



AU SOMMAIRE

RÉDUIRE LES PASSOIRES THERMIQUES : OBJECTIF BRÛLANT	2
DÉTECTER POUR MESURER	5
COLMATER LES FUITES, ENSEMBLE	11

CHAUD DEVANT, COMPRENDRE ET MESURER LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES POUR MIEUX AGIR



91 000
passoires thermiques
(DPE F et G) estimées
dans la Loire en 2023
représentant **21,3% du parc**
contre 21% à l'échelle AuRA

13 000
logements locatifs privés
passoires thermiques
représentant 18,9% du parc
contre 19,3% à l'échelle
AuRA

Afin d'atteindre les objectifs en matière de réduction des consommations énergétiques et de baisse des émissions de gaz à effet de serre, agir sur la qualité thermique du parc de logements est essentiel. Le **secteur des logements** représente **30% des consommations énergétiques** et **10% des émissions de gaz à effet de serre** (émissions directes). Dans ce contexte, un des enjeux à court terme est la résorption des passoires thermiques, notamment dans le parc locatif.

Des travaux menés à l'échelle du réseau des quatre Agences d'ur-

banisme d'Auvergne-Rhône-Alpes, depuis 2022, dans le cadre du partenariat, en particulier avec l'ADEME et la DREAL¹, ont permis de mieux **comprendre les enjeux qualitatifs et quantitatifs**. Cette publication s'appuie sur ces travaux et les précise sur le département de la Loire. Elle s'organise autour de trois approches complémentaires :

- Comprendre les objectifs et les enjeux
- Mesurer et territorialiser dans la Loire
- Agir à tous les niveaux et en coopération.

I RÉDUIRE LES PASSOIRES THERMIQUES : OBJECTIF BRÛLANT

Les accords de Paris

L'Accord de Paris est un **traité international juridiquement contraignant** sur les changements climatiques. Il a été adopté par 196 Parties lors de la COP 21, la Conférence des Nations unies sur les changements climatiques à Paris, France, le 12 décembre 2015. Il est **entré en vigueur** le 4 novembre 2016.

Son **objectif** primordial est de **maintenir** « l'augmentation de la température moyenne mondiale bien **en dessous de 2°C** au-dessus des niveaux préindustriels » et de poursuivre les efforts « pour limiter l'augmentation de la température à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels. »

Cependant, ces dernières années, les dirigeants mondiaux ont souligné la nécessité de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C d'ici la fin de ce siècle.

En effet, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat de l'ONU (GIEC) indique que le franchissement du **seuil de 1,5°C** risque de **déclencher des impacts beaucoup plus graves sur les changements climatiques**, notamment des sécheresses, des vagues de chaleur et des précipitations plus fréquentes et plus graves.

Pour limiter le réchauffement climatique à 1,5°C, les émissions de gaz à effet de serre doivent culminer avant 2025 au plus tard et diminuer de 43% d'ici 2030.

L'Accord de Paris est un jalon dans le processus multilatéral sur le changement climatique car, pour la première fois, un accord contraignant rassemble toutes les nations pour lutter contre le changement climatique et s'adapter à ses effets.

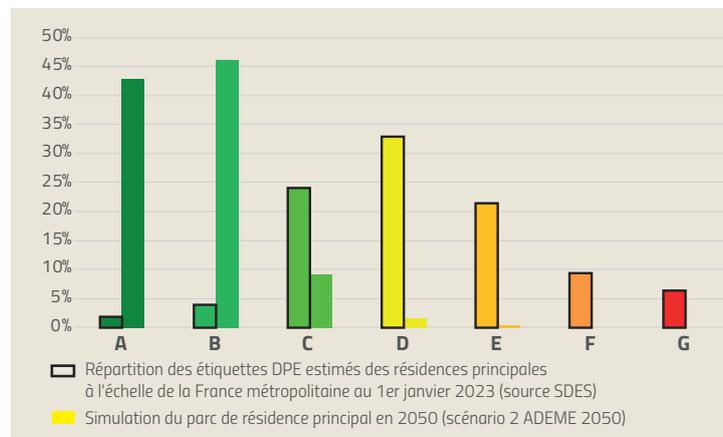
source : United Nations Climate Change

ATTEINDRE 100% DE LOGEMENTS BASSE CONSOMMATION À HORIZON 2050

À l'échelle nationale, les logements représentent 30% de la consommation en énergie finale et 10% des émissions de gaz à effet de serre². Le rythme actuel de baisse des consommations énergétique et de décarbonation des logements doit fortement accélérer pour atteindre les objectifs que la France s'est fixée afin de respecter les Accords de Paris³.

L'atteinte des objectifs nécessite que **80 à 90%** du parc existant de résidences principales, qui sera encore présent en 2050, ait un niveau de performance énergétique en **étiquette A ou B**. Moins de 20% du parc pourra être en étiquette C, sous réserve de l'utilisation d'une énergie décarbonée (étiquette carbone A, voir B)⁴.

PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES, ESTIMATION DES ÉTIQUETTES DPE EN 2023 ET DANS LE SCÉNARIO 2 ADEME 2050



Source : ONRE-SDES, Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2023, nov. 2023

Pour atteindre ces scénarios prospectifs, au niveau national, il est nécessaire d'avoir entre **600 000 et 700 000 rénovations performantes chaque année**. En 2023, **55 000 logements** engagés dans une démarche de **rénovation BBC** ont été recensés (peut-être plus si on considère les logements qui atteignent le niveau BBC sans demander de certification). C'est 28% de plus qu'en 2022. Un développement de ces rénovations de qualité est observé depuis 2016. **95% des logements rénovés** à un niveau basse consommation sont des **logements sociaux**⁵.

² SDES

³ HCC, Rapport annuel du Haut Conseil pour le Climat, juin 2023.

⁴ ADEME, Traduction en étiquette DPE du parc de logements des scénarios Transition(s) 2050, 2024.

⁵ Effinergie, Tableau de bord des labels effinergie, Observatoire BBC – 1er trimestre 2024.

En zoomant sur les logements existants aujourd'hui et qui existeront en 2050, les scénarios de l'ADEME prévoient que la moitié d'entre eux atteindrait un niveau de performance énergétique B et un tiers la performance énergétique A (ADEME 2024).

L'OUTIL DE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE - DPE : DÉFINITION, CALCUL ET NOUVELLES OBLIGATIONS

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été mis en œuvre en 2006⁶. Ses modalités de calcul ont évolué pour être de plus en plus proche de la réalité. Le DPE intègre une note liée à la consommation énergétique et une note liée aux émissions de gaz à effet de serre. La note la moins bonne sera retenue comme note finale.

Initialement outil de sensibilisation des propriétaires et des locataires visant à engager des travaux de rénovation, cet outil s'est vu renforcé en lui donnant un caractère contraignant.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, le DPE est devenu opposable⁷. L'établissement de la notation engage la responsabilité du diagnostiqueur. Le DPE est valable pour une durée de 10 ans (sauf ceux réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 qui n'étaient valables que jusque fin 2022).

La performance énergétique a été intégrée dans les critères de décence des logements. Depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement dont les consommations énergétiques dépassent 450kWh/m² est considéré comme indécents, sa location n'est pas possible. A noter que la Caisse d'Allocations Familiales vérifie la décence des logements pour le versement des Allocations logement⁸.

Pour engager les propriétaires à planifier des travaux dans leur parc de logement, des interdictions progressives de mise en location sont prévues, qui concerneront à terme :

- Les logements classés en G, à partir de 2025,
- Les logements classés en F, à partir de 2028,
- Les logements classés en E, à partir de 2034.

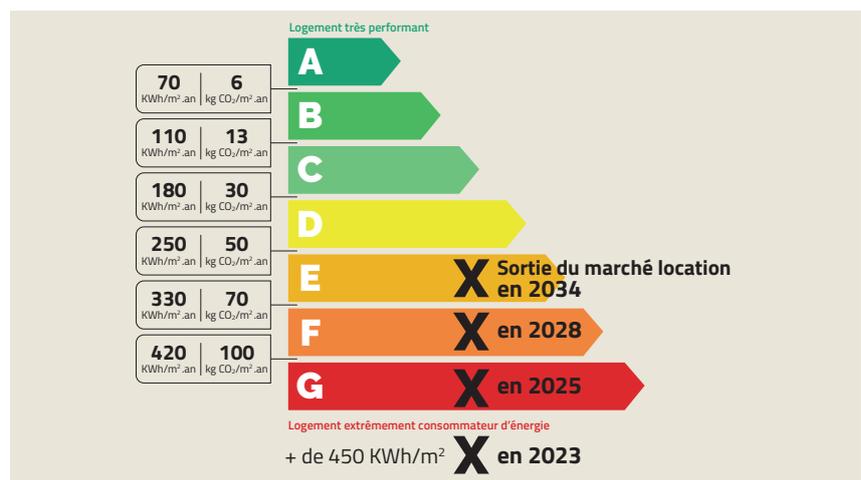
Des ajustements ont été opérés sur les logements dont la surface est inférieure à 40m²⁹. L'argument retenu par l'Etat, afin de justifier cet ajustement, est que la part d'énergie liée à l'eau chaude sanitaire avait tendance à surestimer la notation DPE. On observait ainsi une sur-représentation de passoires énergétiques sur ce segment de parc de logements, segment de logement très important dans l'équilibre du marché locatif des villes universitaires comme Saint-Etienne.

