



HAL
open science

L'habitat social en Outre-Mer

Lydie Laigle

► **To cite this version:**

| Lydie Laigle. L'habitat social en Outre-Mer. CSTB. 2021. hal-04106134

HAL Id: hal-04106134

<https://hal.science/hal-04106134>

Submitted on 25 May 2023

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.

L'habitat social en Outre-Mer Lydie LAIGLE (CSTB-Ecole des Ponts)

Introduction

Nous avons réalisé quelques entretiens, durant l'été 2020, auprès des responsables clientèle et du patrimoine des organismes de logement social dans les territoires d'outre-mer suivants : Ile de la Réunion, Guadeloupe et Martinique. Ces entretiens ont mis en évidence des éléments clés permettant d'appréhender les obstacles et les conditions d'émergence des écogestes, de les rapporter aux évolutions des logements sociaux, de l'environnement notamment climatique et des conditions de vie des habitants.

Pour cette première phase de l'enquête sociologique, cinq personnes travaillant dans les organismes d'habitat social ont été interviewées, ainsi qu'une personne de USHOLM. Il s'agit de deux chargés de clientèle du principal bailleur de l'Ile de la Réunion, de deux personnes travaillant chez deux bailleurs de la Guadeloupe et d'une personne exerçant son activité au sein d'un des bailleurs de Martinique¹.

Le questionnement qui leur a été adressé visait à identifier quels sont les facteurs explicatifs du changement des pratiques des habitants : comment les bailleurs expliquent-ils l'avènement de pratiques écoresponsables, mais aussi la persistance de pratiques allant à l'encontre des écogestes au sein de l'habitat social ? En d'autres termes, qu'est-ce qui conduit les habitants à limiter ou favoriser l'aération de leur logement, recourir à la climatisation, s'équiper en appareils consommateurs d'énergie ? Dans quelle mesure l'agencement des immeubles et l'organisation des logements, leur architecture, les matériaux utilisés et la prise en compte de l'évolution du climat peuvent être améliorés pour favoriser l'adoption des écogestes par les habitants ? De plus, quelles sont les actions que les bailleurs envisagent pour accompagner le développement de ces écogestes et des pratiques écoresponsables au sein de leurs résidences d'habitat social ? Comment prévoient-ils d'organiser la contribution conjointe des bailleurs et des habitants, mais aussi d'une chaîne d'acteurs plus large (associations locales, collectivités territoriales...) au développement de ces pratiques ?

Pour mener les entretiens auprès des bailleurs, nous avons bâti un questionnaire disponible en annexe. Toutefois, le plan d'exposition de cette synthèse ne suit pas précisément les réponses apportées au questionnaire. Il intègre des éléments supplémentaires d'analyse fournis par les bailleurs sociaux sur les obstacles et les possibilités existantes pour accompagner le développement des écogestes dans un contexte ultra-marin qui demeure assez contraint du point de vue du changement climatique, et de la situation économique et sociale. De plus, nous avons fait le choix de réaliser une synthèse sans citer les dires des bailleurs, ce qui aurait augmenté le nombre de pages et rendu moins fluide l'écriture. Cela nous a conduit à mettre les comptes-rendus des entretiens réalisés en annexe, afin que le lecteur puisse s'y reporter pour connaître la « parole » et les réflexions des bailleurs.

1. Une adaptation progressive des bâtiments au changement climatique

Les territoires ultra-marins sont soumis aux changements climatiques qui affectent, d'après les interlocuteurs interviewés, la résistance du bâti aux variations thermiques, aux vents marins, à la pluie et à l'humidité, mais aussi aux risques de tempêtes et de cyclones.

Ces changements climatiques peuvent accroître les impacts sur le parc d'habitat social soumis déjà à un taux d'usure et d'humidité plus important que dans les territoires métropolitains. Les bailleurs interviewés font état de problèmes récurrents qui affectent l'état du parc tel que des infiltrations d'eau (par toitures ou façades dégradées), des moisissures liées à l'humidité si l'aération n'est pas suffisante, une fragilité des façades et de la peinture due à l'air marin. Le problème d'infiltration est probablement

¹ Voir en Annexe les comptes-rendus d'entretiens

accru aux Antilles, à La Réunion et à Mayotte par le climat tropical avec saisons humides et cyclones et en Guyane par le climat équatorial avec saison des pluies.

Nos interlocuteurs font état d'hivers plus froids et d'étés plus chauds s'accompagnant de sécheresses plus sévères, notamment sur l'île de la Réunion, d'une humidité plus intense aux Antilles avec un risque accru de tempêtes et de cyclones voire de submersion. Ils reconnaissent que ces tendances d'évolution du climat les obligent à prévoir des améliorations dans la conception des bâtiments et leur agencement au milieu urbain et naturel, les systèmes et équipements installés (ouvrants, volets, brasseurs d'air...) et les systèmes de production énergétique et d'eau chaude sanitaire mis en place. De plus, ils affirment devoir prendre davantage en compte la durée de vie et la pérennité des matériaux, leur résistance hydrique et thermique (en évitant les toits en tuile...), afin de ne pas avoir à réaliser des réhabilitations lourdes tous les dix ans et d'être en mesure de fournir de meilleures prestations de confort et d'adaptation au changement climatique aux habitants dans des conditions de maîtrise des charges acceptables compte tenu du taux de précarité sociale de la population.

2. Un contexte géographique, social, économique et climatique contraint

Les bailleurs évoquent aussi une marge d'action dans ces multiples domaines qui peut se trouver limitée par le contexte géographique, social, économique et climatique propre aux territoires d'outre-mer.

Le contexte géographique se caractérise par une rareté du foncier disponible à la construction et une faible possibilité de relocaliser l'habitat dans les terres, ces territoires étant marqués par des bandes de littoral souvent réduites en raison de la proximité des montagnes. Cette situation géographique explique d'ailleurs l'un des défauts principaux de l'agencement des immeubles souvent construits avec des vis-à-vis de moins de dix mètres qui ne sont pas favorables, on le verra par la suite, au développement de pratiques écoresponsables de la part des habitants, notamment aux pratiques d'aération naturelle permettant de baisser le taux d'humidité et la température nocturne dans les logements.

