

# Bâtiment et Énergie

Au regard du développement durable, l'habitat est un enjeu essentiel, pour les besoins humains ; et souvent une source d'émission importante de gaz à effet de serre, que cela soit par le mode de chauffage utilisé (émissions directes) ou par les pratiques qu'il favorise ou non (tri sélectif, garage d'un vélo, etc.). Améliorer l'habitat est donc un axe d'action fondamental dans le cadre d'un Agenda 21, que cela soit sur le plan du bien être humain, ou celui du respect de l'environnement. Cela passe, notamment, par la réhabilitation du parc ancien. Et ceci d'autant plus que la Ville, contrainte par un manque de disponibilités foncières, ne dispose que de faibles marges de manœuvre pour les nouvelles constructions.

## 1. Un parc essentiellement collectif et peu de propriétaires

*Mieux isoler son logement, pour moins consommer d'énergie est un enjeu important au regard du développement durable. Le parc d'Asnières est constitué majoritairement de logements collectifs et seulement 41 % d'Asniérois sont propriétaires de leur logements ; ce qui ne favorise pas le changement des pratiques.*

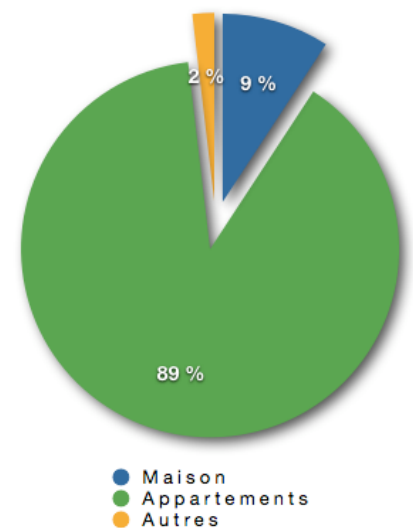
### Un parc essentiellement constitué de logements collectifs

Près de 90 % des logements du territoire sont des logements collectifs (voir graphique ci-contre). Ce qui est à la fois un point positif et un point négatif au regard du développement durable.

**Positif** : car un habitat collectif et regroupé permet de mutualiser des services (transports, chauffages), qui utilisés de façon individuelle, sont généralement responsable d'importante consommation d'énergie.

**Négatif** : car des systèmes mutualisés, et notamment le chauffage, engendrent souvent une « déresponsabilisation » - *et donc un gaspillage* – de la part de l'utilisateur. Pour la même raison, sensibiliser les propriétaires d'habitat collectif aux économies d'énergie est également bien plus difficile que de sensibiliser les propriétaires de maison individuelle.

REPARTITION DES LOGEMENTS D'ASNIERES SUR SEINE PAR TYPE



Source : ETIK-PRESSE, d'après INSEE - 2006

## Bâtiment et Energie

Toute action permettant de responsabiliser l'utilisateur de logements collectifs - comme la mise en place de compteurs individuels - pourrait donc constituer un point fort dans le futur programme de développement durable.

### Des logements occupés et une vacance au dessus de la moyenne

Près de 90 % des logements du territoire sont utilisés comme résidence principale. Ce chiffre, qui est conforme à la moyenne régionale et départementale, est légèrement supérieur à la moyenne nationale (84 %), ce qui s'explique, peut-être, par la saturation du marché (voir fiche Aménagement) et le faible nombre de résidences secondaires sur le territoire.

Tout comme à Paris, 9 % des logements d'Asnières sont vacants. C'est légèrement supérieur aux moyennes régionales et départementales (6 %). Les causes pouvant expliquer cette différence sont multiples. Et même si la « peur de louer » ou des problèmes de successions sont souvent les principaux motifs avancés par les propriétaires, la Ville gagnerait, dans son programme local de l'habitat, à déterminer plus précisément les causes de cette vacance, afin de trouver les leviers permettant d'inciter les propriétaires à louer leurs biens pour « fluidifier » le marché des locations.