LES BAILLEURS SOCIAUX, DES ACTEURS ENGAGÉS DE LONGUE DATE DANS LA RÉNOVATION THERMIQUE



Aïcha Mouhaddab
Directrice AuRA HLM

Sur la question des passoires thermiques, les bailleurs sociaux n'ont pas attendu la loi climat et résilience. Dès les chocs pétroliers des années 70, la question de la remise à niveau du patrimoine a été un enjeu fort. La question des passoires thermiques, c'est un sujet dans le fil de notre gestion, sachant que les organismes HLM ont des actions de construction, d'exploitation, de maintenance et de réhabilitation du parc. L'enjeu de la rénovation reste notre principale préoccupation : plus de 85% de l'offre HLM qui existe aujourd'hui sera là en 2050.



⁶ Le DPE est issu de l'application de la directive sur la performance énergétique des bâtiments (2002/91/EG), votée en application du protocole de Kyoto par l'Union européenne. Sa transposition dans la loi française est terminée (loi du 13 juillet 2005 et décret du 14 septembre 2006). Elle est en vigueur depuis le 1^{er} novembre 2006. De nouveaux arrêtés sont signés en 2012 pour relancer et généraliser le DPE dans le secteur public comme privé.

⁷ A Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite "loi ELAN", modifiée par la loi n° 2020-734 du 17 juin 2020.

⁸ Les premières exigences de sécurité physique de santé et d'équipements de confort des logements sont fixés dans le décret n°:2002-120. Les critères d'un logement décent comprennent plusieurs critères : le critère de surface ; le critère de sécurité physique et santé des locataires ; le critère d'équipement et de confort ; le critère d'absence d'animaux nuisibles et de parasite et le critère énergétique.

⁹ Arrêté du 25/03/2024.

Dans les scénarios de transition énergétique et climatique de l'ADEME et de la Stratégie Nationale Bas Carbone, la résorption des passoires thermiques, à savoir les **logements notés en F et G**, à horizon 2050, est un **maillon essentiel de la trajectoire**.

A l'échelle de la France métropolitaine, cela représente **4,8 millions de logements**, soit autour de **15,8% des résidences principales** (ONRE-SDES, 2023). A l'échelle de la Loire, sur les 427 000 logements, on estime à environ **91 000** le nombre de **passoires thermiques** potentielles, ce qui représentent **21,3% du parc**¹⁰.



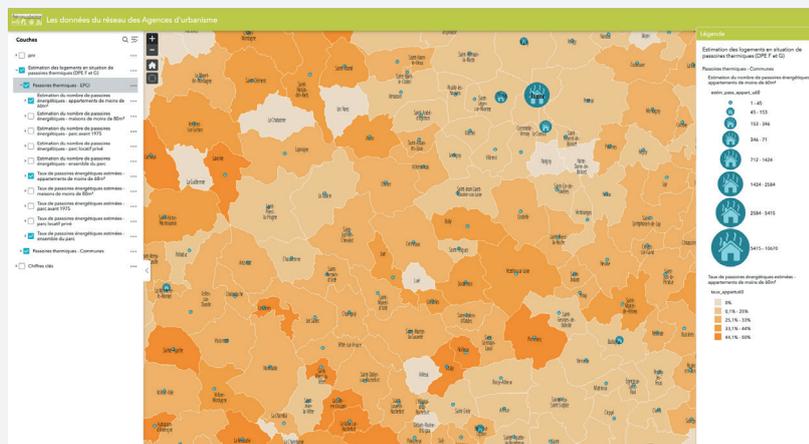
Travaux d'estimation des passoires thermiques à l'échelle de la Région Auvergne-Rhône-Alpes

Afin d'appréhender les impacts de l'interdiction de louer des logements énergivores sur les territoires, 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, dont les travaux se poursuivent en 2024 avec le soutien de la DREAL AuRA.

C'est dans ce cadre de travail qu'un **outil de quantification des logements** potentiellement **étiquetés F et G** a été développé, estimation réalisée à l'échelle des communes et des EPCI pour l'ensemble du territoire régional.

Ces travaux se sont aussi accompagnés d'un repérage sur les politiques publiques mobilisables ou remobilisables, pour agir sur ces logements, ainsi que de temps d'échanges entre territoires et avec les acteurs experts en habitat et en rénovation énergétique.

L'ensemble de ces travaux est disponible sur <https://www.epures.com/index.php/publications/epures/environnement-dev-durable/1382-passoires-thermiques-de-la-necessite-d-unir-nos-efforts-en-aura>



Extrait du webSIG d'estimation des passoires thermiques en région AURA (disponible sur www.urba4.org)

BTP, LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION EST UNE OPPORTUNITÉ

Didier Brosse

Président
de la Fédération BTP 42

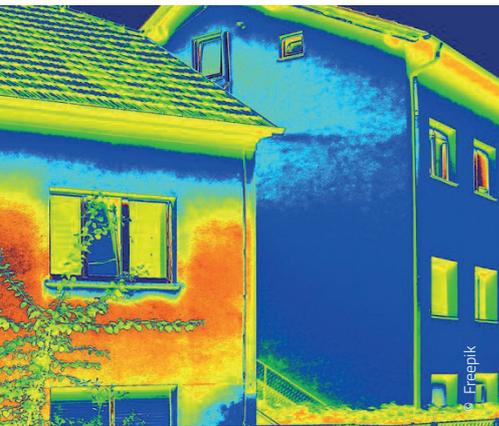


La réhabilitation des logements est un sujet essentiel pour les entreprises du bâtiment : face à l'effondrement de la construction neuve, c'est un nouveau marché. Le département de la Loire a la chance de bénéficier d'un réseau d'entreprises « multi-activités » qui savent intervenir sur des marchés assez différents : bureaux, bâtiments industriels, logements, etc... Cette capacité d'adaptation nous permet d'être plus résilients aux évolutions du marché comparativement à d'autres territoires. Le marché de la rénovation n'est pas une inquiétude mais une opportunité. La rénovation énergétique est un sujet pris en main par les différents centres de formation (BTP CFA AuRA, du réseau des GRETA, de l'ISTP,...).

Des difficultés sur l'adéquation commandes / ressources humaines

Les difficultés que les entreprises rencontrent sont notamment liées au rythme des commandes. Ainsi, les évolutions rapides des modalités de financement pour les particuliers créent des effets d'aubaine qui gonflent les carnets de commande sur des temps très courts.

¹⁰ Stratégie Estimation réalisée dans le cadre des travaux Urba4-ADEME 2023, données disponibles sur www.urba4.org



I DÉTECTER POUR MESURER

91 000 PASSOIRES THERMIQUES ESTIMÉES

PASSOIRES THERMIQUES (F ET G) DANS L'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS

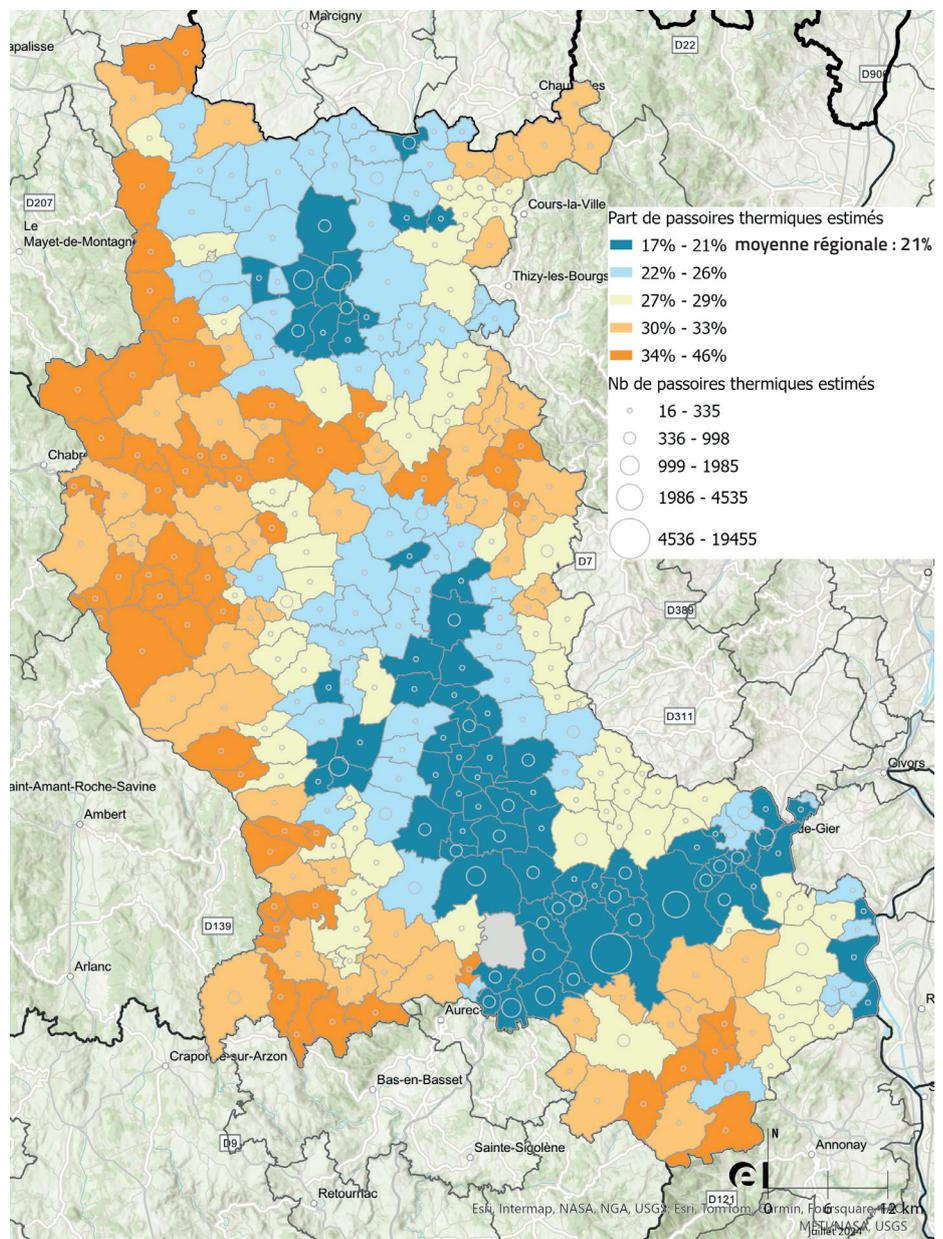
Actuellement, la principale préoccupation des entreprises, ce n'est pas l'activité mais les difficultés de recrutement. La Fédération a mis en place le dispositif « Expérience chantier » pour capter des nouvelles vocations, des jeunes.

La massification de la rénovation, une solution d'avenir ?

Il y aura sans doute un enjeu pour les entreprises à se grouper autour de l'approvisionnement des chantiers pour en maîtriser les coûts de l'achat : c'est, par exemple, l'initiative d'AURA HLM qui a monté une centrale d'achat de matériaux.

Du point de vue de la Fédération Française du Bâtiment, la massification de la rénovation est une piste de réflexion à prendre avec des pincettes. Dans un tel schéma, on se prive du savoir-faire des entreprises : ça reste l'apanage des entreprises de choisir le bon matériau, au bon endroit pour le bon chantier. On se prive de toutes les solutions d'adaptations de variantes techniques.

Plus que la massification, ce qui est important, c'est un travail de planification et de programmation, pour ne pas avoir de rupture de commandes, pour former et pérenniser les emplois, pour une meilleure gestion de trésorerie.



Sources : ADEME, Fichiers fonciers, Urba4, Traitements : Observatoire partenarial des transitions environnementales, epures

A l'échelle de la Loire, sur les 427 000 logements, on estime à environ **91 000 le nombre de passoires thermiques potentielles**, ce qui représente 21,3% du parc¹¹. A titre de comparaison, la moyenne régionale est de 21% du parc, représentant 1 010 000 logements en situation de passoires énergétiques.

En toute logique, en raison du poids du nombre de logements, les espaces urbains denses concentrent la majeure partie des logements estimés en passoires thermiques. 19 500 logements sont concernés sur la ville de Saint-Etienne, 4 500 à Roanne, 3 300 à Saint-Chamond, 2 000 à Firminy, 1 750 à Montbrison, ou encore 540 à Charlieu.

Les communes rurales comptent moins de passoires thermiques que les villes en valeur absolue mais le **taux de passoires thermiques peut atteindre** pour certaines communes **45% du parc de logements**. Ces situations sont observées sur les massifs de la Madeleine, du Forez et du Pilat.

Plusieurs critères influencent les performances énergétiques des logements et justifient une représentativité plus forte dans les secteurs plus ruraux : **l'altitude, la typologie, la surface et la date de construction**.

Les territoires dont les logements cumulent ces critères sont potentiellement les plus impactés par cet enjeu de présence de passoires thermiques.

Influence de l'altitude

La localisation géographique des logements influe fortement sur la performance énergétique. Ainsi, autour de **20% des maisons situées en plaine** (inférieur à 200m. d'altitude) sont des passoires énergétiques, ce taux passe à plus de **50% dans les espaces montagnards** (supérieur à 800m. d'altitude).

PART DES LOGEMENTS EN SITUATION DE PASSOIRES THERMIQUES (FG) DANS LE PARC TOTAL EN FONCTION DE L'ALTITUDE DES COMMUNES EN AuRA



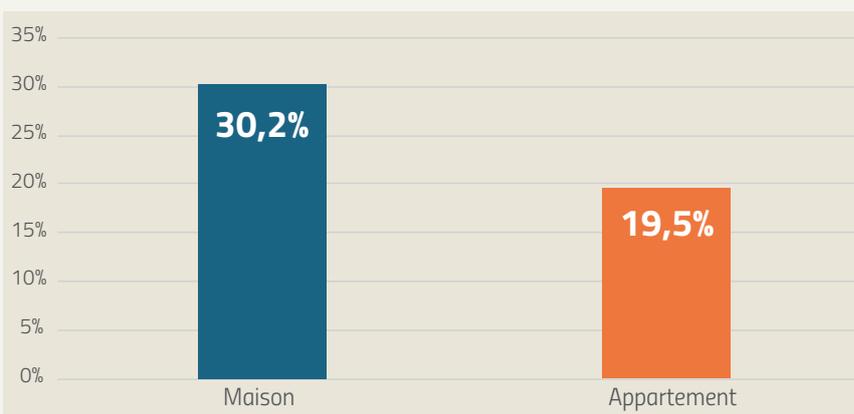
Source : BD DPE ADEME ; Graphe réalisé avec les données des DPE réels de l'ensemble de la région AuRA entre juillet 2021 et juillet 2022.

Influence des typologies de logements

A l'échelle régionale, **19,5% des appartements** sont répertoriés en passoires thermiques, contre **30,2% pour les maisons**.

La compacité des logements, plus importante pour les appartements associés à des surfaces en contact direct avec l'extérieur, explique ces résultats.

PART DES LOGEMENTS EN SITUATION DE PASSOIRES THERMIQUES (FG) DANS LE PARC TOTAL EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS EN AuRA



Source : BD DPE ADEME ; Graphe réalisé avec les données des DPE réels de l'ensemble de la région AuRA entre juillet 2021 et juillet 2022.

¹¹ Estimation réalisée dans le cadre des travaux Urba4-ADEME 2023, données disponibles sur www.urba4.org

* Clé de lecture : pour les logements localisés entre 800 et 1 000m, plus de la moitié des maisons sont des passoires thermiques (au total 1 875 maisons)

Influence des surfaces

Plus un logement est petit plus sa consommation énergétique sera importante. Les diagnostics de performance énergétique sont rapportés au m² de surface de logement. Certains usages comme l'eau chaude sanitaire seront donc plus impactants sur la note DPE¹².

PART DES LOGEMENTS EN SITUATION DE PASSOIRES THERMIQUES (FG) DANS LE PARC TOTAL EN FONCTION DE LA SURFACE DES LOGEMENTS EN AuRA



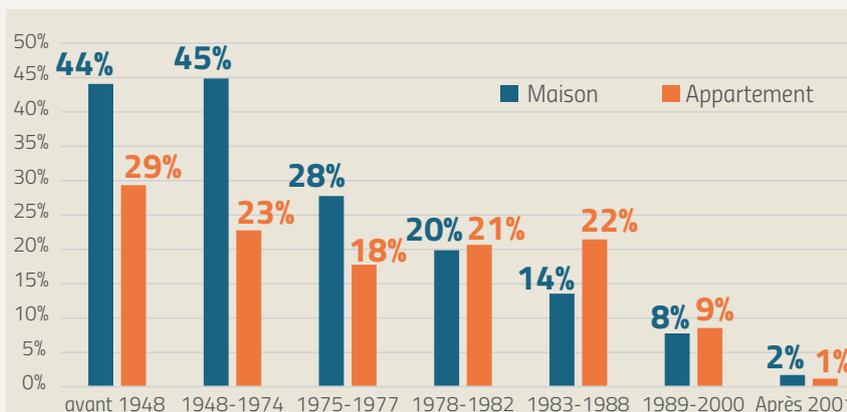
Source : BD DPE ADEME ; Graphe réalisé avec les données des DPE réels de l'ensemble de la région AuRA entre juillet 2021 et juillet 2022.

Des évolutions récentes dans les modes de calcul des DPE devraient limiter ces effets de seuils.

Influence des dates de construction

Les constructions, réalisées avant les premières réglementations thermiques¹³, présentent les proportions les plus importantes de passoires thermiques.