Le contexte social se caractérise, quant à lui, par une population en précarité et recomposition familiale soumise à des variations démographiques intenses. La précarité et les modes de vie familiaux peuvent conduire à une suroccupation des logements comme sur l'île de la Réunion où la natalité reste forte. La tendance à la décohabitation plus rapide des jeunes et à l'avènement d'une proportion élevée de familles monoparentales conduit à une forte demande de logement social sur des typologies de type T3 et à des demandes de mutations importantes. La baisse démographique aux Antilles pose le problème de l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population. A cela s'ajoutent des modes de vie qui évoluent vers une dépendance à l'automobile du fait de l'insuffisance des transports collectifs, un multi-équipement des ménages notamment jeunes (informatique, électroménager...) qui viennent contrarier les pratiques écoresponsables des anciennes générations plus habituées à cuisiner et « cultiver leur jardin ». Ces différentes tendances d'évolution couplées aux variations climatiques et aux contraintes économiques conduisent les bailleurs à rechercher des solutions qui peuvent satisfaire à moindres coûts et de charges les locataires dans un environnement déjà caractérisé par un coût constructif plus élevé qu'en métropole.

Le contexte économique est marqué par une forte dépendance aux territoires métropolitains pour l'acheminement des matériaux de construction, des biens de consommation, le traitement des déchets. A cela s'ajoute une faible production énergétique locale (alors que le potentiel solaire est important) et des secteurs d'activités économiques qui ne permettent pas le plein emploi de la population. Les bailleurs doivent composer avec ce contexte défavorable caractérisé d'un côté par le surenchérissement des produits et de l'autre par un pouvoir d'achat réduit dépendant des aides sociales.

Le contexte climatique conduit les bailleurs à mettre davantage l'accent sur des adaptations du bâti qui offrent des possibilités de traiter autrement l'énergie, l'eau et les déchets, à partir d'évolutions dans la conception des immeubles et les équipements, afin de favoriser des pratiques écoresponsables des habitants et notamment éviter le développement de la climatisation.

Certaines de ces caractéristiques dans la géographie, l'agencement et la localisation du parc influencent l'installation de la climatisation dont l'usage par les habitants dépend aussi de leurs revenus et de leurs conditions socio-familiales d'existence.

3. Les facteurs explicatifs du développement de la climatisation

Le parc de logement social dans les territoires ultra-marins est relativement récent (moins de 30 ans) et d'une qualité satisfaisante. Mais, on l'a vu, il est soumis à une usure rapide et présente certaines défaillances qui vont à l'encontre d'un confort thermique et de la pratique des écogestes par les habitants.

Aux dire des bailleurs, les principaux défauts hérités des immeubles construits il y a plus de 10 ans (toitures en taule, vis-à-vis de moins de 10 m entre immeubles...) peuvent nuire au développement des écogestes (ventilation naturelle...) et favoriser l'usage de la climatisation pour les ménages qui peuvent se le permettre financièrement.

La conception de l'habitat, sa localisation et son agencement dans l'espace sont souvent des facteurs explicatifs du recours à la climatisation.

D'après les bailleurs, des défauts de conception jouent sur l'usage de la climatisation. Les toitures en taule créent un phénomène de surchauffe de l'air ambiant dans les logements dont la seule ventilation naturelle ne peut faire baisser la température. De plus, lorsque les logements ne sont pas traversants et orientés dans le sens des alizés, il devient plus difficile de faire diminuer la température par l'aération naturelle. De même, des défauts de conception (manque d'avancées et de débords de toiture, manque d'ombrage, mauvais positionnement des cheminements de ruissellement de l'eau pluviale...) peuvent conduire les habitants à se prémunir de l'entrée du soleil et de l'eau dans leur logement en oblitérant leurs ouvrants et rajoutant des rideaux qui limitent la ventilation naturelle.

A ces facteurs propres à la conception des logements, s'ajoutent les désagréments qu'ils créent dans le « vivre-ensemble ». Les vis-à-vis entre immeubles et appartements, comme les nuisances sonores entre logements et celles provenant de l'extérieur conduisent les habitants à privilégier une fermeture des fenêtres la nuit pour pouvoir dormir sans être réveillés par le voisinage. Cette manière de se protéger contre les nuisances sonores nuit à l'aération naturelle nocturne propice à une baisse de température du logement. De même, les vis-à-vis conduisent les habitants à se protéger de la vue d'autrui le soir, en rajoutant des rideaux et en baissant leurs volets. Ces défauts de conception ne favorisent guère une cohabitation sereine en habitat collectif et finalement nuisent à l'adoption de pratiques régulant la ventilation naturelle, afin de lutter contre la montée en température et l'humidité dans les logements.

Lorsqu'ils sont confrontés à ces situations, les habitants préfèrent, s'ils en ont les moyens, investir dans une climatisation, plutôt que de ne pas se sentir chez soi.

D'autres facteurs, tels que la localisation de l'immeuble, son inscription géographique, jouent sur l'usage de la climatisation. Les bailleurs ont mentionné que la climatisation est plus répandue en centre-ville car il y a une forte pollution de l'air et d'autres nuisances liées au trafic automobile. De plus, le phénomène d'îlot de chaleur y est plus intense et les possibilités de rafraîchissement par ombrages et aération nocturne moins grandes (proximité plus importante des autres immeubles...). A

l'inverse en périurbain et dans les Terres, il est plus aisé de construire des logements traversants et d'obtenir une ventilation naturelle rafraîchissante la nuit, par ailleurs utile pour lutter contre un niveau d'humidité plus important. La climatisation y est donc moins répandue.

Ainsi, les tendances communes observées montrent que l'usage de la climatisation est dû à des facteurs géographiques et climatiques, de conception du bâti, autant qu'à la perception par l'habitant des nuisances issues de son milieu de vie. Mettre une climatisation permet d'éviter que les bruits, la pollution de l'air, les moustiques... entrent dans le logement, et permet de ne pas être vu chez soi et de pouvoir dormir tranquillement. La seule baisse de la température n'est pas un facteur suffisant pour le passage à l'acte vers une climatisation.

