



TERRITOIRE ZÉRO PASSOIRE

Adrien Roux – Alliance Citoyenne / 7 juin 2023

ALLIANCE CITOYENNE: 10 ANS DE MOBILISATIONS DE LOCATAIRES CONTRE LE PROBLÈME DES LOGEMENTS PASSOIRES

- Mobilisation dans les HLM depuis 2012:
 - **Syndicats de locataires HLM:** 11500 locataires engagés (Grenoble, Lyon, Paris)
 - 86 000 rénovations obtenues directement
 - Obtention en 2020 du zéro logement passoire dans les HLM 2025
- « *Vous êtes des militant.es écologiques sans le savoir* » La connexion avec le mouvement écologique



ALLIANCE CITOYENNE





Justice sociale et climatique

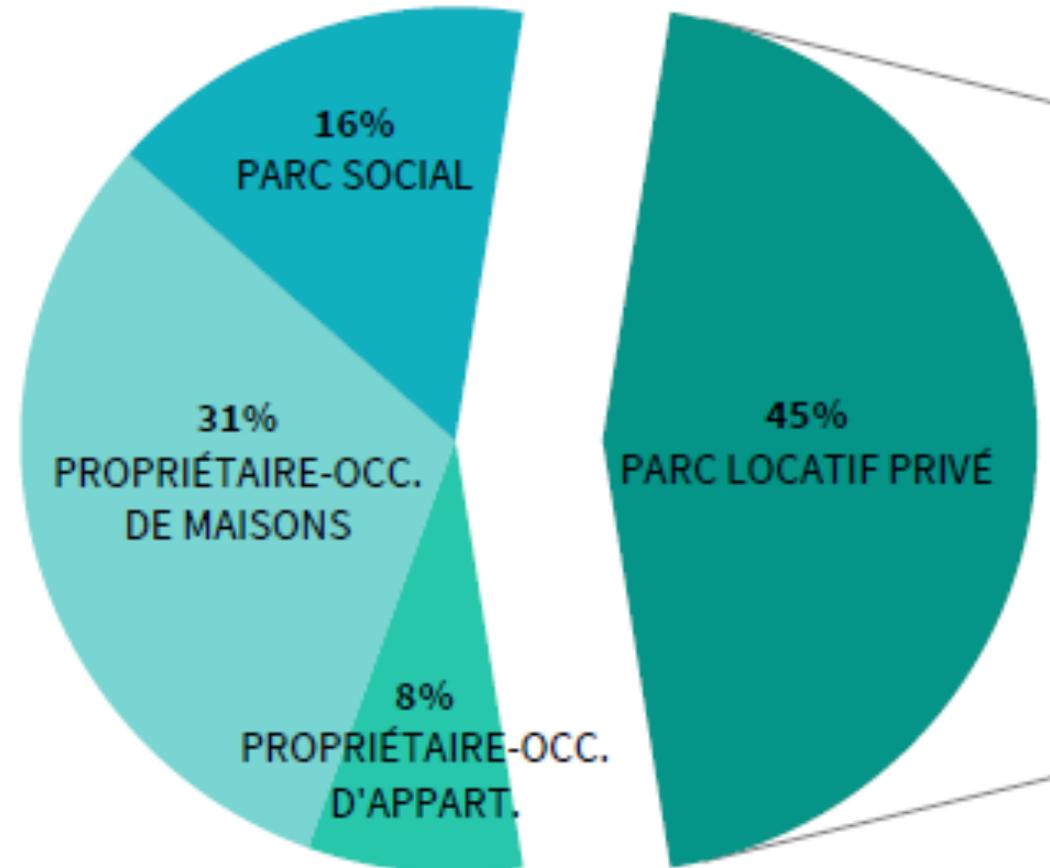
- Greenpeace, Alternatiba avec les syndicats de locataires pour la **loi Climat 2021**: et l'obligation de location des logements passoires



LOCATAIRES EN ACTION CONTRE LA
PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

OÙ SONT LA MAJORITÉ DES LOGEMENTS PASSOIRES: DANS LE LOCATIF PRIVÉ

- Répartition des logements passoires par type de logement en France (UNPI 2019)
- Le logement social en cours de rénovation planifié
- Les propriétaires occupants au cœur des dispositifs d'aide public
- Le défi du parc locatif privé



