



LOCATAIRES PRÉCAIRES FACE AUX PROPRIÉTAIRES RENTIERS DE LOGEMENTS PASSOIRES

*Comment l'articulation entre
mobilisation citoyenne et
planification publique peut mettre
fin à la réno-procrastination*

Territoire
**0 LOGEMENT
PASSOIRE**
Grenoble

Les informations contenues dans ce document correspondent à une analyse à jour à la date de mise sous presse le 19 juin 2023. Ce document est soumis aux droits d'auteur mais peut être utilisé librement à des fins de campagne, d'éducation et de recherche moyennant mention complète de la source. Le détenteur des droits demande que toute utilisation lui soit notifiée à des fins d'évaluation. Pour copie dans toute autre circonstance, réutilisation dans d'autres publications, traduction ou adaptation, une permission doit être accordée et des frais peuvent être demandés.

 grenoble@zerologementpassoire.fr

SOMMAIRE

Synthèse	04
Partie I : État des lieux	06
I.I Les propriétaires rentiers des logements passoires en chiffres	07
I.II Portraits issus du travail de terrain	08
Partie II : Réno-procrastination des propriétaires	10
II.I Causes de la réno-procrastination des propriétaires bailleurs	11
II.II Les conséquences de la réno-procrastination	14
Partie III : La mobilisation des locataires comme activateur de la rénovation énergétique	17
III.I Cadrage de l'expérimentation	18
III.II Présentation des pôles	21
III.III Réalisation	22
Partie IV : Préconisations	24
Glossaire et sigles	26
Références	27

SYNTHÈSE

A Grenoble, un immeuble construit en 1991 par le propriétaire parisien Philippe Piery et sa SCI Vulcain a été divisé en 5 logements, tous des **logements passoires**. Yasmina K., étudiante, Camille Joffre, retraité et Fanny L., en colocation, paient entre **100 et 200 euros de facture énergétique par mois**, le double de ce qui serait le cas dans des logements de surface équivalente bien isolés. Malgré les incitations et le calendrier d'interdiction progressive, la SCI Vulcain n'avait pas prévu de travaux. Le propriétaire est dans ce qu'on appelle la **réno-procrastination**¹.

L'expérimentation menée pour le projet **Territoire Zéro Logement Passoire** (TeZeLoPa) dans la Métropole grenobloise, entre octobre 2022 et mai 2023, a zoomé sur 100 logements passoires dans le parc locatif privé et sur 18 propriétaires. Un premier constat : les obligations légales introduites par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 n'ont pas fait bouger Philippe Piery et les autres propriétaires bailleurs.

Après 6 mois d'expérimentation de mobilisation des habitants de logements passoires, un deuxième constat plus positif : **dans 70 % des cas, l'organisation collective des locataires réussit** à pousser les propriétaires à initier les premières démarches vers les travaux de rénovation.



Logements ciblés dans l'agglomération grenobloise dans le projet TeZeLoPa - Juin 2023 © IGN

¹ Tendence des propriétaires bailleurs à repousser à plus tard les travaux de rénovation de leurs logements car ils ne supportent pas financièrement le surcoût thermique

Les bâtiments représentent **43 % des consommations d'énergie** en France et le secteur résidentiel-tertiaire² est le **deuxième poste d'émissions de GES** du pays (20 % du total national en 2017). Outre la pollution associée à cette surconsommation énergétique, la non-rénovation des logements mal isolés implique un **surcoût** pour les locataires, problématique pour les personnes les plus précaires. 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. Pour rendre le bâtiment plus économe en énergie, il faut rénover massivement l'existant et développer des normes plus strictes en termes de consommation d'énergie pour les bâtiments neufs. La planification de la rénovation des logements passoires (étiquette de performance énergétique G à partir 2025, puis F en 2028) du logement social est bien entamée, et l'action publique déploie plusieurs aides à destination essentiellement des propriétaires occupants.



Le projet **Territoire Zéro Logement Passoire** développe des stratégies alliant **action publique** et **mobilisation citoyenne** pour accélérer les rénovations dans le parc privé et prioritairement locatif.

Les chiffres clés du rapport, issus de données statistiques et de notre travail de terrain mené depuis octobre 2022 :



 **NOTRE HYPOTHÈSE, NOTRE PROPOSITION : POUR CONTRER L'INERTIE, DONNER DU POUVOIR À CELLES ET CEUX QUI ONT L'INTÉRÊT LE PLUS URGENT À LA RÉNOVATION : LES LOCATAIRES**

² Le calcul du surcoût est basé sur un logement classé F de 75 m²

³ Regroupe les consommations d'énergie des ménages liées à leur résidence et les consommations du secteur tertiaire hors transport

PARTIE 1 : ÉTAT DES LIEUX

I.1 Les propriétaires rentiers des passoires en chiffres

Les chiffres au niveau national

Où sont les logements passoires ?

Le parc locatif privé est le plus énergivore : 45 % des logements passoires sont dans le locatif privé.⁴

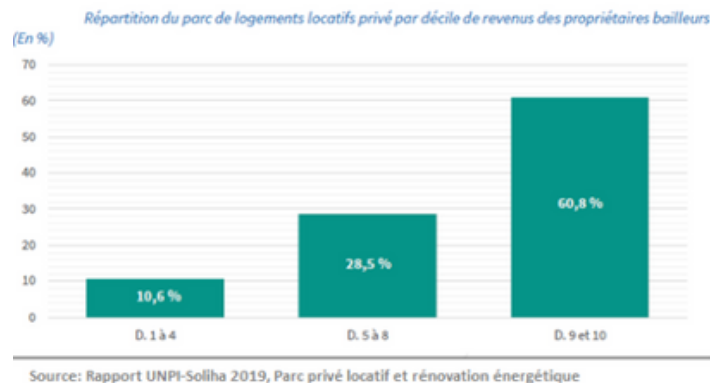
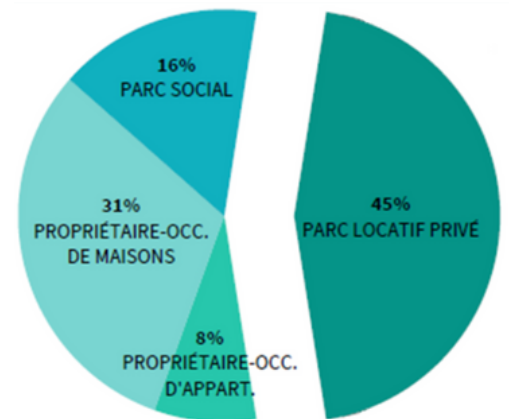
Qui en sont les propriétaires ?

