

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC RÉSIDENTIEL PRIVÉ de l'aire 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'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).

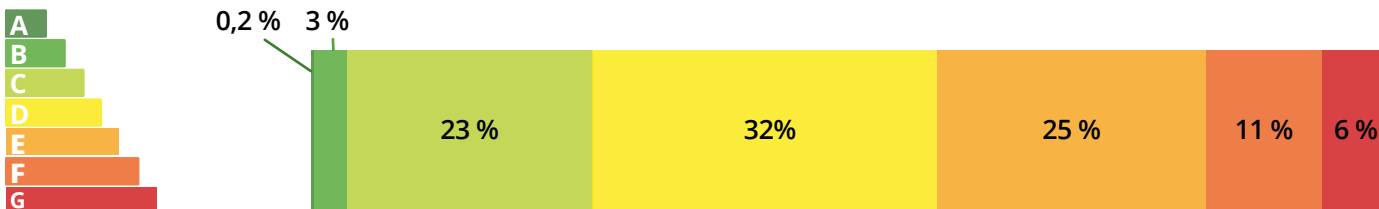
À travers cette publication, l'Agence présente **les enjeux de rénovation des bâtis sur son périmètre d'intervention**, et dresse **un portrait des logements étiquetés F ou G, qualifiés de passoires thermiques**.

*Ce travail mobilise la **Base nationale des bâtiments (BDNB) 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.*

LES LOGEMENTS SELON LEUR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

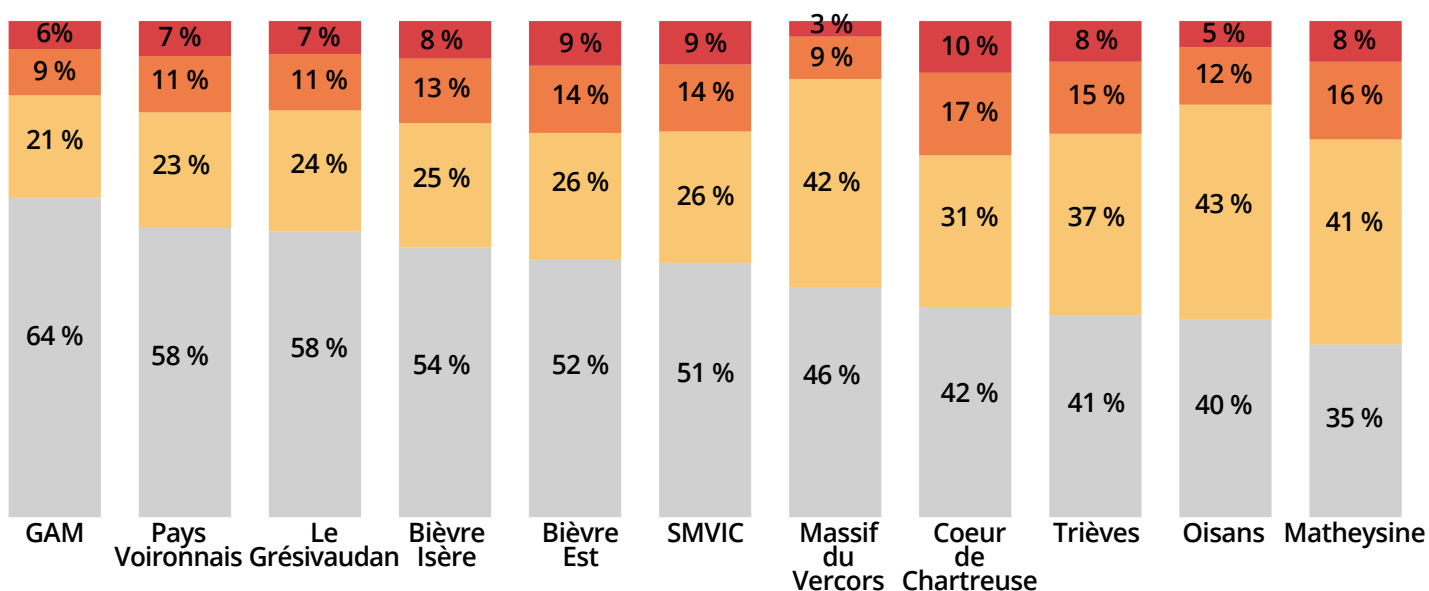
DANS LE PARC PRIVÉ, PLUS DE DEUX LOGEMENTS SUR CINQ CLASSÉS E, F OU G

Répartition des étiquettes énergétiques à l'échelle de l'aire grenobloise



Nombre et part des logements classés E, F ou G par EPCI

	E	F	G
Le Grésivaudan	9 840	4 580	2 680
Trièves	2 140	850	480
Coeur de Chartreuse	1 580	860	540
Matheysine	4 040	1 530	800
Grenoble Alpes Métropole (GAM)	37 070	16 790	10 170
Bièvre Isère	4 690	2 430	1 420
Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (SMVIC)	4 380	2 240	1 450
Oisans	8 330	2 230	1 010
Pays Voironnais	8 160	3 970	2 480
Massif du Vercors	5 070	1 030	380
Bièvre Est	1 900	1 010	670
Aire Grenobloise	87 200	37 520	22 080