CADRE LÉGAL: QUELQUES DATES APRÈS LA LOI CLIMAT 2021

1^{er} août 2022: interdiction de l'augmentation des loyers dans les logements passoires

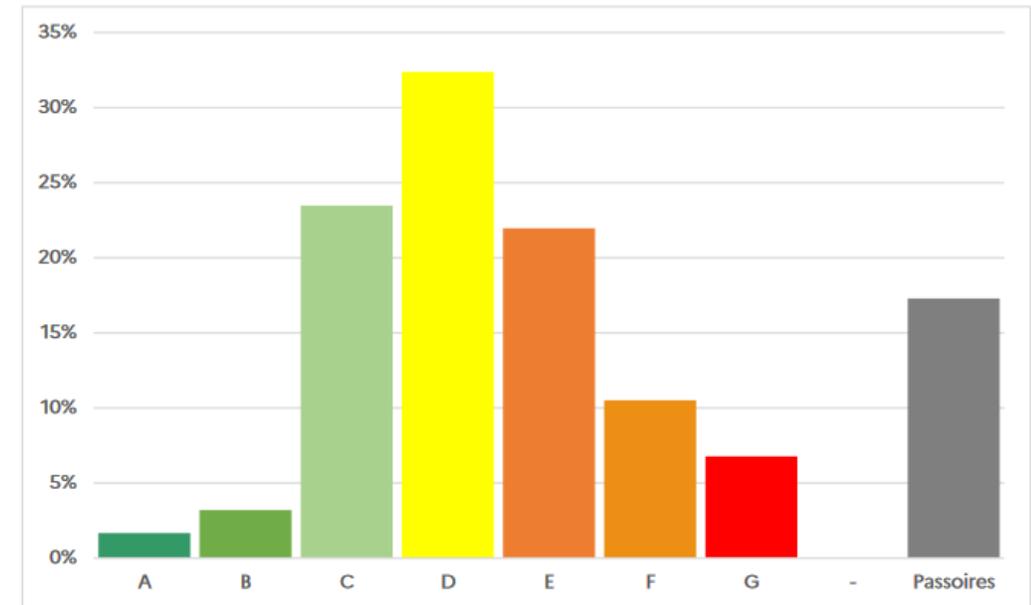
1^{er} février 2023: interdiction de location des G+ (90 000 logements)

1^{er} janvier 2025: interdiction de location des G (700 000 logements concernés) puis (2028, interdiction de location des F, puis en 2032 des E)

Mais.. Défi de l'opérationnalisation de l'interdiction.
Fronde des propriétaires: le gouvernement multiplie déjà les dérogations

2050: Objectif 100% BBC (cat. A ou B) : objectif d'avoir rénover 23 millions de résidence principales, 2-3 millions de logements secondaires, 5 millions de logements sociaux. Aujourd'hui: A et B sont que 5% du parc.

Graphique 1 : répartition des étiquettes DPE des résidences principales
En %



Note : passoires = logements classés F ou G.

Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2022, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDES



CONTEXTE SOCIAL

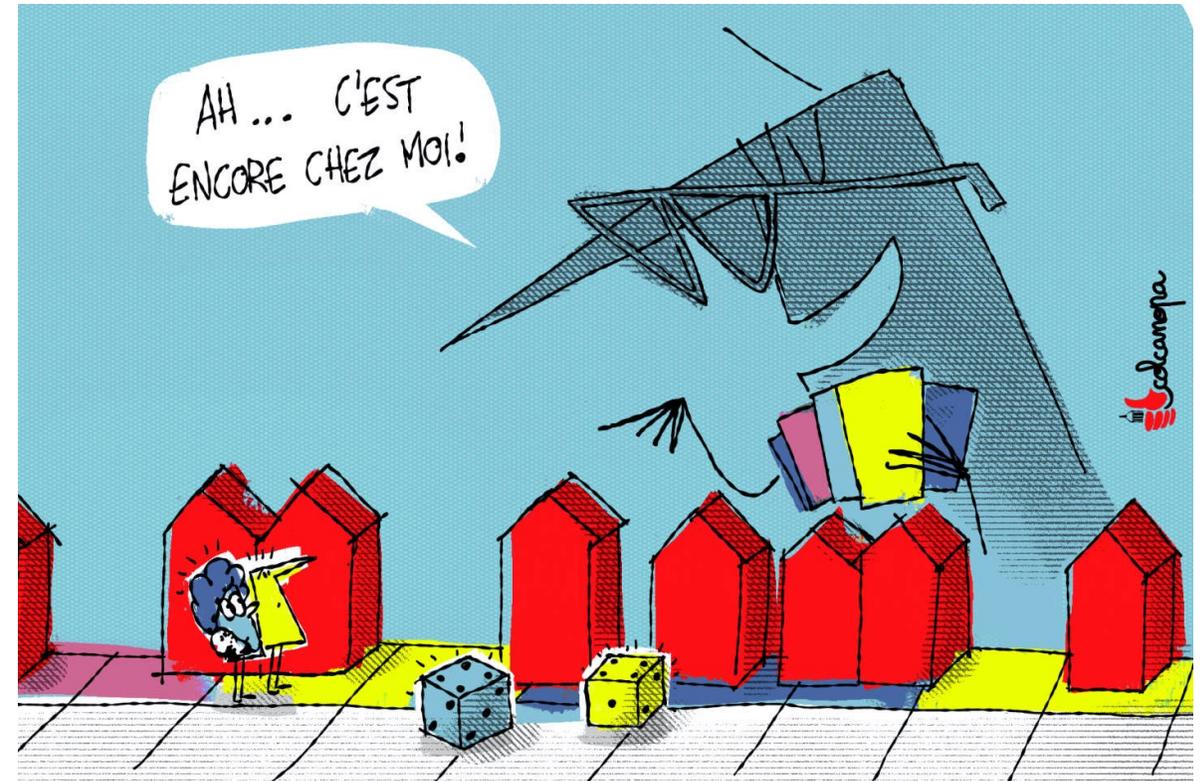
Une propriété assez concentrée:

3,5% des ménages possèdent 50% des logements (ce sont aussi les plus aidés par les dispositifs fiscaux: CEE, déficit fonciers...)

Un nombre significatif de bailleurs modestes

Il existe un petit nombre de logements avec des propriétaires bailleurs modestes ou très modestes: **9,1%**

> *Vigilance sur les effets là-dessus, mais noter que c'est <10%*



CONTEXTE SOCIAL ET POLITIQUE

Consensus politique pour **augmenter les aides** publiques à la rénovations depuis 10 ans.

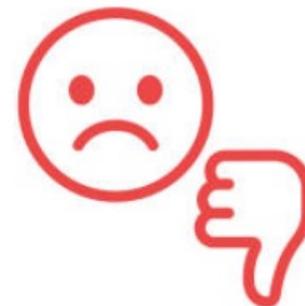
Opposition croissante sur les interdictions de location:
Diminution de la rentabilité des investissements locatifs.
Les organisations de propriétaires (UNPI) montent au créneau.: « on n'est pas contre le calendrier, mais il est intenable et contre-productif »:

- ça pénalise les proprio modestes : met l'accent sur les situations minoritaires

- les DPE sont pas fiables

- les aides publiques sont insuffisantes

> Poussée pour multiplier les dérogations et **repousser le calendrier** de facto ou le rendre caduque = **réno-procrastination**



