



La rénovation, notamment énergétique, peut-elle contribuer à réduire la vulnérabilité au risque inondation du parc résidentiel pavillonnaire ?

Dominique Falliero

► To cite this version:

Dominique Falliero. La rénovation, notamment énergétique, peut-elle contribuer à réduire la vulnérabilité au risque inondation du parc résidentiel pavillonnaire ?. 2018. <hal-01889075>

HAL Id: hal-01889075

<https://enpc.hal.science/hal-01889075v1>

Submitted on 5 Oct 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



HAL Authorization

La rénovation, notamment énergétique, peut-elle contribuer à réduire la vulnérabilité au risque inondation du parc résidentiel pavillonnaire ?

Recherche et propositions sur les « solutions à bénéfices multiples »

Mémoire de thèse professionnelle, Mastère Spécialisé Politiques et Actions Publiques pour le Développement Durable, année universitaire 2017-2018.

Pour le compte du Centre Européen de Prévention du Risque d'Inondation (CEPRI)

Dominique FALLIERO

Encadré par Stéphanie Bidault, directrice du CEPRI et Alexandre Brun, maître de conférences en aménagement et géographie à l'Université Paul Valéry de Montpellier

Comme l'ont montré la tempête Xynthia en 2010 et, plus récemment, les inondations de mai et juin 2016 dans les bassins moyens de la Loire et la Seine, les pavillonnaires et leurs logements sont les premières victimes des inondations. Si la réduction de la vulnérabilité au risque inondation constitue un des piliers de la Stratégie Nationale de Gestion du Risque Inondation (SNGRI), les freins à l'engagement de tels travaux sont nombreux.

Dans le même temps, le parc résidentiel pavillonnaire est continuellement en travaux d'entretien, d'amélioration et de rénovation dans le cadre de filières courtes. Au sein de cette dynamique de travaux figure notamment la rénovation énergétique soutenue par des politiques publiques particulièrement volontaristes.

Proposé par le CEPRI, le principe des solutions à bénéfices multiples consiste à embarquer la question de la réduction de vulnérabilité dans tous types de travaux de rénovation afin, notamment, d'en diluer le coût.

Les investigations conduites sur la mise en œuvre des solutions à bénéfices multiples au profit de la réduction de vulnérabilité au risque inondation du parc pavillonnaire mettent en évidence la nécessité d'une action publique qui passe par un décroisement des acteurs et des politiques publiques de prévention des risques et d'amélioration de l'habitat privé. Des expérimentations locales sont proposées pour amorcer ce décroisement.

Le parc pavillonnaire résidentiel, un parc en évolution constante dans le cadre de filières courtes

En dépit de critiques, l'habitat pavillonnaire rencontre un succès qui ne se dément pas auprès des ménages français, succès largement fondé dans la capacité de la maison individuelle à répondre à un besoin d'accomplissement mais aussi à une quête de sécurité, tant économique que dans le rapport aux autres.

Ainsi, **20 des 34,5 millions de logement français sont des maisons individuelles.**

Ce parc résidentiel pavillonnaire est en dynamique d'évolution permanente, soit de valorisation, soit de dégradation, le plus souvent relativement lente, mais continue. Cette dynamique de travaux se décline en travaux d'entretien, d'amélioration et de ré-

novation. Soutenue par des politiques publiques volontaristes, la rénovation énergétique constitue une part significative de ces travaux : **3,5 millions de logements ont été rénovés de 2012 à 2014, pour un montant total de 35 milliards d'€**. A contrario, les travaux de réduction de vulnérabilité au risque inondation demeurent marginaux dans cette dynamique, seulement **0,15 million d'€ de**

subvention du fonds Barnier ayant été consommés pour subventionner de tels travaux en 2016.

Les propriétaires, qui présentent souvent une homogénéité de profil dans les mêmes quartiers, sont les moteurs de ces dynamiques, à travers l'engagement de travaux qu'ils impulsent et financent dans le cadre de filières courtes.

Les solutions à bénéfices multiples, une piste pour des travaux de rénovation qui intègrent la réduction de vulnérabilité au risque inondation ?

Prenant acte du fait que la réduction de vulnérabilité ne constitue pas un motif de travaux, le CEPRI souhaite mettre en avant les solutions à bénéfices multiples : il ne s'agit pas de promouvoir la réalisation de travaux spécifiques permettant de réduire la vulnérabilité d'un logement existant mais d'inverser la logique en embarquant la question de la vulnérabilité dans tous types de travaux de rénovation.

Cette approche présente l'avantage d'une mutualisation des coûts, elle peut également participer à la création d'une nouvelle valeur immobilière.

Non spontanée, la mise en œuvre des solutions à bénéfices multiples implique une action publique dédiée.

Des investigations pour préfigurer l'action publique

Cette étude s'est appuyée sur des entretiens d'acteurs ainsi que sur l'analyse de documents de diverses natures : demandes de permis de construire, déclarations d'intention d'aliéner (DIA), programmes locaux de l'habitat (PLH), programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) et plans de prévention du risque inondation (PPRI).