PART DES LOGEMENTS EN SITUATION DE PASSOIRES THERMIQUES (FG) DANS LE PARC TOTAL EN FONCTION DE L'ALTITUDE DES COMMUNES EN AuRA



Source : BD DPE ADEME ; Graphe réalisé avec les données des DPE réels de l'ensemble de la région AuRA entre juillet 2021 et juillet 2022.

ZOOM SUR LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

A l'échelle de la Loire, il y a 68 700 logements **locatifs privés**¹⁴, parmi ceux-ci 13 000¹⁵ sont potentiellement des **passoires thermiques**, soit **18,9%** du parc.

A l'échelle de la Région AuRA, 147 000 logements locatifs privés sont en situation de passoires thermiques, soit 19,3% du parc. Les territoires concentrant le plus de logements locatifs privés sont les plus grandes villes du département. Malgré une représentativité relative plus faible sur le parc de logements, la **masse importante** est concentrée dans les **communes urbaines**. Ainsi, on estime à plus de 4600 logements locatifs privés en situation de passoire thermique à Saint-Etienne, autour de 1000 à Roanne, 400 à Saint-Chamond et 350 à Montbrison. Sans remise à niveau de ces habitations, il y a un **risque** qu'elles **sortent du marché locatif** à horizon 2028. Cela engendrera des **problématiques** substantielles d'accès au logement pour les **populations les plus précaires**¹⁶, comme les étudiants dans la ville de Saint-Etienne (ils sont autour de 6100 allocataires logements de la Caisse d'Allocations Familiales).

Certaines **communes rurales** présentent un parc de logements locatif privé faible et un **taux de passoires thermiques important**. Ces secteurs sont souvent isolés et peu en lien avec des espaces plus denses concentrant des logements accessibles.

¹² Diagnostic de performance énergétique : des nouveautés pour les petits logements, ADEME, mai 2024, <https://agirpourlatransition.ademe.fr/particuliers/maison/travaux/dpe-nouveautes-petits-logements>

¹³ La première réglementation thermique date de 1974, elle fait suite au choc pétrolier de 1973. Elle ne s'appliquait qu'aux bâtiments neufs et avaient pour objectif une diminution de 25% des consommations énergétiques.

¹⁴ Source Fichiers Fonciers 2023.

¹⁵ Source estimation Urba4-ADEME.

¹⁶ La fondation Abbé Pierre a souligné que les logements passoires thermiques sont de plus en plus souvent occupés par des personnes en fragilité économique, fragilité renforcée par des charges énergétiques plus importantes. (Source : atelier du 5 décembre 2023 réalisé dans le cadre de la démarche Passoires thermiques de la nécessité d'unir nos efforts en AuRA – Urba4-ADEME).

L'enjeu d'accès à un logement pose ici de vraies difficultés pour offrir un parcours résidentiel complet. Ainsi, le maintien des jeunes dans les villages qui est déjà freiné par ces difficultés d'accès à un logement locatif de qualité, risque d'être renforcé.

STRATÉGIE DES PROPRIÉTAIRES EN FONCTION DU PROFIL

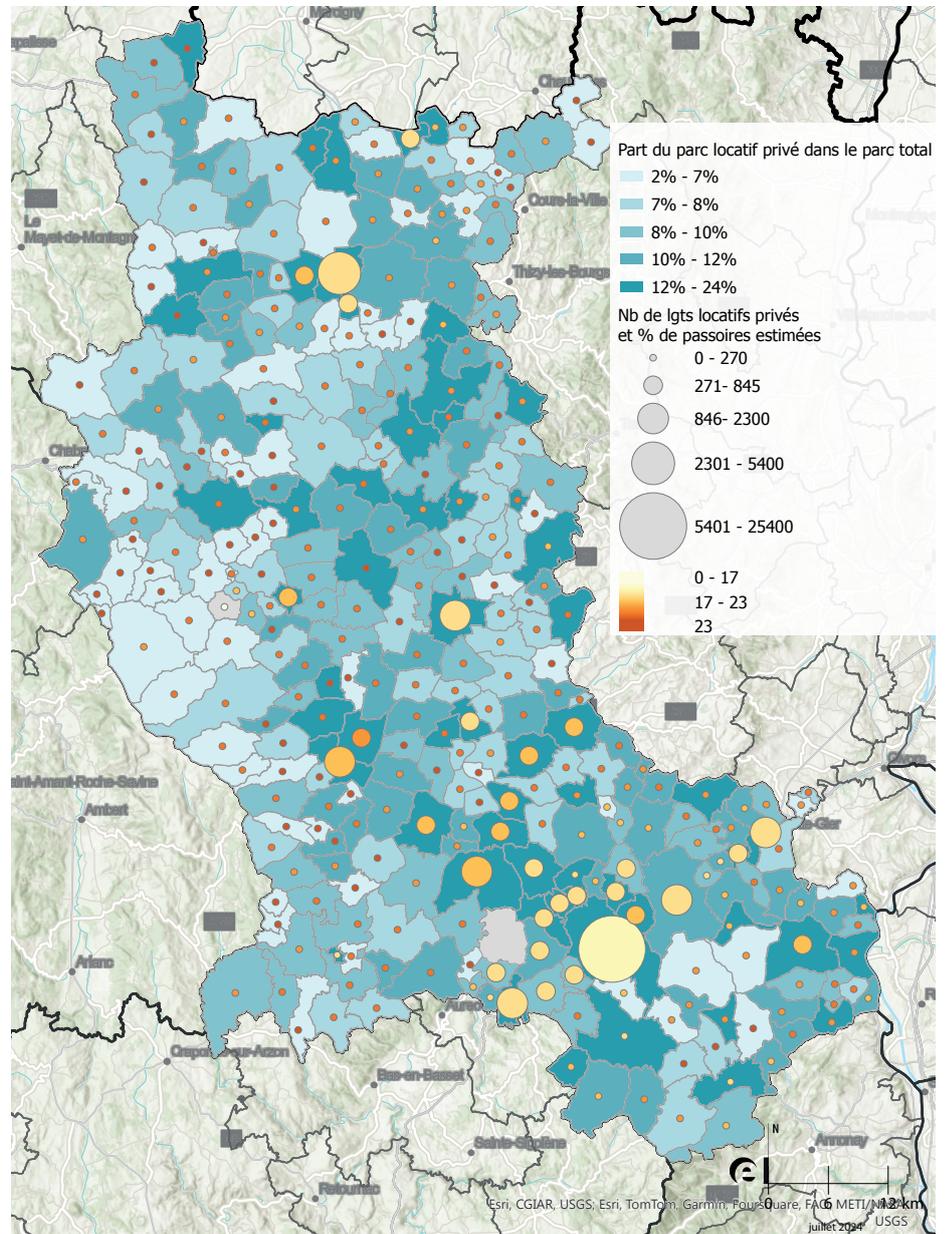
a- Influence du DPE sur les prix de transaction

Il existe de fortes disparités de prix des transactions immobilières en fonction des étiquettes énergétiques des biens.

Pour les logements à haute performance énergétique (DPE A et B), le prix médian des appartements se situe à plus de 60% du prix médian de l'ensemble des transactions (2 125€/m² pour 1 345€/m²). Pour les maisons, ces prix sont 11% supérieurs à la médiane de l'ensemble des transactions (255 000€ pour 227 000€ moyens par transaction).

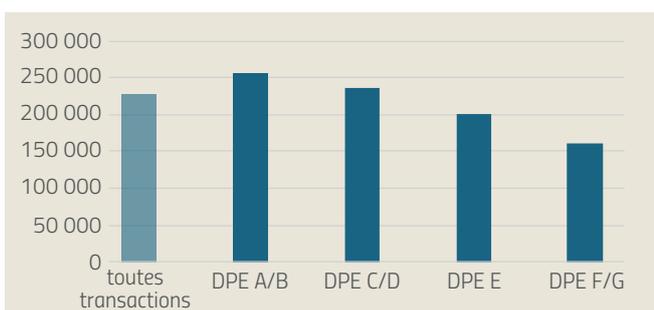
Concernant les passoires thermiques, les transactions des appartements sont autour de - 13% par rapport au prix médian de l'ensemble des transactions (1 175€/m² pour 1 345€/m²). Pour les maisons, cet écart est de - 29% (162 000€ pour 227 000€ moyens par transaction).

