

Passoires thermiques : de la nécessité d'unir nos efforts en AURA

Webinaire de restitution final

(Webinaire réalisé le 5 décembre 2023)

Impacts de la réduction des « passoires énergétiques » dans un contexte de sobriété foncière en Auvergne-Rhône-Alpes

Pour accélérer la transition énergétique et limiter la précarité énergétique, la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 organise d'ici quelques années l'interdiction de louer des logements énergivores dits « passoires thermiques ». Il s'agit dès lors d'un défi d'ampleur, mobilisant l'ensemble des politiques publiques du logement, de l'urbanisme et de maîtrise de l'énergie.

Afin d'appréhender les impacts de cette mesure, **le réseau des 4 agences d'urbanisme d'Auvergne Rhône-Alpes (Urba4) et l'ADEME ont souhaité donner un cadre de réflexion et d'échange aux collectivités, EPCI et acteurs de l'habitat de la région par la réalisation d'une étude dédiée**, amorcée en 2022 et clôturée par un séminaire final le 5 décembre 2023.

Deux grandes entrées ont guidé les travaux et réflexions menés dans le cadre de l'étude, en lien avec des acteurs locaux représentatifs :

- **L'identification des politiques publiques mobilisables ou remobilisables** pour agir sur ces logements par l'organisation d'entretiens et de groupes de travail avec des acteurs et territoires diversifiés,
- **Un travail de quantification** pour permettre une meilleure connaissance et un suivi des logements potentiellement étiquetés F et G à l'échelle régionale, ayant abouti à la cartographie des passoires thermiques disponible via le lien suivant : [Réseau des Agences d'Urbanisme - Auvergne Rhône-Alpes \(urba4.org\)](https://www.urba4.org).

Interdiction progressive de louer les passoires thermiques : unissons nos efforts !

Webinaire

05 décembre 2023

Propos introductifs

Marc BARDINAL
ADEME

Propos introductifs

Stéphane BARRIER
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Présentation du cadre de l'étude

Emmanuel BOULANGER
AURG

Contexte

Loi Climat et Résilience, pour atteindre les objectifs du pacte climatique, a établi des objectifs forts :

- **Accélération de la rénovation énergétique, réduction de la précarité énergétique** notamment en cherchant à faire disparaître les passoires énergétiques (F et G d'ici 2028, E d'ici 2034)
- **Limitation de la consommation d'espaces naturels**, puis arrêt de l'artificialisation des sols, qui nous oblige à optimiser l'usage du parc de logements existants

Questionnements

Combien, quoi, où ?

Quel volume des passoires thermiques, des passoires locatives potentiellement interdites ?

Quels logements concernés ?

Quels propriétaires, quels locataires concernés ?

L'impact est-il plus fort sur certains territoires ?

Quelles opportunités / quels risques ?

Vers davantage de rénovation et de qualité du parc locatif, moins de précarité énergétique ?

Vers davantage de vacance et de tension sur les marchés locatifs locaux ?

Comment cela peut se répercuter sur le besoin en foncier ?

Quelles solutions ?

Comment les collectivités peuvent-elles accompagner la mise en œuvre de cette réglementation ? quelles politiques, quels outils ?

Comment accélérer la rénovation énergétique (et la requalification plus globale) du parc existant ?

Objectifs de la mission

- Mieux **connaître et quantifier** les passoires thermiques
- **Appréhender les impacts** de l'interdiction programmée des passoires thermiques dans les différents territoires régionaux
- **Partager avec les collectivités et leurs partenaires** sur les réponses à déployer pour favoriser la mobilisation de ce potentiel de logements, les outils mobilisables

Réponse déployée

Explorer / défricher le sujet avec des acteurs-ressources

- > Adil, ALEC, FAP, Fnaim, Dreal, Soliha, UNPi, ...

Quantifier, qualifier le parc de passoires thermiques

- > Benchmark et réflexions méthodologiques
- > Méthodologie testée avec des territoires
- > Résultats, websig

Partager l'impact de la loi sur les territoires, les réponses mobilisables

- > GT sur les financements
- > GT sur les réponses déployées par les métropoles
- > GT sur les réponses déployées par les territoires périurbains, ruraux

Capitaliser / diffuser

Objectifs et déroulé du webinar

Amélie LEROUX
AUCM

Les objectifs de la séance

Partager les résultats du travail quantitatif et qualitatif mené dans le cadre de l'étude

Questionner l'**impact de la loi climat et résilience** dans les **différents contextes régionaux** (marchés urbains tendus, marchés détendus, ruraux, etc.)

Échanger sur les **moyens d'actions à l'œuvre** dans les territoires pour **résorber les passoires thermiques** et plus largement agir sur le parc existant

Déroulé de la séance

> 10h-10h20 - Propos introductifs

Ouverture du séminaire par l'**ADEME**

Intervention de la **DREAL Auvergne-Rhône-Alpes**

Présentation du cadre de l'étude

Présentation des objectifs et du déroulé du webinaire

> 10h20-10h55 - Mieux connaître les passoires thermiques dans les territoires : l'approche déployée par Urba4

Présentation de la méthode et des données de **quantification des passoires thermiques**

Synthèse des **groupes territoriaux** organisés dans le cadre du volet qualitatif de l'étude

> 10h55-12h55 - Table ronde : S'emparer de l'interdiction de location des passoires thermiques pour garantir l'accès au logement

Interdiction progressive de location des passoires thermiques : **être les acteurs du changement** et **s'unir face aux défis des transitions**

S'affairer à la **rénovation des logements partout et pour tous**

Affirmer le rôle et le positionnement des **collectivités locales et EPCI comme animateurs de ces transitions** dans les modes d'habiter

> 12h55-13h : Clôture du webinaire

Mieux connaître les passoires thermiques dans les territoires : l'approche déployée par Urba4

Volet quantitatif

Adrien MEON
epures

1 010 000

1 010 000

C'est le nombre de
logements estimés en F
et G en Auvergne-
Rhône-Alpes

A l'origine de la connaissance, la base de données DPE de l'ADEME

A l'échelle régionale, 348 000 observations entre juillet 2021 et décembre 2022

107 000 maisons « enquêtées », 31 600 en F/G

(soit 29,5%)