Un petit nombre de “multipropriétaires” possèdent

la majorité des logements : 50 % des logements locatifs privés sont détenus par 3,5 % des propriétaires.

Une évidence à rappeler, les propriétaires bailleurs sont plutôt riches :

90 % des logements en locatifs privés sont détenus par la moitié des français les plus riches. Selon l'étude ONRE-SDES, ce chiffre est à ajuster à 79,8 % pour ce qui concerne les logements passoires.⁵



Les chiffres de l'agglomération grenobloise

A partir des données disponibles, on estime qu'il y a au moins **12 280 logements passoires**⁵ dans le parc privé locatif, représentant ainsi 16,54 % du parc, soit **20 120 locataires de logements passoires**.⁶

En face, avec les Sagnères, les Piery ou les Ferradou, on estime que **1 280 multipropriétaires très riches** possèdent la moitié (6 140) de ces logements passoires.⁷

Nous croyons que ces multipropriétaires “rentiers des logements passoires” et leurs locataires peuvent faire l'objet d'une politique publique spécifique, distincte des politiques métropolitaines existantes qui se concentrent sur des aides à la rénovation pour les propriétaires occupants (ex. MurMur2).

⁴ Graphique tiré du rapport UNPI, Soliha "PARC PRIVÉ LOCATIF ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : 10 propositions pour l'éradication des logements énergivores", publié en octobre 2019

⁵ On compte 74 270 logements dans le parc locatif privé dans l'agglomération. Une étude HelloWatt basée sur les chiffres de l'Ademe de 2017 estime le taux de logement passoires à Grenoble (14,2 %) un peu inférieur à la moyenne nationale de l'ensemble du parc (17 %). Le taux de logements passoires dans le parc locatif privé (16,54 %) est calculé en prenant en compte cet écart local par rapport au taux de passoires dans le parc privé au niveau national (19,8 % au 1er janvier 2022, selon l'étude ONRE-SDES "les passoires énergétiques dans le parc privé locatif au 1er janvier 2022")

⁶ Données Insee, Dossier "Intercommunalité-Métropole de Grenoble-Alpes-Métropole (200040715)", publié le 23/01/2019

⁷ Calculé sur la base du ratio national appliqué au nombre de logements passoires estimé et au total de ménages propriétaires dans l'agglomération (105 499)

I.2 Portraits issus du travail de terrain

Description de 3 cas identifiés sur le terrain suite aux retours des locataires

• CAS 1 : CHEMIN VULCAIN (38 000)



La **famille Piery** est propriétaire. Le père **Christian Piery** a fait construire l'immeuble en 1991 et a géré la plupart des travaux lui-même ou avec des entreprises à bas coûts. Après son décès en 2016, ce sont ses 2 fils **Philippe Piery** et **Olivier Piery** (en photo ci-contre) qui ont hérité

de la **SCI Vulcain** propriétaire de l'immeuble. **Christian Piery** avait réaménagé il y a quelques années un appartement dans l'ancien local technique situé au rez-de-chaussée. Loué à **Jasmine K.** étudiante (cf. ci-dessous) pour 340 euros par mois, l'appartement est le moins bien isolé de l'immeuble. Les deux propriétaires habitent en région parisienne pour l'un et proche d'Aix en Provence pour l'autre. Ils viennent peu à Grenoble au dire des locataires. Peu de travaux d'entretien sont réalisés. Par exemple, un trou causé par un dégât des eaux est présent dans le hall depuis 2 ans, ne permettant plus l'éclairage des espaces communs. Au manque de suivi des propriétaires semble s'ajouter celui de l'agence **Foncia** à qui est confié la gestion de l'immeuble.



Témoignage des locataires :

Camille Joffre, 87 ans, retraité, locataire depuis 30 ans

"Je paye 200 euros de chauffage par mois en moyenne, ce n'est plus gérable. Le propriétaire **Piery**, on ne le voit jamais, il n'entretient pas son immeuble."

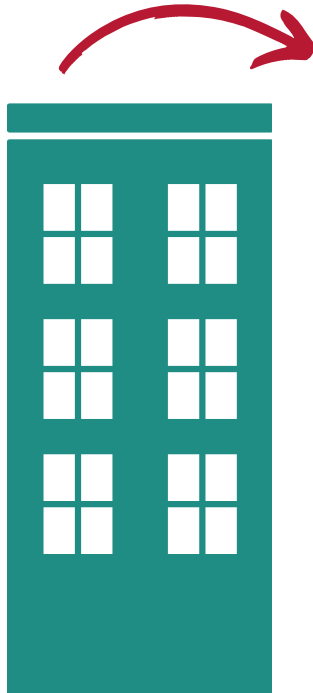


Jasmine K, étudiante, locataire depuis 1 an

"Je vis dans l'humidité et le froid. Mon tapis a moisi chez moi, les VMC ne fonctionnent pas. Je vis dans un ancien local technique qui a été aménagé en logement et qui est très mal isolé."

• CAS 2 : RUE AMBROISE CROIZAT (38 400)

Radoine Ben Najem a racheté la **SCI SELEA** il y a 4 ans. Le siège est localisé à Pont de Claix. Lui est basé à Dubaï, chargé de développement de produits optiques. Il refuse tout travaux pour l'immeuble. Les locataires ont envoyé un courrier pour faire remonter les problèmes d'isolation thermique à l'agence **Le Fichier de La construction** à qui **M. Ben Najem** a confié la gestion. Sans réponse après 3 semaines, ils ont décidé d'appeler directement le propriétaire qui a très mal réagi à cet échange. " D'où vous m'appelez ? Ce n'est pas comme cela que ça fonctionne. Vous me menacez avec l'interdiction de louer en 2025 ? Je m'en fous, je fais ce que je veux c'est mon immeuble, si je dois virer tout le monde en 2025 je le ferai ". **Maureen**, du Pôle mobilisation du projet **TeZeLoPa** a aussi échangé avec lui, voici un extrait :



“ Je ne connais pas les locataires, j’ai racheté la SCI en état et les locataires savent à quoi s’attendre en signant le bail. S’ils veulent trouver ailleurs si peu cher ils ont qu’à la faire, c’est la loi du marché. [...] Je me suis fait tout seul, je ne vois pas pourquoi j’aiderais les autres ”.