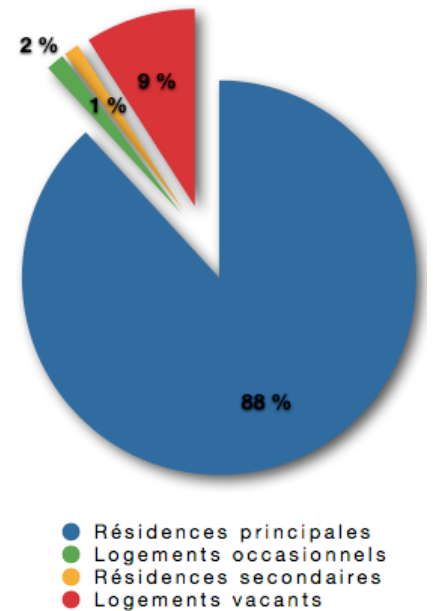
### Plus d'un Asniérois sur deux n'est pas propriétaire de son logement

Dans l'ensemble, 41 % des Asniérois sont propriétaires de leurs logements. Mais la situation est très différente, selon que l'on habite dans une maison individuelle ou non. Ainsi, sur le territoire, 83 % des personnes qui occupent des maisons individuelles en sont propriétaires, alors que seulement 37 % des personnes demeurant dans un appartement sont propriétaires de leur logement.

Les propriétaires de logement sont généralement plus réceptifs en matière d'économies d'énergie – *car ils ont plus les moyens d'agir* - ; le fait d'être locataire n'incite guère, en effet, à investir, à long terme, dans des équipements d'économie d'énergie (panneaux solaires, isolation, etc.).

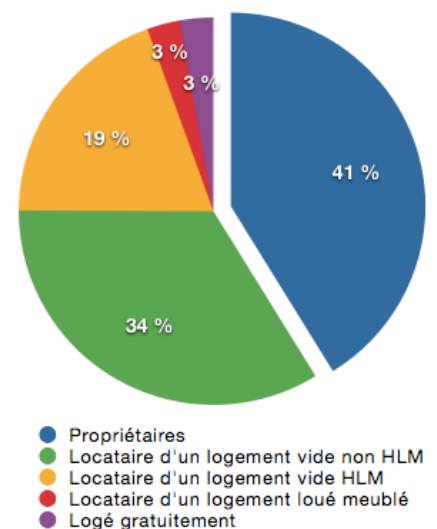
Dès lors, la proportion de propriétaires dans l'habitat individuel implique, peut-être, de cibler prioritairement les quartiers pavillonnaires pour toute action de sensibilisation aux économies d'énergie nécessitant un investissement (isolation, récupération des eaux de pluies, etc.).

REPARTITION DES LOGEMENTS D'ASNIERES SUR SEINE PAR USAGE



Source : ETIK-PRESSE, d'après INSEE - 2006

REPARTITION PROPRIETAIRES / LOCATAIRES SUR LE TERRITOIRE



Source : ETIK-PRESSE, d'après INSEE - 2006

## Bâtiment et Energie

**Partage.** Les membres du Forum 21, réunis en ateliers, ont souligné le point suivant.

- Le taux de vacance des logements, anormalement élevé, pourrait être en partie expliqué par l'existence de logements en très mauvais état, nécessitant plusieurs mois de travaux avant d'être à nouveau mis sur le marché.

### 2. Un parc immobilier ancien qui ne favorise pas les économies d'énergie

*Le parc immobilier d'Asnières date, pour les trois quarts, d'avant le premier choc pétrolier.... Cette ancienneté est un point pénalisant, au regard des qualités énergétiques des logements. C'est donc une opportunité à saisir par la Ville, afin de mettre en place des programmes d'action de réhabilitation.*

#### Une majorité de logements construits avant 1974

*Près de 75 % des logements asniérois ont été construits avant 1974 et presque un sur deux avant 1949 (voir graphique ci-contre). Ce parc ancien, qui présente bien souvent des avantages en matière de patrimoine historique ou culturel, n'est pourtant pas idéal en terme de préservation de l'environnement. Ces logements sont souvent mal isolés et peu adaptés aux pratiques écocitoyennes actuelles, comme le tri des déchets ou la pratique du vélo.*

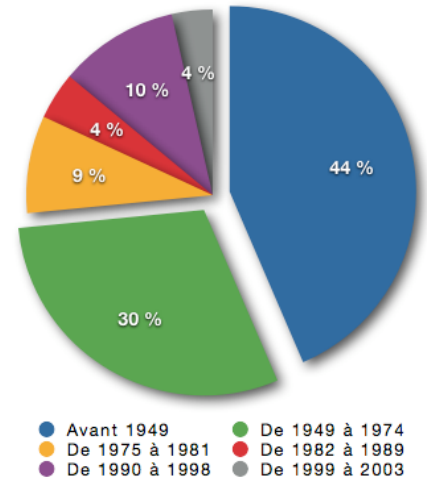
#### Un parc immobilier constitué majoritairement de petites surfaces

Plus de 60 % des logements du territoire font moins de 70 m<sup>2</sup>.