PASSOIRES THERMIQUES (F ET G) DANS LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS



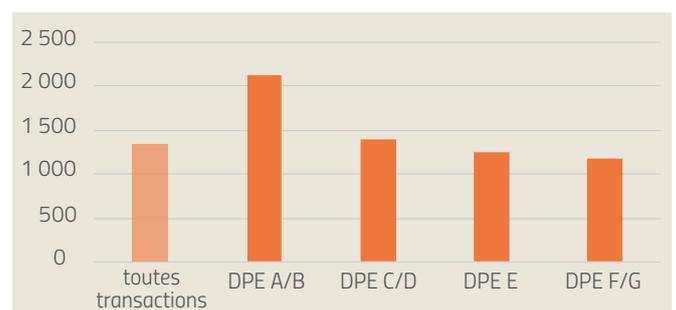
Sources : ADEME, Fichiers fonciers, Urba4, Traitements : Observatoire partenarial des transitions environnementales, epures

PRIX MÉDIAN DES MAISONS POUR LES TRANSACTIONS DANS LA LOIRE ENTRE 2013 ET 2023 (en €/maison)



Source : Perval, Traitements : Observatoire partenarial des transitions environnementales, epures

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS POUR LES TRANSACTIONS DANS LA LOIRE ENTRE 2013 ET 2023 (en €/m²)



Source : Perval, Traitements : Observatoire partenarial des transitions environnementales, epures

Concernant le profil des acheteurs, il existe une légère sur-représentation de la catégorie socio-professionnelle « ouvriers » chez les acquéreurs de logements F et G (+6 points par rapport à l'ensemble des acquéreurs).

b- Décrypter la stratégie des propriétaires de passoires thermiques

L'analyse des transactions immobilières montre une certaine **stabilité dans les ventes de passoires thermiques** entre 2013 et 2022 : elles représentent autour de 10% des transactions des appartements chaque année et oscillent autour de 15 et 20% pour les maisons.

Les professionnels de l'habitat commencent à voir se dégager des premières stratégies de la part des propriétaires de passoires thermiques.

LE PARC LOCATIF SOCIAL, MOINS DE PASSOIRES THERMIQUES, MAIS CONCENTRÉ SUR CERTAINS TERRITOIRES

2,2% du parc de logements locatif social de la Loire sont des **passoires thermiques**. C'est bien en-deçà des observations faites sur l'ensemble du parc. Cela représente autour de 1 100 logements dans le département. La part de logements ayant un niveau de performance énergétique E représente plus de 17% du parc.

C'est ainsi autour de 10 100 logements, soit près de 20% du parc social qui devront bénéficier d'une rénovation énergétique, à horizon 2034, pour rester dans le marché locatif social.

FACE AUX PASSOIRES THERMIQUES, DE NOUVELLES STRATÉGIES DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

François Soulier
Agence Immobilière
Delomier,
UNIS, UNPI 42-43



Face aux nouvelles obligations des propriétaires bailleurs, le premier réflexe a été de vendre. Cela s'est d'autant plus observé sur les secteurs comme Lyon avec le dispositif d'encadrement des loyers. Il y a donc une certaine forme de renouvellement des bailleurs.

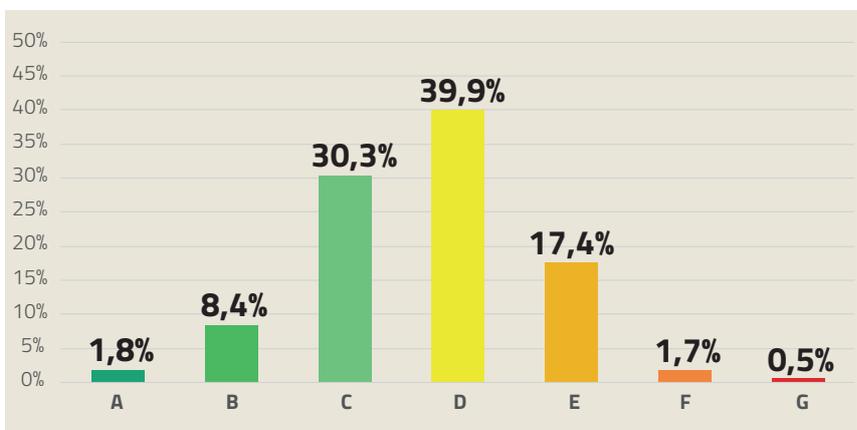
Des distinctions entre propriétaires s'observent. Les propriétaires âgés qui se sont déjà constitués un patrimoine auront tendance à vendre leur bien. Ils laissent faire à d'autres les démarches de travaux de rénovation, la complexité et le temps des travaux les freinent. Pour les jeunes investisseurs (certains de moins de 30 ans à

Saint-Etienne), ils feront ce qu'il faut pour pouvoir continuer à louer et engageront rapidement les travaux pour permettre de maintenir les locations.

En parallèle, il y a un marché de la passoire thermique qui semble émerger : des investisseurs qui cherchent à acheter des passoires énergétiques avec pour intention de faire les travaux nécessaires et revendre avec une plus-value. Ce sont essentiellement des marchands de biens qui se spécialisent.

On a aussi observé une évolution pour la définition des prix : jusqu'à présent la performance du logement n'avait que peu d'influence sur le niveau des prix, maintenant les prix sont fixés à partir de la connaissance de l'étiquette énergétique.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC LOCATIF SOCIAL DE LA LOIRE EN 2023



Source : RPLS 2023

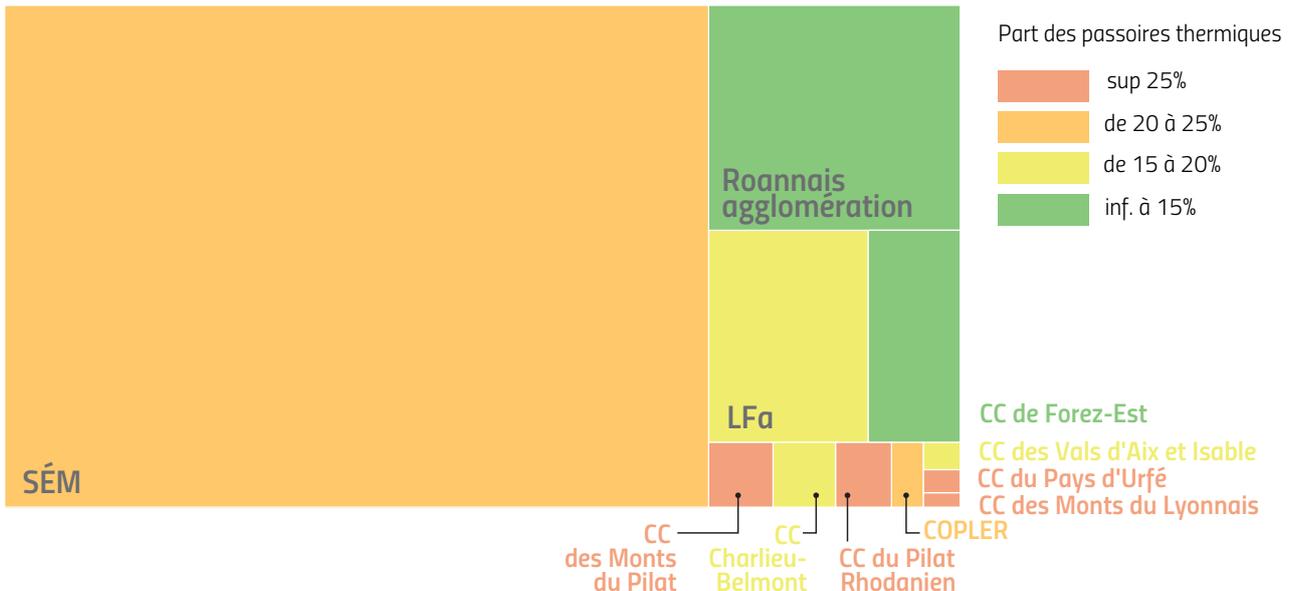
La performance énergétique est renseignée pour 90% des logements locatifs sociaux de la Loire.

Les territoires les plus ruraux de la Loire sont aussi les plus marqués par la présence d'un parc ayant une plus faible qualité énergétique. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phéno-

mène comme l'altitude plus élevée de ces EPCI¹⁷ ou encore la présence d'un parc de logements plus anciens. Même si en volume, cela représente relativement peu de logements, cela

reste un maillon important pour l'équilibre du parcours résidentiel des habitants de ces territoires.

PART DES PASSOIRES THERMIQUES DANS LE PARC DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR EPCI DE LA LOIRE EN 2023



Source : RPLS 2023

La performance énergétique est renseignée pour 90% des logements locatifs sociaux de la Loire.

L'ENJEU MAINTENANT, C'EST D'ATTEINDRE LES DPE A ET B POUR PLUS DE CONFORT ET MOINS DE CHARGES !

Marie-Laure Vuittenez
 Directrice de Habitat
 et Métropole, AURA HLM 42



Aujourd'hui les DPE sont incontournables. Nous sommes moins impactés que le parc privé compte tenu du profil énergétique plutôt favorable du parc public mais il y a quand même une étape à franchir pour nos locataires. Même s'ils sont dans des logements avec des étiquettes acceptables du point de vue de la réglementation, C ou D, thermiquement ils peuvent aussi

avoir besoin d'un meilleur confort, compte tenu des évolutions du climat mais de l'impact de la hausse des tarifs de l'énergie sur leurs charges. On a un vrai enjeu à pouvoir accompagner cette hausse, en essayant de limiter au maximum les charges de nos locataires. Une urgence à faire le plus vite possible. Nous sommes dans un entonnoir : il faut réussir à faire à la fois : du renouvellement du parc, de l'offre nouvelle et une transformation du parc existant au-delà de la seule démolition.