Suite à un nouvel échange avec Maureen Servignat, du pôle Mobilisation TeZeLoPa, nous avons tout de même réussi à convenir d’un rendez-vous la semaine suivante. Il n’a ensuite plus donné de nouvelle et ne s’est pas présenté au rendez-vous. Entre-temps, sans donner de réponse aux locataires qui l’ont interpellée, l’agence a envoyé deux thermiciens dans les logements. Pas de nouvelles de l’expertise depuis début mars.

M et Mme Van Minh, 64 ans, locataires et restaurateurs depuis 28 ans



Ti-Huong : “J’habite ici depuis 28 ans, nous n’avons jamais eu de radiateur dans notre logement, nous devons acheter des chauffages d’appoint. Comme nous sommes étrangers et que nous ne connaissons pas bien la loi, le propriétaire en profite.”

• CAS 3 : RUE CHARREL (38 000)



*Copropriété d’une quinzaine de propriétaires pour 80 logements. C’est l’ex propriété du constructeur Cuynat, aujourd’hui détenue majoritairement par la **famille Sagnières**. L’aîné, Hubert Sagnières, ancien PDG d’Essilor, détient*

plusieurs logements passoires dans la copropriété. Lui et sa sœur, Claire Sagnières, vivent loin. Elle est en Suisse et lui au Canada. Ils ont très peu d’échange avec leurs locataires et les autres copropriétaires. Ils sont actuellement en train de faire expertiser leur patrimoine avec la perspective de vendre les logements passoires qu’ils détiennent.

Séverine Perillat, locataire depuis 5 ans

“Il fait 12 degrés dans ma chambre. L’hiver je dois dormir dans le salon. Malgré le fait que je chauffe peu, je me retrouve avec des charges de 100 euros par mois que je peine à payer seule.”

Antonin Duhoux, jeune actif, locataire depuis 3 ans et demi

“Je vis dans une passoire thermique, mon propriétaire, Hubert Sagnières est millionnaire et continue de s’enrichir sur le dos des locataires qui ne savent pas s’ils pourront payer leur facture d’électricité le mois suivant. On est étranglé par les factures.”



PARTIE 2 : RÉNO-PROCRASTINATION DES PROPRIÉTAIRES

II.1 Causes de la réno-procrastination des propriétaires bailleurs

Pour 90 % des propriétaires identifiés sur le terrain, cette procrastination s'explique par un manque d'intérêt, une absence d'initiative expliquée par le fait que les propriétaires ne sont pas informés ou n'ont pas d'intérêt direct ou de contrainte qui les poussent à faire les travaux aujourd'hui. Par exemple, rue Charrel, les copropriétaires n'avaient jamais posé le sujet de la rénovation thermique du bâtiment lors d'une assemblée générale. C'est suite à l'interpellation des locataires que les travaux ont été mis à l'agenda des réunions de copropriétaires. Ce cas montre la fonction potentielle des locataires comme accélérateurs de la transition énergétique.

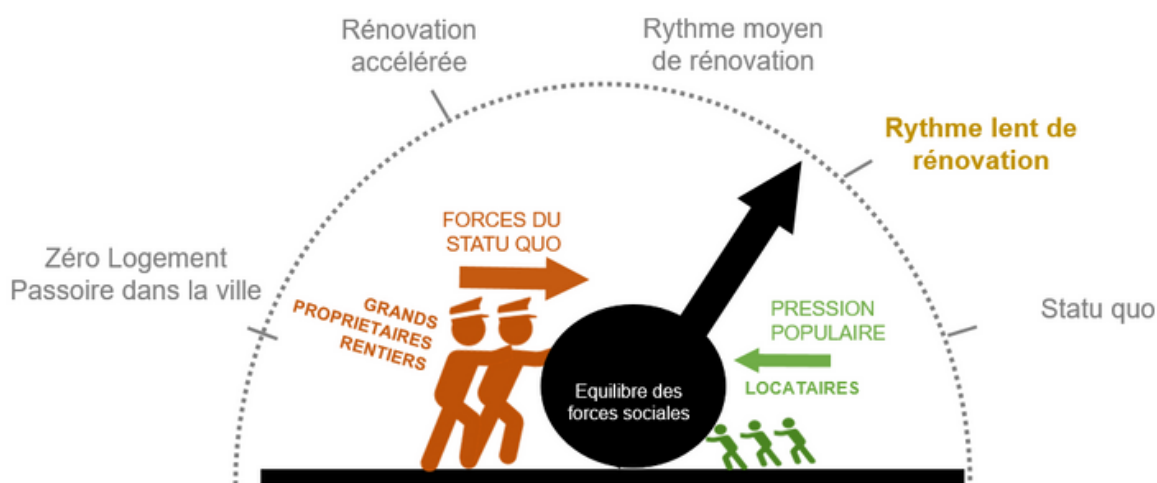


Illustration du conflit identifié entre les grands propriétaires rentiers et les locataires de logements passoires au sujet du rythme des travaux de rénovation

Dans un autre cas identifié dans notre panel de 6 immeubles, on assiste à une décision assumée du propriétaire comme rue Ambroise Croizat où Rédoine Ben Najem a déclaré clairement ne pas vouloir faire les travaux : "je ne compte pas faire les travaux, les locataires savent à quoi s'attendre en prenant le logement, s'ils ne sont pas contents je peux vider l'immeuble".

Nos échanges avec les locataires, les propriétaires ainsi que les acteurs du secteur de l'habitat (syndic de copropriété, juristes, thermicienne et architectes), nous ont permis d'identifier différentes causes pouvant expliquer la réno-procrastination.