CONTEXTE SOCIAL ET POLITIQUE

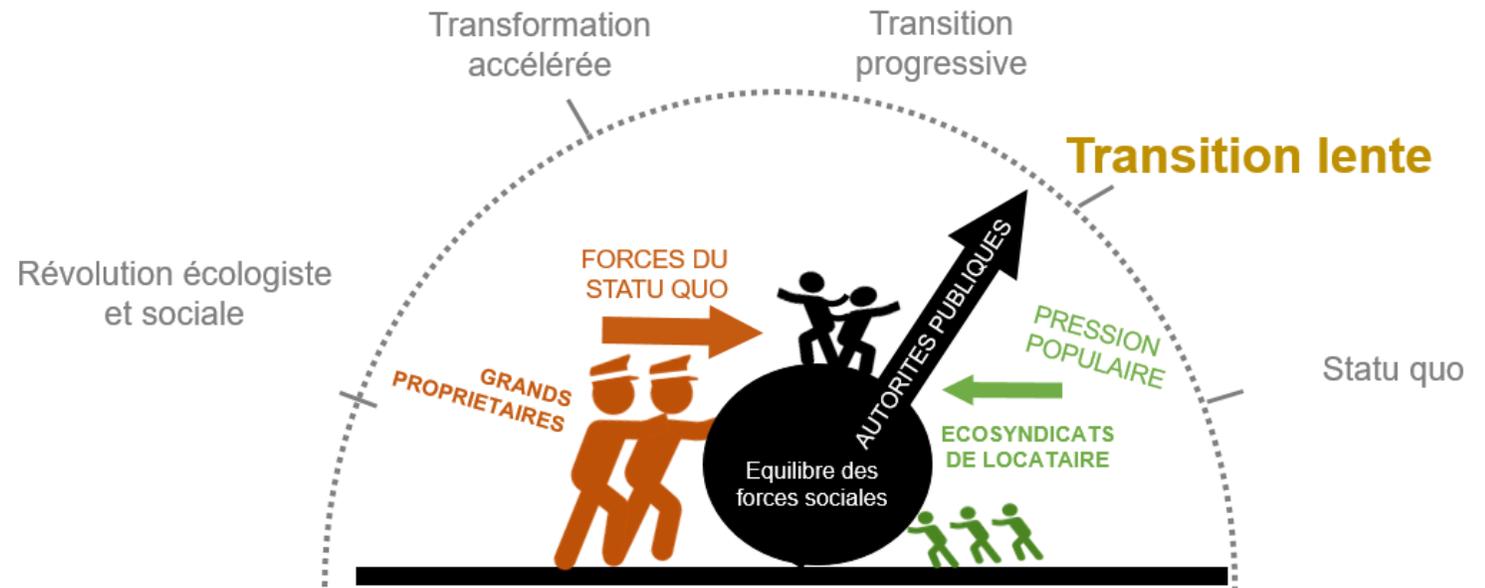
Dans le secteur du logement comme ailleurs:

« La propriété et la rente capitalisme se battent contre les mesures d'urgence écologique ! »



LA RÉNO-PROCRASTINATION (niveau macro)

- Au niveau macro/ politique:
- Pression des organisations de propriétaires pour **repousser le calendrier d'obligation** de rénovations.
- Pour limiter les effets sur les coûts et la baisse de rendement des investissements locatifs.
- **Théorie d'Olson sur l'inaction climatique:**
 - > intérêts défenseurs du statu quo
 - > Communautés en 1^{ère} ligne (*frontline communities*)



LA RÉNO-PROCRASTINATION (niveau micro)

- **Au niveau micro:**
- Tendance de propriétaires à **repousser les travaux** dans leurs logements.

“Je ne compte pas faire les travaux, ce serait trop compliqué. Les locataires savent à quoi s’attendre en prenant le logement, s’ils ne sont pas contents je peux vider l’immeuble”, M. Benjem Grenoble. »

- Pas d’incitation immédiate.
- Tendance renforcée par les syndicats de gestion



RÉNO-PROCRASTINATION : PROPRIÉTAIRES RENTIERS DES PASSOIRES ET LOCATAIRES PRÉCARISÉS

- **Exemple Philippe PIERY**, propriétaire d'une maison 1 chemin Vulcain à Grenoble. Divisée en 5 logements
- Revenus locatifs mensuels de la SCI (avant impôt) = 3482€
> **47 784 € par an**
(1 337 000 € depuis la mise en location en 1991)
- **Martine Mirou** vit avec 900€ de pension et doit payer **190€** de charge d'énergie par mois, **2280€ par an** soit 20% de ses revenus.
- **Famille Rejrari et leurs 3 enfants**, les factures d'énergie (gaz et électricité) s'élèvent à **287€/ mois. 3444€/an** Cette somme doit être supportée avec le revenu d'un seul des 2 conjoints, qui gagne un smic.