La population de la Ville est jeune et comporte de nombreux jeunes actifs (voir fiche population) et selon l'INSEE, près de 47 % des couples asniérois n'ont pas d'enfant ou en ont un seul.

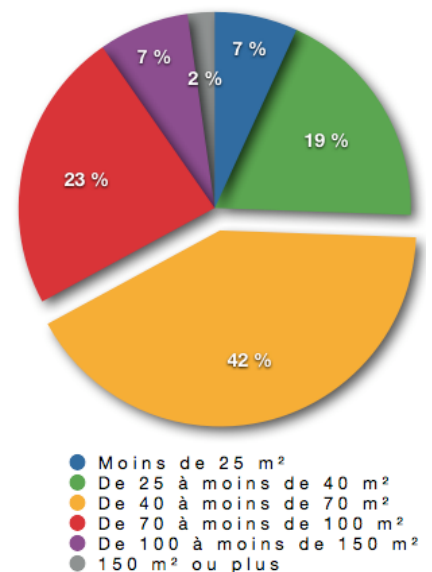
Le parc immobilier asniérois semble donc plutôt en adéquation avec les besoins de la population actuelle.

REPARTITION DES LOGEMENTS EN FONCTION DE LEUR ANNEE DE CONSTRUCTION



Source : ETIK-PRESSE, d'après INSEE - 2006

REPARTITION DES LOGEMENTS EN FONCTION DE LEUR SUPERFICIE



Source : ETIK-PRESSE, d'après INSEE - 2006

## Bâtiment et Energie

### Les actions de la Ville

De janvier 2004 à fin 2008, le quartier Voltaire a bénéficié d'une opération de renouvellement urbain, action concertée entre la Mairie, l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), l'Etat et le Conseil Général 92.

Cette opération visait l'amélioration des conditions de vie, la remise sur le marché de logements vacants, et la préservation du patrimoine architectural et urbain. Elle a permis d'aider des propriétaires asniérois à réaliser des travaux d'amélioration tels qu'un ravalement de façade ou un renforcement de l'isolation. C'est un point fort au regard du développement durable.

### Le chauffage : des axes de progression importants

Le chauffage au gaz (de ville ou bouteille) est le mode de chauffage le plus répandu à Asnières (45 % des logements). Si la combustion de méthane dégage nécessairement du CO<sub>2</sub> (gaz à effet de serre), le rendement énergétique présenté par les chaudières à gaz est en effet souvent bon. D'autre part, la combustion complète de ce gaz n'engendre aucune formation d'oxydes d'azote ou de particules, contrairement au fioul.

La présence sur le territoire d'un réseau de chauffage urbain est également un point positif (un tel réseau dispose d'une chaufferie centrale unique qui permet d'agir plus facilement en matière de choix énergétique et de contrôle des pollutions, que dans le cadre de sources diffuses).

Toutefois, le chauffage individuel « tout électrique » concernait en 2006, 32 % des résidences principales (voir graphique ci-contre). Or ce mode de chauffage, peu cher à l'achat, est bien souvent peu performant du point de vue du rendement ; et pose des problèmes financiers aux ménages les plus démunis.

Enfin, la part de chauffage au fioul, très polluant, reste importante : 14 %. Cela constitue un axe de progression important en matière de développement durable.

### Le choix des énergies renouvelables : un enjeu à faire comprendre

Faute de données statistiques, il est aujourd'hui impossible d'évaluer le nombre d'équipements d'énergie renouvelable installés dans les résidences.

Reste qu'informer les habitants sur ces modes de chauffage est un enjeu majeur. Rappel : l'habitat est en effet le 2<sup>ème</sup> secteur

Asnières n'accueille pas d'Espace Info Energie. Ces espaces permettent aux particuliers de s'informer sur les énergies renouvelables et leurs modes de financement.

## Bâtiment et Energie

responsable de l'émission de gaz à effet de serre, en France (après les transports).

Une action menée avec les bailleurs sociaux pourrait notamment se révéler intéressante.