1

MÉCONNAISSANCE DE L'ÉTAT ÉNERGÉTIQUE DU PARC EXISTANT SUR LE TERRITOIRE ET DIAGNOSTICS⁸ DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE PEU FIABLES

• **Rue Rosa Luxembourg** : La SDH a fait évaluer les logements en classe énergétique C, ce qui implique que les locataires "*ne sont pas prioritaires dans le programme de rénovation*" - Catherine Lucas, responsable du territoire au sein du bailleur social. Après une contre-enquête réalisée par Lucile, thermicienne bénévole, les logements étudiés s'avèrent être classés F et G, ce qui correspond au ressenti que les locataires font remonter depuis 10 ans et au besoin de travaux dans les logements. Se pose alors la question des DPE : Qui les réalise ? A qui profitent-ils ? Cela a permis, à plusieurs reprises, aux propriétaires que nous avons interpellés, de se dédouaner et de ne pas lancer les travaux. "*Nous remplissons nos obligations légales*" - Catherine Lucas. Pour autant, la fiabilité du DPE n'est que de 30 % mais axe aujourd'hui tous les programmes de rénovation et les aides qui en découlent.

• **Rue Charrel** : Hubert Sagnières, un des propriétaires, a récemment fait venir des diagnostiqueurs chez Antonin Duhoux, locataire. Son logement était classé initialement F lors de son entrée il y a 3 ans et demi. Depuis, aucun travaux n'a été réalisé. Le nouveau DPE indique un classement E, ce qui repousse l'obligation légale de rénovation à 2034 et signifie que M.Duhoux ne peut plus prétendre aux droits applicables aux logements passoires, tel que le gel de son loyer.

2

LE MANQUE D'INTÉRÊT ET RAPPORT DISTANT AU BIEN IMMOBILIER CONCERNÉ

• **Chemin Vulcain** : Philippe et Olivier Piery, les enfants du propriétaire d'origine ont repris la gestion de la SCI Vulcain, mais ils ne viennent plus dans l'immeuble qui se détériore. Les locataires ont fait remonter individuellement et à plusieurs reprises les difficultés qu'ils avaient à se chauffer et à jouir de leur logement en été, lors des fortes chaleurs sans réaction de leur part.

⁸ Batiweb "[DPE : mieux former pour moins d'erreurs en pagaille](#) » (60 Millions de consommateurs)", publié le 22/05/22, en ligne.

3

LE SYNDIC RALENTIT LES PRISES DE DÉCISION EN COPROPRIÉTÉ

• **Rue Charrel** : Notre observation du rendez-vous avec le syndic ORALIA à qui est confié la gestion de la copropriété rue Charrel nous a montré qu'il était un frein par rapport au fait d'initier une démarche de travaux. La charge de travail supplémentaires que ces derniers pourraient générer, en face d'une rémunération supplémentaire insuffisante pourrait l'expliquer. Ou simplement le manque d'intérêt direct de la personne chargée du dossier. Or, le syndic est le sachant, et il a un fort pouvoir de dissuasion et persuasion des propriétaires. Il se pose comme l'expert qui connaît le sujet, et le conseil syndical s'appuie beaucoup sur ses préconisations pour valider ses choix, demander des conseils sur la marche à suivre, les délais, la loi etc.

4

LA COMPLEXITÉ DES PROCÉDURES EN COPROPRIÉTÉ RETARDE LA DÉCISION

• **Rue Charrel** : Les décisions sont collectives et doivent donc être votées en AG (si dépasse un certain montant). Ainsi, rue Charrel, la venue d'un bureau d'étude afin de réaliser une étude thermique est une décision qui doit être validée par l'AG des copropriétaires. Dans ce cas, la réception du courrier des locataires et les premières rencontres avec les propriétaires ont eu lieu en décembre 2022 mais l'AG n'a lieu que 6 mois plus tard. Une fois le vote réalisé, il y a encore un délai de 2 mois pendant lesquels les propriétaires peuvent se rétracter avant que l'étude ne soit réalisée.

5

TURN-OVER RAPIDE DES LOCATAIRES

Grenoble est une ville étudiante avec un marché immobilier tendu et donc une plus grande facilité pour les propriétaires de trouver rapidement des locataires, ce qui ne les pousse pas à réaliser des travaux d'amélioration de leur patrimoine.

II.2 Conséquences de cette réno-procrastination

Nous prenons ici quatre cas concrets pour illustrer l'impact de la réno-procrastination sur les locataires et le climat :



A. PRÉCARISATION ÉNERGÉTIQUE DES LOCATAIRES

Dans l'agglomération, **20 120** locataires subissent ce coût lié à la réno-procrastination des propriétaires bailleurs et le coût élevé des factures qui découle de l'absence de rénovation.

Chaque année passée sans travaux génère une "surfacture des passoires" et plus le délai s'allonge, plus le coût social de la réno-procrastination est important (cf. schéma ci-contre).



Réunion des locataires rue Rosa Luxembourg, avril 2023

COÛT SOCIAL DE LA RÉNO-PROCRASTINATION

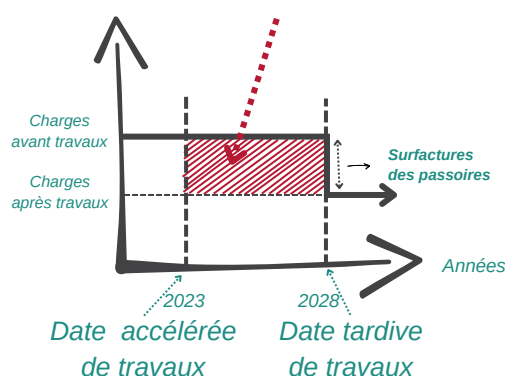


Illustration de l'impact de la réno-procrastination pour les locataires

Rue Rosa Luxembourg, à Saint Martin d'Hères, **1/4 des locataires** sont en situation de **précarité énergétique** (leurs dépenses d'énergie représentent plus de 10 % de leurs revenus). Pour beaucoup, ils et elles se privent sur les dépenses de santé ou de nourriture afin de pouvoir payer leurs factures.

SITUATION DE MARTINE ZMIROU, MME GUERRAICHE ET DE LA FAMILLE REJRAJI

Martine Zmirou doit payer **180 euros** de charge d'énergie par mois, soit **20 % de ses revenus**. Même situation pour Mme Guerraiche qui a eu une facture de gaz de **324 euros** pour 2 mois (du 13/11/22 au 12/01/23) ce qui représente **18 % de ses revenus**, une situation intenable pour cette femme de 70 ans. Pour la famille Rejraji et leurs 3 enfants, les factures d'énergie (gaz et électricité) s'élèvent à **257 euros** pour le mois de février 2023, cette somme doit être supportée avec le revenu d'un seul des 2 conjoints.