UNE PRÉSENCE DE LOGEMENTS PASSOIRES INÉGALE ENTRE LES TERRITOIRES

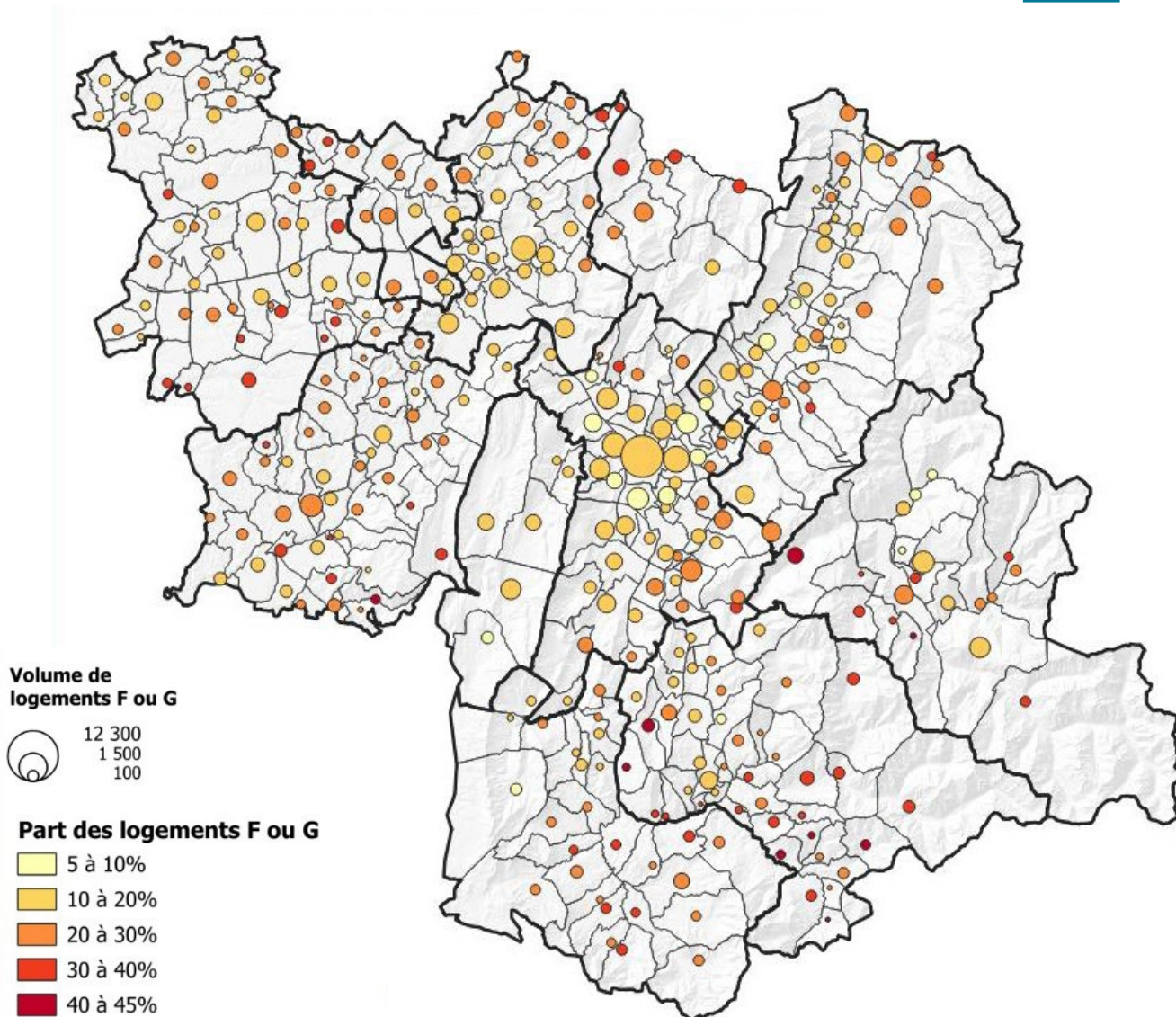
Dans l'aire grenobloise, près de 147 000 logements du parc privé sont potentiellement étiquetés E, F ou G, soit un peu plus de 40 % du parc. Les logements étiquetés G, dont l'interdiction de location est effective depuis le 1^{er} janvier 2025 représentent 6 % du parc résidentiel privé, soit plus de 22 000 logements. 44 % des logements EFG de l'aire grenobloise sont

situés dans la métropole grenobloise (contre 51 % des logements du parc privé, toutes étiquettes confondues). Les territoires de montagne sont fortement concernés par la présence de logements énergivores (Trièves, Matheysine, Oisans, Chartreuse, Vercors) : plus d'un logement sur deux y est potentiellement étiqueté E, F ou G (jusqu'à 60% en Oisans et 65% en Matheysine).

+ 40 %

des logements du parc privé de l'aire grenobloise sont potentiellement étiquetés E, F ou G

Volume des passoires et part dans le parc de logements privés par commune



Source : Agence d'urbanisme de la région grenobloise, d'après données CSTB-BDND 2024

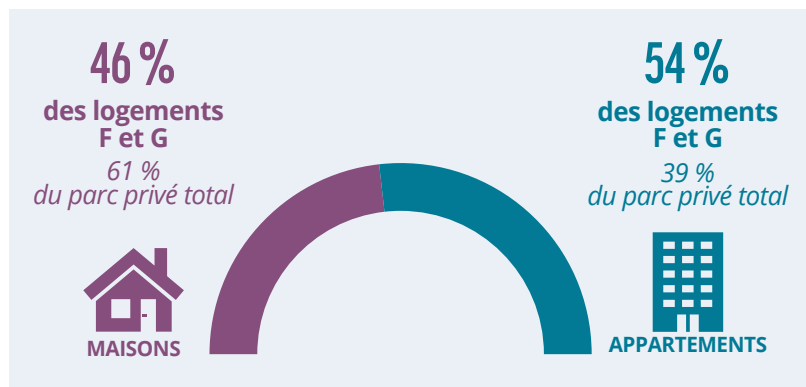
■ PASSOIRES THERMIQUES, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Est considéré comme une passoire thermique tout bien qui obtient une étiquette F ou G sur son Diagnostic de performance énergétique (DPE), et qui présente donc une consommation d'énergie primaire ou des émissions de CO₂ excessives. Aussi, la suite de la publication sera dédiée à l'analyse détaillée des caractéristiques de ces logements uniquement.

