

WEBINAIRE



Les passoires thermiques dans les logements de l'Aire Grenobloise



Le 1er avril 2020, le décret n° 2019-1041 a mis en œuvre le Diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les logements neufs et existants de la Région de l'Aire Grenobloise. Ce décret a pour objectif de faire évoluer le DPE afin qu'il soit plus précis et qu'il tienne compte des évolutions du marché de l'énergie et des technologies de construction.

Le DPE est un outil d'information qui permet de classer les logements en fonction de leur consommation d'énergie. Il est basé sur des données techniques et climatiques. Le DPE est un indicateur de performance énergétique qui permet de classer les logements en fonction de leur consommation d'énergie.

Le DPE est un outil d'information qui permet de classer les logements en fonction de leur consommation d'énergie. Il est basé sur des données techniques et climatiques. Le DPE est un indicateur de performance énergétique qui permet de classer les logements en fonction de leur consommation d'énergie.



im'modes de vie
L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise élabore pour vous les données Cens et Recensement des logements et des habitants au profit des modes de vie. Qui est-ce qui est, pourquoi... ?

Le marché des passoires thermiques

Cette étude de la performance énergétique (DPE) permet de classer les logements en fonction de leur consommation d'énergie. Elle est basée sur des données techniques et climatiques. Le DPE est un indicateur de performance énergétique qui permet de classer les logements en fonction de leur consommation d'énergie.

Cette étude de la performance énergétique (DPE) permet de classer les logements en fonction de leur consommation d'énergie. Elle est basée sur des données techniques et climatiques. Le DPE est un indicateur de performance énergétique qui permet de classer les logements en fonction de leur consommation d'énergie.



LES PASSOIRES THERMIQUES DANS LES LOGEMENTS DE L'AIRE GRENOBLOISE

INTRODUCTION

Emmanuel Boulanger, Responsable de cadre Fabrique du
Cadre de vie

Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise





LES PASSOIRES THERMIQUES DANS LES LOGEMENTS DE L'AIRE GRENOBLOISE

1. INTRODUCTION

2. IDENTIFIER LES PASSOIRES DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ÎLOT **45 MIN**

- Présentation de la publication *Observation grand territoire* dédiée aux passoires thermiques

10 min - Échanges

- Focus : étude de pré-repérage des passoires thermiques dans les ORT du Grésivaudan

10 min – Échanges

3. LE MARCHÉ DES PASSOIRES **40 MIN**

- Présentation de la publication *Im'modes de vie* dédiée au marché des passoires

10 min – Échanges

- Focus : Le financement de la rénovation et la mobilisation des acteurs bancaires : retour sur une étude régionale

10 min - Échanges

LES PASSOIRES THERMIQUES DANS LES LOGEMENTS DE L'AIRE GRENOBLOISE

IDENTIFIER LES PASSOIRES DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ILOT

Présentation de la publication *Observation grand territoire*
dédiée aux passoires thermiques

Annelise Curtaud, chargée d'études habitat et foncier
Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise



La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a fait du Diagnostic de performance énergétique (DPE) un outil d'accélération de la rénovation énergétique du bâti. Il permet d'identifier les logements à forte consommation d'énergie ou à fortes émissions de gaz à effet de serre (en particulier les logements étiquetés F ou G) et s'inscrit dans l'objectif national et européen de neutralité carbone fixé à horizon 2050. Plusieurs mesures adossées aux DPE incitent d'ores et déjà à la rénovation, comme le gel de loyers des logements « passoires thermiques » depuis le 24 août 2022, mais aussi l'interdiction de location des logements étiquetés G depuis le 1^{er} janvier 2025 (puis F en 2028 et E en 2034).

Cette interdiction de location pourrait entraîner des conséquences multiples, à anticiper :

- une contraction du parc locatif privé notamment à vocation sociale avec, en effet-report, une tension accrue sur le parc locatif social ;
- la progression de la vacance résidentielle ;
- une accentuation du mal logement, du phénomène des marchands de sommeil ;
- une fragilisation de certaines copropriétés.

L'amélioration de la performance énergétique des logements porte ainsi un enjeu environnemental, mais aussi social, en lien avec les ménages qui habitent ces passoires thermiques et qui peuvent faire face à des situations d'incertitude au quotidien. L'observation de ces logements est alors essentielle pour cerner au mieux les besoins en termes de rénovation et apporter une réponse adaptée.

À l'échelle nationale comme locale, on note une surreprésentation des logements passoires thermiques dans le parc privé, les travaux de rénovation et d'entretien du parc social étant davantage anticipés par les bailleurs. La présente publication est donc dédiée au parc privé et n'intègre pas le parc social. À titre informatif, dans l'aire grenobloise, le parc social compte 3 % de logements étiquetés F ou G, soit près de 1 800 logements (RPLS, 2024).

À travers cette publication, l'Agence présente les enjeux de rénovation des bâtis sur son périmètre d'intervention, et dresse un portrait des logements étiquetés F ou G, qualifiés de passoires thermiques.

Ce travail mobilise la Base nationale des bâtiments (BNB) expert, acquise récemment par l'Agence. Cette dernière s'appuie sur les caractéristiques connues des bâtiments pour simuler les DPE les plus probables à l'échelle du bâti et du logement. À travers cette base de données, il est ainsi possible d'avoir une vision quasi-exhaustive de la performance énergétique et des émissions de GES du parc de logements à l'échelle du Département. Les chiffres produits sont cependant à considérer comme des estimations qui permettent d'avoir une première vision des enjeux en la matière, et non comme des valeurs exactes.

2.1 IDENTIFIER LES PASSOIRES DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ILOT

PRÉSENTATION DE LA PUBLICATION DÉDIÉE AUX PASSOIRES THERMIQUES

Une publication dédiée aux passoires thermiques



Une analyse **du parc privé** uniquement...

- Le volume de logements F/G étant plus réduit dans le parc social



... à l'échelle de **l'Aire Grenobloise**

- **11 EPCI** pris en compte
- Des **contextes territoriaux variés**



Et qui s'appuie sur la **BDNB Expert**

- Données produites par le **CSTB**
- Fournit les **probabilités** que les bâtiments et les logements obtiennent chaque **étiquette de DPE**.
- **93% de logements avec un DPE simulé** par la BDNB Expert (28% de logements avec un DPE « réel »)



Est considéré comme une **passoire thermique** tout bien qui obtient une **étiquette F ou G** sur son Diagnostic de performance énergétique (DPE)

2.1

IDENTIFIER LES PASSOIRES DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ILOT

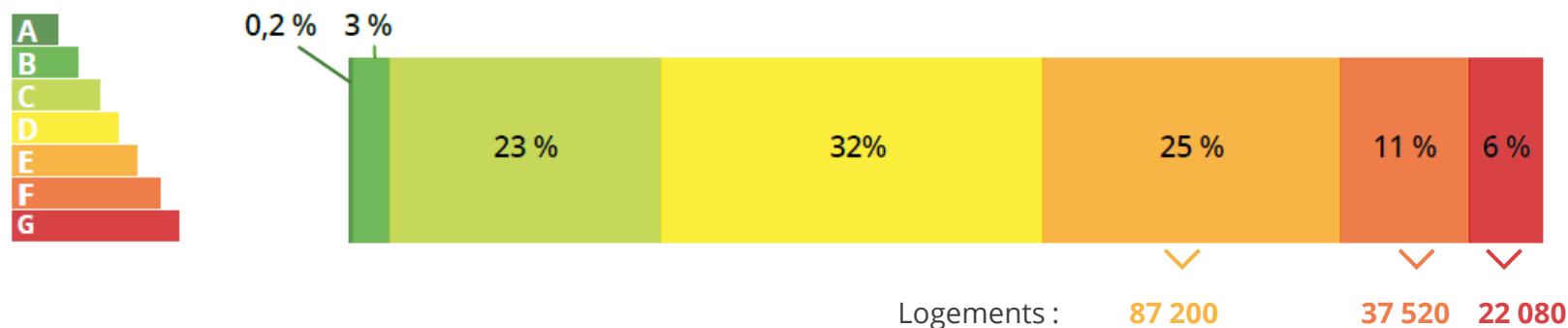
PRÉSENTATION DE LA PUBLICATION DÉDIÉE AUX PASSOIRES THERMIQUES



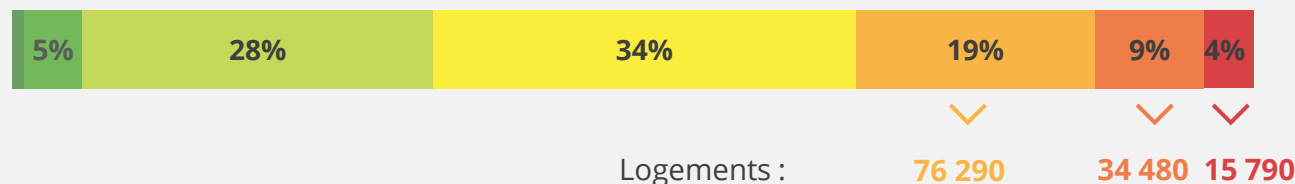
Quelle part de logements passoires sur l'aire grenobloise ?

> 17% de logements potentiellement étiquetés F ou G, soit près de 60 000 logements

- Un taux qui monte à 42% en intégrant les étiquettes E



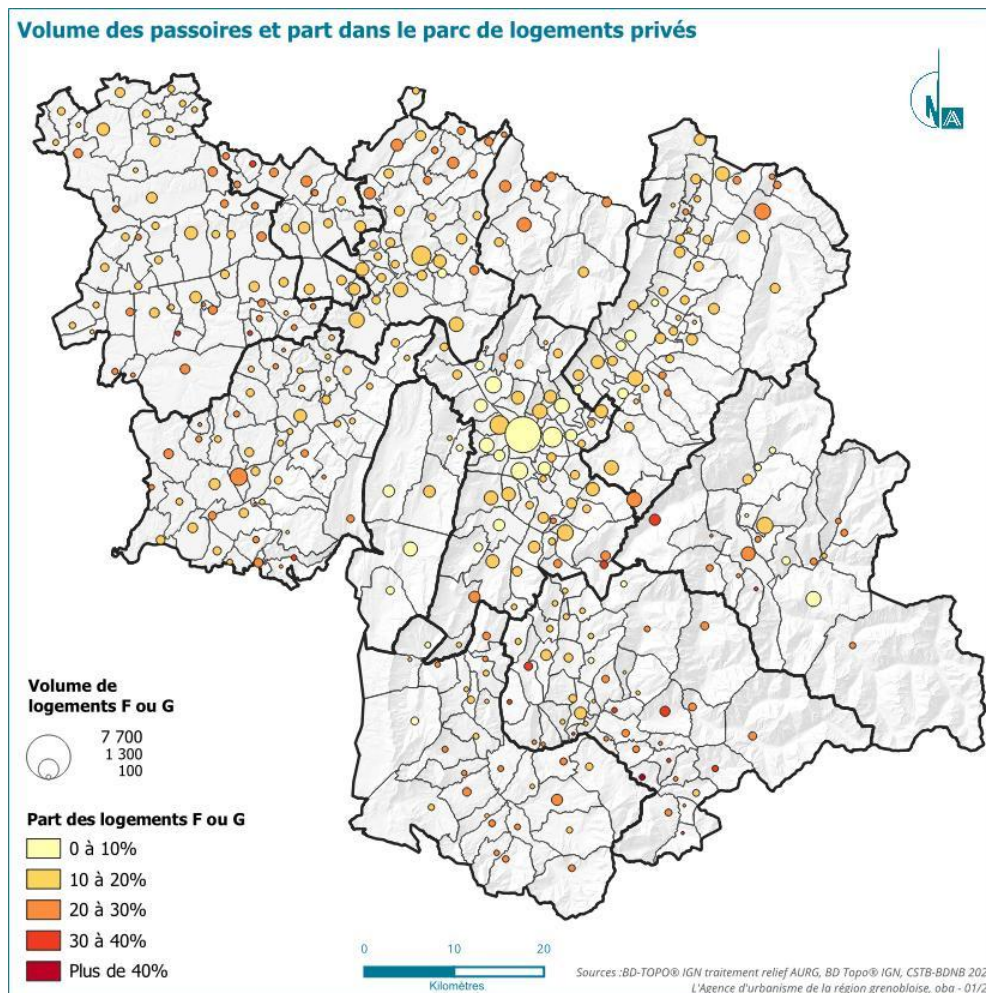
Une **évolution du mode de calcul du DPE** au 1er janvier 2026 pour les logements chauffés à l'électricité :



→ Une mise à jour de la publication prévue prochainement

Une problématique qui concerne l'ensemble des territoires

- > Une **concentration du volume de passoires dans les territoires urbains**
 - 40% des logements FG de l'aire grenobloise sont situés sur la Métropole
- > Des **parts de passoires plus élevées suivant les territoires**
 - Notamment au sein des **territoires de montagne**



2.1

IDENTIFIER LES PASSOIRES DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ILOT

PRÉSENTATION DE LA PUBLICATION DÉDIÉE AUX PASSOIRES THERMIQUES

Les passoires thermiques : quelles caractéristiques ?