Dans ces 3 cas, les locataires se privent sur d'autres dépenses pour arriver à payer leurs factures et limitent le chauffage de leur logement.

"Mes petits-enfants ont froid, quand je les reçois, ils dorment avec leur pull et plusieurs couvertures, j'ai peur qu'ils tombent malade" - Martine.

D'un côté, les propriétaires bailleurs, qui touchent des profits et rentes sur les logements passoires

SITUATION DE LA FAMILLE PIERY



La famille est propriétaire au 1 chemin Vulcain à Grenoble d'un immeuble de 5 logements, construit en 1991 par le père des propriétaires actuels. Les revenus locatifs mensuels de la SCI (avant impôt) sont de **3 482 euros**, soit **47 784 euros par an**.

Depuis la construction de l'immeuble, la maison a rapporté plus de **1 337 000 euros** aux propriétaires avant impôts.

De l'autre côté, les locataires, qui payent des surcharges énergétiques qui pèsent sur les budgets des familles

SITUATION DE CAMILLE JOFFRE, RETRAITÉ OCTOGÉNAIRE ET LOCATAIRE DE LA FAMILLE PIERY DEPUIS LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT



Camille vit avec sa femme dans un logement dont le diagnostic de performance énergétique est **F**.

Il paie **197 euros** par mois d'électricité pour 75 m².

Les logements F ne seront interdits à la location qu'en 2028 soit dans 5 ans. Si les travaux ne sont pas faits d'ici là, il continuera de payer des surcharges d'énergie tous les mois, nous appelons cela le "**coût de l'attente**". Celui-ci est calculé ci-dessous :

Si son logement était en classe C, la consommation serait estimée entre 110 et 180 Kwh/m² par an en énergie primaire, soit entre 48 et 78 kWh/m² par an en énergie finale.

→ Sachant que Camille paie 18,3 cts du kWh, sa consommation annuelle lui coûterait entre 648 et 1 053 euros. Hors, aujourd'hui il paie **2 265 euros par an d'énergie**, soit un **surcoût de 1 212 euros par an** si l'on prend la limite haute de ce que lui coûterait les factures dans un logement C (sans déduire les consommations de l'électroménager).

Son logement, classé F, ne sera plus louable en 2028 si les travaux de rénovation thermique ne sont pas faits. Ces 5 ans représentent un surcoût de 1 212 euros x 5 ans, soit **6 060 euros** pour Camille Joffre (à coût d'énergie constant).

A cela s'ajoutent aussi les coûts supplémentaires, comme l'investissement dans un système de chauffage d'appoint ou de climatisation mais aussi les coûts invisibles comme ceux pour sa santé et sa vie sociale. Une autre locataire du même bâtiment a dû jeter une partie de ses fournitures à cause de la moisissure qui avait attaqué les textiles.





B. MAIS AUSSI LE COÛT CLIMATIQUE DES RÉNO-PROCRASTINATIONS

La rénovation des logements passoires énergétiques est un **enjeu social et écologique**.

Le gain énergétique des rénovations se traduit en quantité de CO₂ économisée. Si l'on réalise les travaux cette année (2023) et non dans 5 ans (date limite pour louer les logements F), nous pouvons estimer le gain que cela représente. Au contraire, rénover qu'en 2028 représente un réel **coût climatique**.

Les logements actuels de l'immeuble Vulcain ont une étiquette F, selon l'expertise de notre thermicienne. L'émission moyenne annuelle d'un logement est de 10 kg de CO₂ par m². Après une rénovation globale amenant un niveau d'arrivée à une étiquette C, on atteindrait 4 kgeqCO₂ par m² et par an.

COÛT CLIMAT DE LA RÉNO-PROCRASTINATION

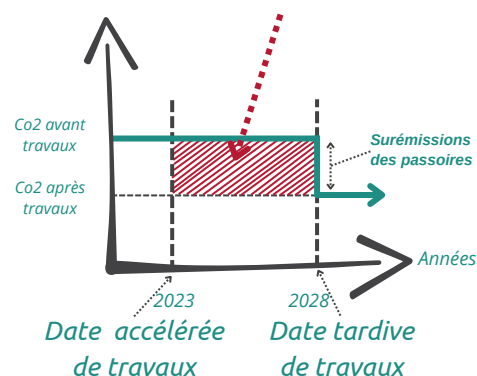


Illustration de l'impact de la réno-procrastination pour le climat

Si les travaux ne sont pas réalisés d'ici 2028, les logements continueront de produire 6 kg de CO₂ / m² / an en trop, soit un total de 6 x 291 m² (superficie des 5 appartements) = 1 746 kg de CO₂ en trop par an pour cet immeuble.

Si on extrapole à l'ensemble des **12 280** logements passoires de l'agglomération, en prenant la taille moyenne des appartements sur le territoire qui est de 65m²⁹. 12 280 x 65 x 6 = **4 780 200 kg de CO₂** sont rejetées par an, soit près de **4 800 tonnes** supplémentaires envoyées dans l'atmosphère si les travaux de rénovation thermique ne sont pas réalisés. Cela équivaut à la **déforestation de 5 900 arbres par an** (en se basant sur la quantité de CO₂ moyenne absorbée par un arbre au cours de sa vie : 800 kg de CO₂).

12 280
LOGEMENTS
PASSOIRES DANS LE
PARC LOCATIF PRIVÉ
DE LA MÉTROPOLE



SUR-ÉMISSION DE
4 800
TONNES DE CO₂ QUI
SERAIT ÉVITABLE



EQUIVALENT
DÉFORESTATION DE
6 000
ARBRES PAR AN



C. RISQUE D'ACCENTUATION DE LA CRISE DU LOGEMENT DANS LA MÉTROPOLE

En 2025, puis 2028 (date de fin de location des logements classés G et F) plusieurs risques sont identifiés :

- Des **logements vont devenir illégaux**, pour certains vidés, dans un marché locatif déjà en tension dans la Métropole. L'exemple de la rue Ambroise Croizat où le propriétaire refuse de faire les travaux : que va-t-il advenir des 3 logements qu'il détient à cette adresse ?
- **Accroissement des demandes de logement social**, alors que les délais d'attente sont déjà de plusieurs années.
- Les **expulsions** risquent aussi de s'accroître, la hausse de la précarité énergétique dans un contexte d'explosion du coût de l'énergie appauvrit les locataires. Le risque d'impayé de loyer augmente et avec lui le risque d'expulsion.