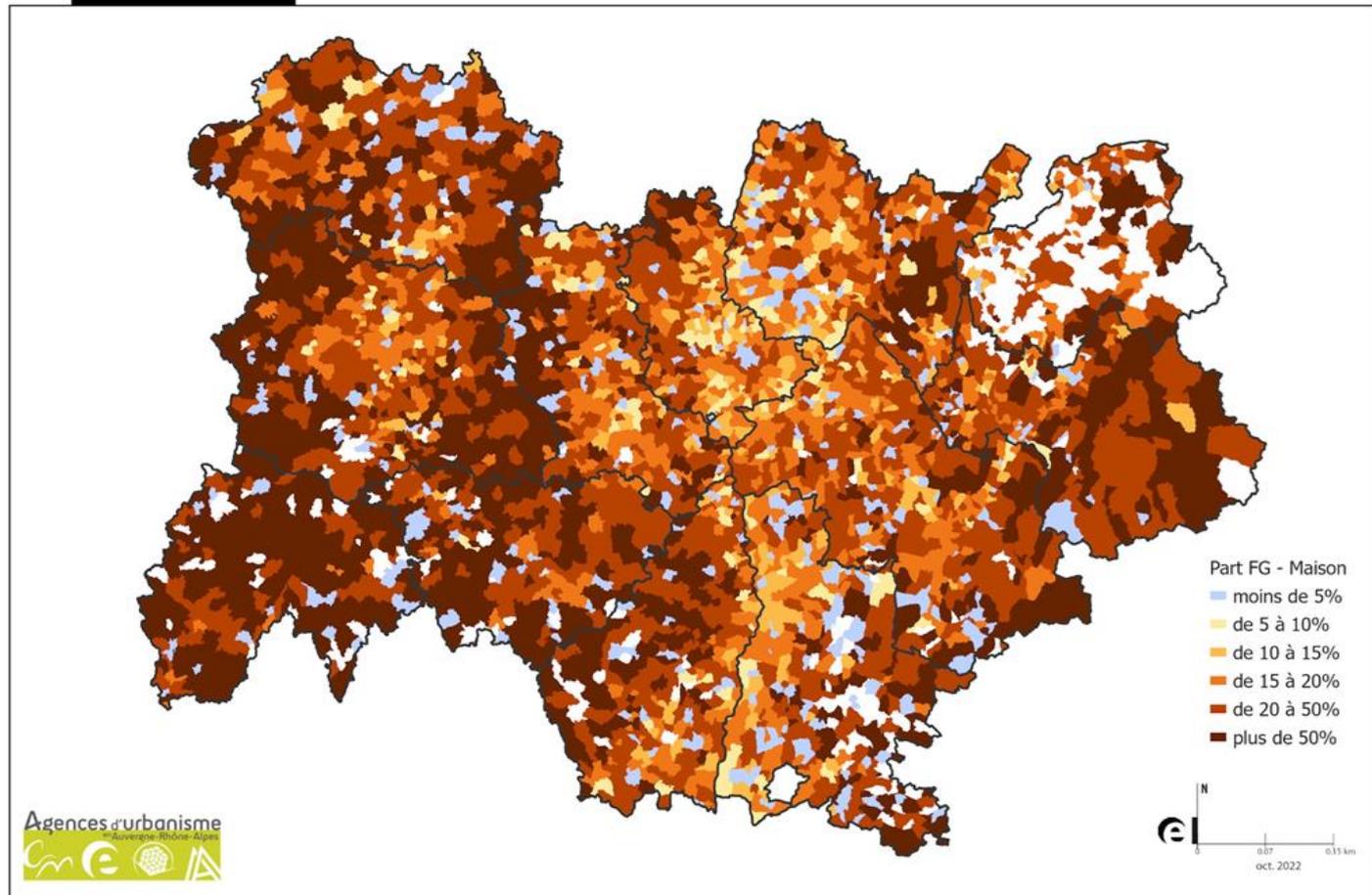
238 000 appartements « enquêtés », 42 000 en F/G

(17,6%)

Géographie des maisons F/G identifiées dans la base ADEME

Représentation de la part des passoires thermiques, dans les maisons, depuis la base ADEME-DPE - post janv.21

URBA 4 - ADEME - Passoire thermique



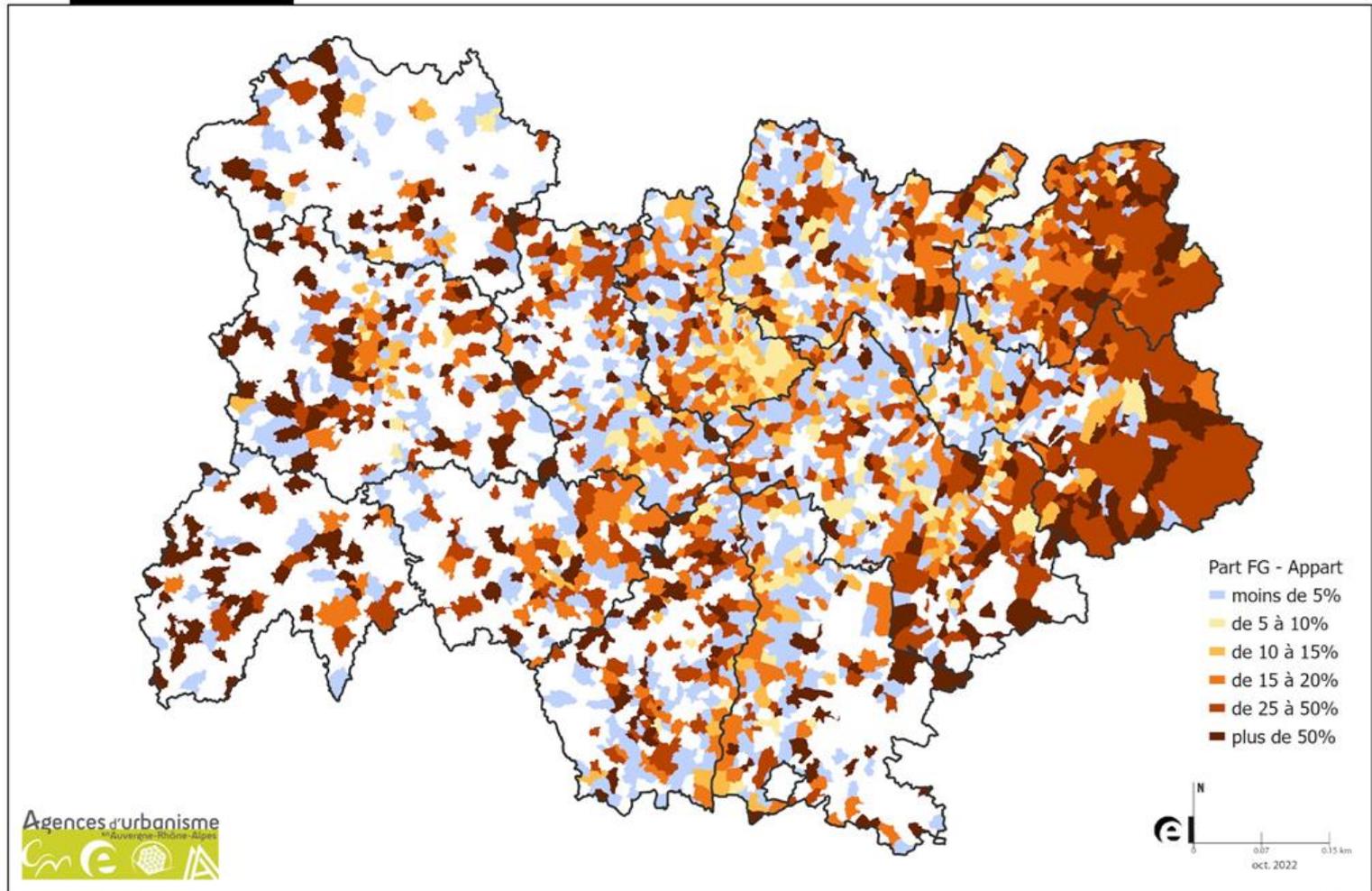
Sources : epures, ademe, bdtopo (sng)