¹⁷ L'influence de l'altitude sur les performances du parc social avait été soulignée par l'AuRA HLM (AuRA HLM – ADEME, La réhabilitation énergétique du parc social, éd. ADEME, 2020)

I COLMATER LES FUITES, ENSEMBLE

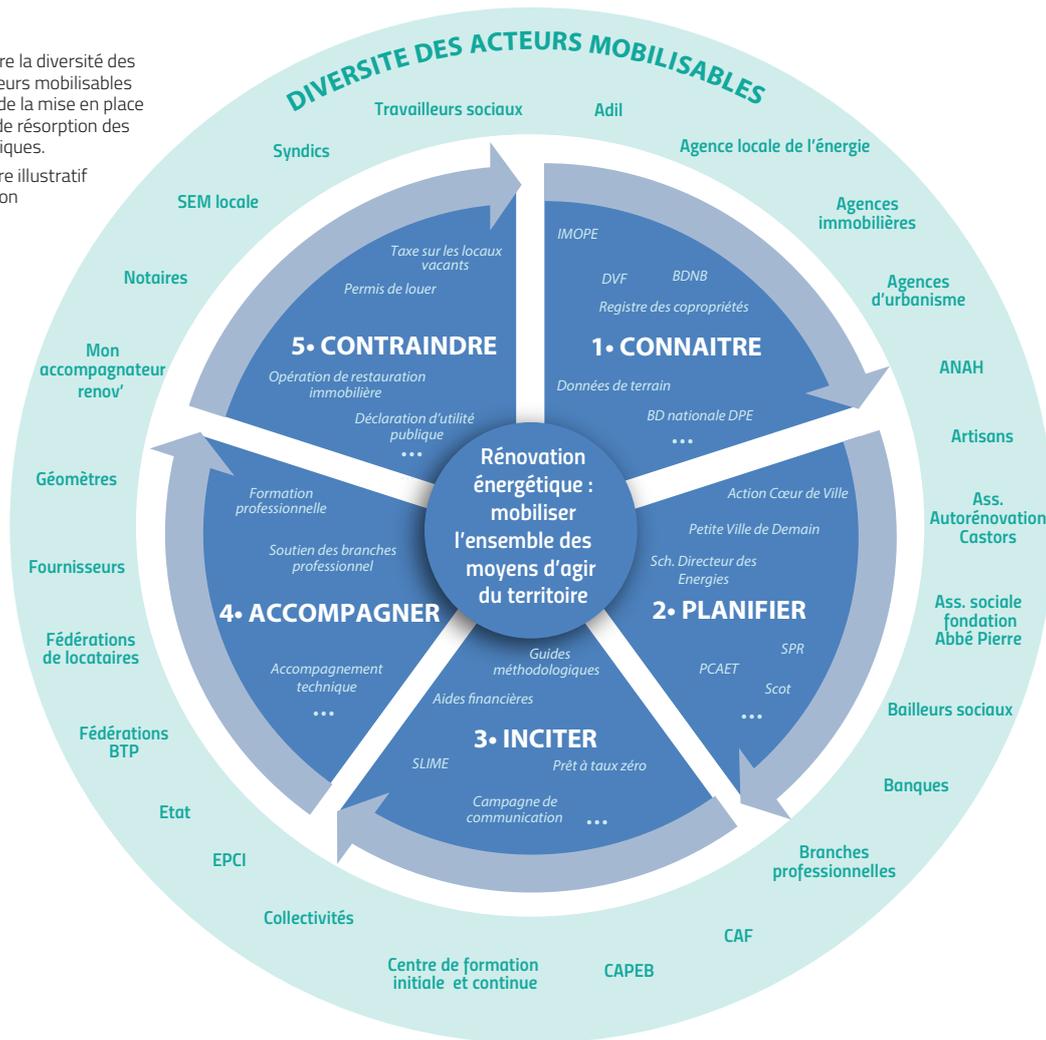
Pour agir sur les territoires en matière de rénovation thermique, il s'agit d'organiser les conditions permettant à l'ensemble des acteurs d'avoir des **conditions financières et techniques leur permettant d'agir**. Il s'agit aussi de manœuvrer entre incitations et contraintes pour enclencher l'action.

Il existe ainsi une **multitude de ressorts mobilisables** qui vont de la formation de professionnel à la maîtrise foncière en passant par l'accompagnement technique et financier ou les permis de louer.

Chaque territoire, en fonction des enjeux de son parc de logements et en fonction des acteurs en présence pourra tracer sa stratégie d'actions particulière.

OUTILS MOBILISABLES SUR LES PASSOIRES THERMIQUES IDENTIFIÉS PAR LES PARTICIPANTS DE LA DÉMARCHE "PASSOIRES THERMIQUES : DE LA NÉCESSITÉ D'UNIR NOS EFFORTS" URBA4-ADEME 2023

Ce schéma illustre la diversité des outils et des acteurs mobilisables localement lors de la mise en place d'une stratégie de résorption des passoires thermiques. Il est donné à titre illustratif et n'a pas vocation à être exhaustif.



1- CONNAÎTRE

La **connaissance** des passoires thermiques sur un territoire sont nécessaires afin de pouvoir **aider** les acteurs de l'habitat et de l'environnement à mettre en œuvre une **action publique** visant à atteindre les **objectifs de l'accord de Paris**.

En termes de connaissance, plusieurs objectifs peuvent être visés :

- Avoir une vision des enjeux du territoire en **mesurant l'intensité de présence des passoires thermiques**, avoir une veille sur les évolutions du territoire

- Identifier les **segments de logements** ou **d'occupants** de logements les plus concernés pour accompagner et suivre les politiques publiques de résorption des passoires

- Identifier les logements en situation de passoires¹⁸ dans l'objectif d'avoir une **action ciblée** de la collectivité¹⁹.

Des outils de connaissance déjà mis en œuvre sur les territoires sur des thématiques logements peuvent être de bonnes ressources. C'est le cas par exemple des observatoires des copropriétés, le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), ... Pour améliorer la

connaissance, différentes sources visant à estimer la performance du parc de logements ont été développées. Un risque existe d'une concurrence de ces outils au service de l'action publique. Un enjeu de **fiabilisation** et d'**harmonisation** est au cœur des réflexions locale comme nationale. Dans le cadre de leur accompagnement des territoires et de l'Etat local et central en matière d'observation, les Agences d'urbanisme et la Fédération Nationale des Agences d'urbanisme sont associées à cette réflexion²⁰.

MODÈLES D'ESTIMATION DES PASSOIRES THERMIQUES MOBILISABLES DANS LA LOIRE (NON EXHAUSTIF)

	ONB +	BDNB intégrant la prédiction DPE	WebSIG Urba4
Organisme développeur	URBS	CSTB	Urba4/ADEME AuRA
Accès aux données	Convention entre le Département et les EPCI permettant aux collectivités, à epures, à l'ADIL et à l'ALEC42 un accès à l'outil jusqu'en fin 2024	Gratuit en visualisation	Gratuit
Territoire concerné	France	France	Région AuRA
Maille de la donnée	Bâtiment	Bâtiment	Commune
Méthodologie d'estimation	Définition du DPE en extrapolant les DPE proches et les caractéristiques du bâtiment	Définition du DPE en recherchant des bâtiments aux caractéristiques similaires	Extrapolation des DPE réels à l'ensemble des logements en fonction des principaux critères discriminants les notes DPE

¹⁸ L'Observatoire National de la Rénovation Énergétique publie des données d'analyse des fichiers ADEME-DPE sur l'ensemble de la France, permettant une bonne compréhension du parc de logements et des occupants concernés par ces enjeux. ONRE, Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2022, juillet 2022 et mise à jour en juillet 2023.

¹⁹ Les territoires des Métropoles de Lyon et de Grenoble sont en réflexion pour mettre en place des organismes fonciers visant à maîtriser certains logements en situation de passoire ; ces démarches s'accompagnent de réflexion sur le niveau de connaissance nécessaire du parc de logements.

²⁰ Accélérer la transformation du parc de logements existant, FNAU, 2024, https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2024/04/fnau-59-dpe-web_vf.pdf

2- PLANIFIER

Cette seconde famille d'actions concerne l'ensemble des processus permettant d'**organiser les interventions** des différents **acteurs du territoire**. Ce sont les collectivités et EPCI qui ont la capacité de planifier afin d'atteindre les objectifs des accords de Paris notamment. Cela passe par exemple par la compétence environnement, habitat ou planification. Les syndicats mixtes de Scot qui peuvent définir un pourcentage de rénovation, les EPCI peuvent utiliser les PCAET pour planifier l'atteinte des objectifs en matière de maîtrise de l'énergie et du climat ou encore les PLH pour programmer les actions sur le logement d'un territoire. L'enjeu est d'atteindre une **meilleure coordination des actions et des acteurs** autour d'orientations stratégiques communes. Ces différents outils de l'action publique permettent de **rassembler des acteurs privés comme publics**, mais aussi des acteurs comme les centres de formations, les services sociaux, ou encore les notaires et les banques. Ces démarches donnent aussi plus de lisibilité de l'engagement des territoires dans la lutte contre les passoires thermiques.



