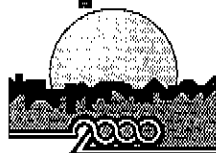




La Campagne des
villes européennes durables

Développement et santé :
viabilité au plan local - Étude de cas n° 2.



Réseau Villes-santé

e 560974

EUR/ICP/PGLC 06 04 0118

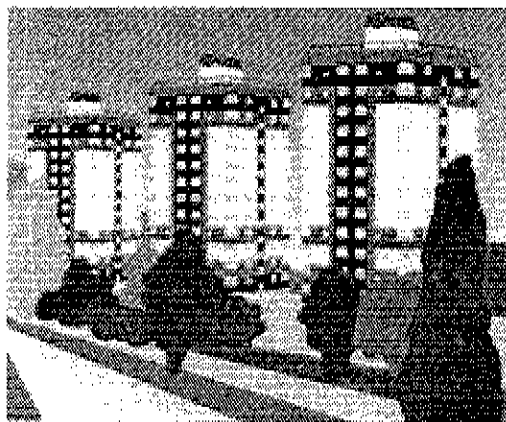
Habitat Plus

Amélioration du rendement énergétique des logements et de la santé des résidents

Sheffield
Royaume-Uni

Résumé

De 1993 à 1996, la municipalité de Sheffield a investi 14 millions de dollars dans la rénovation de sept tours d'habitation (comportant chacune 48 appartements) dans un quartier défavorisé de la ville. L'essentiel de l'investissement a été consacré à des mesures d'amélioration du rendement énergétique. Il en est résulté une légère baisse de la consommation d'énergie, une réduction plus importante des émissions de gaz à effet de serre, une amélioration considérable de la chaleur et du confort, et une amélioration de l'état de santé des résidents tel qu'il est perçu par ceux-ci.



Mots clés

URBAN HEALTH
SUSTAINABILITY
ECOLOGY
CONSUMER PARTICIPATION
HEALTH POLICY
ENVIRONMENTAL POLICY
IRELAND

EUR/ICP/POI.C 06 07 01(b)

Original: anglais

Habitat Plus : Amélioration du rendement énergétique des logements et de la santé des résidents
- Étude de cas n° 2. Publié (sous la direction de Charles Price) par le Bureau régional de l'OMS pour l'Europe. 1996.

Habitat Plus

Amélioration du rendement
énergétique des logements et
de la santé des résidents

Objectifs

Les objectifs initiaux de la municipalité définis par le service du logement étaient limités : augmenter la valeur vénale des logements, réduire les arriérés de loyer et faire baisser le nombre de logements inoccupés. Ces objectifs limités n'étaient pas acceptables pour le gouvernement national. Ensuite, les résidents et la municipalité ont proposé un projet ayant des objectifs plus larges : sécurité, accroissement de la stabilité des résidents et de la cohésion du quartier, amélioration du rendement énergétique et réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment du CO₂.

État d'avancement du projet

La rénovation des sept tours d'habitation a été achevée en 1996.

Informations générales

Les tours d'habitation ont été construites par la municipalité en 1960, dans le cadre d'un réaménagement global de taudis situés autour du quartier central des affaires. En 1990, cette solution était devenue un problème. Selon un rapport établi par la municipalité en vue d'un financement par l'organisme URBAN, le quartier ne parvenait pas à sortir du «cercle vicieux de chômage, de pauvreté, de mauvaise santé et de mauvaises conditions de logement».

Une grande partie des logements étaient mal isolés car ils avaient été construits lorsque l'énergie était bon marché. Les résidents et la municipalité ont proposé d'améliorer le rendement énergétique des tours d'habitation. Cela devait permettre de réduire les coûts de chauffage pour les résidents et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre au Royaume-Uni. Plus largement, l'intervention devait permettre de sortir le quartier du cercle vicieux du déclin économique et de l'exclusion sociale.

Mise en œuvre

Stratégie

Après l'examen d'un certain nombre d'options (démolition, absence d'action, transfert de la propriété des biens et amélioration partielle), l'équipe responsable du projet et les résidents ont opté pour une rénovation complète. Ils ont décidé de recouvrir chaque tour d'habitation d'un isolant (Rockwool), lui-même revêtu d'une gaine de protection contre la pluie selon un système du type de la cassette d'aluminium. Cela devait protéger le bâtiment des intempéries et empêcher les dommages provoqués par l'exposition des planchers de béton aux éléments. Il était également prévu d'améliorer l'isolation en entourant les balcons de verre. Le système de chauffage électrique sous le plancher devait être remplacé par une petite installation de chauffage urbain à l'eau.

