 % du revenu disponible)

Installation à Sennecey et Gergy dans une grande maison énergivore
→ vulnérable.

Installation à Chalon et Navilly dans des maisons moins grandes et plus récentes → non vulnérable

La vulnérabilité énergétique globale (logement + mobilité) seuil de 15 %

installation à Gergy dans une grande maison énergivore + absence de solution alternative à l'automobile
→ vulnérable.

A Sennecey → très légèrement au dessus du seuil de vulnérabilité malgré l'usage du TER

A Navilly → légèrement au dessus du seuil de vulnérabilité en raison du coût des trajets, malgré une maison moins énergivore.

MAISON 5 PIÈCES - 144 m² ☆ Ajouter à ma sélection **143 000 €*
GERGY (71590)** Financer ce bien

PHOTOS **CARACTERISTIQUES**



- Surface habitable : env. 144 m²
- Pièces : 5
- Chambres : 4
- Surface séjour : 26 m²
- Etages dans l'immeuble : 2
- Date de construction : 1970
- Surface terrain : 724 m²
- Salles de bain : 1
- Salles d'eau : 1
- Toilettes : 2

Etiquette Energie
Logement économe



≤ 50 A
51 à 90 B
91 à 150 C
151 à 230 D
231 à 330 E
331 à 450 F
≥ 450 G
Logement énergivore

Ce logement
306 kWhEP/m².an

<http://www.annoncesjaunes.fr>

Gergy

résultats

Ménage modeste

commune	Chalon-sur-saône appart	Chalon sur saône maison	Sennecey le Grand (Jugy)	Gergy	Navilly
Bien immobilier	Appartement T5 4ème étage , proximité tous services	St Rémy, maison avec étage T4 années 30 / terrain 725m ²	maison de village T4, ancien corps ferme / terr 2800m ²	Maison 7 pièces à conforter / terrain 1897 m ²	maison de plein pied T4 / terrain 1135 m ²
Surface (m ²)	91	65	114	140	100
Etiquette énergie	D	G	E	G	E
Chauffage (€/an) *					
VEL > 10% logement	7	15	14	36	11
carburant (ADETEC) et TER (€/an)	803	803	1915	2730	3476
VEG > 15% logement + mobilité	10	18	20	45	23

* < 2 000 € 

de 2 000 € à 4 000 €

> 4 000 € 

Tarif EDF au 1er juillet 2012 : 0,12 €/kWh



Vulnérabilité énergétique liée au logement (seuil de 10 % du revenu disponible)

- Dans l'unité urbaine de Chalon sur Saône, installation dans une maison énergivore à St Rémy de classe G au lieu d'un appartement en ville de classe D --> vulnérable
- Installation à Sennecey et à Gergy dans des logements très énergivores de classe E et G → vulnérable
- Installation à Navilly dans une maison plus récente --> léger dépassement du seuil de vulnérabilité

vulnérabilité énergétique globale (logement + mobilité) seuil de 15 %

- Dans l'unité urbaine de Chalon sur Saône, achat d'une maison à St Rémy de classe G au lieu d'un appartement en ville → vulnérable malgré l'absence de frais liés à la mobilité.
- A Sennecey et à Gergy avec des logements très énergivores de classe E et G --> vulnérable, malgré l'offre TER alternative à Sennecey.
A noter le taux de vulnérabilité très important à Gergy : 45%.
- A Navilly, malgré une maison économe → vulnérable en raison des frais liés à la mobilité.

résultats

ménage très
modeste

commune	Chalon-sur-saône appart	Chalon sur saône appart	Sennecey le Grand	Gergy	Navilly
Bien immobilier	Appartement T5 / 7ème étage Boucicaud	appartement T4 RDC proximité centre ville	maison de ville / terrain 200 m ² proche com. services	maison des années 30 / terrain 870 m ²	petite maison ancienne / terrain 1000 m ²
Surface (m ²)	84	141	75	80	66
Etiquette énergie	D	D	F	E	F
Chauffage (€/an) *					
VEL > 10% logement	5	15	13	11	11
carburant (ADETEC) et TER (€/an)	803	803	1915	2730	3476
VEG > 15% logement + mobilité	8	18	21	21	24



PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE

* < 2 000 €



de 2 000 € à 4 000 €



> 4 000 €



Tarif EDF au 1er juillet 2012 : 0,12 €/kWh



Vulnérabilité énergétique liée au logement (seuil de 10 % du revenu disponible)

A Chalon,

- grand appartement de classe D → vulnérable
- appartement plus petit de classe D → non vulnérable

A Sennecey le Grand : maison de ville de classe F --> vulnérable.

A Gergy et Navilly, dans 2 maisons anciennes classées E et F → seuil de vulnérabilité légèrement dépassé

vulnérabilité énergétique globale (logement + mobilité) seuil de 15 %

A Chalon,

grand appartement de classe D → vulnérable

appartement plus petit de classe D → non vulnérable

Quelque soit le choix résidentiel, Sennecey, Gergy ou Navilly → dépassement du seuil de la vulnérabilité énergétique globale.

5) Conclusions de l'étude

Vulnérabilité énergétique primo-accédants

L'ensemble des logements proposés sur le marché immobilier est en général énergivore avec un niveau mini classé D.

Le ménage moyen dans tous les cas s'en sort mieux avec une alternative à l'automobile pour un des conjoints (TER + vélo embarqué)
Ce ménage est vulnérable énergétiquement s'il fait un mauvais choix avec un logement énergivore éloigné de la ville centre sans alternative à l'automobile (Gergy) ou s'il s'éloigne trop de la ville centre (Navilly).

Le ménage modeste, en dehors de Chalon, ne trouve sur le marché que des logements énergivores classés de E à G qui ne lui permettent pas d'être sous le seuil de vulnérabilité.

Sur Chalon un mauvais choix avec une maison énergivore de classe G au lieu d'un appartement de classe D le fait basculer dans la vulnérabilité énergétique.

Le ménage très modeste n'a pas d'autres alternatives que d'acquérir un appartement de 84 m² sur Chalon. Un appartement plus grand le fait basculer dans la précarité énergétique et un choix de logement hors de l'agglomération également.

Conclusions de l'étude

Et l'offre immobilière neuve sur Chalon ?

Parmi les programmes immobilier commercialisés, seul l'achat d'un logement neuf avec un prêt social location accession (PSLA) est envisageable sur Chalon sur Saône.

Le programme PSLA « le Jardin des Vignes » :

- 31 appartements du 3 au 4 pièces

- 71 à 90 m² (moyenne de 78 m² par logement) Hors RT 2012

Prix de vente 2095 €/m² de surface utile (surface habitable + ½ annexes)

Exemples de prix (garage compris) :

T3 d'une superficie de 69,36 m²: 154 883 €

T4 d'une superficie de 87,00 m² : 185 407 €



•Généralement le bailleur social ne transfère pas le prêt initial au primo-accédant. Le prêt principal est donc obtenu aux conditions bancaires habituelles.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



Conclusions de l'étude

Et l'offre immobilière neuve sur Chalon ?

- **Un ménage « moyen » avec un revenu médian dans le 71, peut accéder au PSLA en achetant un T3** (Capacité d'emprunt + taux d'intérêt à 3,55 % et 0,36 % d'assurance sur 20 ans : 162 490 €)
- **Un ménage « modeste » avec un revenu égal au 3ème décile dans le 71, ne peut pas accéder au PSLA** (capacité d'emprunt sans PTZ + taux d'intérêt à 3,55 % et 0,36 % d'assurance sur 20 ans : 123 970 €)
- **Un ménage « très modeste » avec un revenu égal au 2ème décile dans le 71, ne peut pas accéder au PSLA** (Capacité d'emprunt sans PTZ + taux d'intérêt à 3,55 % et 0,36 % d'assurance sur 20 ans : 101 020 €).