UN ENJEU GLOBAL

UNE PROBLÉMATIQUE QUI CONCERNE AUTANT LE PARC COLLECTIF QU'INDIVIDUEL

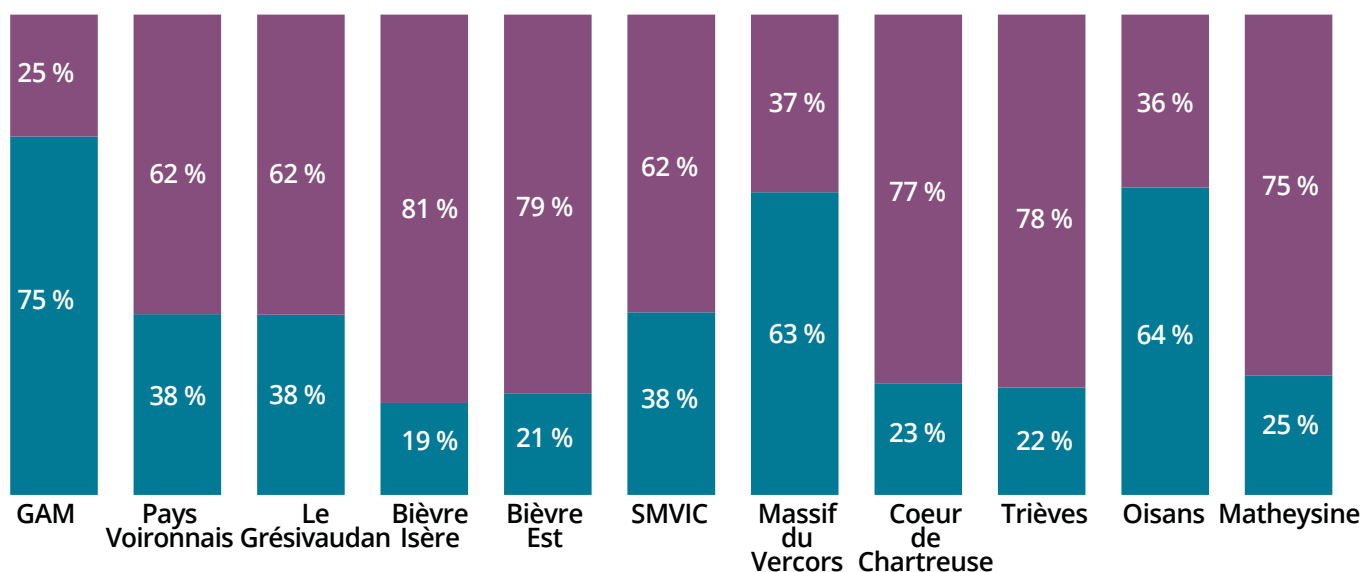
A l'échelle de l'aire grenobloise, les passoires énergétiques sont en majorité des appartements (54 %, alors qu'ils représentent 39 % des logements du parc privé, toutes étiquettes confondues). Les maisons représentent quant à elles 46 % des logements étiquetés F ou G. On observe une tendance similaire en Oisans, dans le massif du Vercors et surtout dans la métropole grenobloise, avec une majorité d'appartements parmi les logements étiquetés F ou G. Dans les autres EPCI, les passoires énergétiques sont principalement des maisons.



L'analyse des étiquettes F et G par typologie montre que les logements individuels et collectifs sont concernés dans des proportions relativement similaires par cette problématique. A l'échelle de l'aire grenobloise, 20 % des maisons sont potentiellement étiquetées F ou G, contre 15 % des appartements. Des différences plus marquées sont à souligner dans certains EPCI.

À Bièvre Est et Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, 30 % des appartements sont de potentielles passoires, contre environ 20 % des maisons. À l'inverse, les maisons sont plus concernées en Oisans et dans la Communauté de communes Cœur de Chartreuse (près de 30% potentiellement étiquetées F ou G).

Distribution des passoires selon la forme d'habitation



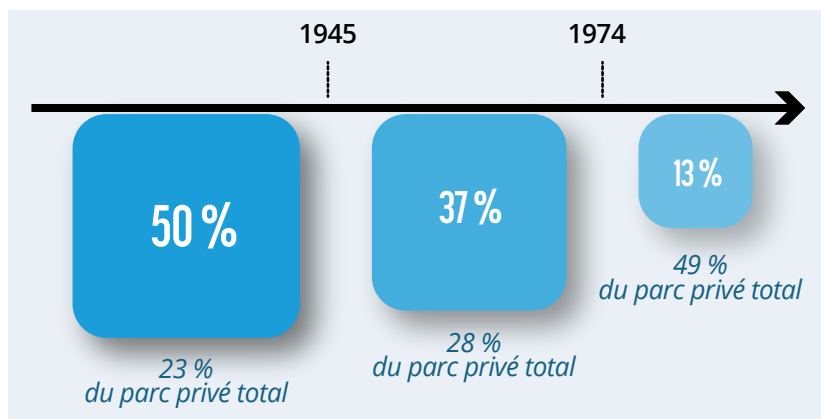
■ CONNAITRE LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS PASSOIRES POUR MIEUX CIBLER LES ACTIONS À MENER

L'Agence accompagne la commune d'Échirolles dans la définition d'une stratégie habitat. Dans ce cadre, une analyse des logements passoires thermiques a été réalisée. Il apparaît que le parc collectif ancien, pourtant très majoritaire sur la commune, est relativement peu concerné par les passoires (avec 9% d'appartements E, F ou G), du fait de la dynamique de rénovation du parc locatif social, dominant. En revanche, 56 % des maisons sont potentiellement étiquetées E, F ou G, soulignant ainsi un enjeu d'accompagnement à la rénovation du parc individuel.