### Partage

**Les membres du Forum 21, réunis en ateliers, ont souligné le point suivant :**

- Aucune étude n'a été réalisée pour connaître les performances énergétiques du parc privé. De même, en l'absence d'un Espace Info Energie, les habitants manquent d'informations et de conseils sur les travaux à effectuer dans leurs logements.

**Les bénéficiaires des services sociaux constatent par ailleurs que :**

- De nombreux logements sont insalubres (défaut d'isolation notamment).

### 3. La construction durable : des pratiques à développer

*La création d'un éco-quartier est un projet remarquable, de long terme. A court terme, la Ville a déjà entrepris la réalisation d'un diagnostic énergétique de ses principaux bâtiments, qui devrait lui permettre d'engager une réflexion sur sa consommation énergétique globale.*

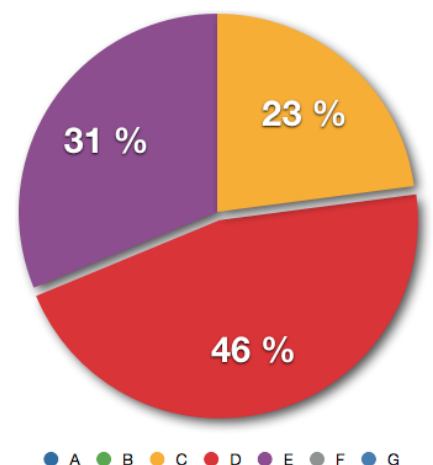
#### L'Eco-quartier : une opportunité à saisir

La ville développe un Eco-quartier dans la zone Est. En proposant sur un même lieu des zones d'habitat, des zones d'emploi et des zones de commerces, ce projet devrait permettre de limiter les dépenses d'énergie - notamment celles liées aux transports. Ce qui constitue un point fort dans un programme de développement durable (voir fiche Aménagement).

#### Réduire la consommation énergétique des bâtiments municipaux

La Ville a finalisé en mai 2009 le diagnostic énergétique de 48 de ses bâtiments.

REPARTITION DES BATIMENTS EN FONCTION DE LEUR PERFORMANCE ENERGETIQUE



Source : ETIK-PRESSE, d'après DPE 2009

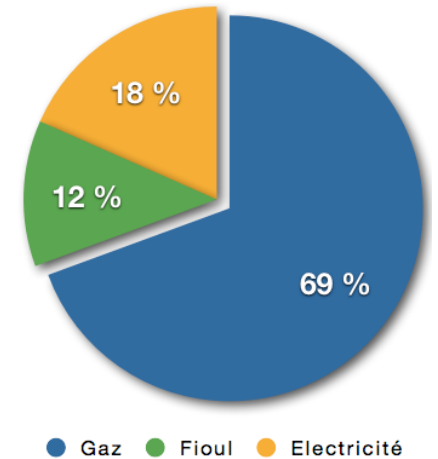
## Bâtiment et Energie

Le bilan qui en ressort est peu satisfaisant. Selon les résultats de cette étude, les performances énergétiques des bâtiments de la Ville sont moyennes : près de la moitié des bâtiments étudiés ont obtenus la lettre D dans le classement énergétique (A bâtiment très économe – G bâtiment très énergétivore). Les performances de ces bâtiments sont donc à améliorer (voir graphique ci-contre).

Selon ces diagnostics énergétiques, près de 70 % des bâtiments sont chauffés au gaz (voir graphique ci-contre) ; ce qui est plutôt un point positif au regard du développement durable.

Pourtant, 12 % des bâtiments municipaux utilisent encore le fioul comme énergie primaire. La Ville pourrait donc cibler ces bâtiments, pour y privilégier – notamment – la mise en place d'énergies renouvelables, comme le solaire pour la production d'eau chaude sanitaire pour les gymnases, ou les systèmes d'échanges de chaleur).

REPARTITION DES BATIMENTS EN FONCTION DE LEUR MODE DE CHAUFFAGE



Source : ETIK-PRESSE, d'après DPE 2009

### Forces

- Opération d'amélioration de l'habitat dans le quartier Voltaire
- Existence d'un diagnostic des performances énergétiques de 49 bâtiments municipaux

### Opportunités

- Création de la ZAC Parc d'affaires

### Pistes d'actions

- Réduire le nombre de bâtiments municipaux utilisant le fioul comme énergie primaire.

### Faiblesses

- Un parc immobilier ancien
- Une réflexion qui reste à développer en faveur des logements durables

### Menaces