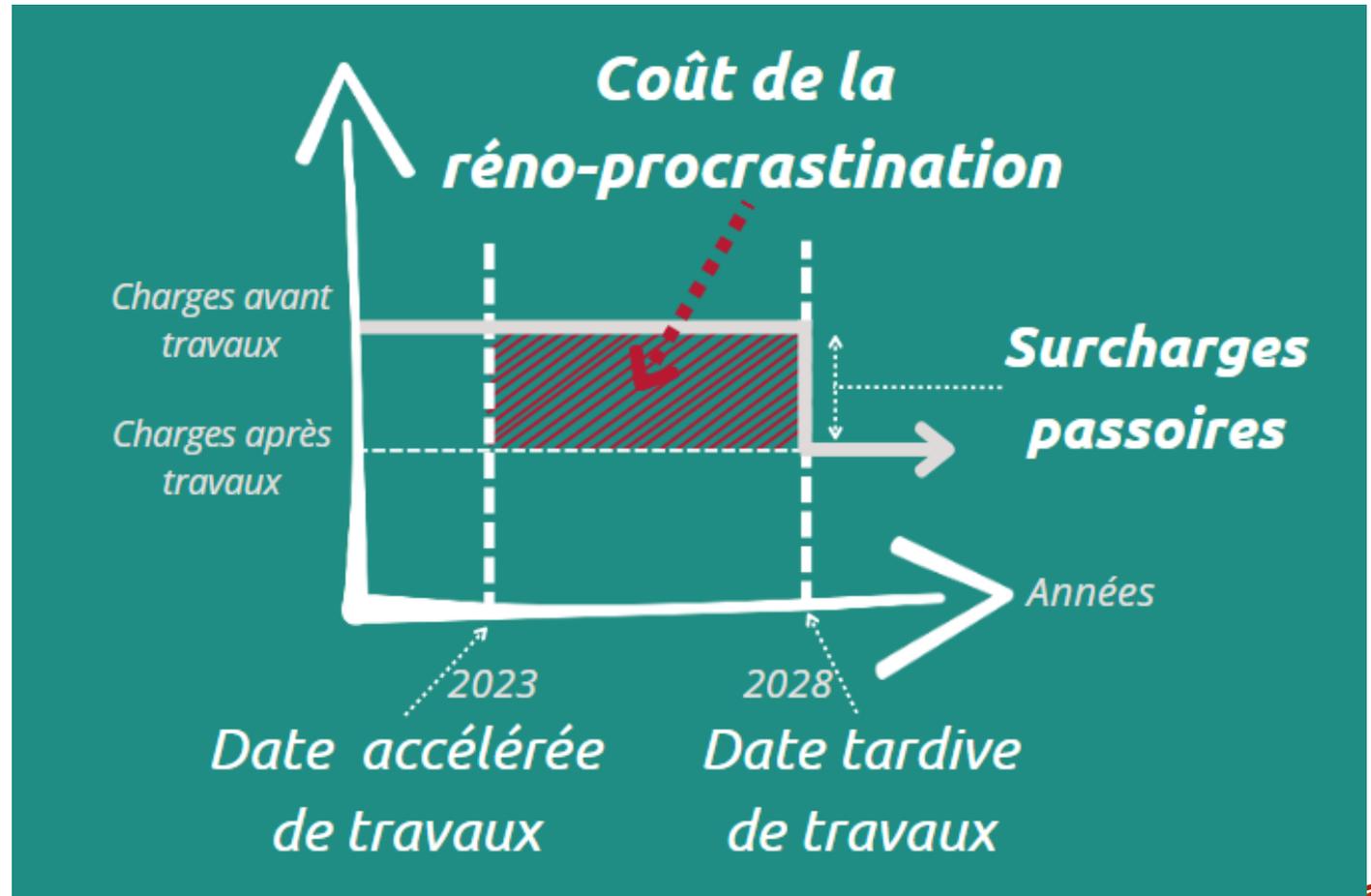
= les surfactures de la réno-procrastination.