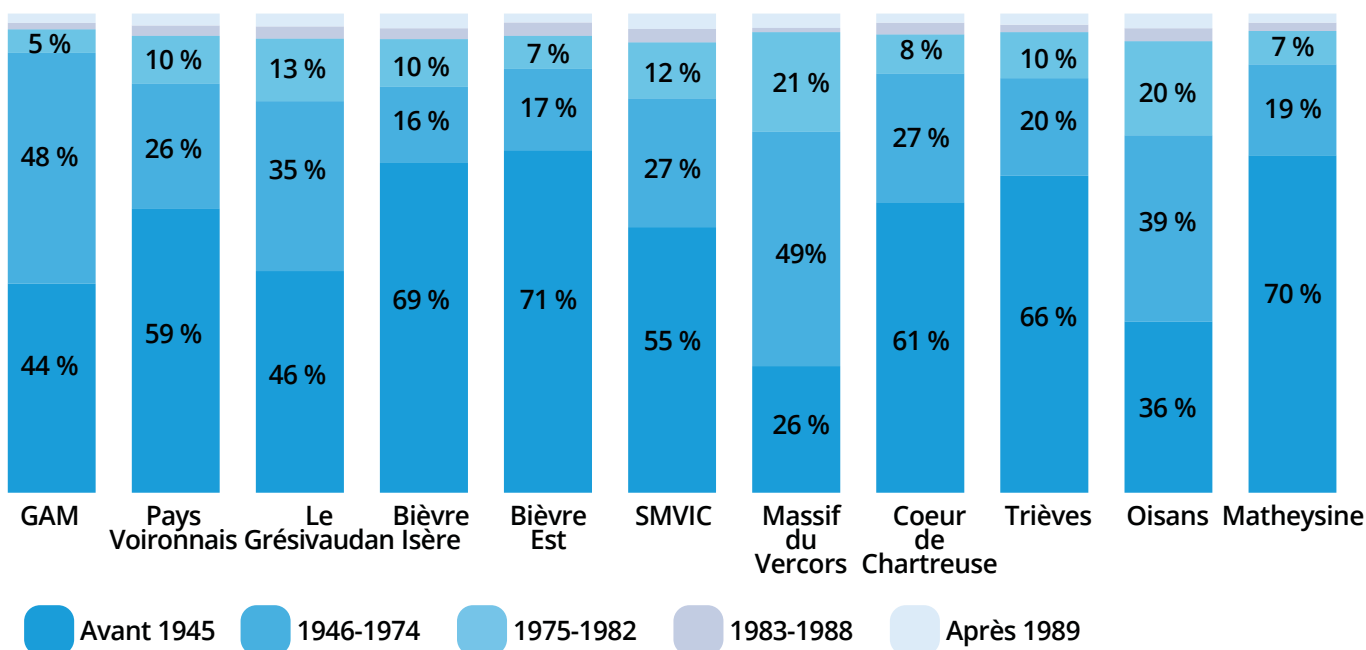
DES LOGEMENTS ÉNERGIVORES CONCENTRÉS DANS LE PARC ANCIEN

A l'échelle de l'aire grenobloise, la **grande majorité des logements potentiellement étiquetés F et G a été construite avant 1974**, année de la première réglementation thermique (près de 90 %). En outre, près de 30 % des logements construits avant 1974 sont potentiellement étiquetés F ou G. *A contrario* plus le logement est récent, moins la part de logements F ou G est importante. On constate donc une **relation directe entre l'âge du parc et sa performance énergétique**, ainsi qu'un impact des réglementations thermiques successives sur les performances énergétiques des logements. **Le constat est similaire à l'échelle des EPCI.** Dans les territoires plus urbains, comme la métropole grenobloise, la part de passoires thermiques construites dans l'entre-deux guerre, dans un contexte de perte des savoirs-faire traditionnels et de construction massive, est plus importante que sur les autres territoires.

Répartition des passoires thermiques selon leur date de construction



Distribution des passoires selon leur période de construction



LE RÔLE DES RÉGLEMENTATIONS THERMIQUES DANS L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE DES BÂTIMENTS

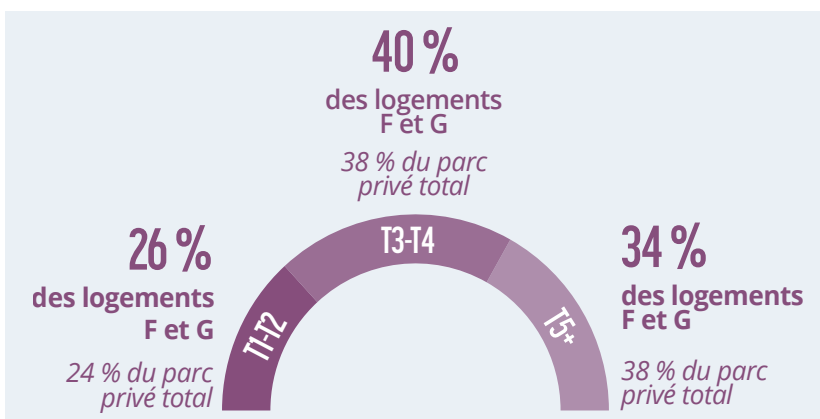
Ces réglementations visent à encadrer la performance thermique des bâtiments neufs. À ce jour, cinq réglementations thermiques se sont succédées (RT1974, 1988, 2000, 2005 et 2012), suivies récemment de la RE2020, ces dernières fixant des objectifs en termes de performance énergétique de plus en plus ambitieux. Le parc ancien, dont la construction n'était pas encadrée par les différentes réglementations thermiques, est globalement plus énergivore que le parc récent. Malgré tout, le parc d'après-guerre (construit rapidement pour faire face à une explosion démographique, dans une période d'énergie abondante) présente de moins bonnes performances énergétiques que le parc très ancien. Ce dernier a en effet bénéficié de matériaux et de savoirs-faire traditionnels. Cela questionne également la prise en compte des travaux d'amélioration réalisés sur les logements anciens, probablement sous-estimés par la base de données.