AM - 00/236

Géographie des appartements F/G identifiés dans la

Représentation de la part des passoires thermiques, dans les appartements, depuis la base ADEME-DPE - post janv.21

URBA 4 - ADEME - Passoire thermique

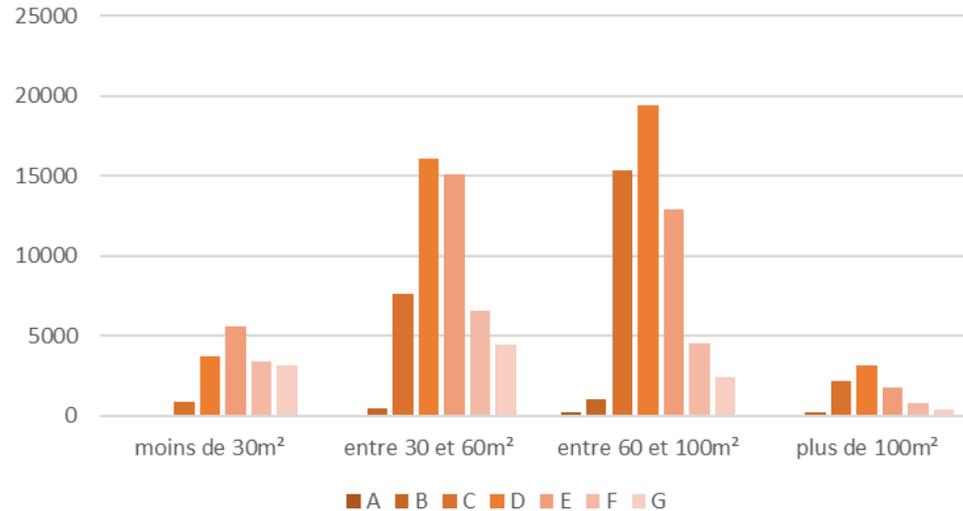


Les choix méthodologiques

Extrapoler les notations DPE à l'ensemble des
logements en AURA

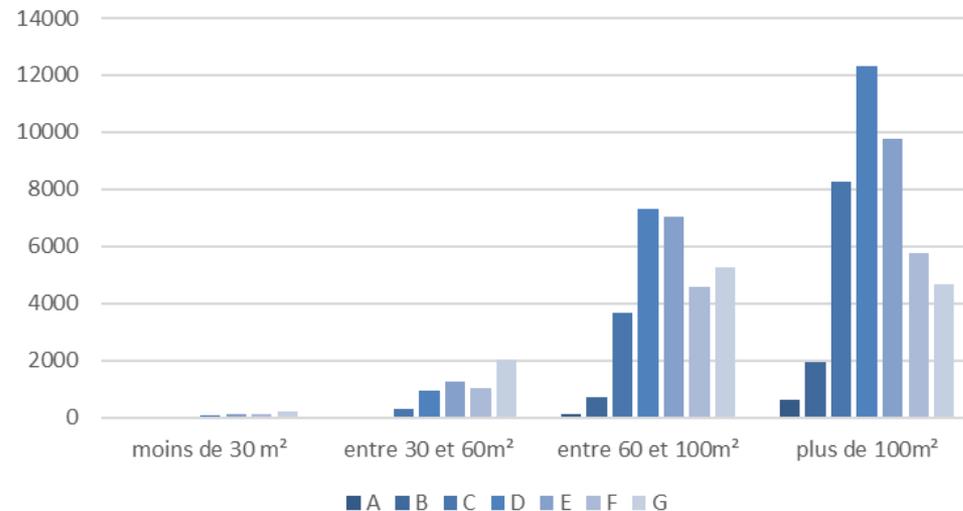
à partir de critères et de la base de données
des fichiers fonciers

Ex. du critère retenu « surface du logement »



Répartition des étiquettes énergétiques dans les DPE « enquêtés » en AURA

Pour les appartements



Pour les maisons

Exemple du critère non retenu « revenu des propriétaires »

En retenant le revenu médian disponible par commune (INSEE) et la situation de chaque commune par rapport à l'ensemble des communes régionales

Etiquette	quartile-1	quartile-2	quartile-3	quartile-4	Total
A	211	274	260	348	1093
B	1160	1157	855	1256	4428
C	12296	9574	6610	10215	38695
D	20778	15959	11033	15504	63274
E	17109	13218	11003	12521	53851
F	8164	7160	5411	6213	26948
G	7491	5694	4577	4927	22689
Total	67209	53036	39749	50984	210978
Part de passoire	23%	24%	25%	22%	



**Pas de corrélation
entre le niveau de
richesse communale
et la distribution des
passoires thermiques**

Les critères retenus pour réaliser l'extrapolation

Critères géographiques

- Altitude (pas de 200m)
- Typologie de communes (4 typologies communes de l'INSEE)

Critères liés au logement

- Surface (pas de 10m²)
- Age (règlements thermiques)
- Type de bien (appartement, maison)

Critères liés au statut d'occupation

- Occupation (PO/PB public/PB privé/vacant)