Les organismes d'habitat social ont bien pris la mesure de cette association de facteurs liés à la conception des immeubles et à la manière dont les habitants entendent se protéger des nuisances perçues de leur environnement pour expliquer le développement de la climatisation. En tout état de cause, le climat propre à chaque territoire d'outre-mer et la perception de la chaleur selon les âges de la population, son niveau de revenu et ses modes de vie jouent sur le choix de la climatisation. Les bailleurs mentionnent que les familles pauvres ont moins recours à la climatisation que les familles dont les adultes ont un emploi et des revenus stables.

Ces différents facteurs expliquent les différences observées dans le développement de la climatisation selon les territoires ultra-marins et les types de population. Au-delà des tendances communes décrites ci-dessus, on constate des différences.

Le recours à la climatisation est plus développé en Guadeloupe et en Guyane, qu'à la Martinique et à la Réunion. Les caractéristiques climatiques jouent indéniablement, dans la mesure où la Grande Terre de la Guadeloupe est plus soumise à une sécheresse qu'à la Martinique et la Réunion où les microclimats locaux (montagnes et zones au vent) permettent une aération naturelle plus aisée. Les habitudes de vie de la population et son niveau de revenu jouent aussi. Aux dires des bailleurs, les réunionnais ont l'habitude de s'accommoder de la chaleur et d'une aération naturelle inscrites dans leurs pratiques de vie. La climatisation est plus répandue dans les logements intermédiaires et au sein des ménages ayant un emploi que dans les logements très sociaux, dans les bas que dans les hauts de l'île (où une différence de température de moins quatre degrés par rapport au littoral sous le vent à l'Est peut être appréciée).

La climatisation est aussi davantage développée dans les centres-villes soumis à l'îlot de chaleur et à la pollution de l'air qu'en périurbain ou à la campagne où se pose davantage la problématique de la lutte contre l'humidité « ambiante ». Le recours à la climatisation est moins prégnant dans les logements traversants bien orientés pour bénéficier des alizés, et plus répandu, on l'a vu, dans les immeubles soumis aux vis-à-vis et aux nuisances sonores dont les habitants tentent de se protéger en fermant leurs fenêtres et en rajoutant des rideaux qui nuisent à la ventilation naturelle.

La climatisation apparaît comme un système de compensation de certains défauts de conception des bâtiments qui n'ont pu être réalisés avec des pièces traversantes, des systèmes d'aération, d'isolation et de protection solaire suffisants. Mais la climatisation est aussi une réponse apportée par l'habitant pour obtenir une plus grande intimité de vie dans son logement, lutter contre les nuisances engendrées par un agencement des bâtiments qui rend difficile la cohabitation et le vivre-ensemble. Ce n'est donc pas uniquement une recherche de confort « thermique » qui conditionne le recours à la climatisation, mais l'amélioration des conditions de vie dans l'habitat en lien avec l'environnement (humain et climatique).

4. Les évolutions du cadre bâti proposées par les organismes d'habitat social

Les directeurs du patrimoine et les chargés de clientèle des organismes d'habitat social interviewés ont conscience de ces multiples facteurs qui influencent l'usage de la climatisation et le montant des consommations énergétiques et des charges des habitants. Selon eux, les marges de progrès pour lutter contre ces phénomènes se situent dans des améliorations à apporter dans :

- La conception des bâtiments,
- Les équipements installés,
- Les pratiques des habitants.

C'est pourquoi, depuis cinq ans, les organismes d'habitat social procèdent à des :

- Evolutions dans le cadre bâti, sa localisation et son adaptation au changement climatique,
- Evolutions dans les équipements et systèmes énergétiques, d'eau et de traitement des déchets.

Ces évolutions sont menées en lien avec les pratiques quotidiennes de vie des habitants, le confort recherché et l'attention accordée à la maîtrise des charges. Elles s'opèrent en tenant compte de trois questions majeures qui structurent les adaptations envisagées dans le bâti, les systèmes installés et les pratiques des habitants : la question de l'énergie, celle de l'eau et celle des déchets.

Les évolutions dans la conception de l'habitat

La majorité des bailleurs envisagent des évolutions similaires consistant à favoriser des logements plus grands et plus traversants, orientés si possible dans le sens des alizés, afin de favoriser une ventilation naturelle. Ils pensent aussi mieux développer des terrasses en limitant les vis-à-vis lorsque le foncier le permet, et tentent d'éradiquer les toitures en taule, d'utiliser des matériaux plus résistants et protecteurs de la chaleur et de la pluie. Ils essaient de construire davantage dans les zones mieux aérées (hauts des îles) et de permettre un autre rapport au végétal (constitution de rez-de-jardin individualisés et de jardins partagés en pied d'immeuble collectif).

Tous ont insisté sur le fait de pouvoir développer une architecture mieux adaptée aux climats des outre-mer, en soulignant que les opérations réalisées en VEFA présentent l'inconvénient d'avoir une architecture d'inspiration métropolitaine (du Sud de la France) peu adaptée aux territoires ultramarins. Il est notamment mentionné le faible recours à des puits canadiens en zone humide, à des toitures mieux isolées protégeant des radiations solaires, à des protections limitant l'apport de rayons solaires dans les logements, des orientations et des ouvrants permettant de bénéficier des alizés.

Les évolutions dans les systèmes installés

Les bailleurs envisagent aussi de mettre à disposition des locataires des systèmes de ventilation, de persiennes et de production d'eau chaude sanitaire fondée sur l'énergie solaire, afin de limiter le recours à la climatisation et d'offrir un plus grand confort, dans des conditions de limitation des charges.

Au-delà de ces tendances communes, il convient de souligner les différences observées.