DES PASSOIRES LÉGÈREMENT PLUS REPRÉSENTÉES PARMIS LES PETITS LOGEMENTS

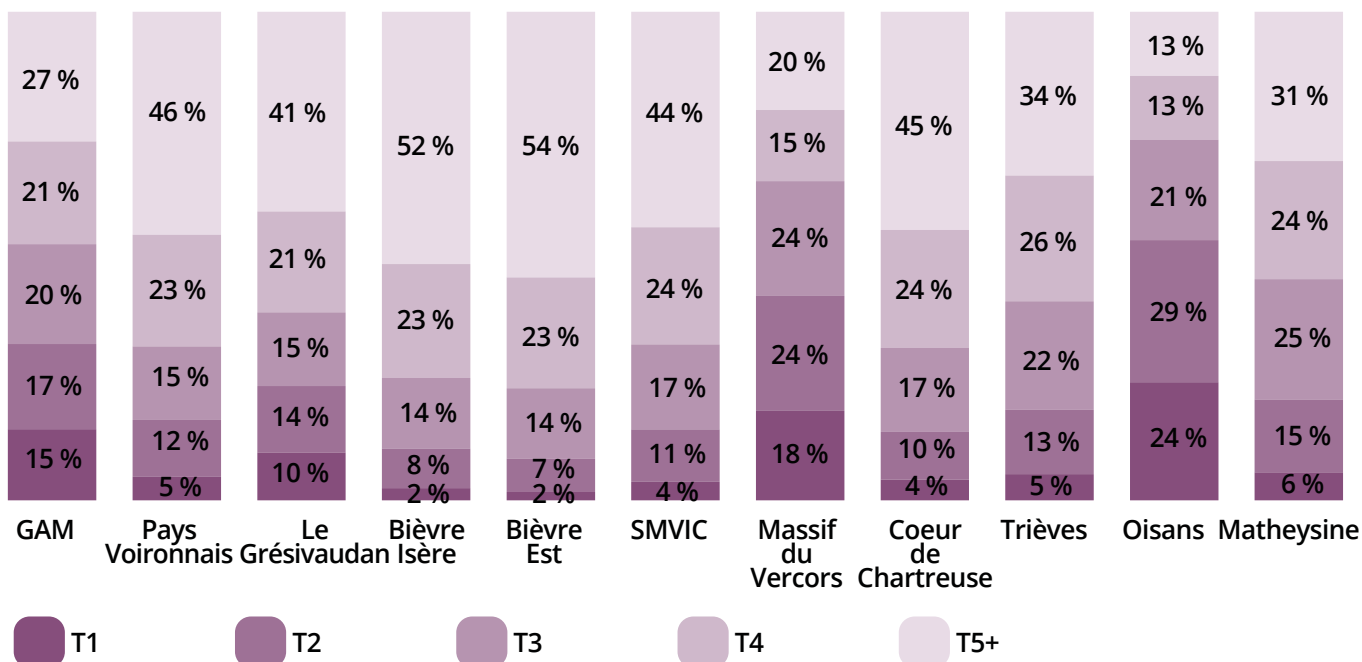
Si en volume, les passoires sont en majorité des T3 et plus (très présents au sein du parc privé), la probabilité qu'un logement soit une passoire thermique est plus forte pour les petits logements. Alors que les besoins en petits logements sont croissants, la sortie progressive des logements passoires T1-T2 du marché locatif pourrait avoir des incidences sur l'accès au logement des petits ménages, notamment des étudiants,

des personnes seules et des familles monoparentales. À l'échelle des EPCI, les petits logements passoires thermiques sont sur-représentés en Oisans et dans le massif du Vercors, en lien avec la présence de résidences touristiques. Un constat similaire est fait sur la métropole grenobloise, qui accueille de nombreux étudiants.

Répartition des passoires thermiques



Distribution des passoires selon le nombre de pièces



LE LOGEMENT, UN DÉTERMINANT MAJEUR DE LA SANTÉ DES POPULATIONS, NOTAMMENT DES PLUS PRÉCAIRES

Les logements passoires thermiques, en particulier de petite taille, peuvent accueillir des populations potentiellement plus fragiles : étudiants, familles monoparentales, ménages à faibles revenus, personnes âgées, etc. Ces derniers sont exposés à un risque accru pour leur santé, lié aux températures intérieures basses. La rénovation de ces logements est ainsi un enjeu sanitaire et social, avec des bénéfices de santé significatifs. Si la réhabilitation des logements inefficaces sur le plan énergétique et habités par les ménages les plus pauvres est estimée à 6,5 milliards d'euros, l'investissement serait rentabilisé en à peine plus d'une décennie au regard des coûts médicaux annuels qui pourraient être évités (500 millions d'euros par an). (source : Santé publique France. *La Santé en action*. Septembre 2021)

LES ENJEUX EN TERMES DE RÉNOVATION

UNE VACANCE STRUCTURELLE QUI PEUT SOULIGNER UNE INADAPTATION DES LOGEMENTS ET DES BESOINS DE RÉNOVATION THERMIQUE

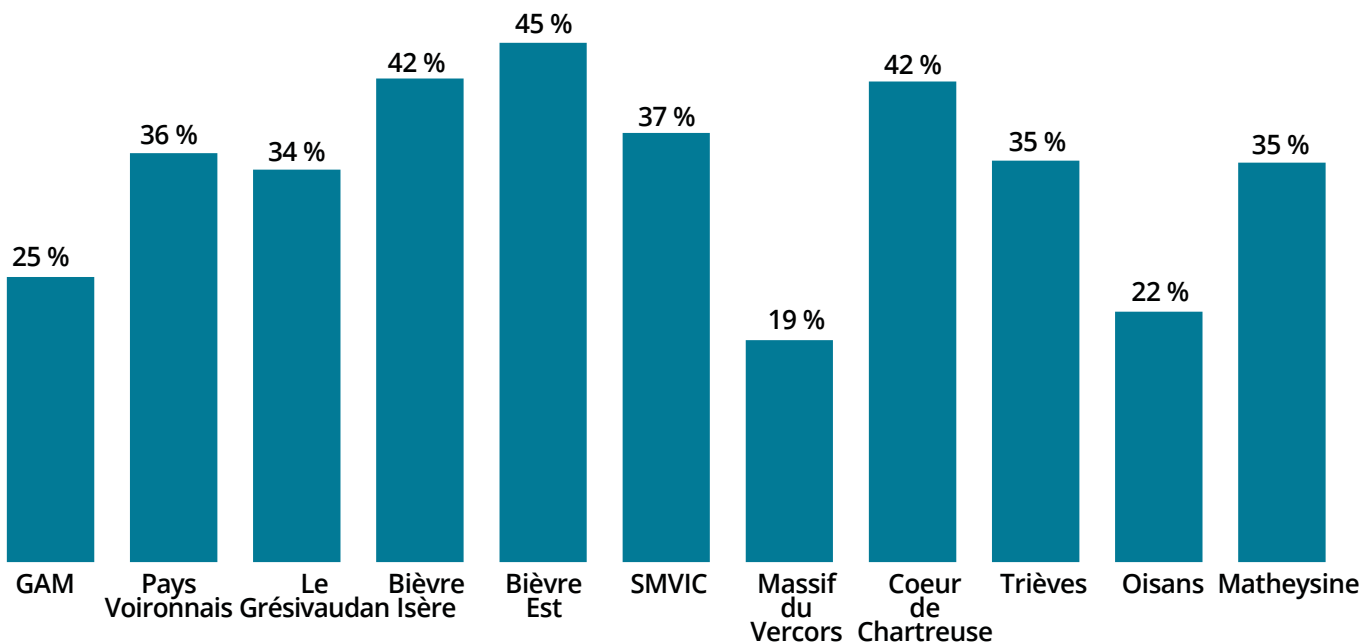
La vacance peut avoir diverses causes, telles que l'inadaptation d'un bien à la demande, sa vétusté ou son obsolescence. Sur l'aire grenobloise, 30 % des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des passoires thermiques, ce qui peut souligner un enjeu de réhabilitation et d'adaptation aux attentes des ménages. Ce constat est particulièrement marqué sur certains territoires, notamment Bièvre Est, Cœur de Chartreuse et Bièvre Isère, avec plus de 40 % de logements potentiellement

étiquetés F ou G parmi les logements vacants depuis plus de 2 ans. Il convient cependant de souligner que la grande majorité des passoires thermiques est occupée (95 % à l'échelle de l'aire grenobloise), particulièrement dans les territoires les plus tendus. Ainsi, la part de logements étiquetés F ou G occupés est plus élevée dans la métropole grenobloise, le Grésivaudan (96 %) et le massif du Vercors (97 %).