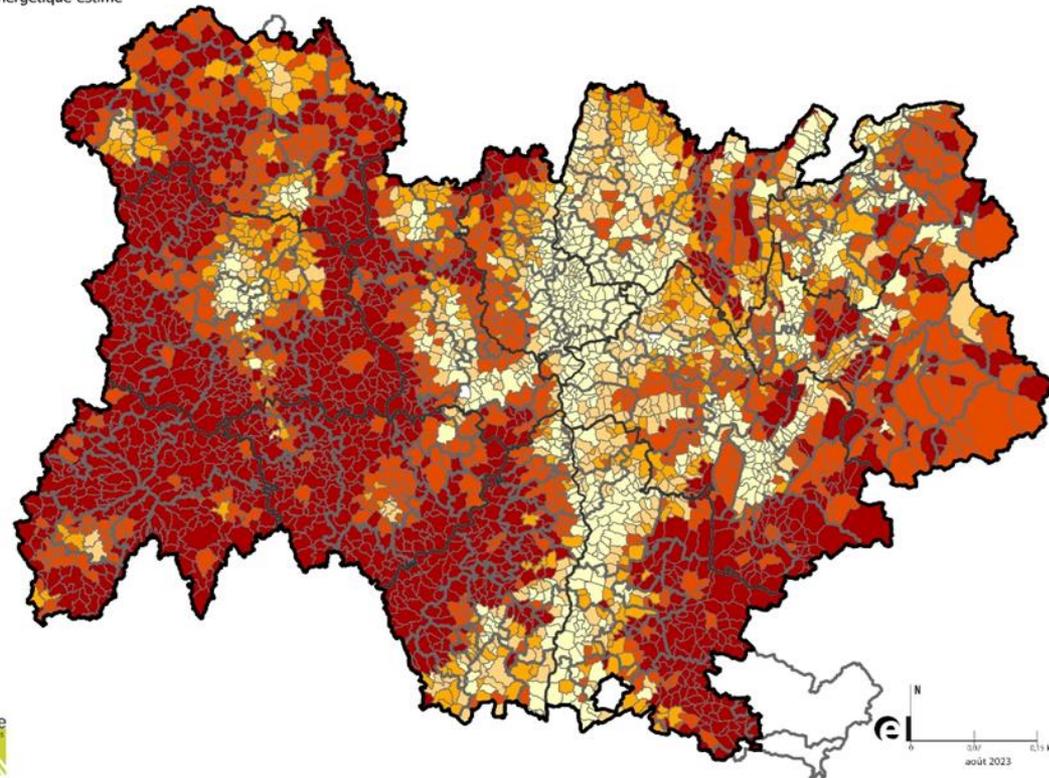
Sur les 4,81 millions de logements (FF) d'AURA, les logements en situation de passoires thermiques ont été estimés à 1,01 millions, soit 21 % du parc

Représentation du taux de passoires thermiques estimées pour l'ensemble du parc

URBA 4 - ADEME - Passoire thermique

Taux de passoire énergétique estimé

- 13% - 20%
- 20,1% - 22%
- 22,1% - 25%
- 25,1% - 30%
- 30,1% - 48%

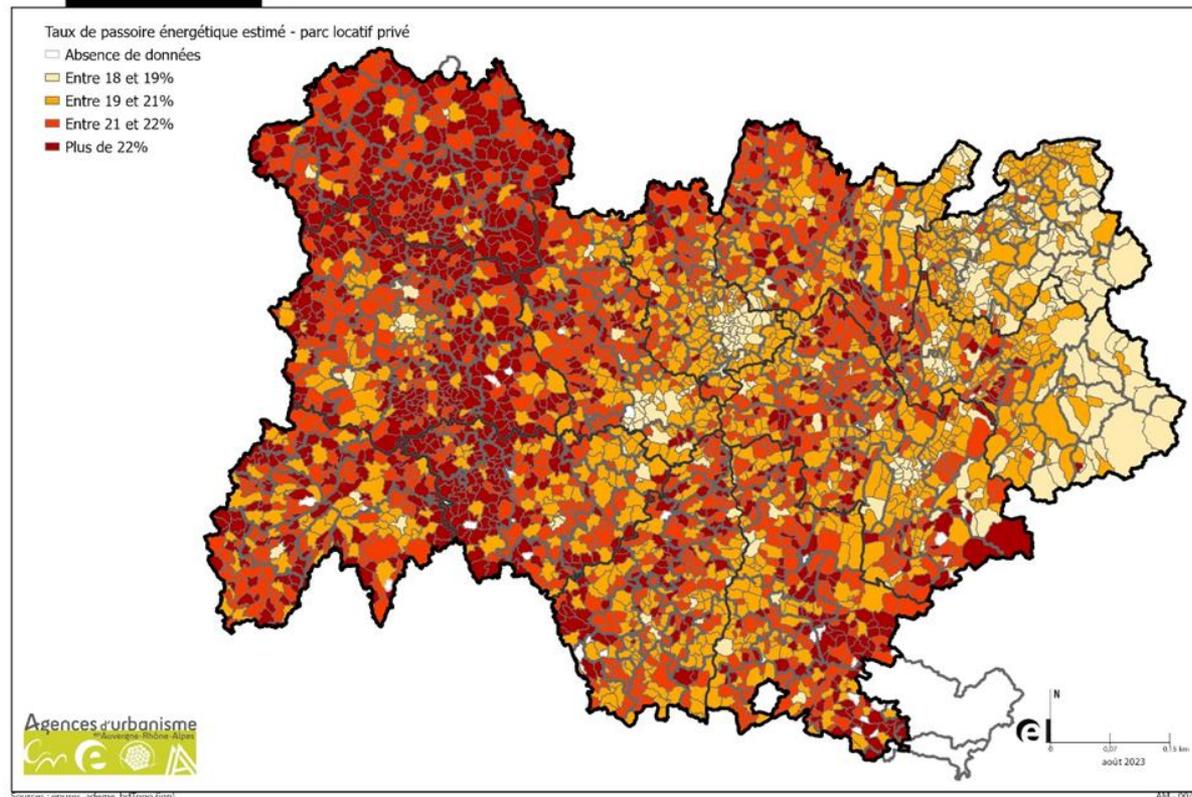


Les résultats obtenus : le parc locatif privé

Sur les 760 000 logements locatifs privés (FF) d'AURA, les logements en situation de passoires thermiques ont été estimés à 147 000, soit 19,3 % de ce parc

Représentation du taux de passoires thermiques estimées pour le parc locatif privé

