

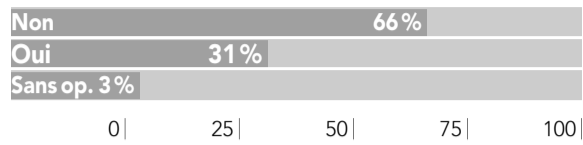
MAINE-ET-LOIRE

LA QUESTION DU JOUR

Connaissez-vous la plateforme Twitch ?

RÉPONSE À LA QUESTION D'HIER

Trouvez-vous opportune l'utilisation du mot Kärcher par les politiques ?



Total des votes : 681

VOTEZ SUR NOTRE SITE
www.courrierdelouest.fr



La Folle Journée en région maintient ses dates

La Région des Pays de la Loire a confirmé hier le maintien des concerts de la Folle Journée en région du vendredi 21 au dimanche 23 janvier. Ils célébreront cette année « Schubert le voyageur » et se tiendront « dans le strict respect des règles sanitaires et des jauges en vigueur ». Vingt et une communes du territoire doivent accueillir les 160 concerts, parmi lesquelles trois en Maine-et-Loire : Cholet, Saumur et Fontevraud. Les billetteries sont ouvertes jusqu'au jour J des concerts (www.culture.paysdelaloire.fr).

LES COTES DE LA LOIRE

JANVIER	12	13	14
ORLÉANS	+0.84	+0.84	+0.79
SAUMUR	+1.99	+2.03	+1.98
LES PONTS-DE-CÉ	+2.32	+2.32	+2.26
MONTJEAN-SUR-LOIRE	+2.36	+2.30	+2.24
ANCENIS	+1.90	+1.87	+1.83

LES PRÉVISIONS

d'Orléans à Ancenis : 0825 150 285 (0,15€ la minute)

LES COTES DE LA MAINE

Hier, au pont de la Basse-Chaîne +2.91

Le coup de vieux des logements

À compter de 2025, les « passoires thermiques » ne pourront plus être louées. Les propriétaires tombent des nues.

Artisan maçon labellisé RGE (Reconnus garant de l'environnement), Olivier Laroche a profité du premier confinement pour rénover une petite maison qui lui appartient, près de Doué-en-Anjou, avant d'y placer un locataire sans aucune difficulté. « On a fait les travaux dans les règles de l'art, en mettant notamment 280 mm d'isolation au plafond », raconte ce tailleur de pierre. Un soin bien mal récompensé par le diagnostic de performance énergétique (DPE) qu'il a commandé juste après l'entrée en vigueur de la nouvelle mouture, le 1^{er} juillet 2021. Selon ce document obligatoire qui l'engage désormais en tant que propriétaire bailleur, son logement affiche une étiquette F, l'avant-dernier rang du classement.

« Théoriquement », déduit-il, « je ne serai bientôt plus autorisé à le louer. Des maisons comme la mienne, il y en a pourtant à la pelle. Ça risque d'en faire du monde à mettre à la rue », ironise cet artisan qui n'envisage pas, pour l'instant, de corriger le défaut majeur de cette habitation l'absence de doublage sur un des murs de tuffeau, côté cheminée, qu'il a voulu laisser apparent pour conserver « le cachet de l'ancien ».

« Des déclassements sont exagérés »

Le changement de règles du DPE, basé non plus sur les factures d'énergie mais sur les caractéristiques techniques du bâti et sur les émissions de gaz à effet de serre, liées à l'énergie utilisée, ne pénalise pas que les constructions antérieures à la crise pétrolière de 1973 qui a déclenché les premières réglementations thermiques.

Il impacte aussi les logements chauffés au fioul et au gaz, moins gratifiés que l'électricité, et les petites surfaces, les consommations y compris celles générées par l'éclairage et l'électroménager étant calculées au



Angers, 7 janvier. Le nouveau diagnostic de performance énergétique, un des documents à fournir avant la vente ou la location d'un logement, réserve de bien mauvaises surprises aux propriétaires.

m² habitable.

« Il n'y a pas que les propriétaires qui tombent de haut, il y a aussi les diagnostiqueurs », rapporte Olivier Loisy qui exerce ce métier depuis 22 ans. « Je n'ai jamais enregistré autant d'étiquettes F et G en si peu de temps. Beaucoup de déclassements me semblent exagérés », constate ce professionnel installé rue Saint-Martin à Angers. Une fois passée la pénurie de matières premières, cette mesure devrait évidemment doper le marché de la rénovation énergétique en favorisant notamment, selon lui, l'installation de « pompes à chaleur, de chauffe-eau thermodynamiques et de systèmes d'énergie solaire » autant que « l'isolation des parois déperditives ».