A la Réunion où le développement de la climatisation apparaît moins significatif (sauf dans le logement social intermédiaire), les organismes d'habitat livrent les logements avec des brasseurs d'air fixés aux plafonds. A la Martinique, le bailleur interviewé recourt plutôt à des systèmes de persiennes inclinables permettant une aération naturelle quelque soient les conditions météorologiques (pluies, tempêtes, vent violent). Ces deux systèmes ne présentent pas des problèmes d'usage de la part des habitants

aux dires des bailleurs interviewés. En Guadeloupe, les bailleurs contactés insistent sur l'installation de brises soleil en façade et le changement des ouvrants mais sans prévoir des brasseurs d'air, ce qui peut expliquer dans une certaine mesure le recours plus important à la climatisation installée par les locataires, du fait d'un climat chaud notamment à Point-à-Pitre. Certains bailleurs de Guadeloupe prévoient d'ailleurs d'établir une charte dédiée à l'installation des climatiseurs définissant les types de climatiseurs possibles, avec une consommation maîtrisée, et installés par des professionnels agréés.

Le second type d'équipement privilégié par les bailleurs concerne les systèmes de production d'eau chaude sanitaire (ECS). A la Réunion, l'accès à la climatisation est moins perçu comme un problème que l'accès à l'eau chaude sanitaire (ECS). Sur l'île de la Réunion, les habitants demandent de disposer d'une production d'ECS. Celle-ci n'existait pas dans le parc d'habitat social ancien. Cette demande s'explique par des hivers plus rigoureux, une forte natalité au sein de jeunes couples. Les bailleurs de la Réunion développent, depuis quelques années, des systèmes d'ECS solaire reposant sur le chauffage du fluide en toiture. Ils ont aussi installé des ballons d'eau chaude consommant de l'électricité en cas de panne des panneaux solaires dont les conditions de maintenance ne sont pas totalement satisfaisantes d'après nos interlocuteurs (uniquement quelques entreprises qui maîtrisent cette compétence). Les deux systèmes par ballons et par panneaux solaires sont mis à disposition des habitants qui peuvent activer un système ou l'autre par un disjoncteur. Les habitants apprécient la baisse de charges liée à l'ECS solaire, mais ils regrettent que ce système demande une maintenance difficile à organiser, ce qui occasionne des pannes. En Guadeloupe et Martinique, les bailleurs développent aussi de l'ECS solaire mais en privilégiant des panneaux photovoltaïques. Les ballons d'ECS bénéficient de la production d'électricité photovoltaïque qui peut aussi être utilisée pour les lumières des parties communes. Les bailleurs souhaitent ainsi mieux maîtriser les charges d'électricité de leurs locataires en développant les usages autant individuels que collectifs de l'électricité produite par PV. Ce second système apparaît plus fiable, les pannes étant moins nombreuses aux dires des interlocuteurs interviewés.

Partout, l'accès à l'eau potable et la régulation de l'évacuation des eaux de pluies est une question qui mérite attention. En Martinique, les bailleurs évoquent un problème d'accès à l'eau potable dû à des coupures du réseau. De ce fait, les habitants font des « réserves » d'eau et ont pris l'habitude d'assumer les tâches de la vie quotidienne (vaisselle, douche...) en utilisant peu d'eau. A la Réunion, il est moins fait mention de ce problème d'accès à l'eau que de son usage. Les bailleurs cherchent à baisser le niveau de consommation d'eau pour le lavage des terrasses ou des balcons (voire des voitures) et l'arrosage (des plantes...), tout en évitant les désagréments causés à autrui. Il n'est en effet pas rare que l'eau de lavage d'un balcon « arrive » chez le voisin du dessous (en cas de vent). Il est aussi important de mentionner qu'il n'y a pas de récupération de l'eau pluviale et que la circulation de l'eau peut endommager la façade ou accentuer ses fissures, du fait d'événements soudains de pluies très intenses. Les bailleurs envisagent donc d'améliorer ces systèmes de circulation de l'eau pluviale.

Le troisième axe de l'amélioration des équipements concerne la gestion des déchets. Le contexte insulaire des territoires d'outre-mer implique que la grande partie des déchets ne peut pas être traitée sur place. Les bailleurs ont installé des poubelles enterrées et fermées, notamment à la Réunion, afin d'éviter d'attirer des moustiques porteurs de la dengue. Ils ont aussi essayé de mettre plusieurs bacs dans les cuisines afin de sensibiliser au tri sélectif. Mais, selon eux, ces pratiques de tri et de traitement des déchets ne sont pas encore entrées dans les mœurs et activités quotidiennes des habitants.

Les évolutions dans les pratiques des habitants

Le **traitement des déchets** constitue un axe majeur de l'amélioration des pratiques et du développement des écogestes selon les bailleurs interviewés. La lente évolution des pratiques des

habitants, s'explique, selon eux, par des systèmes contraints d'approvisionnement des produits (pour la plupart en provenance du territoire métropolitain) et un manque de filières locales (de réemploi et de traitement). De ce fait, les habitants ont tendance à laisser de « vieux frigos » ou de « vieilles voitures » sur les parkings, afin de pouvoir disposer de pièces de rechange difficiles à faire venir du territoire métropolitain. De plus, la taille des cuisines ne semble pas propice à l'installation de plusieurs bacs de tri sélectifs. Les acteurs reconnaissent un déficit de la capacité de traitement des déchets et une saturation des sites de stockage : ils envisagent d'améliorer la coopération et la mutualisation des moyens de gestion avec les collectivités territoriales. Enfin, en ce qui concerne les déchets verts, leur usage possible pour la biomasse n'est pas encore très développé. D'après une étude réalisée par Amorce², « de façon générale, c'est la mise en place d'équipements structurants pour le tri et le traitement qui patine, avec de nombreuses unités prévues, planifiées mais qui n'ont pas toujours été construites. La raison : ces investissements sont lourds à porter pour les collectivités ».

Du point de vue de **l'aération naturelle**, les bailleurs interviewés reconnaissent que les pratiques d'aération naturelle font partie des modes de vie des habitants. Ceux-ci vivent avec les fenêtres et les persiennes ouvertes, parfois tout au long de la journée. Mais de telles pratiques ont tendance à faire monter la température dans les logements, d'autant que la ventilation nocturne est limitée par les vis-à-vis entre immeubles et les nuisances sonores.