URBA 4 - ADEME - Passoire thermique



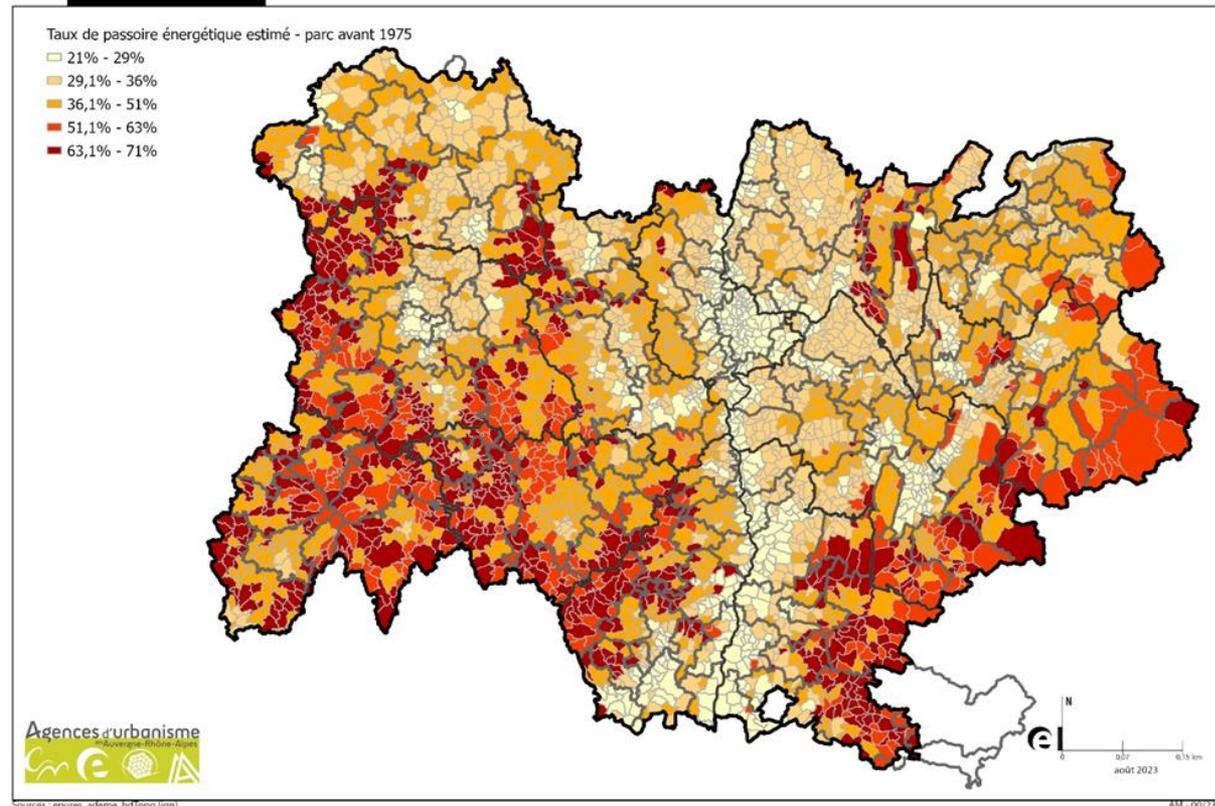
Zoom sur les logements construits avant 75

Sur les 2,46 millions de logements construits avant 1975 (FF) d'AURA, les logements en situation de passoires thermiques ont été estimés à 789 000,

soit 32,1 % de ce parc

Représentation du taux de passoires thermiques estimées pour les logements construits avant 1975

URBA 4 - ADEME - Passoire thermique

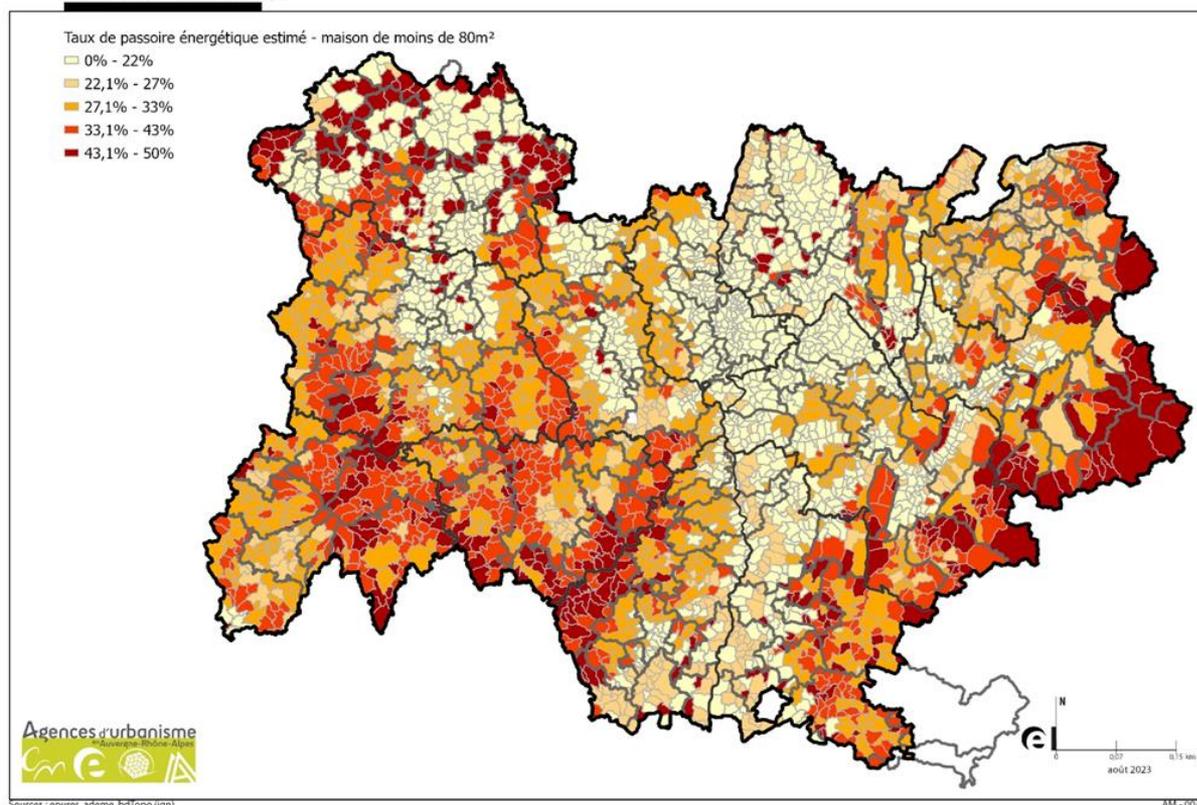


Zoom sur les maisons inférieures à 80m²

Sur les 509 000 maisons inférieures à 80m²(FF) d'AURA, les logements en situation de passoires thermiques ont été estimés à 138 000,

soit 27,1 % de ce parc

Représentation du taux de passoires thermiques estimées pour les maisons de moins de 80m²
URBA 4 - ADEME - Passoire thermique