- > Une publication qui vise à **mieux connaître les passoires thermiques du territoire**, à l'échelle de **l'Aire Grenobloise...**

Portrait robot d'une passoire thermique dans l'Aire Grenobloise :



Un **appartement**
54% des passoires



Construit **avant 1974**
87% des passoires



T3 ou T4
40% des passoires

- > ... et des **EPCI** qui la composent

Exceptés en Oisans, dans le Massif du Vercors et la Métropole, les passoires thermiques sont **principalement des maisons**

Des passoires majoritairement construites **avant 1945** dans les **territoires ruraux**

Des **petits logements** passoires thermiques sur-représentés en **Oisans, dans le massif du Vercors et la Métropole**

2.1

IDENTIFIER LES PASSOIRES DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ILOT

PRÉSENTATION DE LA PUBLICATION DÉDIÉE AUX PASSOIRES THERMIQUES



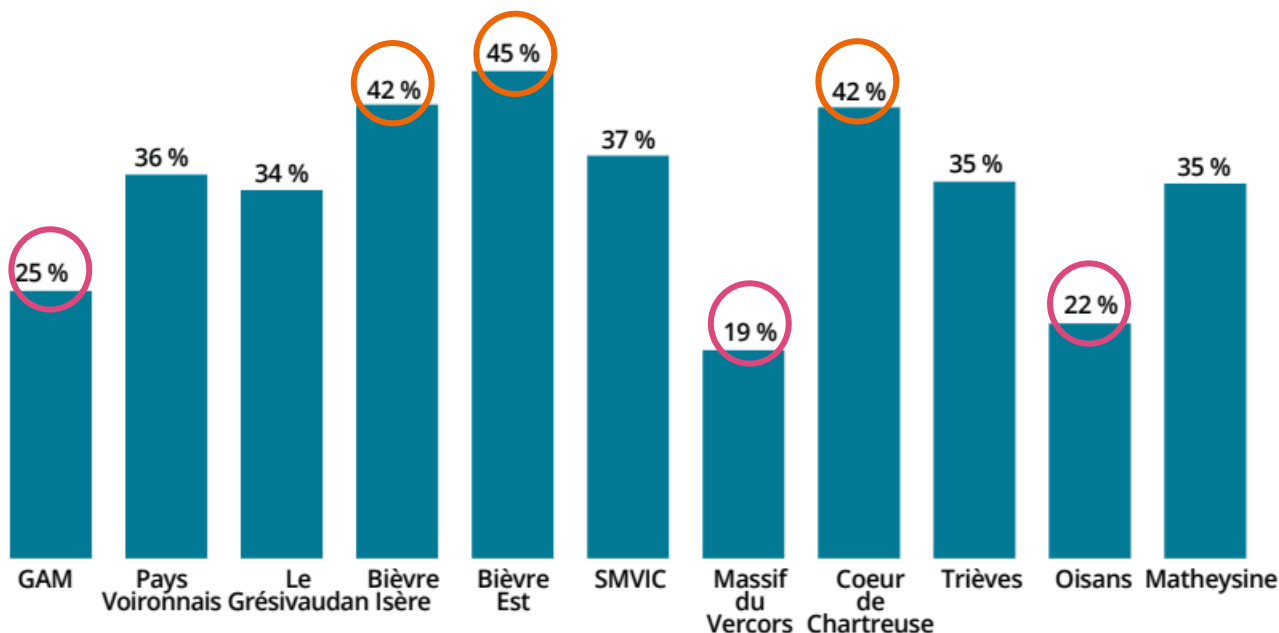
Des enjeux en termes de rénovation

> Une **vacance structurelle** qui peut révéler une inadaptation des logements et des besoins de rénovation thermique

- Un constat particulièrement marqué sur certains territoires ruraux...
- ... et à nuancer sur les territoires les plus tendus

30 %
des logements vacants
depuis plus de 2 ans
dans l'aire grenobloise
sont des **passoires**

Part des
passoires
thermiques
parmi les
logements
vacants
depuis plus de
deux ans



2.1 IDENTIFIER LES PASSOIRS DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ILOT

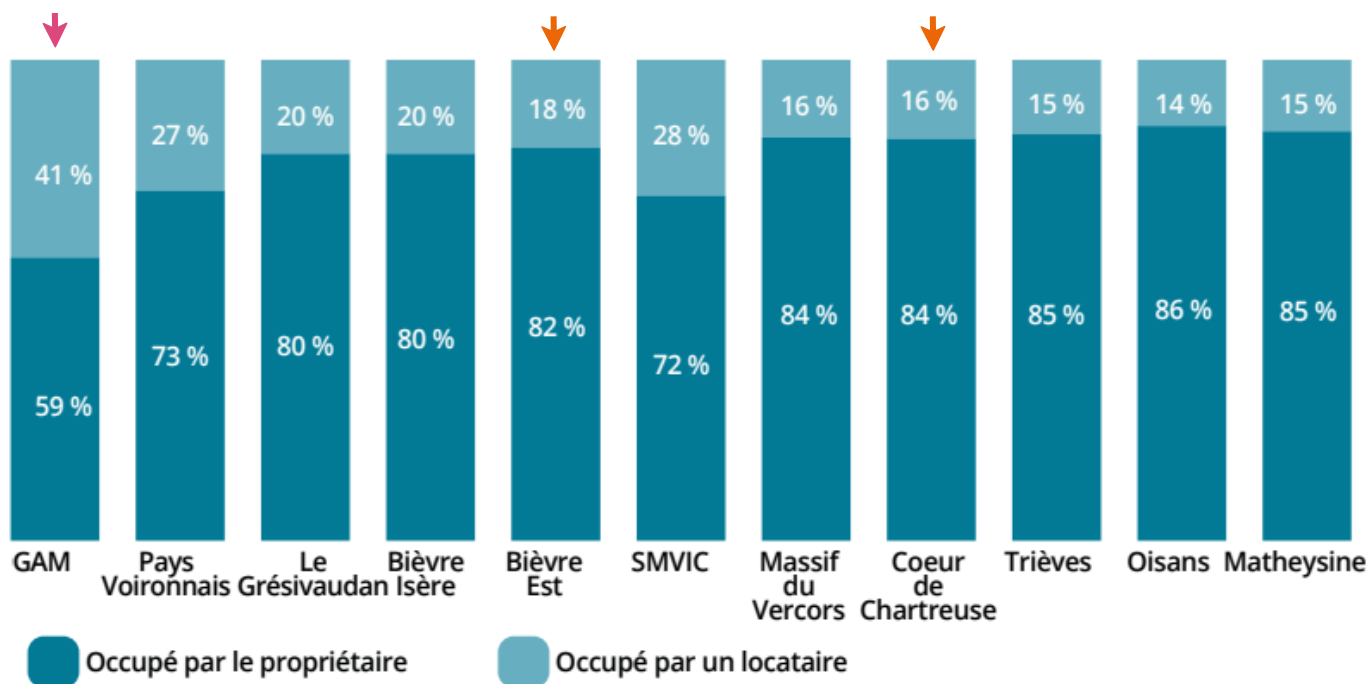
PRÉSENTATION DE LA PUBLICATION DÉDIÉE AUX PASSOIRS THERMIQUES

Des enjeux en termes de rénovation

- > Pour les propriétaires bailleurs, la **nécessité de rénover afin de limiter l'érosion de l'offre locative privée**
 - Un enjeu particulièrement marqué sur la **métropole de Grenoble**
 - Et sur les **territoires dans lesquels l'offre locative privée est déjà peu développée**

30 %
des passoires de l'aire
grenobloise sont
**occupées par un
locataire**

Distribution
des passoires
selon le
statut
d'occupation



Des enjeux en termes de rénovation

- > Une nécessité de rénover, y compris dans le **parc touristique**
 - Un enjeu particulièrement marqué dans les **5 massifs isérois** (Belledonne, Chartreuse, Oisans, Sud Isère, Vercors)



AU SEIN DES MASSIFS ISÉROIS :

60%
des **logements**
touristiques
potentiellement **étiquetés**
E, F ou G



DES MEUBLÉS DE TOURISME ÉGALEMENT SOUMIS AU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Depuis la loi Le Meur du 19 avril 2024, les meublés de tourisme sont soumis au DPE. Dans les communes où un régime d'autorisation préalable à leur mise en location a été instauré, un propriétaire concerné doit présenter un DPE dont le niveau doit être compris :

- > entre les classes A et E, à compter de l'entrée en vigueur de la loi Le Meur,
- > entre les classes A et D à compter du 1er janvier 2034.