En ce qui concerne les **consommations énergétiques**, les bailleurs affirment que les habitants en situation de précarité sociale font attention à leurs dépenses énergétiques et émettent parfois des réclamations lorsqu'ils constatent des parties communes ou parkings qui restent trop longtemps éclairés. Mais ils reconnaissent aussi que les modes de vie évoluent. Les jeunes couples ont tendance à avoir un taux élevé d'équipement électroménager et informatique (frigos américains, congélateurs, microondes, internet et téléphonie portable ...). La cuisine occupe toujours une place prépondérante dans les pratiques de vie, même si les jeunes couples passent moins de temps à cuisiner et ont tendance à acheter des produits faciles à préparer. Cette tendance s'explique aussi par l'augmentation des familles monoparentales. De plus, il est mentionné que les familles ont tendance à laisser les veilles des différents appareils allumées et à connaître un multi-équipement qui oblige les bailleurs à installer au moins quatre prises par pièces, mais aussi à donner des conseils pour limiter la consommation énergétique de ces appareils.

Si les habitants semblent sensibilisés au changement climatique, du fait qu'ils peuvent en observer les manifestations à l'échelle de leur territoire, et aux dépenses énergétiques, du fait de leur situation de précarité sociale, il n'en demeure pas moins qu'ils sont happés par des modes de vie plus consommateurs qui ont une empreinte carbone plus élevée. Toutefois, d'après les bailleurs, ils n'ont que peu de marge de manœuvre pour inverser la tendance, étant confrontés à des situations de vie qui se complexifient : plus de déplacements automobiles du fait de l'éloignement aux zones d'emplois et peu de transport collectif ou de déplacements à vélo (en raison du manque d'infrastructures et de la topographie) ; multi-équipement informatique pour rester connecté au « reste du monde » et à la famille, et procéder aux démarches de recherche d'emploi et d'aides sociales.

Leurs conditions de vie dans un habitat collectif pas toujours conçu pour des climats tropicaux et pour permettre la survivance de pratiques insulaires et environnementales héritées des anciens jouent aussi

² <https://www.banquedesterritoires.fr/dechets-dans-les-dom-la-solution-est-elle-dans-la-cooperation>. D'après cette étude : « Pour les emballages et papiers issus de la collecte séparée, les cinq DOM possèdent sept centres de tri - un dans chaque DOM et trois à la Réunion. Hormis Mayotte, tous ont au moins une unité de compostage de déchets verts. La Martinique dispose d'une unité de méthanisation des biodéchets. L'île aux fleurs possède aussi la seule unité de valorisation énergétique des ordures ménagères (UIOM) des DOM. La pression des flux se reporte sur les installations de stockage de déchets non dangereux (ISDND) : "Tous les DOM sont équipés mais sur certains territoires, ces installations sont les seuls exutoires de traitement des déchets, et leur arrivée à saturation entraîne une problématique de gestion des déchets à très court terme ».

en défaveur de la pérennisation de certains écogestes et pratiques écoresponsables. Certains bailleurs reconnaissent que les habitants ont gardé un certain rapport de proximité et un attachement indéfectible à la nature environnante qui affirme sa présence par l'activité des mers, des océans et des montagnes souvent volcaniques. Ils soulignent aussi que l'habitat social collectif ne favorise guère la survivance des pratiques de vie développées en harmonie avec cet environnement. Ils relatent l'existence de pratiques (d'aération diurne, d'ouverture des fenêtres...) qui étaient compatibles avec des habitats tropicaux (sur le modèle de la case...) mais ne le sont plus dans des immeubles collectifs, mais aussi une demande de plus en plus forte des habitants pour faire persister certaines pratiques de jardinage et de potager en pied d'immeuble. Deux des six bailleurs interviewés indiquent avoir mis à disposition des habitants des « lopins » de terre pour constituer des jardins potagers partagés. L'un d'eux a même établi une convention avec certains éleveurs qui ont proposé de venir faire paître leurs bêtes pour la tonte des espaces verts, cette pratique de vie avec quelques animaux et des poules étant encore inscrite dans la culture collective.

Les bailleurs prennent donc conscience des multiples freins au développement des écogestes dans l'habitat social, mais aussi des opportunités qui s'offrent à eux pour adapter le bâti et les espaces communs à des pratiques (d'aération, d'usage de l'eau, de consommation énergétique et de traitement des déchets...) qui pourraient devenir plus écoresponsables.

5. Les obstacles et les conditions favorables au développement des écogestes

La majorité des bailleurs interviewés reconnaissent que le développement des écogestes ne peut se limiter à une adaptation des usages des locataires dans les logements tels qu'ils sont conçus et équipés. En somme, sensibiliser à la maîtrise des charges et des consommations (d'électricité, d'eau...), à l'aération naturelle, sans offrir aux habitants les moyens de le faire dans des conditions de confort et de cohabitation satisfaisantes leur semble vain.

Cela signifie que le développement des écogestes doit prendre place dans des évolutions significatives d'adaptation des logements et de leurs « équipements » (solaires, ouvrants...). Cela implique aussi que les bailleurs prennent en considération les manières de surmonter les obstacles au développement de ces écogestes (vis-à-vis importants entre immeubles, nuisances sonores entre logements...), et qu'ils fournissent aux habitants des dispositifs (double volets ou persiennes inclinables...) pour leur offrir la possibilité de régler au mieux ces interfaces avec leur environnement, afin d'atteindre les conditions de confort (thermique, sonore...) les mieux adaptées à leur situation (vieillesse, santé...).

