TERRITOIRE ZÉRO LOGEMENT PASSOIRE

Une approche locale de planification écologique de la rénovation énergétique

Une urgence climatique - le rythme de rénovation est trop lent et ne respecte pas la trajectoire de réduction de 45% d'émissions pour 2030. Au rythme actuel, la ville 100% BBC ne sera atteinte que dans 1 900 ans.

Une *urgence sociale -* La part des ménages confrontée à des difficultés à payer ses factures énergétiques est passée de 10% en 2019 à 25% en 2021.

Un *retard spécifique du parc locatif privé -* Alors que le logement social ou les propriétaires occupant progressent sur la voie de la rénovation, la priorité doit porter sur les 3,4 millions de logements passoires où vivent les locataires du parc privé

Une urgence sociale, une loi climat insuffisante et des habitant·es mobilisé·es

La mobilisation des habitant.es : un élément décisif pour la fin des logements passoires

Naouel élève seule ses deux enfants. En 2021, ella dépensé 2150€ en chauffage, 19% de ses revenus. Avec ses voisines, elles se sont organisées pour demander à leur propriétaire d'accélérer les travaux de rénovation pour réduire la consommation énergétique. Comme Naouel, en France, **5,6 millions de ménages, soit 12 millions de personnes, vivent en situation de précarité énergétique**, le plus souvent dans des logements passoires thermiques ou mal isolés. La flambée des prix de l'énergie en 2022 aggrave l'injustice et rend la situation plus urgente.
Depuis 2015, des milliers de familles se sont organisées au sein d'associations pour changer les choses. Ensemble, elles ont enquêté sur le problème, cherché des alliés et mené des actions publiques pour interpeler les propriétaires. La **coalition #StopLogementsPassoires avec Greenpeace et la Fondation Abbé Pierre** a aidé à donner une visibilité médiatique nationale à leur combat pour inciter la Ministre et l'État à aller plus vite et plus loin sur ce sujet. Localement, les syndicats de locataires impliqués dans cette coalition ont amené l'accélération des travaux de rénovation énergétique pour 2 120 logements : changement de fenêtres, isolement de la façade par l'extérieur etc.

"L'appartement est mal isolé, on n'a pas de double vitrage. On a trop froid l'hiver, trop chaud l'été, il y a aussi de l'humidité [...] Tous les 2 ans, je fais des travaux, je refais l'appartement de A à Z, avec le froid et l'humidité tout est noir."

Écoutez le témoignage complet de Naouel

La loi Climat 2021 ne suffit pas

La loi Climat instaure **l'interdiction de louer des logements passoires dès 2025** (catégorie G) et 2028 (catégorie F).[1] Elle est cependant **insuffisante** car elle fait **l'impasse sur l'obligation de rénovation globale** portée par la Convention citoyenne.

Elle introduit également une définition au rabais de ce qu'est une "**rénovation performante**" qui favorise des rénovations partielles susceptibles de maintenir des situations de précarité énergétique et **empêche de suivre la trajectoire de la neutralité climatique en 2050.**

[1] *Dès le 25 août 2022, il ne sera plus possible pour un propriétaire bailleur d'un logement F ou G d'augmenter son loyer en cours de bail, lors d'un renouvellement ou d'une relocation.*

Résoudre la contradiction propriétaire-locataire pour débloquer les travaux

Dans le cas des logements en location, il y a une asymétrie entre le propriétaire qui décide les travaux et doit payer pour cela, et le locataire qui en a besoin et qui en bénéficiera mais qui n'a pas le pouvoir de les décider. Le report des travaux génère un coût pour le locataire (des factures d'énergie élevées) qui est indolore pour le propriétaire.

Transférer le coût du report des travaux sur les propriétaires bailleurs?

Quand les travaux ne sont pas faits, le coût du report ne doit pas être supporté par les locataires. Un dispositif expérimental conduit entre l'Alliance Citoyenne, la Fondation Abbé Pierre et l'Office Public HLM à Aubervilliers a par exemple expérimenté une prise en charge des surcoûts des factures énergétiques dans la période intermédiaire avant les travaux. Dans d'autres cas, on peut imaginer un montant de loyer réduit du montant du surcoût énergétique pour compenser un ajournement des rénovations. Le propriétaire-bailleur responsable des travaux assume ainsi le coût du report et serait incité à accélérer le calendrier pour réduire ce coût.