2.1 IDENTIFIER LES PASSOIRES DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ILOT

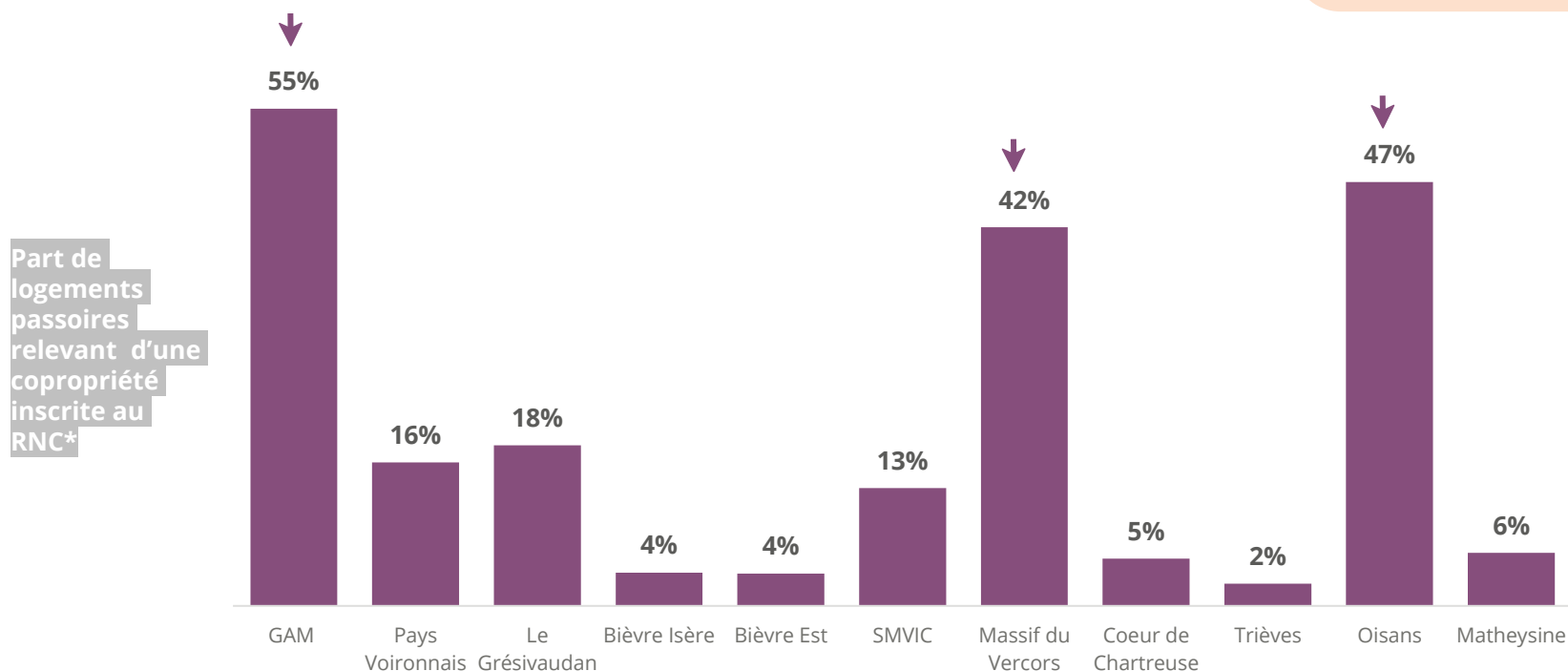
PRÉSENTATION DE LA PUBLICATION DÉDIÉE AUX PASSOIRES THERMIQUES

Des enjeux en termes de rénovation

> Les copropriétés comme levier pour massifier la rénovation énergétique des logements

- Un enjeu de rénovation des copropriétés plus marqué sur **les territoires urbains et touristiques**

34 %
des logements
passoires relèvent
d'une copropriété
inscrite au RNC*
Environ 20 000 logements



*RNC : registre national des copropriétés

2.1 IDENTIFIER LES PASSOIRES DU PARC PRIVÉ



La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a fait du Diagnostic de performance énergétique (DPE) un outil d'accélération de la rénovation énergétique du bâti. Il permet d'identifier les logements à forte consommation d'énergie ou à fortes émissions de gaz à effet de serre (en particulier les logements étiquetés F ou G), et s'inscrit dans l'objectif national et européen de neutralité carbone fixé à horizon 2050. Plusieurs mesures adossées aux DPE incitent d'ores et déjà à la rénovation, comme le gel de loyers des logements « passoires thermiques » depuis le 24 août 2022, mais aussi l'interdiction de location des logements étiquetés G depuis le 1^{er} janvier 2025 (puis F en 2028 et E en 2034).

Cette interdiction de location pourrait entraîner des conséquences multiples, à anticiper :

- une contraction du parc locatif privé notamment à vocation sociale avec, en effet-report, une tension accrue sur le parc locatif social ;
- la progression de la vacance résidentielle ;
- une accentuation du mal logement, du phénomène des marchands de sommeil ;
- une fragilisation de certaines copropriétés.

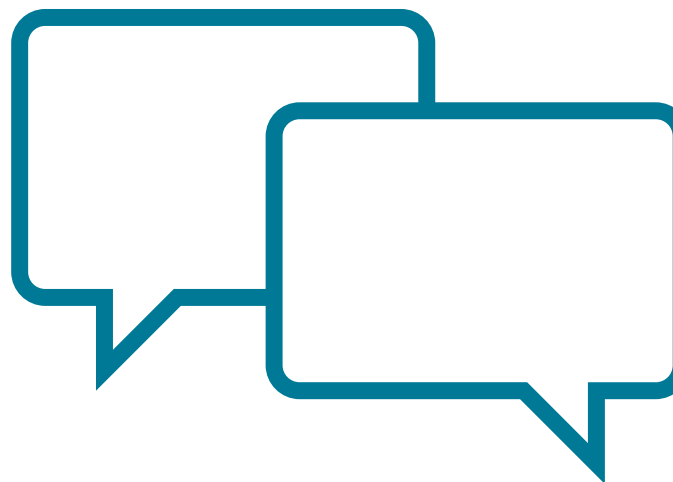
L'amélioration de la performance énergétique des logements porte ainsi un enjeu environnemental, mais aussi social, en lien avec les ménages qui habitent ces passoires thermiques et qui peuvent faire face à des situations d'inconfort au quotidien. L'observation de ces logements est alors essentielle pour cerner au mieux les besoins en termes de rénovation et apporter une réponse adaptée.

À l'échelle nationale comme locale, on note une surreprésentation des logements passoires thermiques dans le parc privé, les travaux de rénovation et d'entretien du parc social étant davantage anticipés par les bailleurs. La présente publication est donc dédiée au parc privé et n'intègre pas le parc social. À titre informatif, dans l'aire grenobloise, le parc social compte 3 % de logements étiquetés F ou G, soit près de 1 800 logements (RPLS, 2024).

À travers cette publication, l'Agence présente les enjeux de rénovation des bâtis sur son périmètre d'intervention, et dresse un portrait des logements étiquetés F ou G, qualifiés de passoires thermiques.

Ce travail mobilise la Base nationale des bâtiments (BNB) expert, acquise récemment par l'Agence. Cette dernière s'appuie sur les caractéristiques connues des bâtiments pour simuler les DPE les plus probables à l'échelle du bâti et du logement. À travers cette base de données, il est ainsi possible d'avoir une vision quasi-exhaustive de la performance énergétique et des émissions de GES du parc de logements à l'échelle du Département. Les chiffres produits sont cependant à considérer comme des estimations qui permettent d'avoir une première vision des enjeux en la matière, et non comme des valeurs exactes.

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

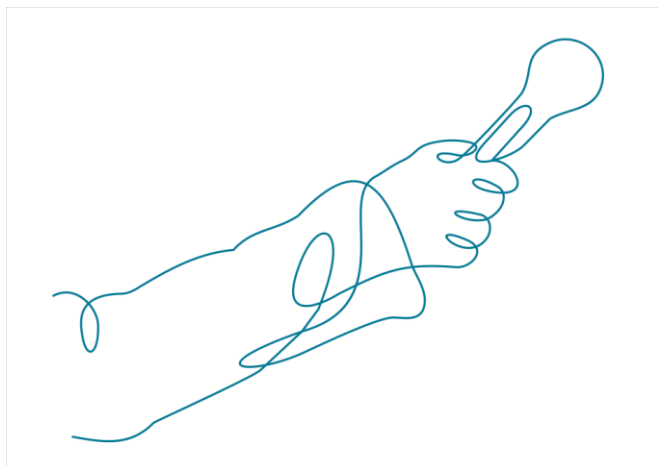


TEMPS D'ÉCHANGE

LES PASSOIRES THERMIQUES DANS LES LOGEMENTS DE L'AIRE GRENOBLOISE

IDENTIFIER LES PASSOIRES DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ILOT

Retour d'expérience : étude de pré-repérage des passoires
thermiques dans les ORT du Grésivaudan



Maryline Cailleux, directrice de l'action foncière et du
développement

EPFL du Dauphiné

Lauriane Ferrière, chargée de mission ORT / OPAH-RU

CC Le Grésivaudan

Annelise Curtaud, chargée d'études habitat foncier

Agence d'urbanisme de la Région Grenobloise



Contexte et objectifs de l'étude

- > **2 niveaux d'intervention** attendus par l'EPFL-D :



Apporter une connaissance des **passoires thermiques** en monopropriété / petites copropriétés



Cibler et prioriser des **secteurs à enjeux** pouvant faire l'objet d'une maîtrise publique (via l'EPFL-D)

- > Un **croisement des résultats de l'étude avec Urbanis**, intervenant sur l'OPAH-RU du Grésivaudan
- > Un repérage des passoires thermiques qui s'appuie sur les **données du CSTB**



2.2 IDENTIFIER LES PASSOIRES DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ILOT

RETOUR D'EXPÉRIENCE : ÉTUDE DE PRÉ-REPÉRAGE DES PASSOIRES THERMIQUES DANS LES ORT DU GRÉSIVAUDAN

- > **Une première étape de repérage et de caractérisation des logements passoires thermiques** au sein des opérations de revitalisation du territoire (ORT) du Grésivaudan

Parmi les unités foncières avec un taux de bâtis étiquetés E/F/G > à 60%

Secteur ORT	Part d'UF avec un taux de bâtis étiquetés E/F/G > à 60%*	Part d'UF en monopropriété	Part d'UF en monopropriété appartenant à des personnes physiques	Part d'UF avec un taux de vacance de plus de 5 ans > 60%	Nombre d'UF comportant plus de 5 logements	Part d'UF ayant fait l'objet d'une transaction dans les 5 dernières années	Part d'UF présentant un taux de logements contraints** supérieur à 50%
Allevard	19%	37%	32%	5%	8%	27%	40%
Pontcharra	24%	30%	27%	2%	6%	20%	55%
Crolles	5%	44%	41%	3%	9%	20%	45%
Villard-Bonnot	25%	30%	28%	3%	8%	17%	52%