Activités

De 1989 à 1993, une équipe du service municipal de la construction a élaboré la conception et le cahier des charges. Un architecte a coordonné les travaux d'étude des ingénieurs civils et des spécialistes du chauffage, et l'on a chargé des consultants externes de mettre au point le système de revêtement contre la pluie. On a finalement obtenu en 1993 des ressources permettant de rénover quatre des sept tours d'habitation. Henry Boot, une firme de construction locale, a obtenu le contrat de construction et a commencé les travaux en 1993, en utilisant des matériaux isolants fournis par Sheffield Insulations. La rénovation a été achevée en septembre 1994. La rénovation des trois autres tours a commencé en novembre 1994 et s'est achevée en 1996.

Partenaires

Il s'agit d'un des nombreux projets réalisés dans le cadre d'«Estate Action», partenariat entre les municipalités et le gouvernement national britannique. Au niveau de la ville, le service municipal du logement a chargé le service de construction d'élaborer la conception et le cahier des charges relatifs à la rénovation. L'équipe du service de la construction a rendu compte des progrès accomplis au responsable du logement du district et a consulté régulièrement un groupe de locataires pour connaître les priorités et préoccupations des occupants. Ce groupe a continué de fonctionner au cours de la période de construction et a assuré la liaison avec le chef de chantier de l'entreprise de construction.

Financement et ressources utilisées

On a obtenu un montant de 8,4 millions de dollars pour rénover les quatre premières tours, à un coût de 44 000 dollars par appartement. Ce montant a également permis de financer le coût du nouveau système de chauffage urbain. La deuxième phase, qui portait sur les trois tours restantes, a coûté 5,8 millions de dollars, soit 40 000 dollars par appartement. L'approbation du gouvernement central est simplement une autorisation d'emprunter des fonds supplémentaires : toutes les dépenses en capital ont été prises en charge par la municipalité et récupérées par une augmentation des loyers. Le système de sécurité sociale britannique subventionne les loyers des résidents à faibles revenus.

Résultats et effets

Il n'y a pas eu d'évaluation «avant et après». Cependant, le Centre pour la recherche économique et sociale régionale de l'Université de Sheffield Hallam a comparé la vie des résidents dans les logements rénovés avec celle d'un groupe de locataires aux caractéristiques comparables résidant dans des logements similaires non rénovés. Les enquêtes ont été réalisées six mois après la rénovation et, pour s'assurer que les résidents ne signalaient pas simplement un effet de halo, une nouvelle enquête a eu lieu un an plus tard.

Les effets les plus importants concernent les conditions de vie. Dans le groupe de locataires vivant dans des appartements non rénovés, 60% n'avaient pas les moyens de chauffer leur logement de façon convenable et près de 30% avaient des problèmes d'humidité. Dans le groupe vivant dans les logements rénovés, même ceux dont le revenu était le plus bas peuvent maintenant se permettre de chauffer leur appartement, et la température moyenne à l'intérieur est supérieure de 6 degrés. La deuxième enquête a montré que l'amélioration de la chaleur, du confort et du niveau de vie s'était maintenue après 18 mois et est liée à une meilleure santé, mesurée selon l'indice de santé subjective SF36.

La consommation d'énergie due au chauffage n'a baissé que de 5%, mais l'adoption d'une source d'énergie meilleur marché et à plus haut rendement a réduit les factures annuelles des résidents de 27% (de 480 à 351 dollars) et leur facture totale de combustible de 18% (de 725 à 596 dollars). On a estimé, en utilisant une méthode élaborée par l'association Friends of the Earth, que les émissions annuelles du gaz à effet de serre CO₂ a baissé de plus de 50%, passant de 5,37 tonnes à 2,47 tonnes par appartement.

Les loyers ont été augmentés de 51% (passant de 1531 à 2404 dollars par an), de façon à récupérer le coût de la rénovation. Cette augmentation n'a pas eu d'effet négatif sur deux tiers des ménages, dont le loyer est payé par le régime de sécurité sociale. Cependant, un ménage sur trois a subi une perte financière. Plus généralement, l'augmentation des loyers a eu pour effet de renforcer le «piège de la pauvreté», étant donné que les résidents qui essaient d'améliorer leur situation financière, en cessant d'émarger à la sécurité sociale grâce à l'obtention d'un emploi, doivent maintenant obtenir une rémunération plus élevée (pour couvrir un loyer plus élevé, afin d'améliorer leur niveau de vie).