Si l'interface avec l'environnement (humain, construit et naturel) de proximité est important à considérer pour offrir aux habitants des moyens de s'en protéger ou d'en bénéficier, et que chacun trouve des écogestes adaptés à sa situation, il ressort aussi que des systèmes collectifs fondés sur les énergies renouvelables, le recyclage de l'eau et des déchets doivent être envisagés. Dans ce cas, ce sont des écogestes liés à l'usage de ces systèmes offrant une meilleure maîtrise des charges dans un esprit de la gestion des « communs » qui sont mobilisés. Le raisonnement est complémentaire au précédent puisqu'il s'agit de rendre visible le lien entre les pratiques des habitants, leur contribution à la sauvegarde de la planète et leur maîtrise collective des charges. Les systèmes collectifs installés (ECS solaire, récupération eau pluviale...) doivent être pensés dans cet esprit d'un double dividende (pour la planète et la résilience du bâti ; pour le confort de l'habitant et sa maîtrise des charges). Aux dires des bailleurs interviewés, l'accent mis sur un seul de ces items au détriment de l'autre peut être voué à l'échec. Les bailleurs ne pensent pas pouvoir sensibiliser les habitants aux écogestes uniquement par le recours à l'argument environnemental ou bien celui de la maîtrise des charges sans résoudre les problèmes du vivre-ensemble et de l'association de ces deux défis (social et environnemental) au sein d'un ensemble de pratiques.

Cela signifie que la responsabilité à l'égard des écogestes et de leur contribution à la vie sociale et environnementale ne peut être pensée uniquement sous l'angle individuel (l'impact de l'installation d'une clim ou d'un frigo sur la facture énergétique...), mais de façon collective. Il s'agit d'une part d'organiser la contribution des bailleurs et des habitants aux écogestes, d'autre part la contribution collective des habitants (par les relations qu'ils entretiennent entre eux et autour d'initiatives conjointes), mais aussi par des actions relayées ou soutenues par les collectivités et « associations » locales.

L'ECS solaire est un bon exemple d'une contribution conjointe des bailleurs et des habitants dans un contexte d'approvisionnement carboné de l'énergie. La contribution des bailleurs est d'installer des systèmes d'ECS solaires fiables tombant peu en panne grâce à des conditions de maintenance améliorées et dont l'impact sur la maîtrise des charges est conséquent par un usage individuel et collectif de la production d'eau chaude ou d'électricité produite. La contribution des habitants est d'utiliser quotidiennement ces systèmes installés, tout en informant les bailleurs de certains défauts de fonctionnement et d'usage qui peuvent survenir, et d'idées sur l'adaptation de ces systèmes à des usages collectifs non anticipés initialement (électricité pour éclairage des parties communes...). L'amélioration de la circulation de l'eau pluviale et son utilisation pour constituer des réserves d'eau qui serviront à arroser les jardins partagés en pied d'immeuble est aussi un exemple de contribution conjointe aux écogestes. C'est une opportunité pour les bailleurs de mieux protéger les façades, d'éviter des nuisances entre voisins liées à l'écoulement de l'eau, de récupérer une ressource rare, et pour les habitants d'avoir de l'eau « gratuite » à leur disposition pour mener des activités collectives qui le nécessitent. L'approche des déchets est plus difficile à sérier pour les bailleurs dans la mesure où elle dépend d'une chaîne d'acteurs multiples allant de l'habitant, aux acteurs du stockage, du recyclage et du réemploi jusqu'aux différents niveaux de collectivités. Ces acteurs sont amenés à coopérer et à mutualiser des initiatives, pour favoriser un changement des pratiques des habitants et favoriser leurs initiatives (réutilisation collective des pièces venant des encombrants ; développement des filières de déchets verts et du compostage, valorisation énergétique des ordures ménagères ...).

Les bailleurs ont progressivement adopté une approche plus transversale des écogestes prenant en compte :

- Les adaptations possibles du cadre bâti qui peuvent les favoriser,
- Les systèmes de production et d'utilisation de l'électricité, de l'eau et des déchets qui peuvent s'ancrer dans la vie quotidienne des habitants et faire naître de nouvelles pratiques écoresponsables,
- Les actions possibles d'accompagnement des locataires vers des changements dans leurs pratiques.

Ces évolutions sont menées en lien avec les pratiques quotidiennes de vie des habitants, le confort recherché et l'attention accordée à la maîtrise des charges.

Les bailleurs se démarquent de démarches visant uniquement la responsabilité individuelle des habitants dans un environnement bâti, économique et naturel contraint. Les pistes qu'ils envisagent pour traiter la question des écogestes à l'avenir se caractérisent par les axes suivants :

- S'appuyer sur les pratiques (d'aération, de cuisine, de consommation et de jardinage) qui font partie de la culture de vie des habitants, et leur propension à être connectées à une empreinte planétaire et une maîtrise des dépenses (énergétique...), ainsi qu'aux initiatives locales d'adaptation au changement climatique touchant le cadre bâti, mais aussi l'utilisation des ressources locales ;
- Tenir compte des interactions à bâtir entre les pratiques locales (de vie, de consommation énergétique, de production des déchets) et le développement de circuits territorialisés d'usage et

de transformation des ressources (énergie, eau, déchets...) dans un contexte globalisé de forte dépendance avec le territoire métropolitain ;

- Prendre en considération les obstacles aux changements des pratiques des habitants, qu'ils proviennent de l'agencement du cadre bâti, de l'évolution des modes de vie, d'une protection vis-à-vis des conditions environnementales changeantes, ou des évolutions socio-familiales ;
- Faire le lien entre les questions de l'énergie, de l'eau et de l'ECS et des déchets, afin de favoriser de nouvelles synergies entre ces domaines d'action susceptibles de promouvoir des écogestes (récupération de l'eau pluviale et des déchets, utilisation de l'électricité produite par panneaux photovoltaïques pour assurer le réchauffement de l'eau chaude sanitaire mais aussi les usages collectifs de l'électricité, utiliser les ordures ménagères pour leur valorisation énergétique...);
- Prévoir des adaptations substantielles de l'habitat, des espaces communs et pieds d'immeubles, de la gestion de proximité des bailleurs (suivi de clientèle, gardien d'immeubles...), mais aussi des partenariats avec les acteurs locaux (associations et collectivités) pour accompagner le développement des écogestes en phases avec l'évolution du climat.