* Parmi les UF qui contiennent des logements

** Contraintes patrimoniale, indivision, litige

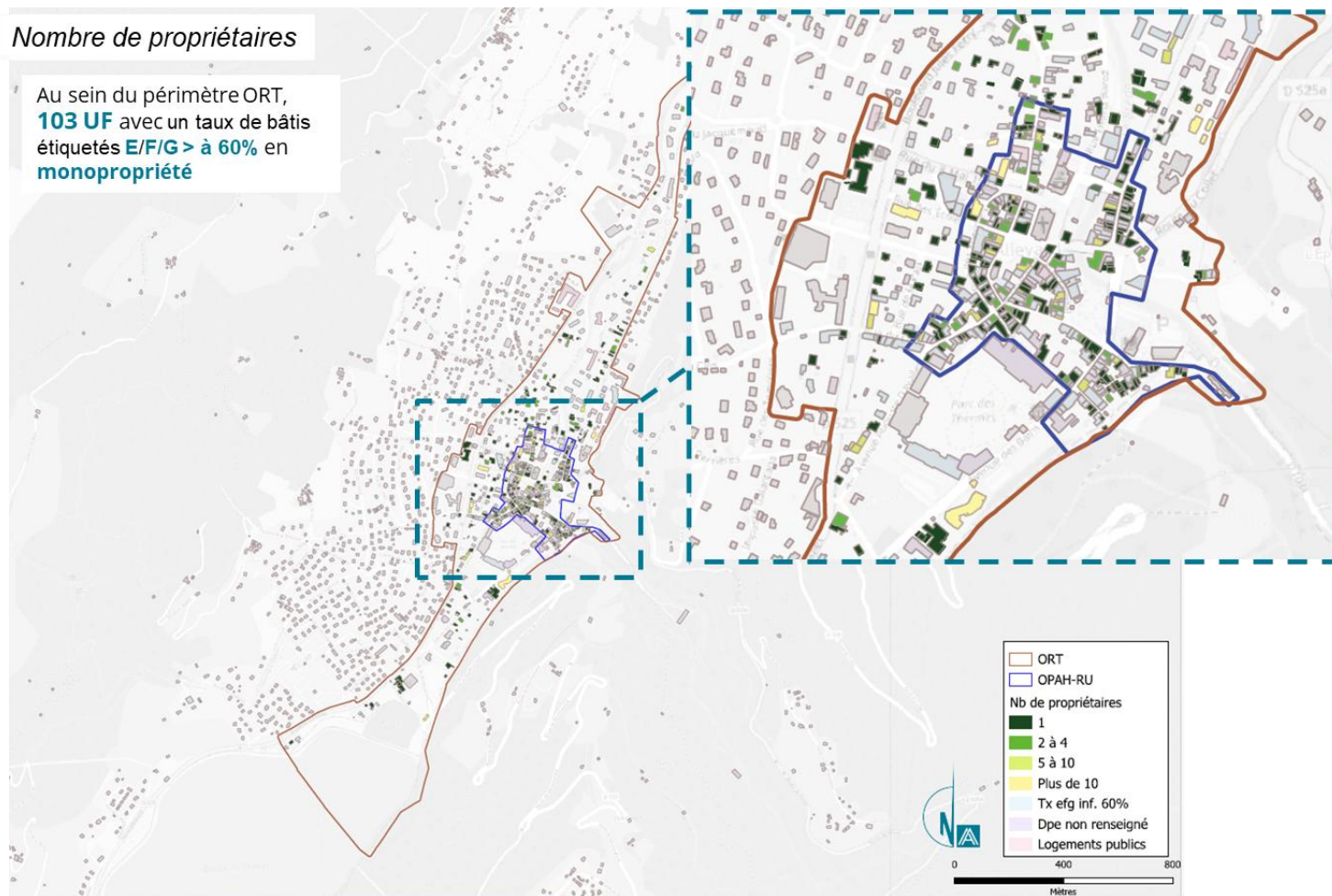
Source : BDNB 2023

2.2 IDENTIFIER LES PASSOIRS DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ILOT

RETOUR D'EXPÉRIENCE : ÉTUDE DE PRÉ-REPÉRAGE DES PASSOIRS THERMIQUES DANS LES ORT DU GRÉSIVAUDAN

Nombre de propriétaires

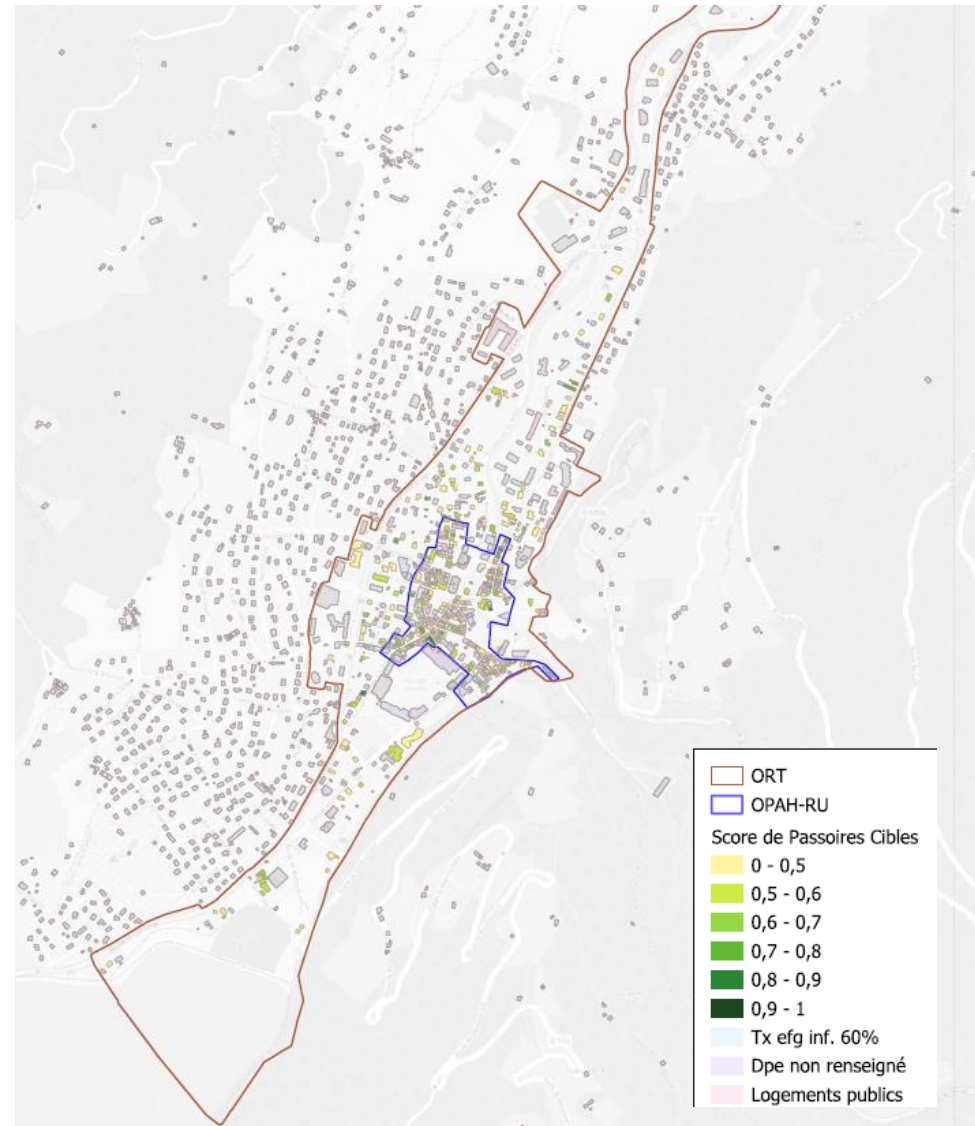
Au sein du périmètre ORT,
103 UF avec un taux de bâtis
étiquetés **E/F/G > à 60%** en
monopropriété



Objectif : identifier et caractériser les passoires thermiques
Production d'un atlas cartographique

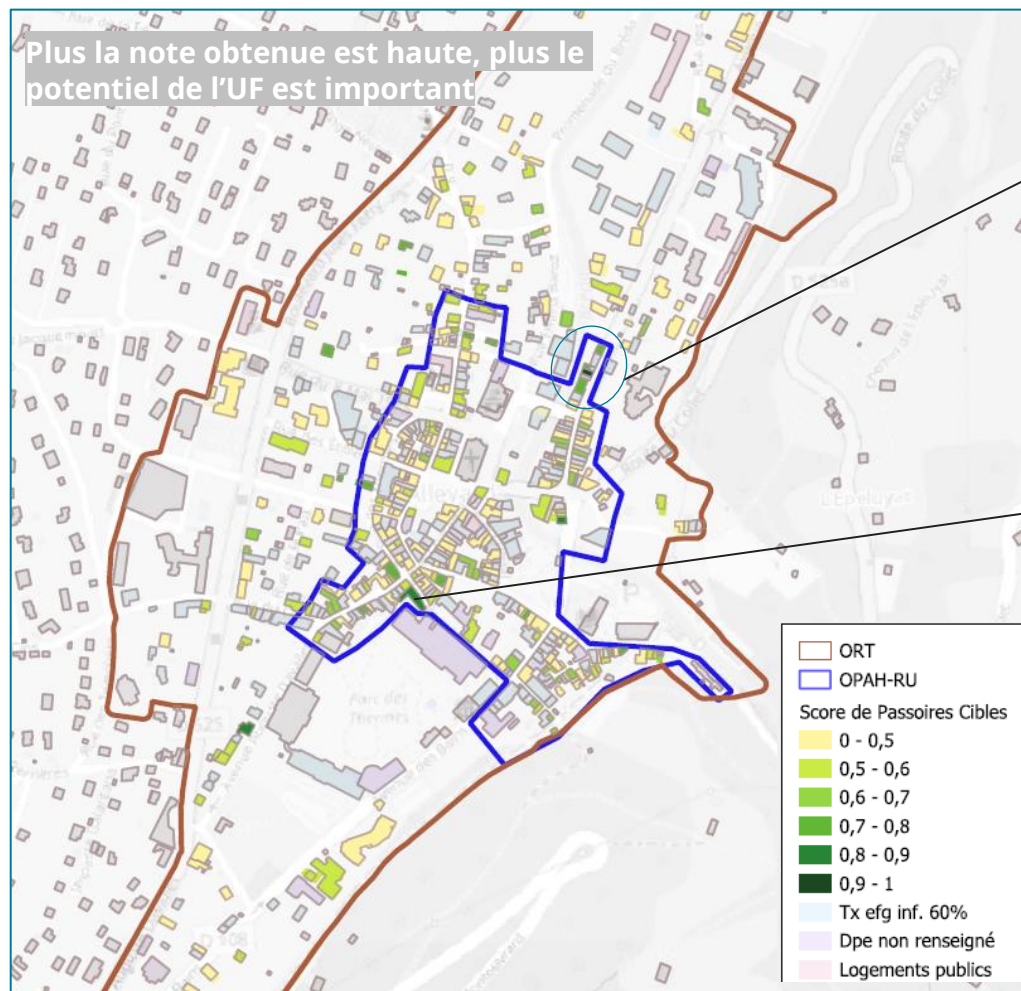


- > Dans un second temps, **croisement de différents indicateurs** avec un travail de scoring
- > Indicateurs appliqués :
 - Taux de bâtis étiquetés E/F/G
 - Nombre et type de propriétaires
 - Taux de **vacance de plus de 5 ans**
 - **Occupation** (part de bâti occupé par des locataires)
 - Année de la **dernière transaction**
 - **Contraintes de propriété** (baux longue durée, indivision)
 - Nombre de logements





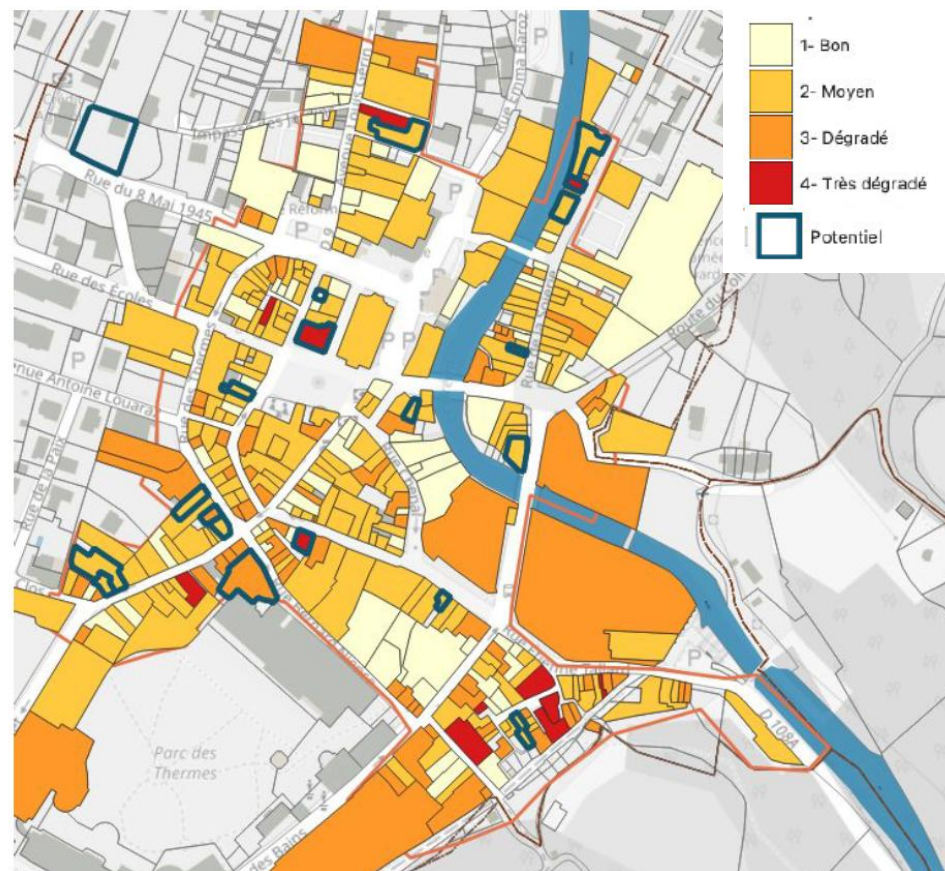
Exemple de rendu à Allevard





Un repérage affiné avec une entrée habitat dégradé

- > Un croisement **des informations avec les secteurs repérés dans le cadre du diagnostic d'OPAH-RU**
- > Définition d'une « **short list** » de bâtis **à potentiels**
- > **Présentation aux communes** de la liste de bâtis sélectionnés





Et maintenant ?