**PARTIE 3 :
LA MOBILISATION DES
LOCATAIRES COMME
ACTIVATEUR DE LA
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**

Les chiffres de l'expérimentation TeZeLoPa (6 mois de travail d'exploration-mobilisation):

324

**LOGEMENTS
PASSOIRES
IDENTIFIÉS**



100

**LOGEMENTS
PASSOIRES
CIBLÉS DANS
LE PROJET**



18

**PROPRIÉTAIRES
BAILLEURS
CONCERNÉS**



67

**LOCATAIRES
MIS EN
MOUVEMENT**



Dans **70 %** des cas, les propriétaires initient des démarches à la suite des demandes des locataires.



Mais des **limites** freinent la mobilisation des locataires :

- Difficultés d'identification des locataires concernés
- Conflit sur les résultats des DPE
- Temps longs pour les prises de décision des propriétaires

III.1 Cadrage et enjeux méthodologiques

Ce projet vise à accompagner les personnes vivant dans des logements passoires pour accélérer les travaux de rénovation. Il vise à faire coopérer différents acteurs (collectivités, associations de locataires, entreprises, etc.) d'un même territoire pour inciter tous les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements en location, en mêlant les dispositifs d'aide et d'accompagnement des institutions et des leviers d'actions des locataires concernés. Il comprend les activités suivantes :



Agir pour la **défense des droits** des personnes affectées par ces problèmes de logement, de précarité ou engagées dans la transition écologique



Mener des **études** visant une meilleure connaissance des problèmes sur les enjeux de logement, précarité, consommation d'énergie, émissions carbone sur les territoires



Mener des **formations**, des **actions de sensibilisation** à destination des personnes concernées, du grand public et d'associations ou d'établissements publics



Recherche et ingénierie de solutions pour **appuyer les démarches des acteurs publics**



Faciliter les **synergies avec les bailleurs** pour articuler les contraintes de chacun et affiner les solutions

ENJEU MÉTHODO 1 - CARTOGRAPHIE : REPÉRER LES LOGEMENTS PASSOIRES DÉTENUS PAR DES GROS PROPRIÉTAIRES

Nous avons identifié **59** immeubles détenus entièrement par une SCI, une copropriété et un immeuble détenu par un bailleur social. Soit un total de **324 logements** où nous sommes allés faire du porte-à-porte. Cela a été permis grâce au travail de cartographie de Quentin Dassibat, doctorant à l'ENTPE. Pour réaliser la cartographie, il a recoupé des données publiques en accès libre concernant l'indice de précarité énergétique des locataires,¹⁰ les données de concentration de la propriété foncière,¹¹ les caractéristiques du bâti¹² et des logements et les copropriétés.¹³

Cette cartographie reste cependant limitée par plusieurs facteurs :

- Faible couverture des logements en DPE
- Biais par la forte représentation des bâtiments construits entre 1975 et 2000 dans la base des DPE Ademe

Au total ce sont **100** logements répartis dans **6** immeubles (3 SCI, 1 immeuble géré par un propriétaire physique, 1 copropriété, 1 ensemble de logements sociaux) qui ont été ciblés pour cette première année.

ENJEU MÉTHODO 2 - MOBILISER CELLES ET CEUX QUI ONT LE PLUS D'INTÉRÊT À LA RÉNOVATION : LES LOCATAIRES DE PASSOIRES THERMIQUES

Il existe une asymétrie entre le propriétaire qui décide les travaux et doit les payer, 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 qui restent élevées des années) qui est indolore pour le propriétaire. L'organisation de syndicats de locataires parmi les familles habitants des logements mal isolés est identifiée comme un élément clé pour dépasser les contradictions et pousser les propriétaires à rénover, et faire basculer la majorité face à celles et ceux qui freinent dans les copropriétés.

Le projet vise à permettre à des locataires de logements passoires de devenir acteur de la rénovation de leur logement, tandis que tous les dispositifs publics ne visent jusqu'ici que les propriétaires. Par l'organisation collective, par l'accès à l'expertise (via les thermiciens) et par l'inclusion dans une démarche territoriale plus large de coopération multi-acteurs pour une planification écologique, les locataires des logements passoires deviennent acteurs de leur logement et de la transformation écologique dans la ville.

Une fois les immeubles identifiés, nous avons ciblé les immeubles où réaliser notre porte-à-porte et ainsi interroger les locataires sur leur :



Confort thermique



Dépenses de chauffage



Intérêts et envies de se réunir avec leurs voisins

Et ainsi lancer les premières réunions d'appartement et les premières actions collectives.

10 Carroyage Filosofi INSEE sur le RDB des ménages 2021, Données des fournisseurs d'accès énergie DiDo 2021, Tarifs réglementaires de l'énergie TRVE/TRVG 2021

11 Fichier des locaux et des parcelles des personnes morales DGFIP 2022

12 Base de données nationale des bâtiments BDNB du CSTB 2022, données Ademe sur les DPE, consommation élec/gaz DiDo, données bâtiments/logement CSTB, données d'usage des bâtiments IGN

13 Registre National des Copropriétés de l'Anah

ENJEU MÉTHODO 3 - DIALOGUE AVEC LES PROPRIÉTAIRES ET LES AGENCES IMMOBILIÈRES

Le projet Territoire Zéro Logement Passoire vise à développer les leviers d'actions pour les locataires concernés (action collective, expertise, leviers juridiques, politiques, médiations...) pour sortir du simple recours à des aides sociales contre la précarité énergétique.

Ainsi, les locataires ont interpellé leur propriétaire et se sont entourés d'acteurs experts sur le sujet : thermiciens, architectes, juristes. Des courriers ont été rédigés et envoyés par les locataires organisés par immeuble. A ces courriers était jointe une expertise thermique, réalisée par des thermiciennes bénévoles, qui permettait de visibiliser la problématique et les préconisations en termes de travaux de rénovation. Ces expertises étaient un vrai atout pour convaincre les propriétaires de la pertinence des travaux. Dans chaque courrier, une demande de rendez-vous était adressée directement aux propriétaires. Les courriers sont factuels, s'appuyant sur l'étude thermique, le cadre juridique et le ressenti des habitants ainsi que sur leurs factures d'énergie.