6. Les actions d'accompagnement envisagées par les organismes d'habitat social pour le développement des écogestes

Les organismes d'habitat social soulignent que les habitants ont une relation paradoxale à l'environnement. Leurs modes de vie en habitat social dans des quartiers densément peuplés et des logements « touche-à-touche » les écartent d'une relation au milieu naturel qui fait pourtant partie de leur culture de vie. Les bailleurs évoquent certaines remarques des habitants qui se plaignent de ne pas voir la mer ou les montagnes de leur logement, de ne pas avoir la possibilité de jardiner en pied d'immeuble ou de planter des arbustes dans leur rez-de-jardin. En même temps, ils constatent que les modes de vie changent et que les jeunes ont tendance à s'équiper de frigos américains, de grandes télévisions, et utilisent des produits congelés afin de moins cuisiner. Pour ces jeunes, il s'agit d'atteindre un standard de vie sans réellement avoir conscience de l'empreinte environnementale induite. Paradoxalement, les habitants ont une conscience développée de la fragilité de leur milieu de vie et des manières dont le changement climatique l'affecte, mais ils se trouvent inscrits dans une « modernité » qui les pousse à consommer, sans réellement pouvoir évaluer les impacts de leurs pratiques sur les phénomènes qu'ils déplorent et sur le montant de leur consommation énergétique et leur niveau de charges. Les bailleurs évoquent aussi une relation à la maîtrise des charges et des consommations énergétiques à la fois caractérisée par une certaine déréalisation et un apprentissage pragmatique, au moment de la facturation, de la traduction économique de leurs pratiques. Ils ajustent leurs comportements « après-coup » lorsqu'ils considèrent que le montant des charges et de leur facture énergétique devient trop élevé. Enfin, les bailleurs reconnaissent que le changement des pratiques des habitants ne peut s'effectuer durablement sans être accompagné par des acteurs locaux autour d'actions concrètes qui demandent un suivi et une mobilisation d'acteurs aux compétences complémentaires.

Ces différentes remarques expliquent les manières dont les bailleurs envisagent les actions d'accompagnement aux écogestes et pratiques écoresponsables. Selon eux, il est important d'organiser des démarches d'accompagnement qui comportent plusieurs facettes.

La seule information classique par mémo et « flyers », si elle est nécessaire, ne semble pas adaptée à un changement des pratiques sur le long terme, si elle ne s'accompagne pas de dispositifs concrets

d'adaptation du bâti et des infrastructures. Les bailleurs envisagent de développer plusieurs types de sensibilisation en donnant des exemples concrets permettant de rapporter les pratiques de vie quotidienne et d'usage des équipements (électroménagers, solaires...) des habitants au niveau associé de consommation (énergétique, d'eau...) et de charges.

Ils envisagent aussi *d'insister sur les finalités attendues des écogestes sur le « bien-être », le confort et la santé des occupants*. Ils veulent ainsi démontrer l'apport environnemental des écogestes dans leurs multiples dimensions : apport pour le « bien-vivre » chez soi, mais aussi pour la santé de l'habitant et sa capacité à « réguler » son logement en vue d'aboutir à un compromis tenable pour chaque famille entre le « confort recherché » et les charges induites.

Selon les bailleurs, la sensibilisation ne peut s'opérer uniquement par des « guides de bonnes pratiques » transmis par l'écrit. La culture de l'oralité encore en vigueur dans les territoires d'outre-mer et le besoin de démonstration concrète sur la mise en situation des écogestes conduisent les bailleurs à privilégier une *sensibilisation ludique par des vidéos qui peuvent d'ailleurs être réalisées avec les habitants dans leur logement*. Les bailleurs envisagent de réaliser des vidéos qui pourraient toucher un public diversifié et des thématiques conjointes : des jeunes couples aux personnes plus âgées, et des enfants par le biais de l'école, *en montrant les circuits d'approvisionnement et d'empreinte environnementale induits par les manières de manger, de cuisiner, de réguler thermiquement son logement, d'utiliser ses appareils électroménagers, et les apports de ces différentes pratiques pour le « bien-être » des habitants et de la planète*, dans des conditions sociales assumées par une meilleure maîtrise des charges. L'idée est de partir d'exemples précis (cuisine, frigos, ventilation, climatisation...) pour repositionner ces pratiques dans des marges d'actions existantes et la possibilité de « faire autrement » en expliquant ce que cela apporte pour l'habitant, le bailleur et le milieu de vie (la contribution à la sauvegarde de l'environnement).

Les bailleurs reconnaissent aussi que *les démarches de sensibilisation requièrent des changements dans leur organisation du suivi de leur clientèle, notamment la présence de gardiens ou de gestionnaires d'immeubles*. Ces derniers peuvent se faire le relais des questions, des réclamations et des attentes des habitants, et construire avec eux leurs projets de pratiques écoresponsables. Il s'agit de créer une sorte d'animation locale permettant *de mettre en application sur le terrain l'expérimentation de ces pratiques en recueillant le ressenti direct des habitants*, afin de le faire remonter aux personnels de la gestion locative.

Enfin, les bailleurs pensent que dans l'habitat social *le recours à certaines associations locales peut aider à mobiliser des collectifs d'habitants autour d'actions concrètes*. L'un d'entre eux évoque la possibilité d'associer le personnel d'un centre social pour vérifier que les poubelles sont bien fermées, afin d'éviter d'attirer des moustiques porteurs de la dengue, maladie risquée pour la santé des habitants. La présence sur site de ces acteurs et leur contribution à des actions concrètes dont les finalités sont expliquées étant, pour les bailleurs, un moyen d'enclencher un changement de pratiques et d'éviter l'usage d'aérosols par les habitants.

Les bailleurs insistent aussi sur *la nécessité d'associer une chaîne d'acteurs plus large* pour rendre ces pratiques écoresponsables tenables économiquement et sur le plan de leur faisabilité. Ils mentionnent par exemple la nécessité de revoir certains éléments de la conception des logements (cuisines plus grandes pour le tri sélectif, débords de toit ou brise soleil...) et les dispositifs de ECS solaire afin qu'ils nécessitent moins de maintenance ou que celle-ci soit assurée par des opérateurs mieux armés et plus

disponibles. Sans cette association d'une chaîne d'acteurs, les pratiques écoresponsables risquent de se voir limiter dans leur développement.