- > Priorisation des bâtiments les plus stratégiques pour les communes
- > Lancement d'une étude dans le cadre du marché d'OPAH-RU sur un bâtiment à Allevard
- > Réflexion en cours à Pontcharra et Villard-Bonnot
- > Les analyses communales à conforter au printemps avec les nouvelles équipes



2.2

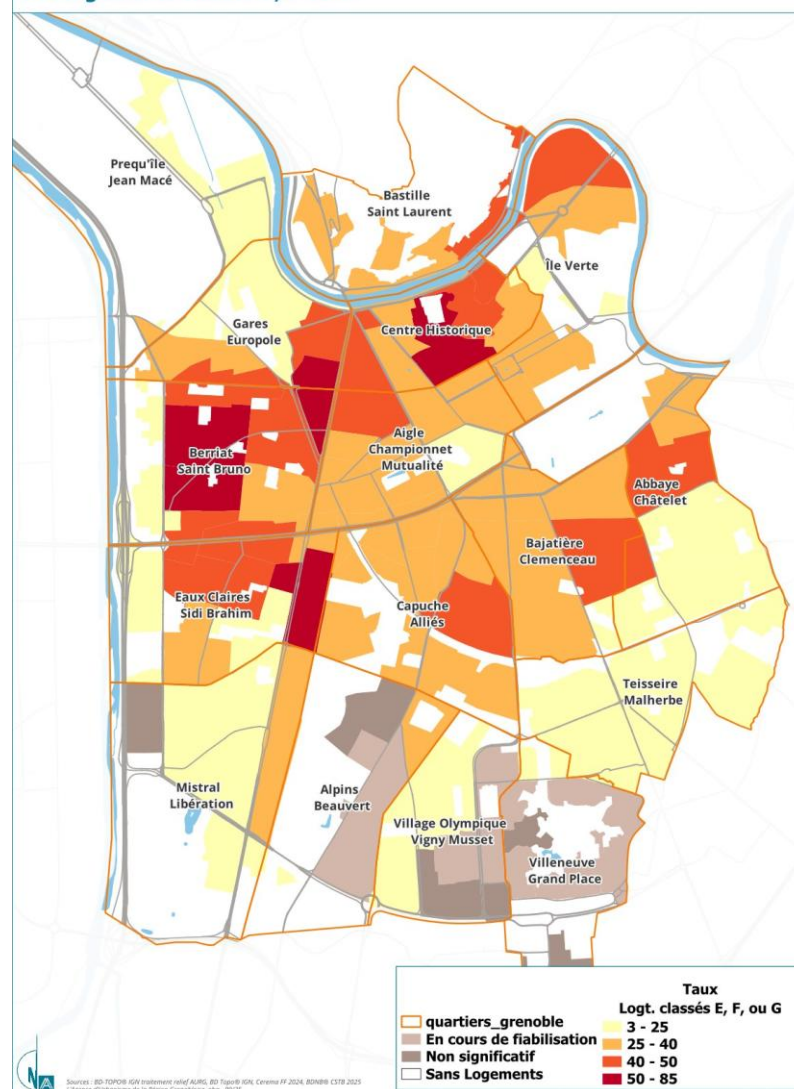
IDENTIFIER LES PASSOIRES DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ILOT

RETOUR D'EXPÉRIENCE : ÉTUDE DE PRÉ-REPÉRAGE DES PASSOIRES THERMIQUES DANS LES ORT DU GRÉSIVAUDAN

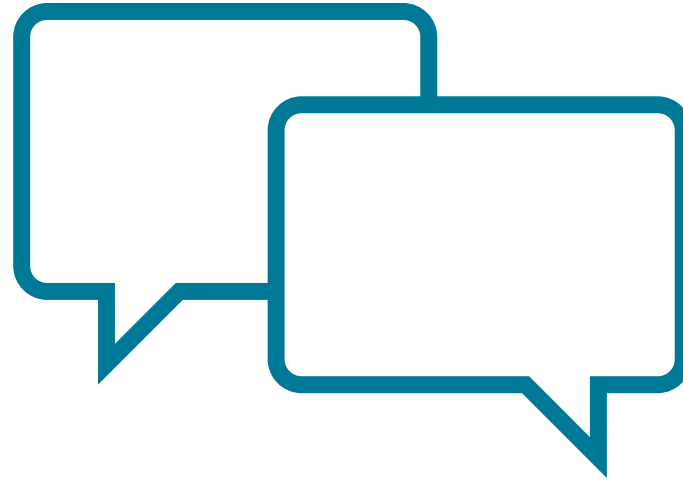
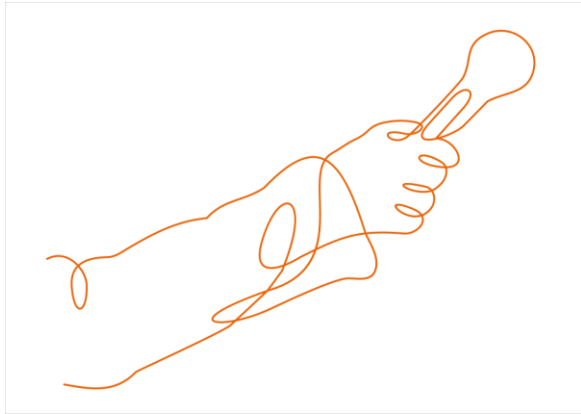
Une étude similaire réalisée à l'échelle de la ville de Grenoble

- > Une **approche par quartier** (caractérisation des passoires), puis à l'**échelle des UF** (scoring)
- > Une **co-construction du scoring** avec l'EPFL-D, la ville et la Métropole
- > Une identification de **20 unités foncières à potentiel**

Les logements classés E, F ou G



2.2 IDENTIFIER LES PASSOIRES DU PARC PRIVÉ : DU GRAND TERRITOIRE À L'ÎLOT



TEMPS D'ÉCHANGE



#3 2025

L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise décrypte pour vous les données Cécim et Perval des marchés fonciers et immobiliers au prisme des modes de vie. Qui achète quoi, où, pourquoi... ?

Chaque année, un focus ciblé et détaillé pour comprendre et anticiper.

Le marché des passoires thermiques

Créé en 2006, le Diagnostic de performance énergétique (DPE) permet de classer les logements selon leur consommation d'énergie et leurs émissions de gaz à effet de serre. Depuis, ce dispositif a été fiabilisé et renforcé à deux reprises via des réformes de 2013 et 2021.

De simple information, le DPE est devenu pleinement opposable au 1^{er} juillet 2021, conformément à la loi ELAN. Les mesures adossées aux DPE incitent à la rénovation, comme le gel de loyers des logements « passoires thermiques » et surtout l'interdiction de location des logements étiquetés G depuis le 1^{er} janvier 2025 (puis F en 2028 et E en 2034), en application de la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Dans ce contexte, observer les transactions immobilières impliquant des passoires thermiques devient essentiel pour comprendre les dynamiques du marché mais aussi les comportements des propriétaires et des acheteurs.

Cette troisième édition de Im'modes de vie propose un panorama des transactions de passoires thermiques (étiquettes F et G) dans le Sud Isère : quels sont les types de biens concernés ? Où sont-ils localisés ? À quel prix sont-ils échangés ? Qui les vend, qui les acquiert ?

Cette analyse offre une lecture précieuse des ajustements du marché immobilier du Sud Isère face aux enjeux climatiques et sociaux contemporains, avec des focus sur le marché en station de sports d'hiver et les centralités engagées dans des démarches de revitalisation.

Cette publication est complémentaire des fiches territoriales de l'OFPI (Observatoire foncier partenarial de l'Isère) dédiées aux dynamiques des marchés immobiliers par type de biens (appartements anciens et neufs, maisons anciennes et terrains à bâtir), par territoires (EPCI, SCoT...).



LES PASSOIRES THERMIQUES DANS LES LOGEMENTS DE L'AIRE GRENOBLOISE

LE MARCHÉ DES PASSOIRES

Présentation de la publication *Im'modes de vie* dédiée au marché des passoires

Majury Vellupillai, chargée d'études habitat foncier

Agence d'urbanisme de la Région Grenobloise



1 publication par an, à l'échelle Sud-Isère, pour :

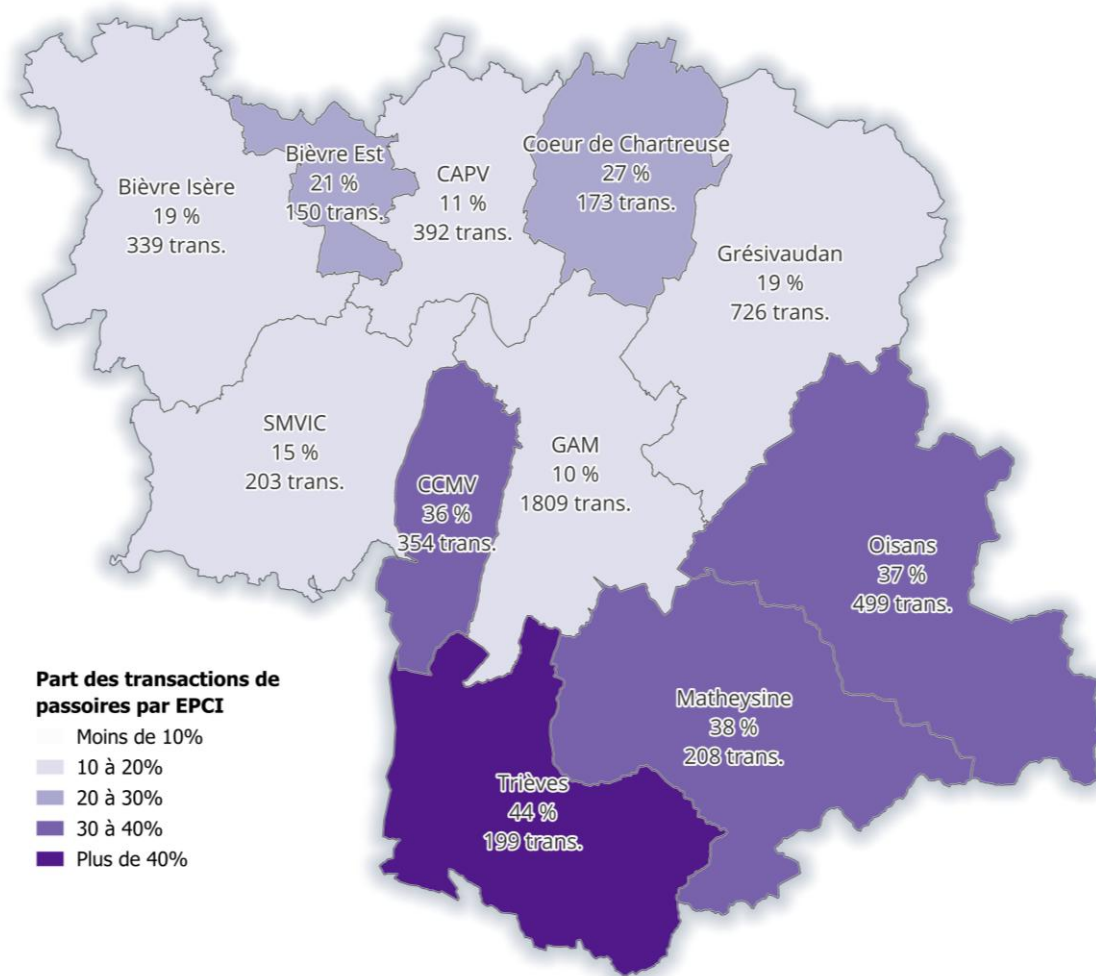
- Valoriser les données **PERVAL** et **CECIM** acquises désormais par l'Agence d'urbanisme
- Mieux **comprendre les comportements d'achat et les parcours résidentiels** selon des profils de ménages ciblés
- Donner des **clés de lecture** aux collectivités et partenaires **afin d'être plus précis dans leurs politiques d'habitat et de peuplement**