COÛT SOCIAL DE LA RÉNO-PROCRASTINATION

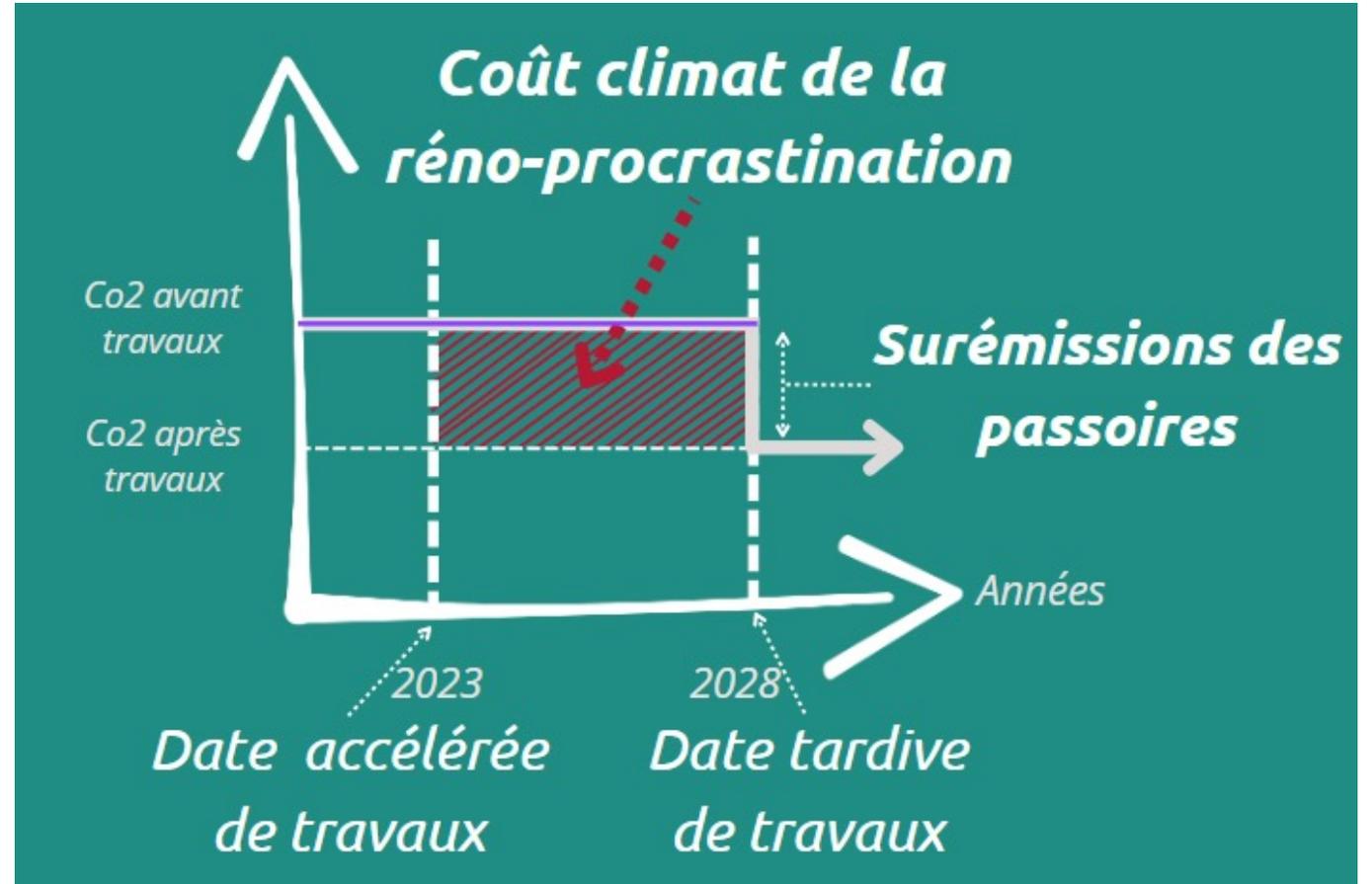
- **Martine Mirou: 1300€/an** de surcharge passoires
- **Famille Rejrari : 2050€/an** de surcharges passoires
- **Total de surfactures des passoires pour les locataires de l'immeuble Piery pour 5 ans:**
 - > **8450€ / an**
 - > **42 250€ sur 5 ans**
- Alors que Philippe Piery va toucher **238 920 €** sur la période