Reste que cette mise à niveau, quand

elle est possible techniquement, peut coûter des milliers d'euros en investissement, même en déduisant les aides attribuées sous conditions de ressources dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' lancé il y a un an. Ce reste à charge, pour ceux qui peuvent l'absorber, remet en cause la rentabilité de la pierre comme valeur refuge, dans un pays où les investisseurs interviennent dans près d'un tiers des transactions.

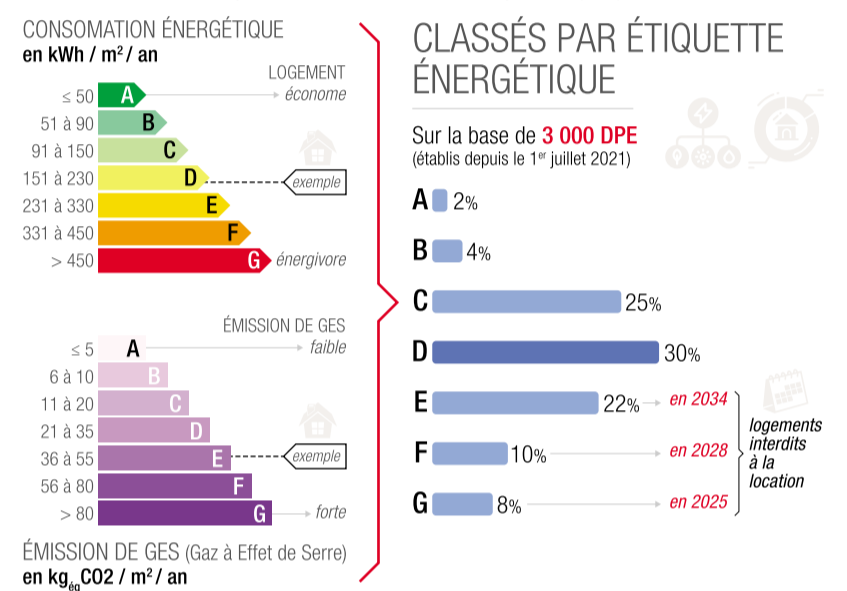
« Le nouveau DPE est en train de rendre obsolète une grande partie du parc immobilier. Pouvons-nous nous le permettre ? », avait interrogé fin novembre Jean-Marc Torrolion, président de la Fédération nationale de l'immobilier, en demandant le report des échéances précisées dans la Loi climat et résilience le gel des loyers des biens classés en F ou G dès

le 22 août prochain, puis l'interdiction de louer tous ceux classés respectivement en G, F et E à compter de 2025, 2028 et 2034. L'État tablait initialement sur 17 de logements à remanier grâce à ce levier. Il semblerait que le nombre de « passoires thermiques » visées par le texte soit autrement plus important, de l'ordre de 40 %. Un ratio observé à Angers confirme l'Ademe qui a été mandatée par le ministère de l'Écologie pour collecter et valider les DPE. L'objectif de « neutralité carbone » à l'horizon 2050 pour lutter contre le changement climatique n'épargnera pas le parc résidentiel. Mais le chemin s'annonce pavé d'embûches.

Anthony PASCO

LES LOGEMENTS À ANGERS

Depuis la refonte du Diagnostic de performance énergétique (DPE)



L'INITIATIVE

Une nouvelle plateforme d'information

Conseillère municipale d'Angers et 5^e vice-présidente d'Angers Loire Métropole (ALM) en charge de la transition écologique, Corinne Bouchoux voit évidemment d'un bon œil cette mesure qui s'inscrit dans la lutte contre le réchauffement climatique : « Il ne faut pas voir le côté inquiétant de ce dispositif. Il va plutôt donner à réfléchir aux propriétaires qui veulent que leur logement leur coûte moins cher en fonctionnement, tout en étant mieux aéré. Si leur visée est patrimoniale, mieux vaut léguer un logement qui ne soit pas une passoire thermique. C'est dans l'intérêt de tous d'aller vers un habitat mieux isolé », considère-t-elle.