2 500 logements passoires ont été rénovés grâce aux aides MaPrimeRénov' en 2021

contre un objectif fixé dans le budget 2021 à **80 000**

20 000 logements, c'est le nouvel objectif fixé pour 2022

un chiffre dérisoire face aux

3,4 millions

de passoires thermiques en location

Transition énergétique dans le logement : le défi du parc locatif privé

Parmi les ménages en précarité énergétique :

- 45% sont des locataires du parc privé
- 39% sont des propriétaires occupants
- 16% sont des locataires du parc social

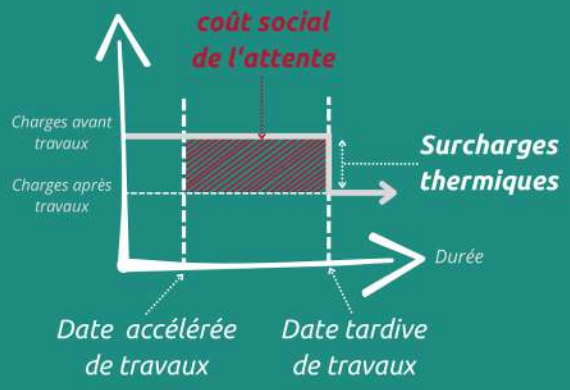
Alors que le parc social est en route pour éradiquer les logements passoires et que les propriétaires occupants sont poussés à accélérer les travaux pour réduire leur propre facture de chauffage avec la flambée des coûts de l'énergie, il s'agit de proposer de mettre l'accent sur les passoires louées qui mêle les enjeux de justice sociale et climatique.

Le parc locatif privé compte 6,5 millions de logements, dont 3,1 millions sont considérés comme des passoires thermiques (classes F et G) et 4,8 millions de logements énergivores (si on inclue l'étiquette E). 60% est détenu par des ménages aisés appartenant aux deux déciles les plus riches de la population.[1] Alors que les aides publiques ont surtout visé les propriétaires occupants jusque-là, la rénovation des logements privés en location est le grand défi de la transition énergétique.

[1] *Voir toutes les données dans UNPI et Soliha, Parc privé locatif et rénovation énergétique, octobre 2019*

Surcharges thermiques et coût social de l'attente des travaux

La mauvaise isolation des logements en location conduit à un surcoût de l'énergie en hiver. Celui-ci est supporté exclusivement par le locataire alors même qu'il ne peut pas faire les travaux qui sont la responsabilité du propriétaire. Ce qui n'a pour autant aucun impact financier direct pour le propriétaire et ne le presse pas à mettre en œuvre les travaux.



Le coût social de l'attente des locataires en bref

Mme Medani habite à Villeurbanne

Ses dépenses énergétiques s'élèvent à **1 736 €** en 2021

Soit **16 %** de ses revenus annuels

Si les travaux de rénovation étaient faits par son propriétaire

Ses dépenses énergétiques ne seraient plus que de **1 076 €** par an

Une économie de **660 €** par an

Si le propriétaire reporte les travaux à **2028** au lieu de 2023

Le coût social de l'attente

Cela va engendrer pour Mme Medani un surcoût de **3 300 €**

Un projet multi-acteurs ancré dans le territoire

Une approche territoriale qui mobilise tous les acteurs locaux

Le projet "Territoire Zéro Logement Passoires" vise à faire coopérer collectivités et associations pour pousser tous les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements en location en **mêlant les dispositifs d'aide et d'accompagnement et des leviers d'actions pour les locataires concernés**.

La démarche ***Territoire Zéro Logement Passoires*** cherche à générer une mobilisation générale pour accélérer la rénovation énergétique. L'enjeu est de découper le problème en prenant des territoires restreints pour y atteindre l'objectif d'une **éradication des logements passoires** pour anticiper et rendre applicable la loi sur l'interdiction de location. L'échelle d'une zone réduite permet une organisation efficace de la communauté des locataires, une cartographie précise, une mobilisation ciblée des entreprises de rénovation. Elle ouvre la possibilité de résultats positifs rapides et constitue un espace d'expérimentation qui peut être dupliqué et amplifié.