Part des transactions de passoires par EPCI entre juillet 2021 et décembre 2024

16 %

DE PASSOIRES (F ET G) ÉCHANGÉES
ENTRE JUILLET 2021 ET DÉCEMBRE 2024
SOIT PLUS DE 5 000 TRANSACTIONS

UNE PART QUI PASSE À 40 % EN INTÉGRANT
LES LOGEMENTS ÉTIQUETÉS E



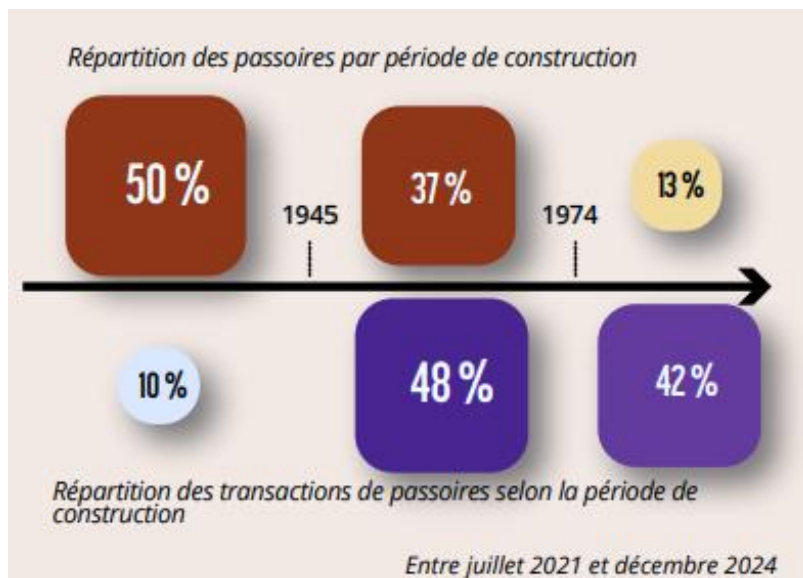
Marché des passoires *Hors stations*

55 %

D'APPARTEMENTS PASSOIRES
PARMI LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

45 %

DE MAISONS PASSOIRES
PARMI LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES



Surface des passoires
échangées dans le Sud
Isère



**SURFACE MÉDIANE HABITABLE
DES APPARTEMENTS**

45 m²
(HORS PASSOIRES : 67 M²)



**SURFACE MÉDIANE
HABITABLE DES MAISONS**

106 m²
(HORS PASSOIRES : 111 M²)

Prix médian des passoires

 **211 000 €**
CONTRE 309 000 € (hors passoires)

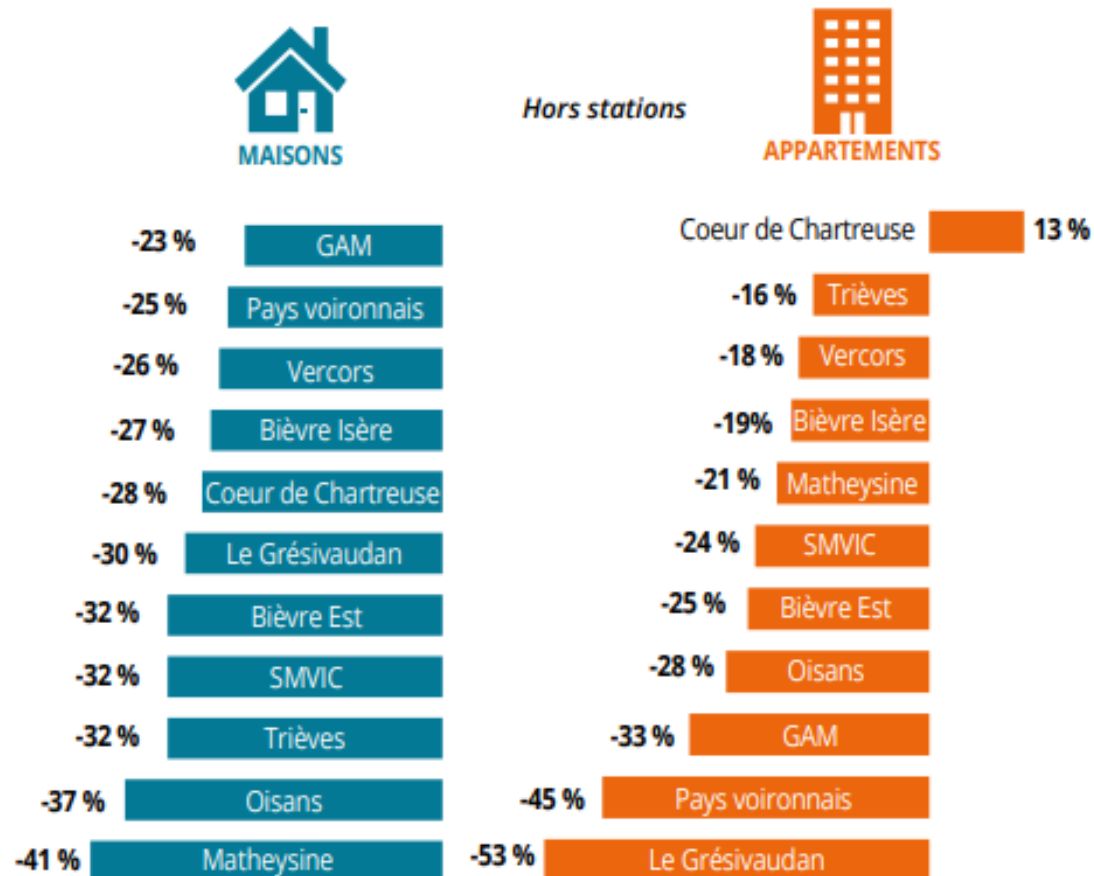
 **95 000 €**
CONTRE 148 800 € (hors passoires)

Moins value des passoires du Sud Isère :

- **-100k€** d'écart pour les maisons anciennes
- **-50k€** d'écart pour les appartements anciens

Des écarts de prix différents selon l'EPCI

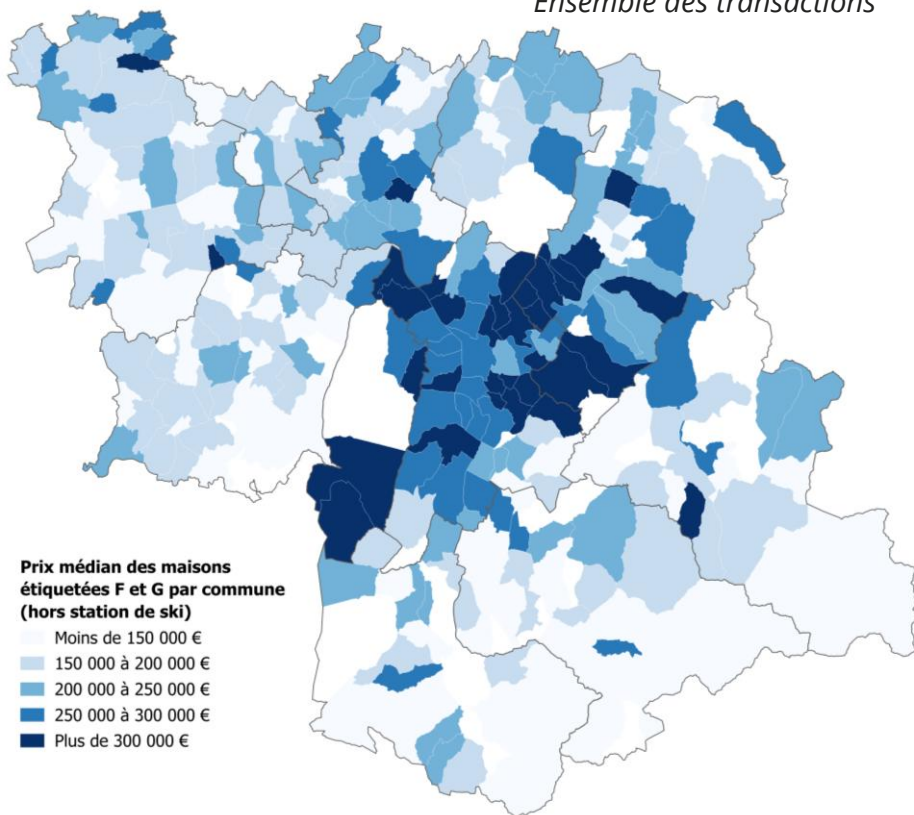
Écarts de prix médians entre les passoires et le reste des biens





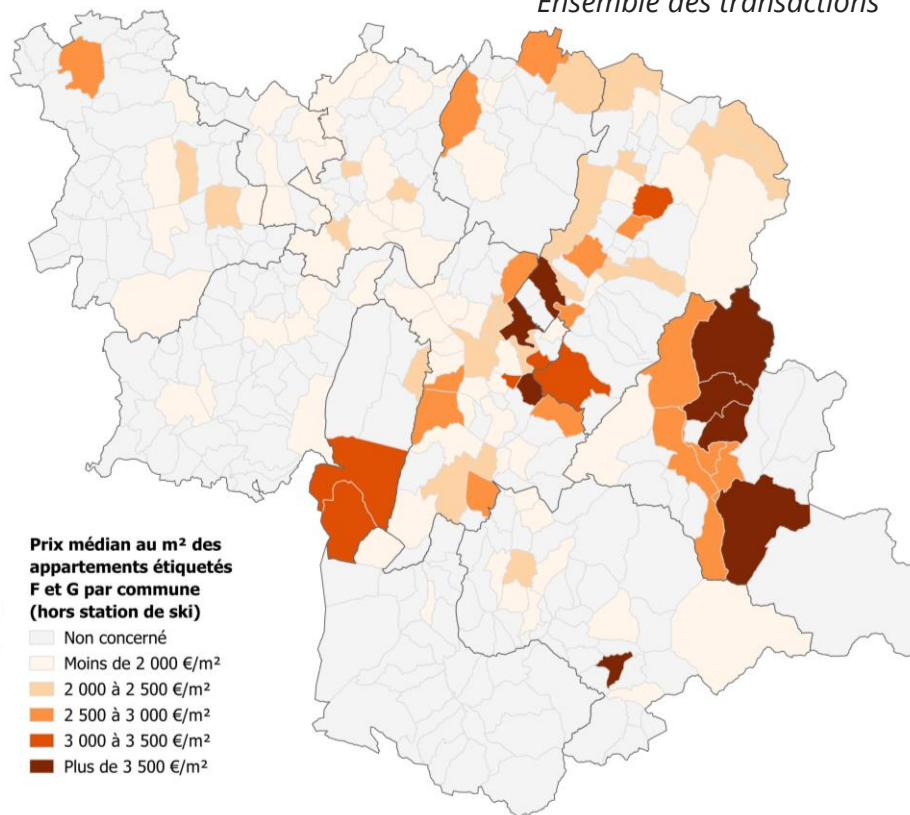
Prix médian des maisons passoires

Ensemble des transactions



Prix médian des appartements passoires

Ensemble des transactions



La localisation demeure le facteur clé du marché immobilier, même pour des biens pénalisés sur le plan énergétique.