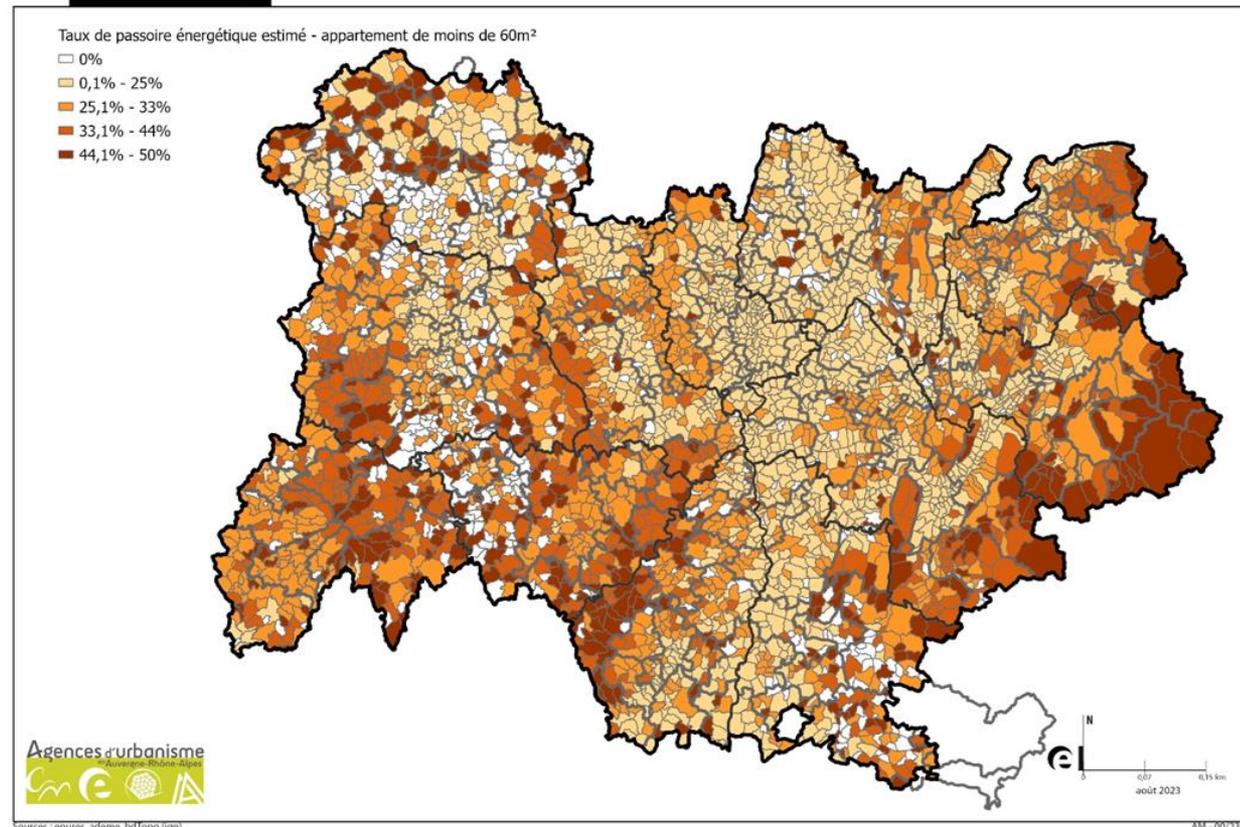
Zoom sur les appartements inférieurs à 60m²

Sur les 1,20 millions d'appartements inférieurs à 60m² (FF) d'AURA, les logements en situation de passoires thermiques ont été estimés à 298 000,

soit 24,8 % de ce parc

Représentation du taux de passoires thermiques estimées pour les appartements de moins de 60m²

URBA 4 - ADEME - Passoire thermique



Mise à disposition des données d'estimation du parc de logement F et G

Sous la forme d'un WebSIG

<http://www.urba4.org/>

Echelle communale, intercommunale

En nombre et en part

Impression des cartes et export des données

Ensemble du parc

Parc locatif privé

Parc construit avant 1975

Maison et appartement de petite taille (<80m² et <60m²)

...

Des impacts différents suivant les territoires

1 010 000 logements estimés en **F et G** en Auvergne-Rhône-Alpes

↪ **147 000 logements locatifs privés** estimés en **F et G**
dont **60 000** localisés au sein des **4 métropoles**, soit **40% des passoires thermiques locatives de la région**



En volume, une concentration des passoires thermiques locatives dans les **espaces denses** mais en **pourcentage de parc**, des **secteurs ruraux et de montagne** plus impactés



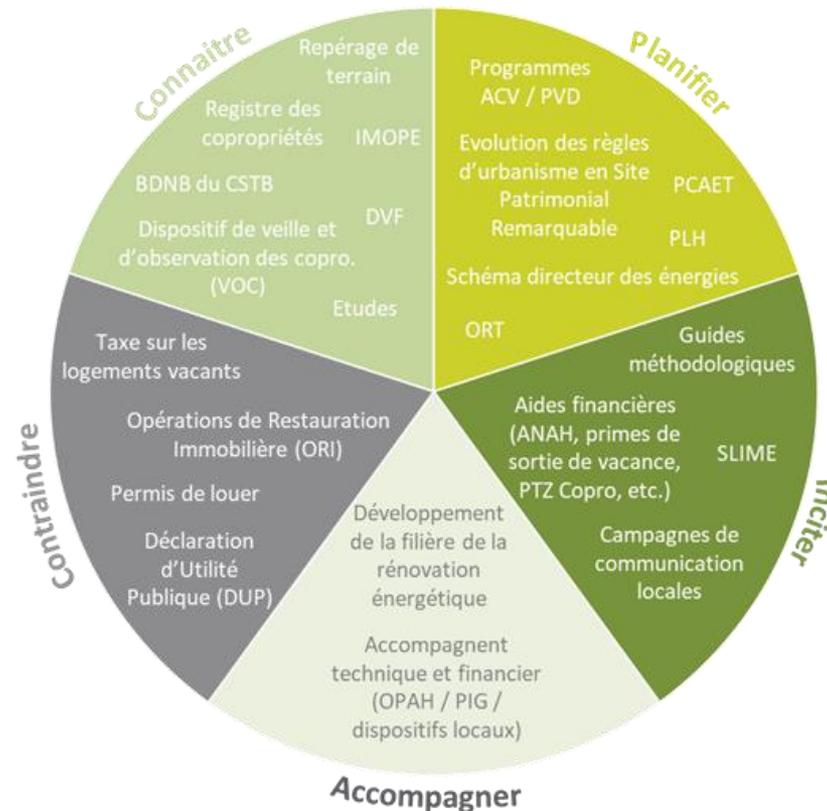
Des impacts et approches différents suivant les territoires