30 %

des logements vacants depuis plus de 2 ans dans l'aire grenobloise sont des passoires (environ 2 900 logements)

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



■ PASSOIRES ET VACANCE : UN CROISEMENT D'INDICATEURS PERTINENT

Les passoires thermiques et les logements vacants depuis plusieurs années représentent des gisements potentiellement (re)mobilisables pour renforcer l'offre de logements existante, améliorer l'image d'un secteur et jouer un effet levier pour enclencher d'autres actions de rénovation à proximité. En ce sens, en 2024, l'EPFL-D (Établissement public foncier du Dauphiné) a missionné l'Agence pour le repérage des passoires thermiques résidentielles au sein des ORT (Opérations de revitalisation de territoires) de la Communauté de communes Le Grésivaudan. Il s'agissait d'identifier et de caractériser ces logements passoires et, dans un second temps, de cibler les secteurs à enjeux par un croisement d'indicateurs, notamment celui de la vacance structurelle. Il en découle une sélection de secteurs à potentiel pour mener des actions publiques.

POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS, LA NÉCESSITÉ DE RÉNOVER AFIN DE LIMITER L'ÉROSION DE L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 interdit progressivement à la location les passoires thermiques. Le critère de performance énergétique a également été modifié au 1er juillet. Ainsi :

- au 1er janvier 2023, interdiction de louer les logements très énergivores. (plus de 420 kWh / m²/an) ;
- en 2025, interdiction de louer les logements étiquetés G ;
- en 2028, interdiction de louer les logements étiquetés F ;
- en 2034, interdiction de louer les logements étiquetés E.

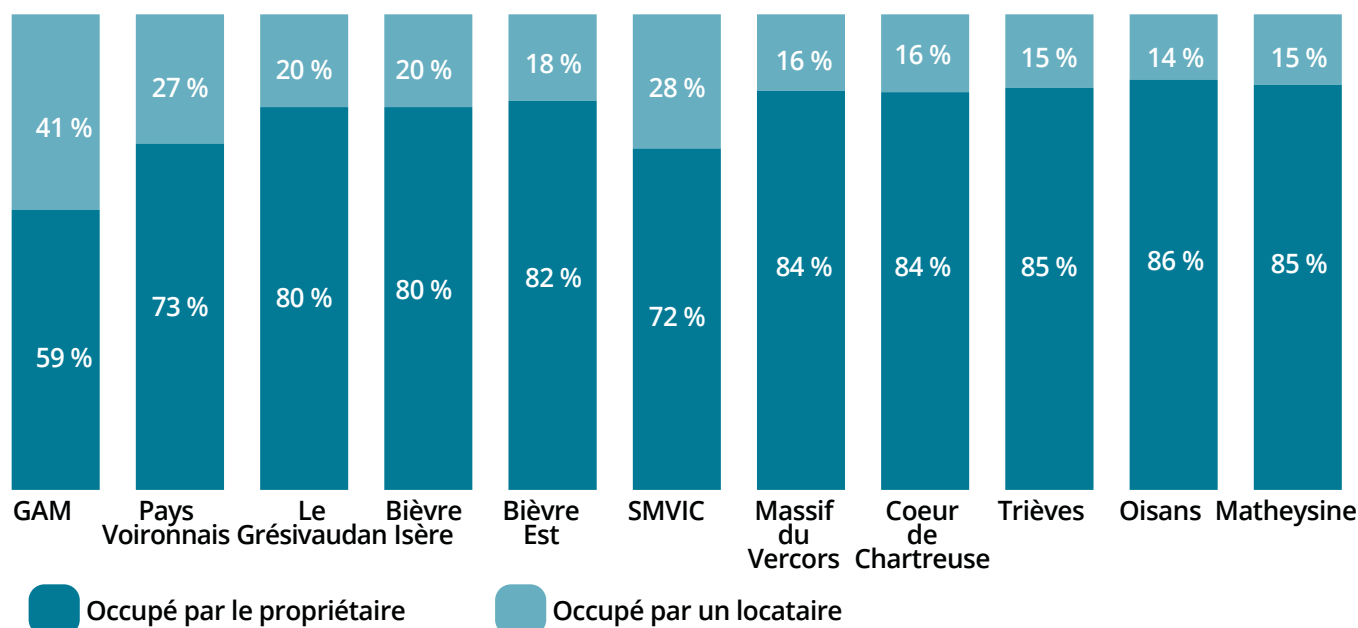
À l'échelle de l'Aire grenobloise, 30 % des passoires sont occupées par un locataire, soit près de 16 000 logements qui pourraient potentiellement sortir du parc locatif à horizon 2028 en l'absence de travaux.

Ce constat souligne un fort enjeu de rénovation dans le parc locatif privé, particulièrement marqué sur la métropole grenobloise avec 41 % de passoires occupées par un locataire (contre 32 % du parc privé total, soit près de 10 000 logements). Des besoins sont également à souligner sur les territoires dans lesquels l'offre locative privée est moins développée, et pourrait se réduire encore davantage. C'est notamment le cas sur les communautés de communes Cœur de Chartreuse et Bièvre Est.

30 %

des passoires de l'aire grenobloise sont occupées par un locataire (environ 16 000 logements)

Distribution des passoires selon le statut d'occupation



LES 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.