Dans la plupart des cas, les travaux sur les logements existants de l'échantillon analysé ne questionnent pas la vulnérabilité au risque inondation.

La dynamique pavillonnaire, une réalité objectivée

En 2017, 4,4% des maisons individuelles de la Ville de Saint-Pierre des Corps a fait l'objet d'un projet de travaux. Sur un tel rythme annuel, en cinq ans, plus d'une maison corpopétrussienne sur 5 ferait l'objet de travaux soumis à autorisation d'urbanisme.

Parmi ces projets, 7 opérations de rénovation lourde de maisons qui font suite à un changement de propriétaire ont été identifiées. Par ailleurs, 106 maisons, soit l'équivalent de 3,5 % du parc, a fait l'objet d'un compromis de vente en 2017.

Ces chiffres objectivent la réalité de la dynamique d'évolution pavillonnaire.



Des filières courtes pavillonnaires où se mêlent rationalité limitée et cloisonnement

Plusieurs acteurs interagissent dans les filières courtes à l'œuvre dans la dynamique de travaux pavillonnaire. Le pavillonnaire en est l'acteur économique central qui peine à appréhender la complexité technique et les enjeux de la gestion patrimoniale de l'ouvrage dont il a responsabilité. Bien qu'une

obligation de conseil leur incombe, la légitimité des professionnels du bâtiment est circonscrite à leur domaine d'exercice. Enfin, l'intervention des nombreux acteurs de la rénovation énergétique est mono-thématique. Ce panorama met en exergue un défaut d'approche et de conseil global sur lesquels les propriétaires pourraient s'appuyer pour intégrer le sujet de la réduction de vulnérabilité au risque inondation dans la gestion de leur bien.

Acteurs publics et rénovations lourdes accompagnées : le duo gagnant pour promouvoir les solutions à bénéfices multiples

« Rien n'est un surcoût si la conception du projet l'intègre, encore faut-il un projet suffisamment conséquent » : un certain volume de travaux portant sur différents types de prestations est nécessaire pour parvenir à intégrer des solutions qui profitent à des thématiques qui ne faisaient pas partie des objectifs initialement poursuivis par le maître d'ouvrage. Ainsi, les rénovations lourdes constituent le gisement le plus approprié pour des solutions à bénéfices multiples pour réduire la vulnérabilité d'une maison au risque inondation.



Des pistes pour amorcer des rapprochements

Une action publique est clairement nécessaire car la prise en compte de la réduction de vulnérabilité au risque inondation ne s'effectue pas spontanément dans la dynamique de rénovation du parc résidentiel pavillonnaire. Plusieurs objectifs opérationnels sont proposés pour le portage de ce sujet inscrit dans les programmes d'activités 2018 et 2019 du CEPRI :

Toutefois, un accompagnement technique des propriétaires est nécessaire pour concrétiser de tels projets. Une mise en perspective des coûts / bénéfices montre que l'État et les collectivités locales, qui ont chacun en charge des missions de sécurité publique et qui portent des politiques publiques en matière d'habitat, sont les acteurs les plus à même d'organiser ce type d'accompagnement qui porte sur une approche globale de la construction.

Des interactions à développer entre les outils sectoriels « inondation », « énergie » et « habitat »

A l'instar de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et des plateformes territoriales de rénovation énergétiques, l'action publique en matière de rénovation énergétique s'appuie sur de nombreux dispositifs qui mixent aides financières et accompagnement technique personnalisé des propriétaires. Faire intégrer les enjeux de vulnérabilité au risque inondation dans l'accompagnement technique proposé par ces dispositifs publics « énergie » leur permettrait d'apporter un conseil à « bénéfices multiples ». Une telle évolution passe par une articulation entre les politiques et les acteurs publics des risques, de l'énergie et de l'habitat. Or, l'examen de divers PLH et PAPI révèle que, contrairement à l'omniprésente rénovation énergétique, la réduction de la vulnérabilité au risque inondation ne constitue pas, sauf exception, une composante des politiques de l'habitat privé. Enfin, au regard des enjeux, les PPRi pourraient être utilisés au mieux de leurs possibilités pour encadrer les travaux de rénovation de toutes natures des maisons individuelles. Ils pourraient également contribuer à une meilleure articulation avec les politiques de l'habitat.