Mieux connaître les passoires thermiques dans les territoires : l'approche déployée par Urba4

Volet qualitatif

Damien SAULNIER et Laura-Lou BUGAREL

Des leviers mobilisables et re-mobilisables par les territoires pour agir sur les passoires thermiques



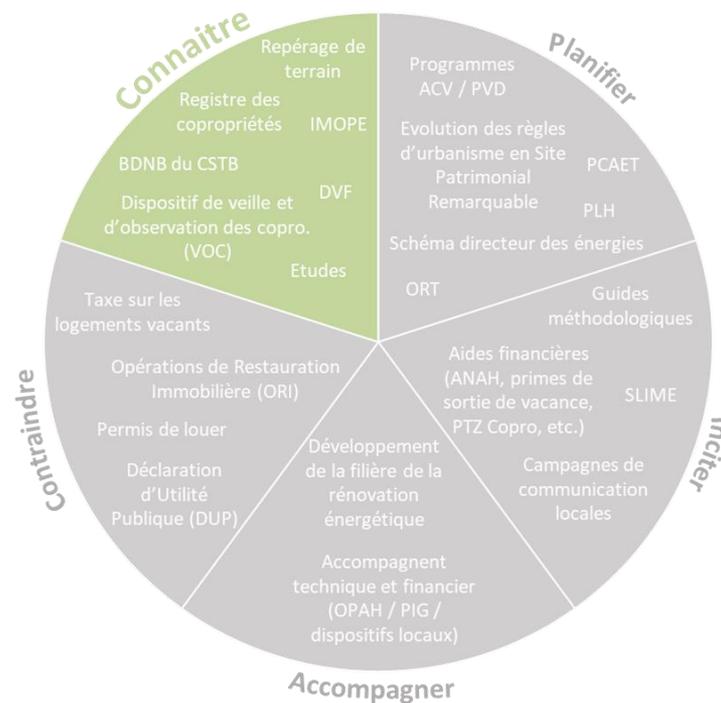
Une diversité d'acteurs mobilisables

Notaires	Banques	Adil
CAPEB	Syndics	SEM locales
Mon accompagnateur Rénov	Agences immobilières	
Bailleurs sociaux	Agences d'urbanismes	
Géomètres	Fédérations du BTP	
Fédération des locataires	Travailleurs sociaux	
CAF	Réseaux locaux d'artisans	

Outils mobilisables pour agir sur les passoires thermiques identifiés par les participants des groupes territoriaux

Ce schéma n'a pas vocation à être exhaustif mais à cibler les outils mobilisés localement

Des leviers mobilisables et re-mobilisables par les territoires pour agir sur les passoires thermiques



Connaître les logements en situation de passoires thermiques pour développer des outils adaptés

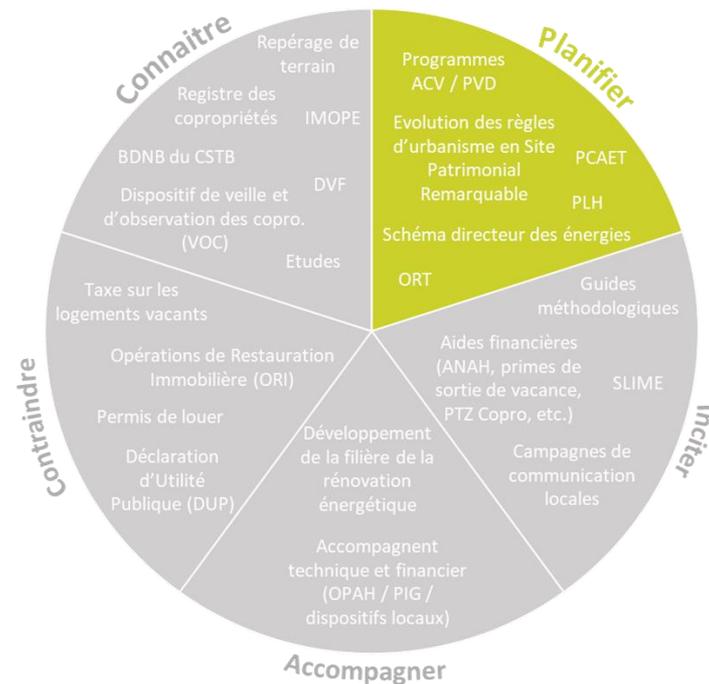
Plusieurs (trop?) de bases de données

- Des données en libre accès au niveau national
- Des données payantes
- Des données développées localement
- Du travail de terrain (dans le cadre d'étude pré-opérationnelle notamment)

➔ **Enjeu de disposer d'un outil harmonisé permettant la comparaison entre les territoires plutôt qu'une multitude d'outils**

Des leviers mobilisables et re-mobilisables par les territoires pour agir sur les passoires thermiques

Planifier pour intégrer la rénovation énergétique dans des stratégies territoriales globales