À compter de cette dernière date, tous les meublés de tourisme seront soumis aux mêmes obligations de performance énergétique que les logements mis à la location à titre de résidence principale : le DPE devra afficher une classe comprise entre A et D. À noter que cette problématique des passoires thermiques est particulièrement marquée dans les cinq massifs isérois (Belledonne, Chartreuse, Oisans, Sud Isère et Vercors), plus particulièrement concernés par les locations touristiques. L'Agence réalise depuis 2 ans pour Isère Attractivité et le Département, des fiches d'analyse des marchés immobiliers touristiques isérois. L'édition 2024 montre qu'à l'échelle des massifs isérois, 36 % des logements ayant fait l'objet d'une transaction entre 2019 et 2023 sont des passoires thermiques (contre 14 % à l'échelle du département de l'Isère). Ce taux monte jusqu'à 50 % en Oisans.

LES COPROPRIÉTÉS COMME LEVIER POUR MASSIFIER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

À l'échelle de l'aire grenobloise, 64 % des appartements passoires relèvent d'une copropriété. Il s'agit donc de véritables leviers pour massifier la rénovation énergétique du parc collectif. S'il s'agit en majorité de copropriétés de moins de 50 lots (58 %), 11 % relèvent de copropriétés de 200 lots ou plus, ce qui peut potentiellement complexifier les prises de décision pour enclencher des travaux de rénovation thermique. 10% des appartements passoires relèvent par ailleurs de très petites copropriétés (moins de 10 lots), plus complexes à rénover du fait de coûts de travaux par logement plus élevés, mais aussi d'une rentabilité plus limitée pour les acteurs de la rénovation. Elles sont aussi plus nombreuses à être gérées par des syndicats bénévoles (seulement 22 % des copropriétés de moins de 10 lots de l'aire grenobloise sont gérées par des syndicats professionnels), moins aguerris aux démarches à mener pour des travaux de rénovation. Cet enjeu

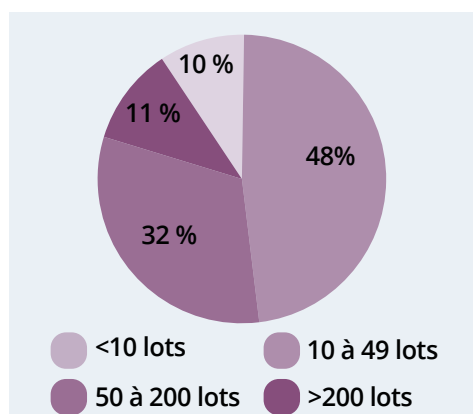
de rénovation des copropriétés est plus marqué sur les territoires urbains, comme la métropole grenobloise, et touristiques comme l'Oisans et le massif du Vercors. Ce dernier constat souligne les besoins de rénovation des copropriétés touristiques.

64 %

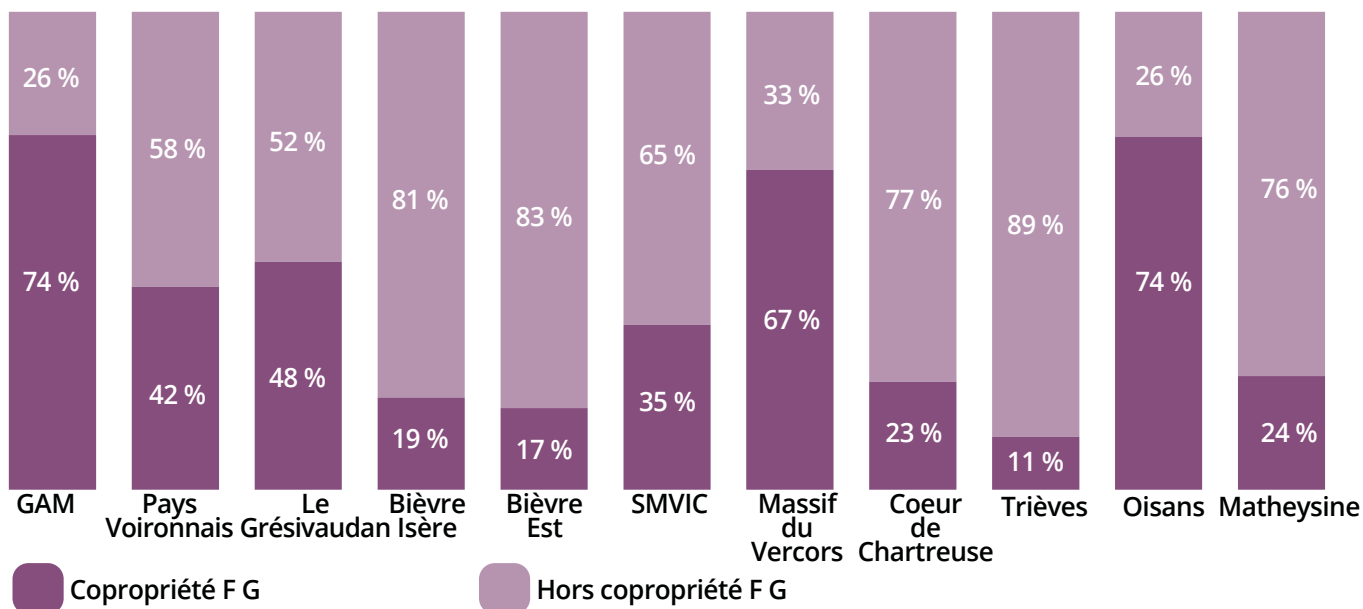
des appartements passoires de l'aire grenobloise se situent dans des copropriétés immatriculées au registre national des copropriétés (environ 20 000 logements)

75 % du parc privé total

Répartition des passoires selon le nombre de lots de la copropriété



Distribution des passoires selon l'appartenance à une copropriété inscrite au Registre national des copropriétés (RNC)



■ COPROPRIÉTÉS ET RÉNOVATION THERMIQUE : DES ENJEUX SPÉCIFIQUES

Face au défi de la massification de la rénovation énergétique, les copropriétés représentent des leviers importants. Des freins inhérents à leur statut peuvent cependant complexifier le passage à l'acte de rénover. Prise de décision, financements, gestion des impayés, accompagnement technique et administratif, sont autant de défis qui s'imposent aux copropriétaires. Ces dernières années, des évolutions législatives incitent ces derniers à engager des travaux de rénovation. La notion de valeur verte, à savoir le gain de valeur d'un bien suivant ses performances énergétiques, émerge et devient un moteur supplémentaire. Plus récemment, la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 a permis la mise en place d'un nouveau prêt collectif à adhésion automatique. Ce dernier est souscrit par le syndicat des copropriétaires, et est attaché à la pierre et non à la personne. Mobilisable depuis juillet 2025 et la publication des décrets associés, il constitue un outil supplémentaire d'incitation. Face à ces enjeux, le réseau des agences d'urbanisme de la région (urbA4) est mobilisé depuis 2 ans par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes pour mener une réflexion sur le financement de la rénovation énergétique avec, en 2025, un focus sur le financement des travaux en copropriétés.