© Département de la Loire

LA MISE EN PLACE D'UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION PRIORISÉE SUR LES COPROPRIÉTÉS

Véronique Polizzi

Responsable du service
requalification du parc privé -
DHCS, Saint-Etienne Métropole

Dans le cadre du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat de Saint-Etienne Métropole adopté en 2019, les élus du territoire ont affirmé leur volonté de mettre en place une démarche volontariste de requalification du parc privé. Cette démarche a permis de renforcer le programme d'action engagé dans le second PLH et de développer un partenariat renforcé avec les opérateurs (Epase, Cap Métropole, Rénov Actions, l'ADIL 42-43). La stratégie est organisée autour de 3 axes qui traitent de façon transversale les différentes problématiques de l'habitat (performance énergétique, logements dégradés, adaptation).

Pour l'ensemble du parc : au travers de conseils via Rénov'actions42 et de soutiens financiers, notamment pour les copropriétés qui atteignent 25% de gain énergétique, cette aide complète Ma Prim'Rénov qui démarre à partir d'un gain de 35%.

Pour les grandes copropriétés construites après 1945 : repérage et suivi (Rénov'actions42 et l'observatoire des copropriétés de SEM), accompagnement des syndicats par

l'ALEC42 et interventions ciblées au travers de 2 OPAH sur Saint-Etienne et Andrézieux.

Pour les centres villes à enjeux de renouvellement urbain : 6 OPAH-RU sont mises en place sur le territoire, portées par deux opérateurs l'Epase et Cap Métropole. Des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) complètent le dispositif opérationnel.

Les aides renforcées sur les copropriétés fonctionnent bien, c'est un vrai soutien pour favoriser le passage aux travaux. Il est important de proposer un cadre stabilisé dans la durée car les projets des copropriétés sont souvent longs à se mettre en place. Les grandes copropriétés dégradées nécessitent un travail préalable important : enquête sociale, pédagogie sur les mécanismes de programmation et de réalisation des travaux, etc. Les travaux peuvent être source de conflit, mais aussi permettent de fédérer les propriétaires. Il est aussi nécessaire d'avoir une ingénierie financière structurée pour aider les propriétaires : c'est Provicis qui intervient notamment dans des mécanismes d'avance de subvention pour les copropriétés.



© Département de la Loire

3- INCITER

Les actions d'incitation sont les plus connues ; elles recouvrent toutes les incitations financières portées par les EPCI compétents en matière d'habitat et par l'Etat. Leurs objectifs, dans le cadre de stratégies plus globales (PLH, PCAET...) sont d'aider au « passage à l'acte » tant des particuliers que des syndicats de copropriétés. Il s'agit d'apporter une **aide à la rénovation énergétique** qui permette de **soulager les ménages** sur l'avance des gains énergétiques et **limiter les éventuels surcoûts** que pourraient représenter des emprunts. Dans le cas des copropriétés, des accompagnements spécifiques à visée pédagogique ou encore en matière d'avance de charge, peuvent aussi être mobilisés pour aider à engager le collectif vers des travaux. Ces dispositifs existent de longue date, portés par les territoires et soutenu par l'Etat, ils sont, ces dernières années, mobilisés de façon plus spécifique dans cet objectif d'amélioration thermique des logements.



BILAN DES POLITIQUES PUBLIQUES DE LA LOIRE EN MATIÈRE D'ACCOMPAGNEMENT DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Ludovic Gonzalez
 Chef de la cellule amélioration de
 l'habitat privé et lutte contre l'habitat
 indigne, DDT Loire

Les politiques de rénovation des logements ont trois cibles : la lutte contre l'habitat indigne, l'adaptation à la perte d'autonomie et l'amélioration des performances thermiques. Depuis 2010, le soutien à la rénovation énergétique ne cesse de prendre de l'ampleur en volume financier, comme en nombre de logements traités. Entre 2018 et 2024, l'ANAH est passé d'une enveloppe d'aide de 500M d'euros à 6Md d'euros à l'échelle nationale.

Ma Prime Rénov' a permis un fort regain dans la rénovation des maisons individuelles. C'est presque 11M d'euros qui ont été engagés sur le 1^{er} semestre 2024 dans la Loire. Ces aides demandent la réalisation de travaux permettant de franchir au moins 2 sauts de classe du DPE. C'est a minima un objectif d'étiquette énergétique E, mais le plus souvent, ces rénovations permettent d'atteindre un niveau D voir C.

La subvention moyenne par logement est passée de 26 000 euros à 48 000 euros pour un volume de travaux d'un montant autour de 35 000 à 56 000€. On est passé à une logique de bouquet

de travaux complets permettant de répondre aux enjeux nationaux de transition énergétique et climatique.

Concernant les copropriétés, on note aussi une véritable dynamique. On est passé à des financements via Ma prime Rénov Copro portant sur 300 à 400 logements par an à plus de 500 logements engagés dans le dispositif en 2024. Certaines collectivités du département viennent compléter ces modalités de financement permettant d'élargir les critères d'éligibilité et donc le nombre de copropriété concerné.

Il y a une vraie dynamique positive des collectivités de la Loire dans la création du service public de la rénovation ; dynamique qui a été amorcée dans les dispositifs tels que « petites villes de demain » et dans les programmes locaux de l'habitat. Tout le monde avance dans le bon sens.

L'enjeu prioritaire aujourd'hui porte sur les centres-anciens, où la massification n'est pas évidente. Ces secteurs cumulent plusieurs difficultés : des logements anciens patrimoniaux, disqualifiés d'un point de vue énergétique qui peuvent être peu adaptés aux modes de vie actuelles.

SOUTIEN DES MÉNAGES DANS LA POLITIQUE DE L'HABITAT DE ROANNAIS AGGLOMÉRATION

Clotilde ROBIN

Vice-Présidente déléguée aux Actions sociales, à la Petite enfance, à la Politique de la Ville et à l'Habitat



Dans le cadre de ses politiques locales concernant l'habitat et le développement durable, Roannais Agglomération cherche à engager son territoire dans la massification de la rénovation énergétique. Cette démarche a une triple ambition : diminuer les pressions sur l'environnement et le climat (sobriété énergétique et foncière), diminuer les charges des ménages et rendre plus accessible les logements. Roannais Agglomération prévoit des aides financières pour rénover les logements qui viennent en complémentarité des aides de l'Etat.

3 dispositifs ont ainsi été développés :

Rénov'ton logement : à destination des propriétaires (occupants, bailleurs privés et communes) sans condition de ressources, ces aides peuvent atteindre 30% du montant des travaux éligibles (non éligibles aux aides ANAH) et sont plafonnées à 8 000€ par logement.

Les ménages sont accompagnés par Rénovation42, guichet unique, et les dossiers instruits au niveau local. Entre 2020 et 2023 (2e moitié du PLH en vigueur), plus de 300 dossiers avec travaux de rénovation énergétique ont été instruits. 60% concernent des propriétaires occupants, 38% des propriétaires bailleurs et 2% des communes.

C'est un dispositif qui fonctionne bien. L'instruction locale des dossiers permet un accompagnement adapté des ménages et favorise l'ajustement des projets.

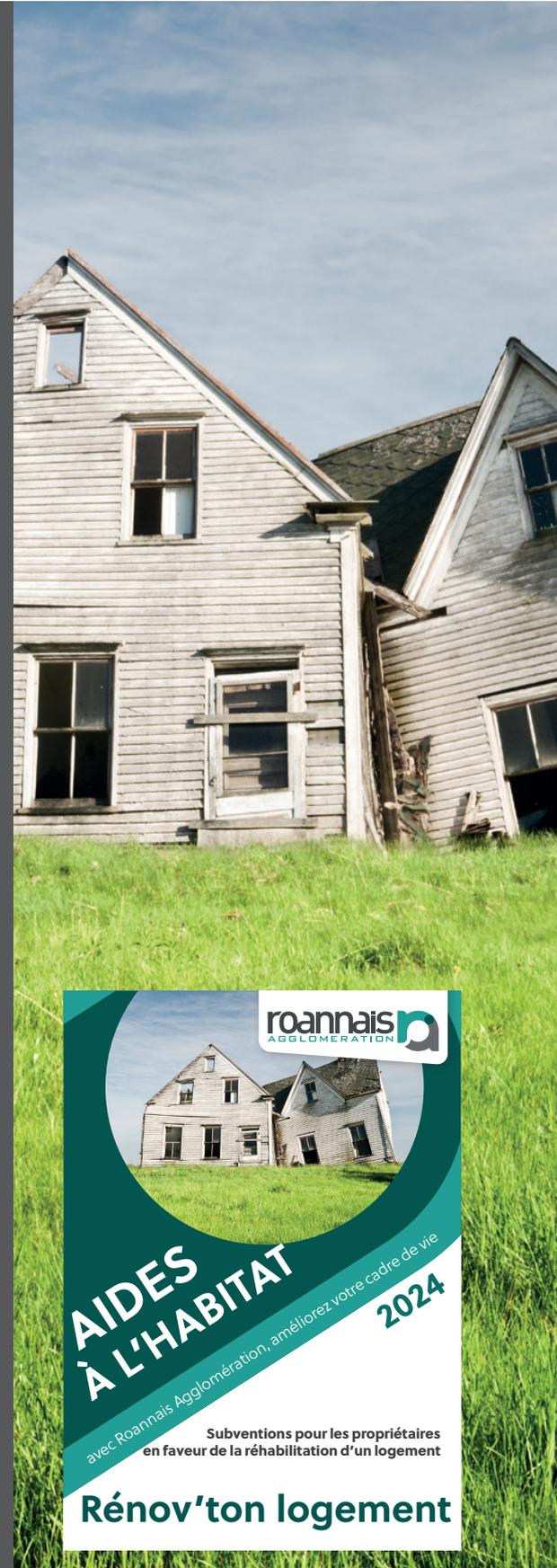
Renov' ta copro : à destination des copropriétés, syndicats professionnels ou bénévoles et sans condition de ressources. Il est nécessaire de réaliser au moins 25% de gain énergétique par des travaux ciblés (travaux d'isolation, de ventilation, changement collectif des menuiseries, changement du système de chauffage collectif). Les aides peuvent atteindre jusqu'à 30 % du montant des travaux éligibles, plafonnées à 4000 € par logement, et sont cumulables aux aides de MaPrimeRénov' Copropriété.

