Rénovation énergétique : la moitié du parc immobilier d’Ile-de-France pourrait être interdite à la location d’ici 2034

07/01/2023 à 11h13



La loi Climat et résilience prévoit l’interdiction progressive de louer les logements étiquetés G, F et E, qui, en Ile-de-France, représentent la moitié du parc immobilier francilien.Depuis le 1er janvier, les logements classés G + selon leur diagnostic de performance énergétique (DPE) sont interdits à la location. Et suivront les habitations étiquetées G en 2025, F en 2028 et E en 2034. Ce qui exige pour une mise aux normes de fantastiques travaux de rénovation énergétique quand on sait qu’il y a 560.000 logements classés G dans la région. Les pouvoirs publics prévoient des dispositifs d’aides pour accélérer cette transformation du bâti mais encore faut-il que les entreprises du bâtiment puissent répondre à la demande.

Les entreprises du BTP auront du pain sur la planche en Ile-de-France. Pour accélérer la rénovation énergétique, la loi Climat et résilience de 2021 prévoit en effet l’interdiction à la location des passoires thermiques, étiquetées de G à E

selon leur diagnostic de performance énergétique (DPE). Evidemment ce sera progressif, les G à partir de 2025, les F 2028 et les E 2034, mais cela a déjà commencé puisque depuis le 1er janvier, les logements classés G +, c'est-à-dire ceux qui consomment plus de 450 kilowattheures par m² par an, sont interdits à la location. Mais surtout, cela concerne un nombre énorme de logements, puisque la moitié des résidences principales sont aujourd'hui classées E, F ou G, en Ile-de-France.

L'Institut Paris Région (IPR) a sorti une note en octobre dernier indiquant que « *l'Ile-de-France a un parc de logements énergivores supérieur à celui des autres régions (45 % contre 40 %)* ». Mais avec les nouveaux DPE (voir encadré), les chiffres se sont affinés et on est donc passé à la moitié des logements. « *En arrondissant, on a 27 % d'habitats classés E, 13 % de F et 11 % de G, précise Sandrine Beaufils, démographe au département Habitat et santé de l'IPR. Et dans une région en tension comme l'Ile-de-France, retirer dans deux ans 10 % du parc immobilier, ce n'est pas négligeable.* »

Alors bien sûr tous les logements G ne sont pas loués et les propriétaires résidents pourront évidemment garder le leur. Mais ça fait quand même du logement à rénover si on veut garder la même offre locative. « *Pour avoir un ordre de grandeur, il y a 560.000 logements G dans la région quand l'objectif de construction en Ile-de-France, qui n'est pas souvent atteint, est de 70.000 habitations* », indique Sandrine Beaufils. « *On ressent déjà une raréfaction de l'offre locative depuis janvier*, témoigne Olivier Princivalle, président de la Fnaim Grand Paris. S*oit les propriétaires ne veulent plus louer, soit ils préfèrent mettre en vente. C'était déjà très difficile à Paris pour louer un logement, là, ça devient un parcours du combattant.* »

L'objectif est donc très ambitieux, trop diront certains, et le problème c'est que « *pour l'instant, ça pêche un peu de tous les côtés* », estime Sandrine Beaufils. « I*l n'y a pas de*

facteurs positifs qui laissent penser que ce sera faisable », complète Olivier Princivalle. Il y a d'abord une question de coût. « *En moyenne, pour de la rénovation énergétique, on est à 1.000 – 1.500 euros du m² sans compter l'envolée du prix des matériaux, précise l'agent immobilier. Et quand on ne peut pas faire de l'isolement par l'extérieur, par exemple dans l'haussmanien à Paris, on doit le faire par l'intérieur.* » Ce qui veut dire réduire la surface de son logement, refaire les branchements électriques, la peinture, et tout ça fait grimper la facture. Sans compter que « l'*isolement intérieur fait disparaître moulures et boiseries* ». « *En réunion publique sur la rénovation énergétique, la première question des gens est de savoir combien ça coûte et à quelles aides ils ont droit. Ils sont très cash* », rapporte Jacques Baudrier, adjoint parisien en charge de la transition écologique du bâti. […]

Selon Olivier Princivalle, « *dans certains immeubles, comme les haussmaniens, malgré tous les travaux, on n'atteindra jamais le D* ». « *Les retours d'expérience montrent* […] *que les travaux réalisés ne seraient pas synonymes de gains énergétiques suffisants* », indique la note de l'IPR. Enfin, quand bien même décide-t-on de se lancer dans des travaux de rénovation, encore faut-il trouver les entreprises pour le faire. « *Il n'y a pas assez de professionnels formés et agréés RGE* [Reconnu Garant de l'Environnement] », déplore Sandrine Beaufis. […]

20 minutes (article intégral)

> *ZFE : Une voiture sur trois interdite à Grenoble dès cette année, plus de la moitié des voitures prohibées à Paris dès 2026 (MàJ)*