Enfin, compte tenu de la précarité des moyens existants, et de l'importance de délivrer des conditions fiables à l'émergence des écogestes, les *bailleurs pensent rechercher une mutualisation des contributions des acteurs locaux. Ils envisagent de recourir aux compétences des collectivités locales* qui peuvent contribuer à mettre en place des filières en circuits courts de traitement des déchets et de production alternative d'énergie dont l'habitant est un maillon essentiel mais pas le seul. Réorienter les pratiques d'usage de l'énergie et favoriser une maîtrise des charges passent selon eux par la mise *en synergie des acteurs de l'énergie et des déchets dont la coopération peut faire avancer vers la gestion concertée et raisonnée des ressources et leur mise à disposition des pratiques des habitants.* Les bailleurs soutiennent que les associations de jeunes peuvent travailler avec les autres associations sur plusieurs villes et avec plusieurs collectivités, afin de mutualiser les moyens et de capitaliser l'expérience acquises d'un site sur l'autre.

Les bailleurs pensent que de telles pistes d'action peuvent être expérimentées dans le programme ECCODOM et faire l'objet d'un soutien et d'un suivi par le CSTB et EDF ou l'ADEME afin d'en tirer les enseignements pour leur mise en application concrète et pérenne au sein d'un système d'acteurs qu'il convient de mettre sur pied.

Pour synthétiser, les actions d'accompagnement envisagées par les bailleurs sont les suivantes :

- Des guides de bonnes pratiques sur les écogestes en donnant des exemples concrets de la vie quotidienne (cuisine...) et des usages des équipements (frigo...), et en les rapportant au niveau associé de consommation (énergétique, d'eau...) et de charges.
- Une sensibilisation autour des finalités attendues des écogestes en termes de « bien-être », de confort et de santé des occupants, afin de démontrer l'apport environnemental des écogestes et leurs conséquences sur les charges ; démonstration d'action à visées concrètes mais aussi éducatives (des jeux, des démonstrations dynamiques prenant en compte les écosystèmes...) ;
- Une sensibilisation ludique par des vidéos qui peuvent d'ailleurs être réalisées avec les habitants dans leur logement par une mise en situation de l'écogeste et ce que l'habitant peut gagner (sur charges, bâti, confort) et sur sa contribution à la sauvegarde de l'environnement ;
- Une sensibilisation par les gardiens d'immeubles autour d'une mise en pratique des écogestes et le ressenti des habitants avec des retours effectués vers la gestion de la clientèle et les directions du patrimoine des bailleurs ;
- Le recours à certaines associations locales pour accompagner le changement des pratiques sur le long terme ; Dans le logement très social, les bailleurs pensent qu'il est nécessaire d'impliquer le tissu associatif local, voir des relais éducatifs, pour sensibiliser aux enjeux de santé, d'environnement et de maîtrise des charges des pratiques habitantes.
- Le recours à *une chaîne d'acteurs plus large* pour rendre ces pratiques écoresponsables tenables économiquement et sur le plan de leur faisabilité ; Sensibilisation par actions concrètes impliquant des acteurs locaux : ECS solaire (maintenance et multi-usages) et tri des déchets ;
- Une sensibilisation par la mobilisation d'une chaîne d'acteurs en lien avec collectivités ; le recours aux compétences des collectivités locales qui peuvent contribuer à mettre en synergie des acteurs de l'énergie et des déchets, de la construction et du climat, afin de créer les conditions favorables à l'émergence des écogestes.

Conclusion

Il ressort de cette première exploration que les conceptions des logements, leur agencement dans l'espace urbain et périurbain, la composition socio-familiale des habitants et leurs pratiques de vie constituent des facteurs influençant les possibilités comme les contraintes rencontrées dans l'émergence des écogestes et des pratiques écoresponsables. De même les équipements mis à disposition des habitants (ECS solaire, persiennes et doubles volets...) apparaissent comme des éléments essentiels favorisant ou contraignant l'émergence des écogestes. Enfin, si le taux de précarisation sociale est important et la maîtrise des charges perçue comme vitale, il convient de rapporter la facture énergétique au confort recherché par les habitants : accès à l'eau chaude sanitaire et à une température limitant une surchauffe des logements, mais aussi à un mieux vivre en cherchant à limiter les nuisances sonores et visuelles. Ces deux derniers facteurs peuvent conduire à l'usage de la climatisation, si d'autres systèmes à même de les réguler ne sont pas mis en place. La maîtrise des charges apparaît comme un atout, surtout si elle s'accompagne d'une recherche de résilience de l'habitat au changement climatique. La mise à disposition par les bailleurs de systèmes de production énergétique et d'eau chaude fondés sur des énergies renouvelables s'inscrit dans cet esprit d'une contribution conjointe des bailleurs et des habitants à la maîtrise des charges et à la résolution des problèmes structurels des bâtiments dans leur environnement.

L'un des axes d'action issu de cette première synthèse est de rapporter les possibilités de développement des écogestes aux évolutions des conceptions des bâtiments replacés dans leur environnement et aux pratiques susceptibles d'être adoptées par les habitants en considérant les héritages et les changements dans les manières de vivre (de cuisiner, d'aérer son logement, de jardiner...). Les bailleurs ont conscience qu'il convient de prendre en compte ces évolutions sociales et culturelles (précarité, changements familiaux, modes de vie...), ainsi que les conditions sanitaires et de confort recherchées par les habitants pour concevoir un cadre bâti plus résilient et mieux adapté à des pratiques éco-responsables.

Le second axe concerne les démarches et les actions d'accompagnement au développement des écogestes envisagées par les bailleurs. Au-delà d'une information sur les écogestes possibles et leur contribution à un confort et une maîtrise des charges, les bailleurs pensent favoriser un accompagnement ludique et pédagogique autour d'initiatives concrètes individuelles et collectives en mobilisant les habitants et le personnel de la gestion locative (gardiens et gestionnaire d'immeubles), mais aussi des acteurs du tissu associatif local et des collectivités territoriales. L'objectif est de mettre en synergie les acteurs du cadre bâti, de l'énergie, de l'eau et des déchets, afin d'inscrire les écogestes dans des démarches plus intégrées de gestion locale des ressources et une plus grande attention portée à la pérennité des milieux ultra-marins.