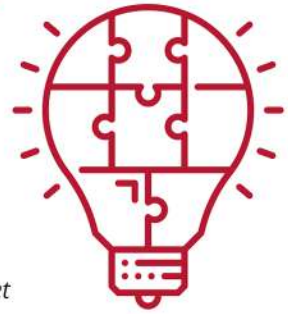
Les 6 acteurs et compétences à mobiliser

Collectivités territoriales

pour cibler les territoires à enjeux, réunir les données et fixer l'ambition

Accompagnateurs de projets de rénovation énergétique

porteurs de solutions techniques sur les bâtiments problématiques



Associations de la société civile

d'appui à la mobilisation des locataires, d'aide aux ménages précaires ou engagées pour le climat

Locataires concernés

organisés collectivement pour agir sur la situation et pousser leur propriétaire à agir

Entreprises de travaux de rénovation énergétique

Ingénieurs thermiciens

pour diagnostiquer les performances énergétiques des logements

Aller vers une ville à 100% de bâtiments basse consommation (BBC)

L'approche par territoire vise à découper le problème en autant de parties nécessaires pour mieux le résoudre. Le ciblage des logements passoires vise à mêler le double enjeu de justice sociale et climatique. Mais l'ambition du projet va au-delà, il veut **ouvrir le chemin d'une ville où 100% du parc immobilier serait des bâtiments basse consommation**.

C'est un enjeu décisif de la transition climat et pourtant trop peu de villes sont sur une trajectoire satisfaisante là-dessus. L'approche territoriale, multi-acteurs et mêlant pression et incitation du projet TeZeLoPa pourra à termes réunir les conditions pour faire de Villeurbanne, Grenoble ou Aubervilliers la première ville 100% BBC de France. Avant de dupliquer massivement le travail pour respecter les objectifs de réduction des émissions carbone à l'échelle de la France et de l'Europe.

Méthode - les 6 étapes à dupliquer pour des territoires ZéroLogementPassoire

1 Cartographie des logements passoires sur un territoire cible

C'est le 1er défi majeur à relever pour des territoires zéro logement passoire. Cela nécessite de s'appuyer sur les données publiques et de mener l'enquête pour collecter les données concernant les bâtiments (diagnostic de performance énergétique etc.).

2 « Aller vers » les locataires et organiser collectivement les familles concernées

On s'appuie sur des organisateurs et organisatrices pour faire du porte-à-porte, identifier des leaders et mettre en mouvement des militants pour construire des groupes locaux qui ont soit le même propriétaire, soit le même territoire.

3 Démarchage des propriétaires et ingénierie des solutions par les acteurs publics

L'ingénierie technique et financière pour les travaux de rénovation et le démarchage des propriétaires par les pouvoirs publics se font en parallèle de l'alerte par le collectif de locataires organisés.

4 Actions collectives et leviers de pouvoir

L'enjeu est de se saisir des différents leviers de pression de manière graduée pour encourager les propriétaires à faire les travaux nécessaires. Cela passe par un démarchage des propriétaires et une communication renforcée *(des courriers des locataires ou des collectivités)*, une publicisation de la situation *(réseaux sociaux, médias etc.)*, des actions publiques *(rassemblements, interpellations directes non violentes)* ou encore des leviers juridiques *(application de mesure telle que l'obligation d'isolation embarquée en cas de ravalement de façade)*.

5 Négociation multi-parties prenantes pour articuler les contraintes de chacun et affiner les solutions

C'est l'étape préalable à la décision. Après avoir documenté le problème, et mobilisé les personnes concernées, il faut encore « ingénier » la solution à travers l'intervention des équipes d'experts thermiciens du projet, et les engagements de l'ALEC et de France Rénov' dont la fonction est précisément l'accompagnement des propriétaires sur ce sujet. Ces démarches sont suivies par un élu référent, idéalement pour chaque zone pour faciliter l'intervention publique quand elle est nécessaire et augmenter les chances de suivi.