III.2 Résultats et obstacles restants

Cette première expérimentation a permis de mettre en lumière les données suivantes :

 **70 %
d'activation**

Dans 70% des logements concernés par l'expérimentation, les propriétaires ont initié le processus de travaux sur leur logement (en commençant par la réalisation d'étude thermique, l'organisation d'une AG extraordinaire, le missionnement du syndic...)

 **1/6
décision
rapide**

Dans un immeuble sur six, les propriétaires ont décidé de lancer les travaux dans les 6 mois après le début de la mobilisation.

PRINCIPAUX OBSTACLES A SURMONTER

Les principaux obstacles à l'organisation des locataires ont été liés :

- Aux **difficultés d'identification des logements** : encore trop peu de DPE réalisés et rendus publics.
- A l'**accès aux logements** : interphones, codes, portails...
- Aux craintes des locataires face à un **rapport conflictuel avec leur propriétaire**, qui ont pour certains déjà été menaçants.
- Aux conflits liés au **DPE** : bien que certains logements soient indécents (moisissures, infiltration d'air, humidité...) et que les locataires fassent remonter des situations d'inconfort thermique, les DPE n'indiquent pas une classification passoire thermique et donc permettent aux propriétaires de **remettre les travaux à plus tard**.
- Enfin, la temporalité des propriétaires n'est pas celle des locataires : les **prises de décision sont longues**, notamment en co-propriété.

III.3 Présentation des Pôles

PÔLE MOBILISATION



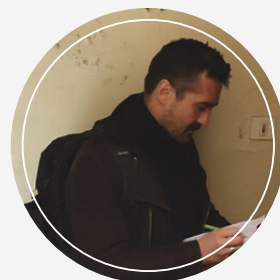
Maureen Servignat

Cheffe de projet à l'Alliance Citoyenne. Formée depuis 4 ans aux techniques de mobilisation citoyenne, a appuyé l'organisation des locataires de logements passoires.

L'Alliance Citoyenne appuie l'organisation des premiers concernés à travers la construction de syndicats citoyens pour faire face aux injustices et renforcer le pouvoir d'agir.

Etienne Samin

Thermicien de formation et formé aux méthodes d'aller vers, il a appuyé la mobilisation sur le terrain durant le mois de décembre 2022.



Adrien Cherencq

Militant à Alternatiba Grenoble, il a participé à mobiliser des alliés pour visibiliser le projet et renforcer le pôle mobilisation.

Alternatiba est un mouvement citoyen pour le climat et la justice sociale.



PÔLE PLAIDOYER

Cécile Luthereau

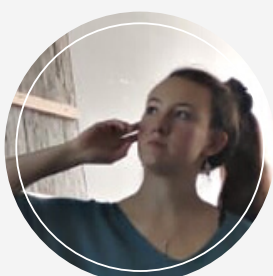
Thermicienne, elle a été à la rencontre de plusieurs élus pour présenter le projet Territoire Zéro Logement Passoire et a participé à la réalisation de ce rapport en lien avec les locataires.



PÔLE EXPERTISE THERMIQUE

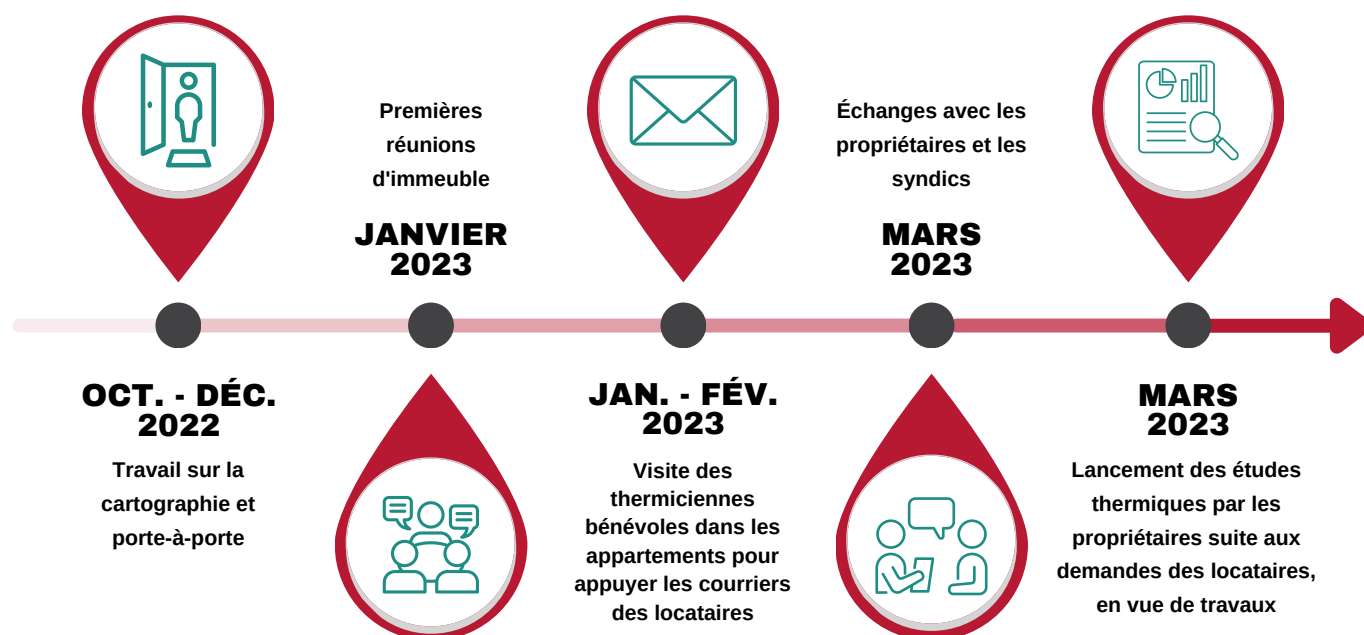
Lucile Junalik, Elise Bocquillon et Emma Demarey

Thermiciennes, elles ont accompagné les locataires dans la réalisation de diagnostics thermiques envoyés aux propriétaires. Elles ont aidé les locataires à se préparer aux négociations avec leur propriétaire.