« **C'est pas aux locataires de payer les surcharges passoires.** »



COÛT CLIMAT DE LA RÉNO-PROCRASTINATION

	CO ₂ économisé en kg/m ² .an	CO ₂ économisé en kg/an sur Jacques Monod	Total de CO ₂ économisé en kg avec des travaux en 2022
Hypothèse ANAH	22	412 000	2 059 200
Hypothèse SNBC	57	1 067 000	5 335 000



EXPÉRIMENTATION: ALLER VERS DES TERRITOIRES ZÉRO PASOIRE

- **Inventer un dispositif innovant de planification écologique sur le territoire** qui articule les expertises citoyennes, techniques et celles de l'action publique.
- Implication des habitants de logements mal isolés dans la stratégie de rénovation énergétique
- **Cartographie exhaustive** des logements passoires et des situations de précarité énergétique sur les quartiers ciblés
- Initiation des travaux de **rénovations énergétique dans des immeubles tests**



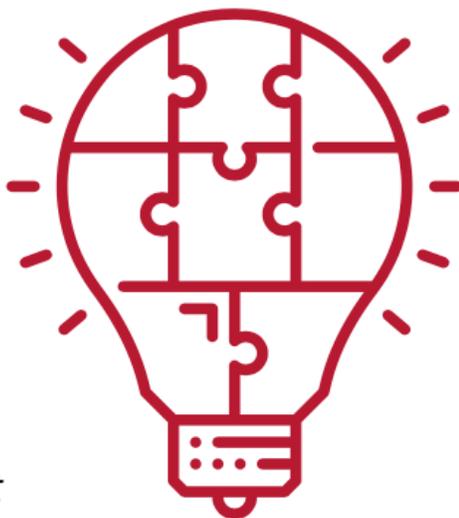
Les 6 acteurs et compétences à mobiliser

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 engagés 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



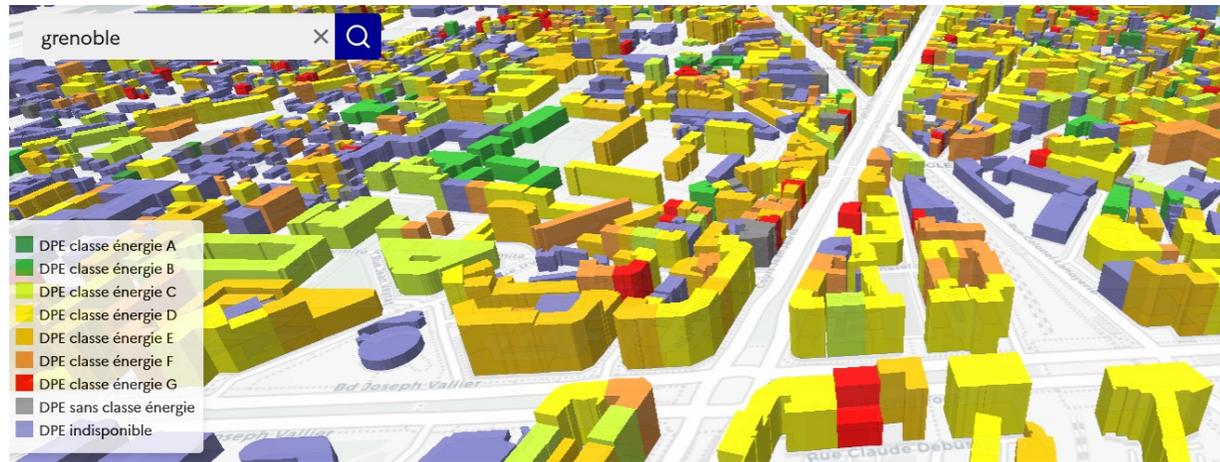
MÉTHODES ET APPROCHE





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.



LOCATAIRES EN ACTION
CONTRE
LES PASSOIRS
THERMIQUES



Territoire
**LOGEMENT
PASSOIRE**

Vous payez trop
cher vos factures
d'énergie?



Vous avez eu froid cet hiver?
Des moisissures ?