UNE MOBILISATION DE L'AGENCE POUR MIEUX CONNAITRE LE PARC RÉSIDENTIEL EXISTANT

L'AGENCE DÉVELOPPE LA CONNAISSANCE DES PASSOIRES THERMIQUES...

A l'heure où les politiques de sobriété foncière et de transitions mettent l'accent sur la nécessité d'optimiser et de réinvestir au maximum le parc résidentiel existant, la connaissance des potentiels remobilisables est essentielle. Avec l'acquisition de la BDNB Expert du CSTB, l'Agence se dote d'un outil supplémentaire pour observer ce parc, et plus précisément les logements passoires thermiques. Par la prédiction des DPE manquants, cette base de données permet d'avoir une vision quasi-exhaustive des performances thermiques du parc. Ces prédictions peuvent alors fournir une vision stratégique à grande échelle, mais aussi se décliner à l'échelle du bâti et du logement.

...POUR ALIMENTER LES STRATÉGIES ET PLANIFICATIONS DES TERRITOIRES

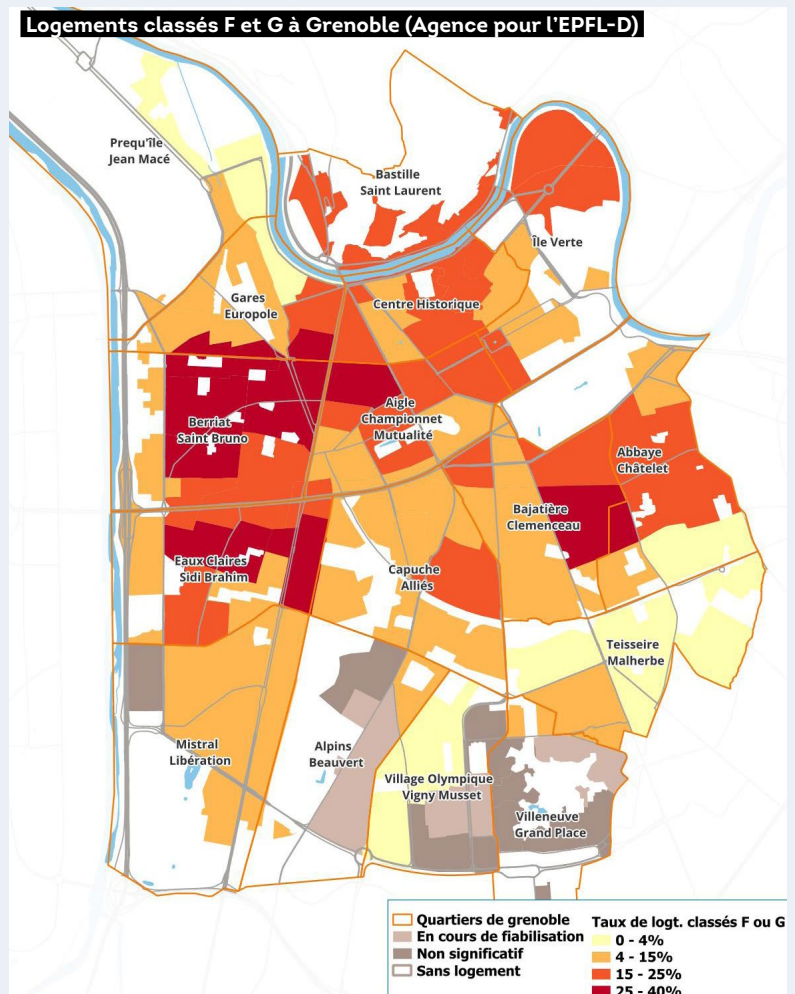
La connaissance du volume, des caractéristiques et des secteurs de concentration des passoires à l'échelle d'une intercommunalité permet d'alimenter les objectifs et programmations des plan climat énergie territoriaux et des programmes locaux de l'habitat. Une politique de rénovation visant à réduire les passoires sur un territoire fait partie des leviers majeurs à enclencher dans une trajectoire de baisse des émissions de gaz à effet de serre, mais aussi pour amortir la précarité énergétique, réduire le mal-logement, améliorer l'attractivité résidentielle. À l'échelle d'une commune, cette connaissance peut alimenter une stratégie de rénovation ciblée sur certains secteurs et types de logements. Cette connaissance a déjà été mobilisée dans plusieurs études : PLH et PCAEM de la Métropole grenobloise, PLH du Pays Voironnais, stratégie habitat de la commune d'Échirolles.


...ET POUR PRÉPARER L'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE

Une approche de repérage à l'échelle de l'îlot, de la parcelle peut également s'avérer pertinente pour cibler des secteurs à enjeux, dans une logique plus opérationnelle. En 2024, l'EPFL-D a missionné l'Agence pour effectuer un repérage des monopropriétés ou petites copropriétés passoires thermiques qui pourraient faire l'objet d'une acquisition foncière en vue d'une rénovation globale au sein des quatre secteurs d'Opération de revitalisation du territoire (ORT) de la Communauté de communes Le Grésivaudan. Une démarche similaire est conduite en 2025 dans les quartiers grenoblois, une autre le sera en 2026 dans les pôles urbains du Pays Voironnais.

DEMAIN, UNE ANALYSE DES BOUILLOIRES THERMIQUES

La BDNB expert comporte aussi un indicateur de surchauffe des bâtiments lors des périodes estivales (l'ISB-DH). Il mesure la durée cumulée pendant laquelle les occupants d'un bâtiment sont exposés à une température supérieure à un seuil de confort prédéfini et sera mobilisé au profit des réflexions visant à adapter le bâti à la multiplication des épisodes de canicule.





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.



Retrouvez les ressources utiles
sur le site de l'Agence