III.4 Réalisation

A. DÉROULÉ



B. CHIFFRES CLÉS



59

IMMEUBLES IDENTIFIÉS PASSOIRES



324

PORTES TOQUÉES



18

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS



67

LOCATAIRES ORGANISÉS DANS 6 IMMEUBLES



13

LOCATAIRES PORTE-PAROLE IDENTIFIÉS ET FORMÉS



3

NÉGOCIATIONS AVEC DES RESPONSABLES (PROPRIÉTAIRES, SYNDIC, AGENCES)

C. DESCRIPTION D'UNE DYNAMIQUE COLLECTIVE

ORGANISATION RUE CHARREL



Réunion des locataires rue Charrel, mars 2023

Suite à une première réunion rassemblant 15 locataires de la copropriété, ils ont décidé d'interpeller le syndic ORALIA et le conseil syndical via Sébastien Guirao (propriétaire occupant). Munis de l'étude thermique de Lucile Junalik (thermicienne bénévole), les locataires mobilisés ont pu débloquer un espace de dialogue avec Mélanie Corcombet, gestionnaire de la copropriété (ORALIA) et le conseil syndical représenté par Pierre Sagnières, Sébastien Guirao et Christophe Bonnet. Ils et elles ont obtenu la validation du conseil syndical et du syndic pour la venue d'un bureau d'étude thermique en vue de réaliser les futurs travaux.



Action banderole rue Charrel, mai 2023

Après des avancées prometteuses en début d'année, le mois d'avril a été plus ralenti avec le manque de transparence et d'avancée du côté d'ORALIA qui a peiné à identifier des bureaux d'étude thermique et à proposer des devis aux propriétaires.

Les locataires ont donc décidé de réaliser une banderole qu'ils ont accrochée sur la façade de leur immeuble pour rendre visible leur combat. Cet accrochage a permis de relancer la dynamique car les propriétaires, soucieux que les actions d'affichage ne se reproduisent plus, ont interpellé la direction générale d'ORALIA pour faire avancer le dossier.

En juin 2023, les locataires sont conviés à rencontrer de nouveau le conseil syndical et le syndic de copropriété, suite à l'assemblée générale des copropriétaires, afin que l'information sur le vote des travaux soit transmise de façon fluide et que les propriétaires puissent entendre et prendre en considération les demandes des premiers concernés.

PARTIE 4

PRÉCONISATIONS

PLANIFICATION ÉCOLOGIQUE ET POUVOIR D'AGIR DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS PASSOIRES

Suite au diagnostic réalisé grâce au travail de terrain mené avec les locataires, les chercheurs et militants (Alternatiba, Alliance Citoyenne, Dernière rénovation, Greenpeace, Fondation Abbé Pierre) ainsi que les acteurs de la rénovation thermique (thermiciens, architectes, ALEC, ULISSE, CCAS de Grenoble, ADIL, le CLER), nous avons pu identifier une liste de préconisations pour permettre de renforcer la planification écologique sur le territoire. Ces préconisations visent à **renforcer le pouvoir d'agir des plus précaires pour une transition juste**.

1- CARTOGRAPHIER DE MANIÈRE EXHAUSTIVE LES LOGEMENTS PASSOIRES EN LOCATIF



Aujourd'hui il y a beaucoup de zones grises, où l'on ne connaît pas les DPE. Ce travail de cartographie permettrait d'améliorer l'identification des passoires, de mobiliser davantage de locataires concernés et donc d'accélérer les rénovations.

2- APPUYER L'ALLER VERS ET LE POUVOIR D'AGIR DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS PASSOIRES



- Fournir un appui juridique spécifique aux locataires : mise en place d'une équipe juridique mobile, formée sur le sujet, pour aider les locataires à être entendus et obtenir des travaux de la part des propriétaires procrastinateurs.



- Communiquer, outiller et protéger davantage les locataires qui entreprennent des démarches, par exemple les consignations de loyer.



- Subventionner des audits énergétiques (plus fiables que les DPE) afin que les locataires puissent faire valoir leurs droits.

3- INCITATION CIBLÉE DES PROPRIÉTAIRES

- L'envoi de courriers par les élus aux propriétaires pour les inciter à réaliser des travaux (en indiquant notamment les dispositifs mobilisables et l'impact positif sur la valeur de leur bien).
- Accentuer les contraintes envers les propriétaires qui ne font pas les travaux : amendes, contrôle renforcé par les services et possible préemption des logements.

GLOSSAIRE ET SIGLES

- **ADIL** : Agence D'Information sur le Logement
- **AG** : Assemblée Générale
- **ALEC** : Agence Locale de l'Energie et du Climat
- **CCAS** : Centre communal d'Action Sociale
- **CLER** : Réseau pour la transition énergétique
- **DPE** : Diagnostic de performance énergétique
- **ENTPE** : Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat
- **GES** : Gaz à Effet de Serre
- **ONRE** : Observatoire National de la Rénovation Energétique
- **Réno-procrastination** : Tendance des propriétaires bailleurs à repousser à plus tard les travaux de rénovation de leurs logements car ils ne supportent pas financièrement le surcoût thermique
- **SCI** : Société Civile Immobilière
- **Secteur résidentiel-tertiaire** : Regroupe les consommations d'énergie des ménages liées à leur résidence et les consommations du secteur tertiaire hors transport

RÉFÉRENCES

- **Batiweb** "DPE : mieux former pour moins d'« erreurs en pagaille » (60 Millions de consommateurs)", publié le 22/05/22, en ligne : <https://www.batiweb.com/actualites/immobilier/dpe-mieux-former-pour-moins-d-erreurs-en-pagaille-60-millions-de-consommateurs-40232>
- **INSEE** Dossier "Intercommunalité-Métropole de Grenoble-Alpes-Métropole (200040715)", publié le 23/01/2019, en ligne : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200040715#chiffre-cle-3>
- **ONRE** Rapport "Les passoires énergétiques du parc locatif privé au 1er janvier 2022", publié en mai 2023, en ligne : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/202305/rapport_05_onre_passoires_energetiques_parc_locatif_privé_mai2023.pdf
- **UNPI, Soliha** Rapport "PARC PRIVÉ LOCATIF ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : 10 propositions pour l'éradication des logements énergivores", publié en octobre 2019 : https://www.envirobatcentre.com/sites/default/files/media/document-ressource/2020-02/191022_rapport_pbd_renovation_parc_locatif_vf.pdf

Territoire 0 LOGEMENT PASSOIRE Grenoble



grenoble@zerologementpassoire.fr



zerologementpassoire.fr

Avec la participation de :