Obstacles et conflits

Le président de l'association des résidents signale que :

«Initialement, la plupart des propositions relatives à la rénovation provenaient de la municipalité. Il n'y avait pas ou guère de consultation ni de participation des résidents qui seraient concernés. Nous avons

critiqué le manque de consultation et présenté une liste d'améliorations auxquelles les locataires tenaient véritablement. Tout d'abord, la municipalité était très peu disposée à accepter notre initiative, pour éviter de nous donner des pouvoirs qu'elle ne souhaitait pas que nous exerçons. Par la suite, elle a réagi de façon positive. Après un certain temps, on a constaté avec satisfaction que la municipalité consultait les locataires de façon approfondie et adoptait leurs idées et suggestions.

«Lorsque la plupart des problèmes importants ont été résolus, il a été décidé de demander des subventions au gouvernement central. La réponse a été négative, ce qui nous a beaucoup découragés. Les raisons avancées étaient que l'accent était mis excessivement sur une rénovation purement matérielle et pas assez sur la vie des résidents et d'autres personnes du quartier. Nous avons répondu à ces objections et avons pu finalement obtenir des fonds du gouvernement central.»

Transférabilité

Par comparaison aux autres pays du nord de l'Union européenne, le rendement énergétique dans les foyers est médiocre au Royaume-Uni. Ce fait joue probablement un rôle dans le nombre trop élevé de décès en hiver (600 décès par an à Sheffield, contre 60 à Göteborg, ville suédoise ayant une population comparable de 500 000 habitants). La situation du Royaume-Uni est sans doute plus proche de celle des pays d'Europe centrale et orientale.

Certaines des mesures d'amélioration du rendement énergétique abordées dans la présente étude de cas – le système d'isolation et de revêtement – peuvent être appliquées de façon économique aux nombreuses tours d'habitation à structure de béton qui ont été construites dans l'ensemble de l'Europe depuis la dernière guerre. Les avantages résultant d'un changement de source d'énergie – passage de l'électricité produite par des centrales au charbon situées à une certaine distance de la ville à un système de chauffage urbain au gaz – peuvent également être obtenus ailleurs si la nouvelle source d'énergie est disponible.

Enseignements tirés

- Il faut associer les résidents aux mesures prises dès le début de la conception de celles-ci.
- Il faut organiser une équipe de conception professionnelle.
- Il faut opter pour une rénovation complète plutôt que de se contenter d'un pis-aller.
- Initialement, il faut orienter les ressources vers un petit nombre de tours d'habitation, plutôt que de les répartir sur un grand nombre d'immeubles.
- Il convient de communiquer aux autres résidents un calendrier précis indiquant le moment où leur tour viendra.
- L'entrepreneur principal doit désigner un chargé de liaison, dont la tâche est de coopérer avec les représentants des locataires pendant toute la durée du contrat.

Auteur

La présente étude de cas a été élaborée par M. Geoff Green, Sheffield Hallam University.

Informations complémentaires

Personne à contacter :

Geoff Green

Centre for Regional Economic and Social Research

Sheffield Hallam University, City Campus

Pond Street

Sheffield S1 1 WB

United Kingdom

Téléphone : (+44) 114 25 34 524 ou (+44) 114 25 33 073

Télécopie : (+44) 114 25 32 197

Courrier électronique : G.Green @ shu.ac.uk

Le présent document peut être librement commenté ou résumé, mais il ne doit ni être mis en vente, ni être utilisé à des fins commerciales. Les demandes d'autorisation visant à reproduire ce document, en partie ou intégralement, doivent être adressées au Bureau régional de l'OMS pour l'Europe, Seherfigsvej 8, DK-2100 Copenhague Ø, Danemark. Le Bureau régional accueille favorablement ces demandes.

Les appellations employées et la présentation des données qui figurent dans ce document n'impliquent de la part du secrétariat de l'Organisation mondiale de la santé aucune prise de position quant au statut juridique des pays, territoires, villes ou zones, ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites.

Les opinions exprimées dans ce document sont celles des auteurs et ne reflètent pas nécessairement les décisions ou la politique de l'Organisation mondiale de la santé.

Cette publication est le résultat d'activités menées par le projet Villes-santé de l'OMS dans le cadre de la campagne européenne des villes durables.

Ces activités ont reçu le soutien financier de l'Union européenne, par l'intermédiaire de la Commission européenne (Direction générale XI - Environnement, sécurité nucléaire et protection civile)



Organisation mondiale de la santé
Bureau régional de l'Europe
Villes-santé de l'OMS

Schreftligvej 8, DK-2100 Copenhagen Ø6, Denmark
Téléphone : (+45) 39 17 12 24; Télécopie : (+45) 39 17 18 60; e-mail : eip@who.dk
World Wide Web: <http://www.dk/tech/hcp/index.htm>