3.1 LE MARCHÉ DES PASSOIRES

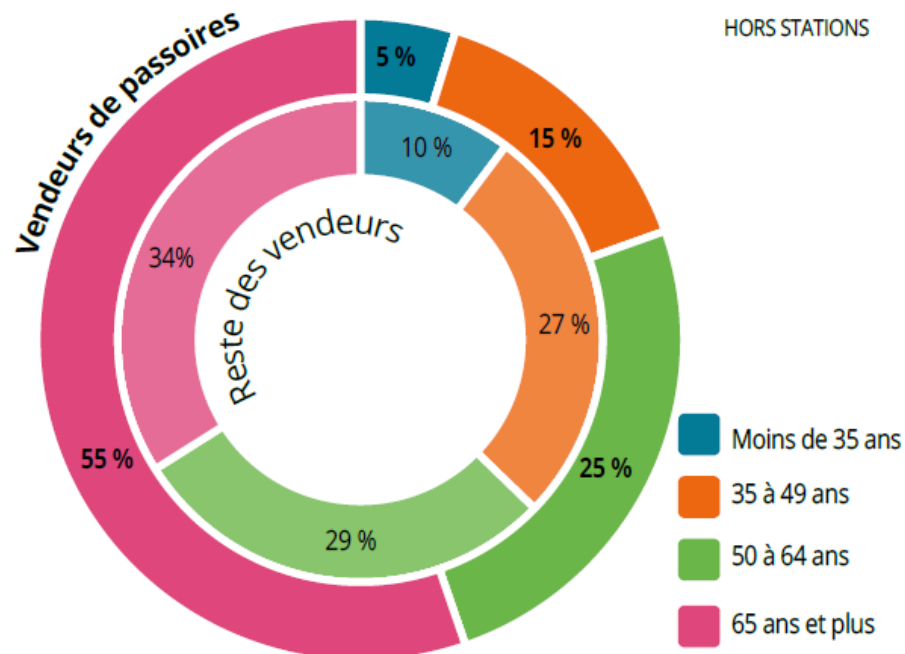
PRÉSENTATION DE LA PUBLICATION IM'MODES DE VIE

Qui vend des passoires dans le Sud-Isère ?

Les vendeurs de passoires sont significativement plus âgés que pour le reste des biens échangés : 55% des vendeurs de passoires âgés de plus de 65 ans.

→ Un enjeu de **remise sur le marché de nombreux logements passoires** dans un contexte de vieillissement de la population.

Classe d'âge des vendeurs de passoires





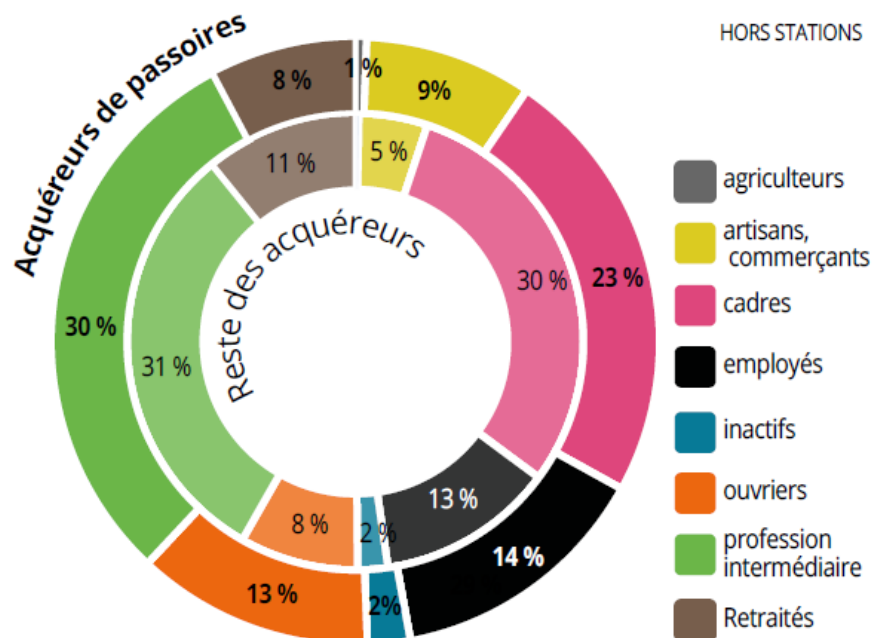
Qui achète des passoires dans le Sud-Isère ?

Les jeunes acheteurs sont présents dans les mêmes proportions que sur le reste du marché.

Les passoires attirent en revanche davantage d'acheteurs externes, qui paient en moyenne des prix plus élevés que les locaux.

Les passoires attirent davantage les artisans et ouvriers, qui mettent à profit leurs compétences en rénovation, et moins les retraités et cadres qui ont davantage de pouvoir d'achat et se tournent vers d'autres types de bien.

CSP des acquéreurs de passoires



3.1 LE MARCHÉ DES PASSOIRES

PRÉSENTATION DE LA PUBLICATION IM'MODES DE VIE

Focus sur les stations

40 %

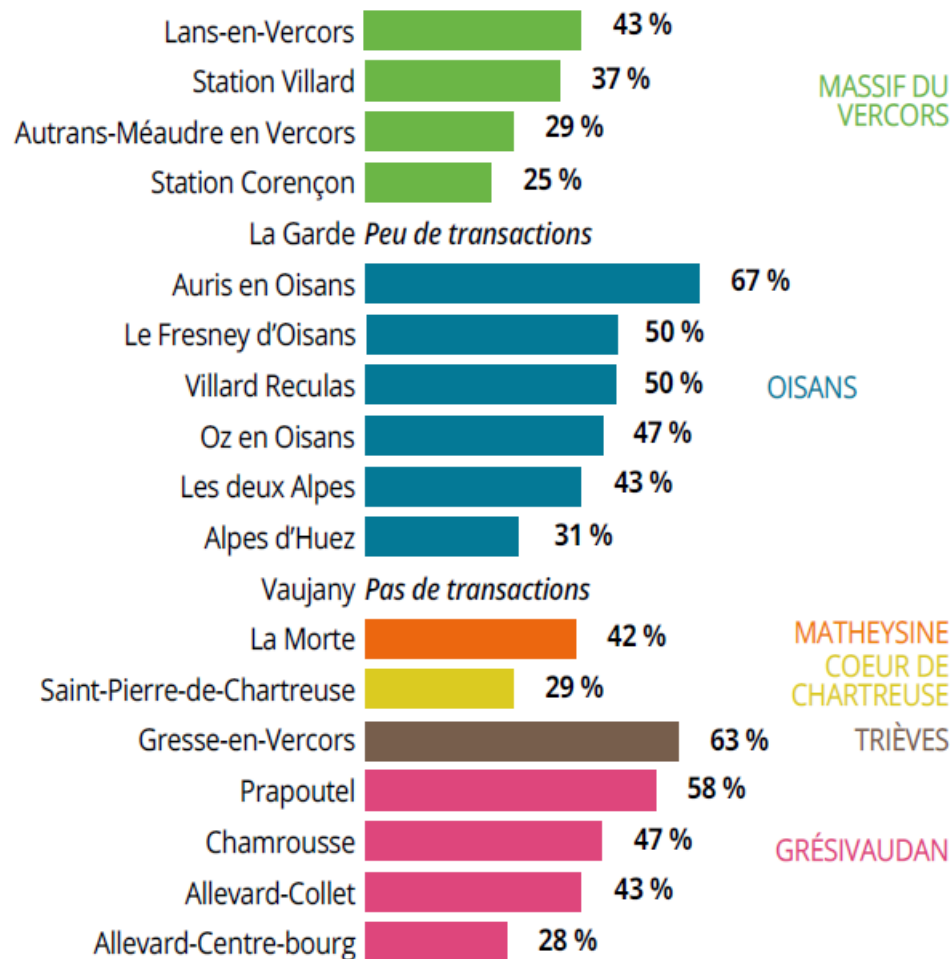
DES TRANSACTIONS RÉALISÉES EN STATION
SONT DES PASSOIRES

Une proportion des passoires échangés qui **varie selon les stations**

Des appartements de très petite taille : 54% de T1

Des acquéreurs plutôt externes : 55 % des acquéreurs de passoires en station viennent de plus loin que l'Isère **et ont tendance à tirer les prix vers le haut** (les acquéreurs hors AURA particulièrement).

Part de passoires au sein des transactions réalisées dans les stations



3.1 LE MARCHÉ DES PASSOIRES



#3 2025

L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise décrypte pour vous les données Cécim et Perval des marchés fonciers et immobiliers au prisme des modes de vie. Qui achète quoi, où, pourquoi... ?

Chaque année, un focus ciblé et détaillé pour comprendre et anticiper.

Le marché des passoires thermiques

Créé en 2006, le **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** permet de classer les logements selon leur consommation d'énergie et leurs émissions de gaz à effet de serre. Depuis, ce dispositif a été fiabilisé et renforcé à deux reprises via des réformes de 2013 et 2021.

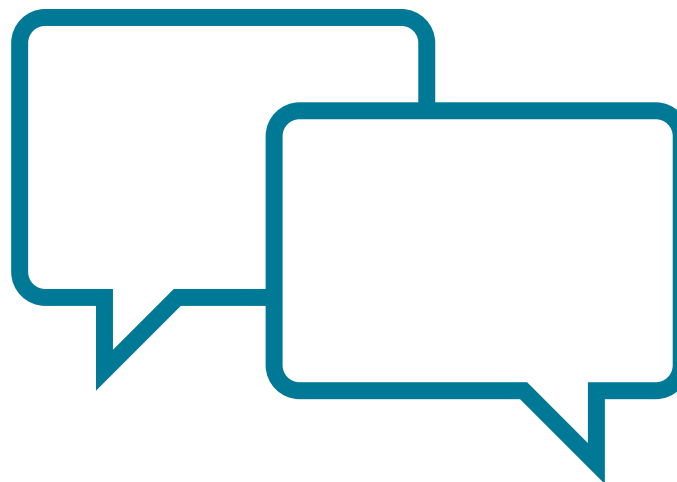
De simple information, le DPE est devenu **pleinement opposable au 1^{er} juillet 2021**, conformément à la loi ELAN. Les mesures adossées aux DPE incitent à la rénovation, comme le gel de loyers des logements « passoires thermiques » et surtout l'interdiction de location des logements étiquetés G depuis le 1^{er} janvier 2025 (puis F en 2028 et E en 2034), en application de la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Dans ce contexte, **observer les transactions immobilières impliquant des passoires thermiques** devient essentiel pour comprendre les dynamiques du marché mais aussi les comportements des propriétaires et des acheteurs.