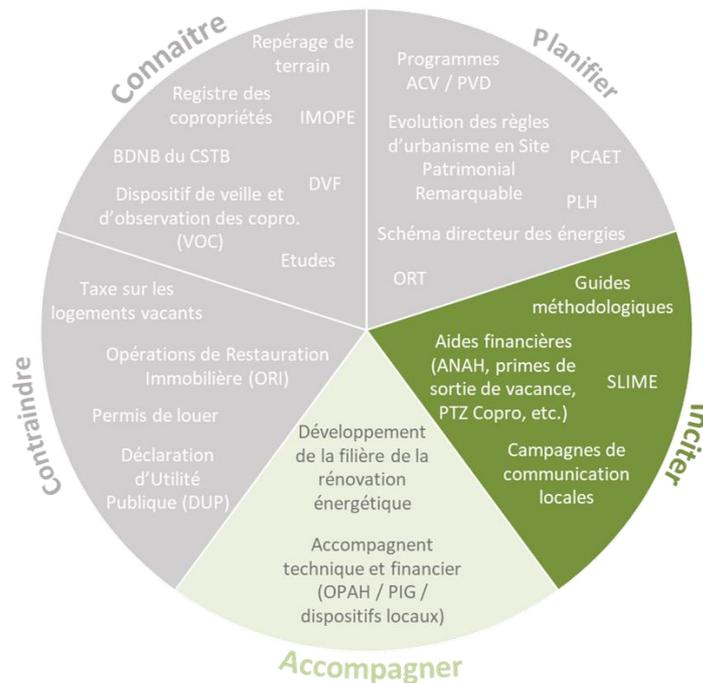


- Des enjeux forts pour les territoires en termes de planification de la rénovation de leur parc de logements
- La lutte contre les passoires thermiques s'inscrit comme un levier à actionner pour répondre aux besoins de logements des ménages
- Inscrire les actions, les dispositifs d'accompagnement et les financements alloués à ces politiques de rénovation dans les documents d'urbanismes (PCAET, PLH, PLUI, SDE...) permet d'avoir une vision territorialisée de la rénovation et de la cadencer dans le temps.
- Mobiliser des stratégies plus globales de revitalisation de cœurs de ville, centres-bourgs (ACV, PVD...)

Des leviers mobilisables et re-mobilisables par les territoires pour agir sur les passoires thermiques

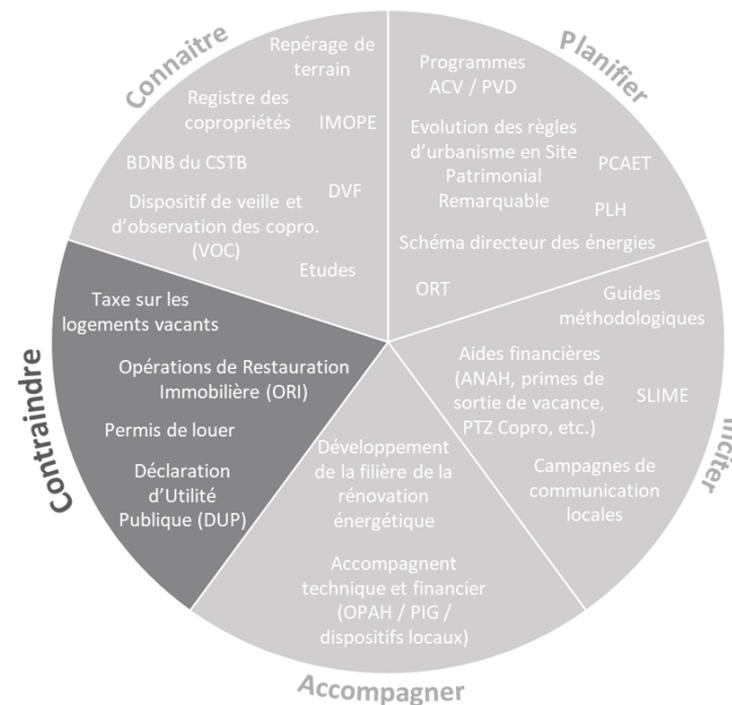
Inciter et accompagner la rénovation énergétique

L'importance de s'appuyer sur des dispositifs d'accompagnement complets (financier, technique et administratif) à destination des particuliers, mais également des professionnels de l'immobilier et du bâtiment



- Des dispositifs qui existent...
- ... mais des problématiques de lisibilité d'ensemble
- Des campagnes de communication/sensibilisation auprès des habitants
- Des temps d'échanges entre professionnels
- Des problématiques techniques en lien avec la localisation et la typologie des biens concernés (petites copropriétés, centres anciens, périmètre ABF...)
- Un frein : le coût de la rénovation (notion de rentabilité de l'investissement)

Des leviers mobilisables et re-mobilisables par les territoires pour agir sur les passoires thermiques



Contraindre pour remobiliser des biens et enclencher une dynamique de rénovation énergétique

- Des outils plus « coercitifs » mis en place
- Permis de louer
- Taxe sur les logements vacants et taxe d'habitation sur les logements vacants

➔ Des portes d'entrées auprès des propriétaires de logements énergivores pour enclencher une dynamique de rénovation énergétique, voire anticiper des situations de dégradation

Table ronde

S'emparer de l'interdiction de location des passoires thermiques pour garantir l'accès au logement

Animée par Angèle BALEYDIER

S'emparer de l'interdiction de location des passoires thermiques pour garantir l'accès au logement

- > Interdiction progressive de location des passoires thermiques : **être les acteurs du changement** et **s'unir face aux défis des transitions**
- > S'affairer à la **rénovation des logements partout et pour tous**
- > Affirmer le rôle et le positionnement des **collectivités locales et EPCI comme animateurs de ces transitions** dans les modes d'habiter

S'emparer de l'interdiction de location des passoires thermiques pour garantir l'accès au logement

En présence de :



Delphine Agier
Directrice



Vanessa Brossard
Chargée de mission



Jean-Luc Demeure



Richard Gonnet
Directeur



Aicha Mouhaddab
Directrice



François Soulier
Président de l'Unis Loire



Christian Dreyer
2^{ème} adjoint de la commune de Saint Marcellin



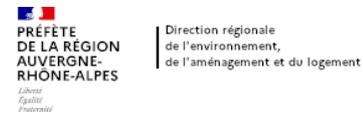
Véronique Polizzi
Responsable du service requalification du parc privé



Adrien Chagneux
Responsable du service Rénov' en Beaujolais



Michael Mollet
Directeur du service habitat, développement social urbain, gens du voyage



Stéphane BARRIER
Chargé de mission rénovation énergétique des logements publics et privés

S'emparer de l'interdiction de location des passoires thermiques pour garantir l'accès au logement

A l'issue de la table ronde, intervention en vidéo de :



Christophe FERRARI
Président de Grenoble Alpes
Métropole



Renaud PAYRE
3ème Vice-président de la
Métropole de Lyon

Table ronde

Interdiction progressive de location des passoires thermiques : **être les acteurs du changement et s'unir face aux défis des transitions**

Table ronde

S'affairer à la **rénovation des logements partout et pour tous**

Table ronde

Affirmer le rôle et le positionnement des **collectivités locales et EPCI comme animateurs de ces transitions** dans les modes d'habiter

Clôture du Séminaire

Ludovic MEYER, directeur adjoint d'Epures