==> une offre en neuf sur Chalon sur Saône inaccessible aux ménages modestes et très modestes.



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



6) synthèse et recommandations



PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



Synthèse

Vulnérabilité énergétique des primo-accédants

- Les ménages modestes et très modestes dans le chalonnais peuvent accéder au parc ancien énergivore en raison d'un marché immobilier détendu.
- La vulnérabilité énergétique de ces ménages dépend pour 2/3 du logement et pour 1/3 des déplacements.
- La vulnérabilité énergétique liée au logement est structurelle en raison de la faiblesse des moyens disponibles pour engager des travaux de rénovation thermique :
 - => rigidité budgétaire liée au remboursement des prêts d'acquisition ;
 - => stratégie d'adaptation possible => restrictions de chauffage => inconfort.
- La vulnérabilité énergétique liée aux déplacements :
 - => le covoiturage est la seule alternative possible d'adaptation aux contraintes budgétaires en l'absence de transport en commun ou de télétravail.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



Synthèse

Vulnérabilité énergétique des primo-accédants

Au final, la grande sensibilité de ces ménages primo-accédants aux prix de l'énergie peut les faire basculer dans la **précarité énergétique**.

La vulnérabilité de ces ménages peut fragiliser les territoires.

Quelles politiques publiques pour éviter de fragiliser une partie de la population ?



Recommandations

Vulnérabilité énergétique des primo-accédants

sur l'unité urbaine

=> **planifier à la bonne échelle (pays, agglomération)**

- **Politique de planification avec les outils SCoT, PLUi,...**
- **Articuler l'urbanisme avec les transports en commun et les modes actifs**



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



Recommandations

Vulnérabilité énergétique des primo-accédants

sur l'unité urbaine (suite)

=> avoir une politique foncière et de l'habitat active même si le marché est détendu afin d'anticiper la hausse des prix du foncier et d'offrir aux primo-accédants des logements attractifs :

- Maîtriser le foncier pour limiter le coût des programmes de logements neufs,
- Mobiliser des outils d'action foncière et d'urbanisme opérationnel : établissement public foncier (EPF), ZAD, ZAC,
- majorer les droits à construire pour construction DD ou comportant des logements sociaux ou en accession sociale,
- Compléter les interventions de l'ANAH dans le cadre du programme « habiter mieux » (ex : aides pour les ménages juste au dessus des seuils d'éligibilité),
- expérimenter des opérations intégrées d'accession-amélioration dans l'habitat ancien.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



Recommandations

Vulnérabilité énergétique primo-accédants

En 2ème couronne et milieu rural

=> diagnostiquer le patrimoine immobilier en fonction de ses qualités constructives et environnementales

=> Avoir une politique foncière et de l'habitat active de rénovation du patrimoine bâti dans les centres bourg attractifs qui disposent de services et de transports en commun :

- Compléter les interventions de l'ANAH dans le cadre du programme « habiter mieux » (ex : aides pour les ménages juste au dessus des seuils d'éligibilité),
- expérimenter des opérations intégrées d'accession-amélioration dans l'habitat ancien (centre village)

=> Maîtriser l'offre d'urbanisation :

- contrôler l'offre foncière en zone non desservie par les transports en commun avec les outils de planification de type SCoT, PLUi,...

Recommandations

Et les ménages qui sont déjà en situation de vulnérabilité énergétique et qui souhaitent se rapprocher de l'unité urbaine ?

=> Avoir une politique foncière et de l'habitat active sur l'unité urbaine, même si le marché est détendu, afin d'anticiper la hausse des prix du foncier et d'offrir des possibilités de relogement attractives aux ménages en situation de vulnérabilité énergétique qui souhaitent se rapprocher de l'unité urbaine.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE



FIN



Crédits photos : source MEDDE

Direction départementale des territoires
de Saône-et-Loire

www.saone-et-loire.equipement-agriculture.gouv.fr