Les collectivités locales souhaitent accompagner les citoyens dans cette démarche vertueuse en créant une « plateforme de rénovation de l'habitat » à l'échelle départementale. C'est l'objet de la délibération qui

sera présentée par Roch Brancour et Franck Poquin ce lundi 17 janvier au conseil communautaire. La réunion aura lieu exceptionnellement au Centre de congrès Jean-Monnier. La convention établie pour 2022 et 2023 engage ALM et neuf intercommunalités du Maine-et-Loire, ainsi que le Département, le Syndicat intercommunal d'énergie de Maine-et-Loire, l'Agence départementale d'information sur le logement et l'association Alisée. Objectif du partenariat : offrir à tous les ménages « une information homogène de proximité et un conseil personnalisé, neutres et gratuits, favorisant l'engagement de projets de travaux de rénovation énergétique ». Cette mutualisation s'appuiera sur l'association Alisée comme porte d'entrée principale et sur l'ADIL pour des conseils personnalisés juridiques et financiers.

Les professionnels de l'immobilier vent debout

La guerre contre les « passoires thermiques » engagée à travers le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE), prévu par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, doit aussi profiter aux locataires les plus vulnérables, ceux qui ont « souvent du mal à obtenir du propriétaire bailleur l'exécution de travaux », se félicite le directeur de l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

« Ils n'auront plus à déployer des trésors de conviction pour démontrer que leur logement n'est pas décent parce que les factures de chauffage trop élevées. Le DPE leur suffit désormais et cette grande simplification permettra de produire plus de résultats », espère Jack Dupé en rappelant au passage que « le droit français est particulièrement protecteur pour les locataires en place ».

Du côté des professionnels de l'immobilier, le son de cloche est tout autre. « Ça part évidemment



Katia Couvreur, agent immobilier à Angers, est à la tête de la Chambre Fnaim du Maine-et-Loire.

d'une bonne intention. Mais la mesure est inapplicable, surtout dans ces délais. Elle fixe un cadre général alors qu'on a affaire à un ensemble de cas particuliers », relève le président

départemental de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI). « Il y a des tas de locataires qui ne sont jamais plaints de leur consommation d'énergie mais qui vont devoir donner congé pour que leur logement puisse être isolé et reloué (à la fin de la validité du DPE, N.D.L.R.). Le Gouvernement doit revoir son calendrier, d'autant que les entreprises du bâtiment sont débordées et n'ont même pas le temps de faire des devis », souligne Patrice Vernier-Esnault.

« Les prix vont baisser »

Le représentant régional de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) le concède lui aussi volontiers : « L'objectif de rendre les logements moins énergivores et opposables aux tiers est louable ». Mais les dispositions, conteste Eric de Becdelièvre, « ont fait basculer un grand nombre de logements (dans l'indécence, N.D.L.R.), en particulier les petits, au

point de les rendre bientôt inlouables et invendables ». Il craint que les investisseurs, qui n'envisagent pas les travaux nécessaires « de la même façon que les occupants », se détournent de ce marché et contribuent à le « contracter ».

Il est encore tôt pour le mesurer, tempère Katia Couvreur, agent immobilier à Angers et nouvelle porte-parole de la Fédération nationale de l'immobilier dans le Maine-et-Loire : « L'été dernier a été très calme et l'algorithme a été changé en novembre pour corriger des anomalies », rappelle-t-elle.

Reste que « les conséquences pécuniaires » s'annoncent en effet « non négligeables pour les propriétaires » et c'est à ses yeux les plus aisés qui s'en tireront encore le mieux : « Les autres vont être tentés de vendre et les prix vont baisser. Les investisseurs qui ont un peu d'argent risquent de s'en donner à cœur joie ».

A. P.

À SAVOIR

Ce qui a changé le 1^{er} juillet

Depuis le 1^{er} juillet 2021, les règles de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) ont changé pour mieux prendre en compte les enjeux climatiques. Il intègre désormais deux volets, notés chacun de A à G : la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. L'étiquette attribuée au logement est déterminée en fonction de sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en CO₂. Une estimation en euros de la facture annuelle d'énergie figure également dans le document. Son affichage est obligatoire dans les annonces immobilières sous peine d'amende (3 000 € pour un particulier, 15 000 €

pour une agence ou un mandataire). Le DPE dresse enfin des recommandations de travaux sous forme de scénarios pour améliorer le niveau de performance du logement (isolation, ventilation, chauffage, etc.). Les propriétaires, notamment les plus modestes, bénéficient d'aides financières à la rénovation détaillées sur Internet (www.faire.gouv.fr). Le nouveau DPE est valide dix ans. Ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 restent valables jusqu'au 31 décembre 2024. Les plus anciens (entre 2013 et 2017) le seront jusqu'au 31 décembre 2022.