Ce dispositif a été mis en place pour inciter à lancer des travaux d'ampleur à l'échelle des copropriétés. Il est organisé sous forme d'un appel à projet annuel. Depuis 2020, 3 à 4 dossiers sont analysés par an. Ce dispositif a permis aux syndicats professionnels de s'organiser pour monter et proposer des projets acceptés par les copropriétaires.

Aujourd'hui l'enjeu serait d'orienter davantage cette aide vers les petites copropriétés bénévoles, qui pour certaines doivent d'abord effectuer un travail de recensement et inscription au registre national des copropriété (RNC).

Une prime de sortie de vacance : à destination des propriétaires de logements inoccupés depuis 2 ans. Les travaux de rénovation énergétique doivent permettre au propriétaire d'occuper ou de louer un logement vide. Cette prime peut aller de 1 000 à 2 000€, en fonction de la surface du logement, et elle est cumulable avec le dispositif Rénov'ton logement.

Sur la période 2020-2023, 30 à 40 logements/an ont pu bénéficier de cette aide.



roannais
AGGLOMÉRATION

**AIDES
À L'HABITAT**

avec Roannais Agglomération, améliorez votre cadre de vie

2024

Subventions pour les propriétaires
en faveur de la réhabilitation d'un logement

Rénov'ton logement

4- ACCOMPAGNER

Les actions d'accompagnement peuvent être sur des **champs techniques** (audit et accompagnement des travaux), des **champs juridiques et financiers** (demande de subvention, dépose de permis de construire),

pédagogique, etc... Les collectivités au cœur de ces dispositifs peuvent être accompagnées par des opérateurs comme Renov'actions42, Soliha, Cap Métropole ou encore Urbanis.

D'autres acteurs interviennent aussi dans le cadre de leur compétence auprès des particuliers, c'est le cas notamment de certaines banques et des syndicats de copropriétés.

LA FILIÈRE BANCAIRE, UN MAILLON ESSENTIEL DE L'ACCOMPAGNEMENT À LA RÉNOVATION

**Mme Badin, M. Chaize,
 Mme Mercier**
 Caisse d'Épargne Loire Drôme
 Ardèche

La caisse d'épargne Loire Drome Ardèche s'est dotée d'un ensemble d'outils financiers lui permettant d'accompagner les particuliers comme les copropriétés.

Pour les copropriétés, la Caisse d'Épargne dispose d'une antenne proposant des prêts spécifiques. Un des enjeux concernant les travaux dans les copropriétés est la sécurisation des financements, les copropriétaires étant solidairement responsables du crédit accordé par la banque. Pour cela, une filiale du groupe, CGEC, Compagnie euro-

péenne de garanties et de cautions, permet de sécuriser les prêts mis en place.

La Caisse d'Épargne propose également des solutions financières pour l'achat de logements par les clients particuliers, notamment pour les accompagner sur la rénovation énergétique. Les prêts à taux zéro, Eco-PTZ - et autres prêts habitat traditionnels sont notamment proposés pour soutenir ces projets

Concernant les biens immobiliers avec DPE F ou G, la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche favorise la mise en place des travaux de rénovation énergétique afin d'atteindre un niveau de performance inférieur ou

égal à D. Cette approche est en ligne avec son engagement en matière de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE).

Afin d'accompagner les ménages dans la réalisation des travaux, la Caisse d'Épargne Loire Drome Ardèche propose également les services de la Société Cozynergy, qui, à partir du DPE fourni par les clients, chiffre le montant exact des travaux, celui des différentes aides possibles, assure la coordination des Artisans jusqu'à la réception, prend en charge l'avance des aides financières, les clients ne réglant que la différence et ceci sans cout supplémentaire pour ces derniers.

DÉVELOPPER DE NOUVELLES COMPÉTENCES POUR MIEUX ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTÉS

**François
 Soulier**
 Agence
 Immobilière
 Delomier,
 UNIS, UNPI 42-43



Le passage à la phase travaux dans les copropriétés reste compliqué. A ce jour, aucun dossier Ma PrimeRénov

Copro n'a été déposé sur les 500 copropriétés gérées par le Cabinet Delomier : le gain après travaux d'au moins 35% est trop compliqué à atteindre. Des seuils intermédiaires aideraient sûrement à passer à l'acte.

Dans ce contexte, la question de l'accompagnement technique est

essentielle. Le cabinet s'est lancé dans une démarche de formation des collaborateurs pour qu'ils aient les compétences en matière d'audit énergétique, de conseil et d'accompagnement des travaux. C'est aussi une façon de redonner du sens à nos métiers et d'aller sur de nouveaux marchés.

²⁰ Depuis le 1er avril 2023, les maisons et immeubles en monopropriété les plus énergivores (DPE F et G) doivent faire l'objet d'un audit énergétique en cas de vente. Ce document donne au futur acquéreur des pistes de travaux de rénovation énergétique. Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience

5- CONTRAINDRE

Les actions "Contraindre" cherchent à aller un peu plus loin que l'incitation. Cela peut prendre la forme de **taxe supplémentaire, d'obligation de faire, d'obligation de cession de bien** notamment. Ces actions permettent d'**engager un dialogue** entre propriétaires et collectivités sur le devenir des logements passoires.

Dans le cas d'un logement locatif non décent, le locataire peut lancer des démarches visant en premier abords à inciter le propriétaire à la réalisation de travaux, via la mobilisation de la commission départementale de conciliation. Si les travaux ne sont pas engagés, le juge du tribunal des contentieux de protection peut être saisi. Le juge peut condamner le propriétaire à l'exécution des travaux à ses frais, dans un délai et éventuellement sous astreinte.

LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS, UN OUTIL CONTRAIGNANT AU SERVICE DE LA CONNAISSANCE ET DU DIALOGUE

Justine Mollen

Cheffe de projet Petites Villes de Demain, CoPLER

11 communes appartenant à la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER) ont mis en place une taxe sur les logements vacants. Au-delà d'une capacité financière nouvelle qui reste modeste, la démarche a surtout recherché à engager les territoires dans la résorption des logements vacants. Ainsi, les communes ont pu au travers de la mise en place de cette taxe :

- Mieux connaître le parc de logements vacants : en prenant contact avec les propriétaires de logements vacants potentiels, les communes ont pu affiner leur niveau d'information

- Engager la discussion avec les propriétaires afin de comprendre ce qu'ils souhaitaient faire de ces logements vacants, ce qui a permis d'identifier ce qui est de l'ordre de la vacance conjoncturelle de la vacance plus installée dans le temps

- Inciter les propriétaires à louer ou vendre leur bien pour permettre une remise sur le marché du logement

Sans être directement en lien avec les enjeux de passoires thermiques, cette démarche permet de revitaliser les centres-bourgs et éventuellement d'engager des actions de rénovations des logements, car souvent vacance de longue durée et dégradation des logements vont de pair.









CHAUD DEVANT, COMPRENDRE ET MESURER LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES POUR MIEUX AGIR

À RETENIR

Estimée à 91 000 dans le département de la Loire, la résorption des passoires thermiques est un enjeu à la fois environnemental et social. Collectivités, acteurs de l'énergie et de l'habitat, entreprises du bâtiment, syndicats, etc... c'est l'ensemble des acteurs du logement qui sont concernés et qui s'engagent peu à peu dans une stratégie pour répondre à ce défi nouveau.

Au travers de cette publication, des informations réglementaires, des données chiffrées et la présentation des actions mises en œuvre par les acteurs des territoires permettront de mieux cerner les enjeux et les réponses à y apporter.



46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com
web : www.epures.com