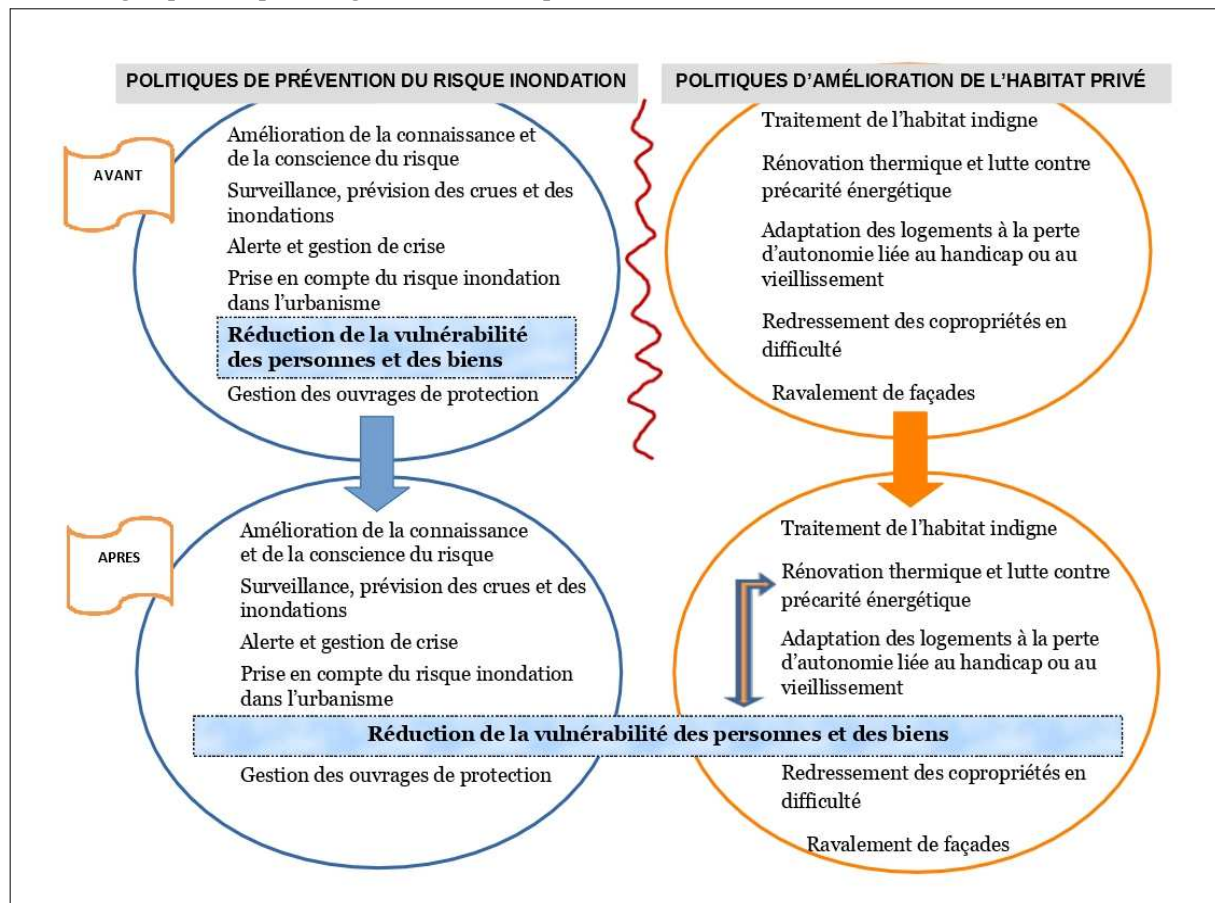
- sensibiliser des acteurs publics, comme les porteurs de PAPI et de PLH, l'ADEME et l'ANIL, à l'intérêt d'une convergence des politiques de l'habitat privé et des politiques de prévention du risque inondation ;
- initier des expérimentations pour disposer à court terme de retours d'expérience concrets, en particulier sur le repérage de projets de rénovations

lourdes à travers l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. La prise en compte opérationnelle des enjeux de vulnérabilité au risque inondation dans des dispositifs d'accompagnement locaux à la rénovation énergétique est également proposée.

Conclusion

L'importance croissante des enjeux en matière de réduction de vulnérabilité au risque inondation de l'habitat conjuguée à un impératif conjoncturel de rationalisation des finances publiques imposent aujourd'hui de renouveler l'action publique pour plus d'efficacité. C'est dans ce contexte que le CEPRI, un opérateur du risque inondation, a souhaité s'ouvrir sur la dynamique pavillonnaire, dont la rénovation énergétique, et plus largement sur les poli-

tiques et les acteurs de l'habitat et du logement. Ce regard croisé démontre l'intérêt d'une convergence des politiques de prévention du risque inondation et d'amélioration de l'habitat privé, une convergence qui reste à construire pour mieux articuler réduction de la vulnérabilité au risque inondation et rénovation énergétique.



Bibliographie

- CEPRI, « Un logement « zéro dommage » face au risque inondation est-il possible ? » 2009, 54 pages
- MEDDE, « Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant », 2012, 80 pages
- MEDDE, METR « Rénovation énergétique des logements. Mise en œuvre locale Retours d'expérience et conseils », 2015, 70 pages
- TAPIE Guy « Maison individuelle, architecture, urbanité », 2005, Éditions de l'aube, 251 pages