Rejoignez-nous pour obtenir des
travaux de rénovation thermique!



CONTACTEZ NOUS

06-27-01-05-36

grenoble@zerologementpassoire.fr



STOP LOGEMENTS PASSOIRS

Grâce à la mobilisation du syndicat, les locataires
de Baratin sortent de la précarité énergétique :
leurs logements seront vraiment réhabilités

PLUS DE BARATIN
POUR
BARATIN
DES RENOS
dès DEMAIN
POUR BARATIN



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.

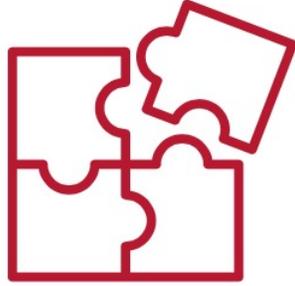
→ La « guerre des DPE »

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 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 engagement 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 mobilisés 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.



Pôle plaidoyer

rencontre des élus
pour présenter la
campagne Territoire
Zéro Logement
Passoire et
réalisation de
rapport en lien avec
les habitants

Pôle Recherche

Développement
d'outils, de
cartographie,
croisement de
données

Pôle mobilisation

Travail de terrain :
Porte-à-porte,
réunions, relance
téléphonique, mise en
place d'un réseau...

Pôle expertise thermique

Accompagne les
locataires dans la
réalisation de
diagnostic thermique
et aide les locataires à
se préparer aux
négociations avec les
propriétaires

CHIFFRES CLÉS À GRENOBLE SUR 6 MOIS D'EXPÉRIMENTATION

- 50 immeubles, 545 logements
- 324 portes ouvertes/ personnes rencontrées
- 217 locataires engagés
- 71 locataires mis en mouvement (réunion, actions collectives)
- 13 porte-parole (médias, négociation) 18 propriétaires bailleurs
- 80% de réussite : dans 80% des cas, les demandes des locataires amènent les bailleurs à initier les premières démarches pour sortir de la rétro-procrastination (audit, devis, AG extraordinaire...)
- 60% de travaux probables initiés dans l'année



NIVEAUX LOCAL – NATIONAL - EUROPÉEN

- Des coalitions locales : **comités TeZeLoPa par ville** - Plaidoyer pouvoir locaux – ingénieures thermiciennes – juristes – activistes
- **Coalition nationale**: Zéro Logement Passoires - Plaidoyer ministère, journées d'action
- Des **syndicats de ville**
- Un **écosyndicat national**: SLAP Syndicat de Locataire en Action contre les Passoires
- Un **écosyndicat européen** des locataires de logements passoires (France, Berlin, Edinburg, Heerlen)



LOCATAIRES

EN ACTION

CONTRE LES PASSOIRES



GREENPEACE

réseau
action
climat
france

PROPRIO
BOURGEOIS
RENOVE CHEZ
MOI !!!

ALLIANCE
CITOYENNE

CARTOGRAPHIE: REPÉRER LES LOGEMENTS PASSOIRES

- 50 immeubles identifiés détenus entièrement par une SCI pour un total de 324 logements sur base d'un travail de cartographie qui recoupé des données publiques en accès libre:
- **Indice de précarité énergétique des habitants (PEB)**
→ *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)*
- **les données concernant la concentration de la propriété foncière**
→ *Fichier des locaux et des parcelles des personnes morales DGFIP 2022)*
- **les caractéristiques du bâti et des logements**
→ *Base de données nationale des bâtiments BDNB du CSTB 2022, Compilation des données Ademe sur les DPE, consommation élec/gaz DiDo, données bâtiments/logement CSTB, données d'usage des bâtiments IGN) et les copropriétés (Registre National des Copropriétés de l'Anah)*

Cette cartographie reste cependant limitée par plusieurs facteurs : il y a une faible couverture des logements avec certificats et il y a un biais par la forte représentation des bâtiments construits entre 1975 et 2000.



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

- Adrien Roux – Directeur de l'Alliance Citoyenne
- [M. adrien.roux@alliancecitoyenne.org](mailto:M.adrien.roux@alliancecitoyenne.org)
- T. +33 6 27010536
- <https://alliancecitoyenne.org>