6 Mise en œuvre des travaux des logements

Les entreprises du territoire qui ont les compétences et moyens seront mobilisées pour délivrer les travaux, tout en s'appuyant sur l'expertise de l'ALEC qui tient à disposition du public des listes de professionnels qualifiés. Il s'agira également de valoriser l'image positive de l'entreprise par sa participation au projet tout en s'appuyant sur l'intérêt de l'approche territorial pour constituer des groupements de travaux.

La réno-procrastination : 5 obstacles à appréhender, 10 solutions à expérimenter sur le territoire

Obstacle 1 : Connaissance imparfaite de l'état énergétique du parc existant sur le territoire

- Une majorité de logements n'a pas de DPE
- Les DPE manquent de fiabilité (pas d'agrément professionnel solide pour les diagnostiqueurs)
- La rémunération par le propriétaire met une pression au diagnostiqueur sur le résultat
- Pas d'aggrégation à l'échelle de l'immeuble

➡ Réaliser **une cartographie publique exhaustive** sur les quartiers ciblés

OU

➡ Mettre en place un pôle de **diagnostiqueurs agréés**

Obstacle 2 : Manque de motivation et d'intérêt des propriétaires bailleurs

Des propriétaires se satisfont du statu quo et tendent à repousser la planification des travaux au moment des obligations légales (2025-2028-2032)

➡ **Aller-vers déclencheur systématisé** avec un travail de conviction écologique et social

➡ **Recommandation publique personnalisée** à destination des propriétaires dans la zone ciblée

➡ **Rendre plus coûteux les non-travaux** pour les propriétaires

Obstacle 3 : Coûts des travaux décourageants pour les propriétaires

- Coût trop élevé : les propriétaires les plus modestes n'ont pas les moyens
- Des propriétaires investisseurs rentiers auraient les moyens mais ne voient pas la rationalité économique de cet investissement qui aura un rendement faible

➡ Mobiliser **une ingénierie financière**

➡ Envisager des **mises en gérance type bail à réhabilitation** en échange du financement à 100% des rénovations

Obstacle 4 : La fonction de maîtrise d'ouvrage pour des travaux de rénovation nécessite des compétences techniques spécifiques que les propriétaires n'ont pas

Les propriétaires ou syndics peinent à assurer solidement les missions de donneur d'ordre et de contrôle propres à la fonction de maître d'ouvrage (a fortiori dans des immeubles à l'architecture spécifique). Cela empêche des décisions, planifications et réalisations optimales des travaux.

➡ Prévoir **un service public d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage** (AMO) couvrant toutes les étapes couvrant toutes les étapes de l'esquisse à la réception des travaux

➡ Avoir des **ingénieurs thermiciens missionnés** par les pouvoirs publics pour une étude de faisabilité complète et gratuite à la demande d'un seul co-propriétaire

Obstacle 5 : Complexité des décisions en copropriété qui retarde la décision

Les intérêts divergent entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, entre les personnes qui ont déjà rénové leur appartement et les autres, ou encore entre les plus modestes et les plus argentés

➡ **Inviter des personnes de l'ALEC** ou d'autres tiers au sein des assemblées de copropriété

➡ Identifier les **leaders-rénovateurs** : les reconnaître, les aider, les former

Un projet soutenu par des partenaires experts du sujet

Devenir partenaire du projet

- Vous êtes convaincus face à l'urgence climatique ?
- Vous avez des compétences clés dans le cadre de ce projet ?
- Vous souhaitez soutenir un projet qui a un impact social concret ?

Ce projet a été co-construit par une coalition d'acteurs incluant également les personnes directement concernées. Que ce soit au niveau des territoires comme au niveau national, chaque partenaire participe à faire reculer la précarité énergétique.

Vous souhaitez contribuer à l'accélération des rénovations énergétiques pour des territoires Zéro logement passoire, contactez-nous !

Nous contacter

CLIMAT : STOP AU BLABLA
PLACE AUX ACTES
GREENPEACE