Cette troisième édition de *im'modes de vie* propose un **panorama des transactions de passoires thermiques (étiquetées F et G) dans le Sud Isère** : quels sont les types de biens concernés ? Où sont-ils localisés ? À quel prix sont-ils échangés ? Qui les vend, qui les acquiert ?

Cette analyse offre une lecture précieuse des ajustements du marché immobilier du Sud Isère face aux enjeux climatiques et sociaux contemporains, avec des focus sur le marché en station de sports d'hiver et les centralités engagées dans des démarches de revitalisation.

Cette publication est complémentaire des **fiches territoriales de l'OFPI (Observatoire foncier partenarial de l'Isère)** dédiées aux dynamiques des marchés immobiliers par type de biens (appartements anciens et neufs, maisons anciennes et terrains à bâtir), par territoires (EPCI, SCoT...).



TEMPS D'ÉCHANGE



LES PASSOIRES THERMIQUES DANS LES LOGEMENTS DE L'AIRE GRENOBLOISE

LE MARCHÉ DES PASSOIRES

Le financement de la rénovation et la mobilisation des acteurs bancaires : retour sur une étude régionale

Annelise Curtaud, chargée d'études habitat foncier
Agence d'urbanisme de la Région Grenobloise



Une étude enclenchée dans le prolongement de la loi Climat et Résilience

- > Étude menée par les **4 agences d'urbanisme** de la région, missionnées par la **DREAL**, comportant **3 volets** :



- > Objectif : permettre un **dialogue avec les acteurs bancaires** sur la façon dont s'opère la mobilisation du secteur dans la rénovation énergétique, les freins, les leviers, en vue d'une meilleure solvabilisation des ménages
- > Des **approfondissements en 2025**, notamment sur le financement des travaux en copropriété

Une mobilisation d'acteurs engagés dans le financement de la rénovation énergétique

- > Réalisation d'entretiens avec des **acteurs bancaires**, mais aussi, plus largement, des **acteurs du financement de la rénovation énergétique**

2024

Banques	Structure
 Caisse d'Épargne	 Grenoble Alpes Métropole
 Crédit Agricole Sud Rhône Alpes	 ADEME
 Crédit Mutuel	 Agir pour la Rénovation
 Banque Postale	 Grenoble Ecole de Management – Chaire Energy for Society
 Banque de la Transition Énergétique par BPAURA	

2025

Structure
 Urbanis / Solutions Rénovation
 BANQUE des TERRITOIRES
 domofinance
 Filao Labs
 RÉGIE SIMONNEAU
 dorémi
 EVORIEL
 ADEME
 PURAUS

Stratégie des banques sur le sujet de la rénovation énergétique

Financement des travaux

Freins et leviers identifiés




Le secteur bancaire, un acteur clé de la rénovation énergétique

- > Un **rôle central des banques** dans le financement de la rénovation énergétique :
 - **Proposer et déployer les dispositifs mis en place par les pouvoirs publics**
 - **Sensibiliser, informer les clients** sur les enjeux de la rénovation énergétique, les mettre en lien avec les acteurs de la rénovation

- > Efficacité énergétique des logements qui relève d'une **question de gestion du risque** pour les établissements de crédit. Il s'agit notamment de :
 - **Réduire le risque d'impayés** en cas de renchérissement des coûts de l'énergie,
 - **Éviter une perte de valeur des logements** passoires thermiques sur lesquels s'appuient les prêts immobiliers octroyés

- > Un enjeu de « **verdissement** » des **portefeuilles de crédits** immobiliers
 - Des pressions en ce sens de la part de la BCE (green asset ratio),
 - Des engagements volontaires de certains acteurs bancaires



Les crédits immobiliers représentent 1,3 milliards sur les 1,5 milliards d'encours des banques aux particuliers

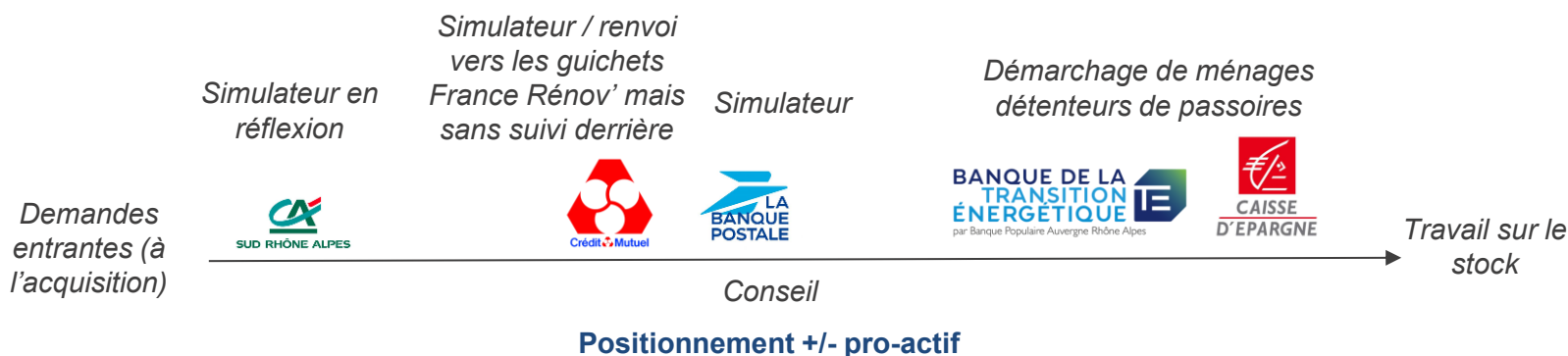
Le secteur bancaire, un acteur clé de la rénovation énergétique

- > **L'acquisition, un moment clé** pour accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique
 - Des **positionnements différents suivant les banques**, allant d'une approche incitative à une approche plus coercitive
- > Au-delà du moment de l'acquisition, les banques développent des **approches plus ou moins pro-actives**. Certaines développent également des **partenariats** avec des acteurs de l'énergie, des **outils de sensibilisation**.



« Aujourd'hui on subit la demande (...) on n'a pas la capacité d'aller chercher plus de demandes »

« Les enjeux de rénovation énergétique d'aujourd'hui reposent plus sur le stock ; on ne peut pas se contenter du flux que représente l'accession »

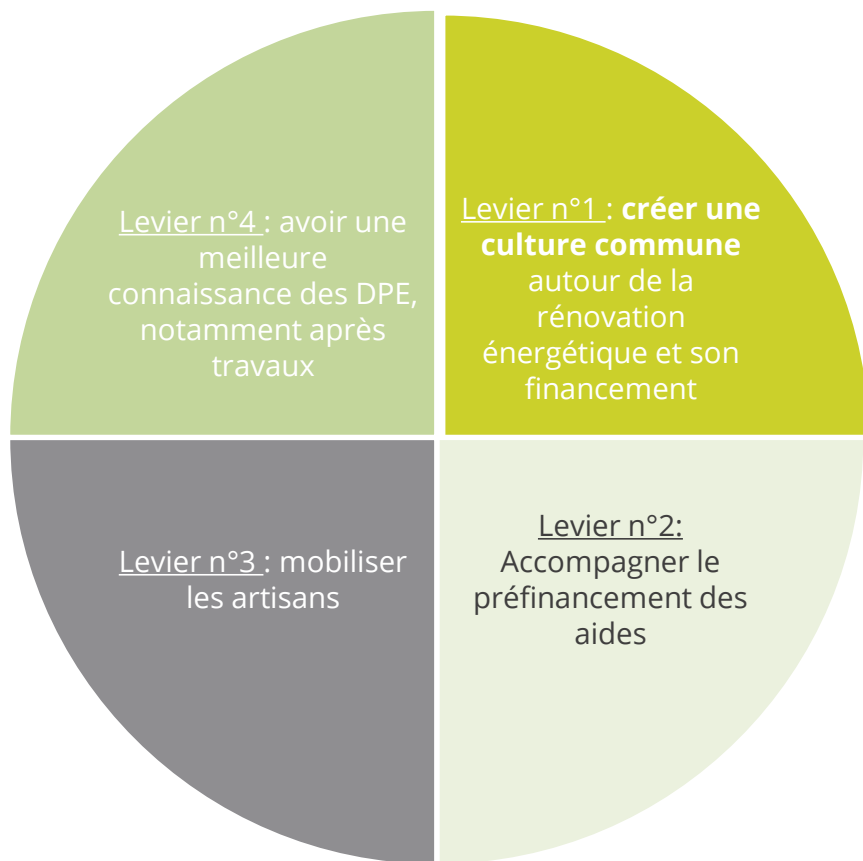




Financement de la rénovation : une diversité de dispositifs

- > **Différentes sources de financements mobilisables** pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, jouant un **effet levier**
- > Pour autant, **deux points peuvent rester bloquants** :
 - Les **restes à charges** restent cependant souvent élevés, notamment pour les ménages aux revenus modestes et très modestes,
 - Le **préfinancement des aides**.
- > Pour aider au financement de ce reste à charge et préfinancer les aides, **différents types de prêts peuvent être mobilisés**
 - Des prêts communs à tous les établissements bancaires (exemple de l'éco-PTZ) et des prêts proposés par certains établissements bancaires (exemple des prêts collectifs)
- > Le **financement des travaux en copropriété**, un enjeu à part entière
 - Objet d'un approfondissement en 2025

Financement de la rénovation : freins et leviers à mobiliser



« Ce qui est suffisant pour l'État (audit énergétique) ne vaut pas pour les banques qui ont besoin d'un DPE »

« Globalement, les banques sont des acteurs dynamiques et réactifs mais il y a un besoin de massification pour montrer qu'il y a un enjeu de structuration derrière ».

« Aujourd'hui, tous les outils existent mais il est nécessaire que chacun s'acculture sur son propre métier et qu'il y ait des liens entre les différentes professions »



Une valorisation des travaux 2024/2025 prévue en 2026, en lien avec la DREAL et les agences de la région



Un volet observation intégré à l'étude

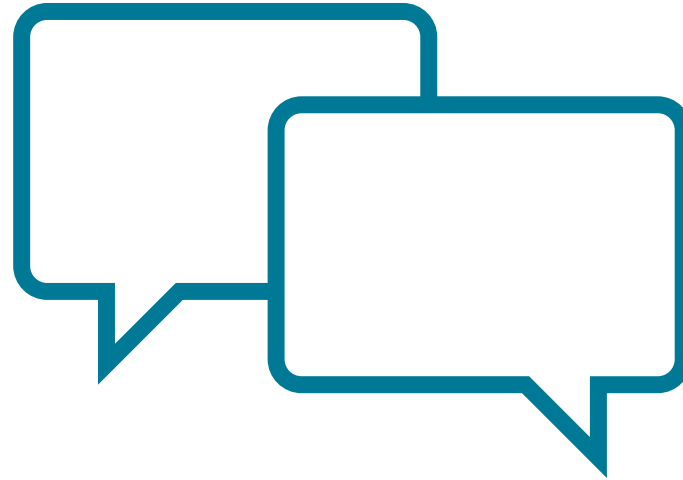
- > Des données de quantification des passoires disponibles à l'échelle **AURA** (EPCI / communes)
 - Méthodologie de simulation définie par les Agences d'urbanisme



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



3.2 LE FINANCEMENT DE LA RÉNOVATION ET LA MOBILISATION DES ACTEURS BANCAIRES



TEMPS D'ÉCHANGE

L'AGENCE

D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

— V — — V — — V — — V — — V —
OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

21 rue Lesdiguières
38 000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr

www.aurg.fr

abonnez-vous et suivez-nous

