

Chronique d'un quotidien glacial dans une « passoire thermique »

Dans son studio du Marais, Victoire grelotte. Elle a sollicité un professionnel pour en faire évaluer l'isolation afin de pousser sa propriétaire à engager des travaux.

PARIS

PAR ANNE LAURE ABRAHAM

« **ET C'EST UN BEAU G !** » Pour Antonio Ribeiro, directeur de l'agence Ex'im d'Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne), cela n'est pas une surprise. Nous étions plus dubitatifs. En effet, le petit meublé de 18 m² où nous nous trouvons dans le quartier du Marais à Paris (IV^e arrondissement), est lumineux, propre et avec, cerise sur le gâteau, une petite terrasse donnant sur les toits parisiens. Mais le joli petit nid est en fait une véritable passoire énergétique qui récolte, avec la consommation de 858 kWh par mètre carré et par an, la pire des notes en matière de diagnostic de performance énergétique : un G (consommation supérieure à 450 kWh par mètre carré et par an), sur une échelle allant de A à G.

C'est ce type de logement qui ne devrait plus pouvoir être loué à partir du 1^{er} janvier 2023, selon un décret publié le 13 janvier. En France, 90 000 logements, dont 70 000 dans le parc privé, seraient concernés. Une première étape pour le gouvernement qui souhaite interdire en 2028 la location de 4,8 millions de passoires (F et G, 960 000 en Ile-de-France), et ainsi pousser les propriétaires à les rénover d'ici là.

Isoler, oui, mais comment ?

Des travaux, Victoire, locataire du studio depuis février 2020, n'attend que cela. « J'ai passé une nuit mi-janvier où il faisait 9 degrés alors que le chauffage était allumé... Un soir, j'ai mis mon lit devant le radiateur, j'atteignais péniblement les 11 degrés. Je paie 940 € de loyer et 78 € par mois de chauffage et



Un professionnel est venu diagnostiquer le studio de Victoire, situé dans le IV^e arrondissement de Paris. Résultat : de gros manquements concernant l'isolation et la ventilation.

DPE vierge. Avec le nouveau DPE, il n'y aura qu'un seul modèle quelle que soit la date de construction du logement. Ça sera standardisé, il n'y aura pas d'échappatoire. Je trouve ça bien », estime Christian Bee, responsable technique chez Ex'im, société spécialisée dans le diagnostic immobilier. Autre nouveauté : le DPE sera opposable, ce qui signifie qu'un locataire pourra, dès juillet 2021, aller en justice pour exiger des travaux.

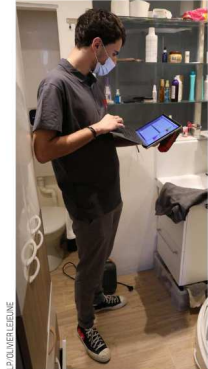
Objectif de l'Anah : financer la rénovation de 600 000 logements

Mais, pour le CLER-Réseau pour la transition énergétique, le nouveau décret est décevant. Le plafond fixé et l'indicateur de consommation retenu intègrent, selon l'association, très peu de logements, environ 2 % des passoires énergétiques (90 000 logements sur 4,8 millions) et reviennent à autoriser de très fortes consommations électriques.

Malgré cette critique, le ministère de la Transition écologique espère inciter les propriétaires à faire des travaux de rénovation et met en avant la montée en puissance de MaPrimeRénov' pour les aider. Un travail de pédagogie relayé par certaines intercommunalités franciliennes, à l'instar de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise. Ceux qui occupent le logement peuvent d'ores et déjà déposer un dossier, tandis que les propriétaires qui louent leur bien pourront le faire dès juillet. L'aide va aussi concerner les travaux communs dans un immeuble, via une attribution à la copropriété.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), qui pilote le dispositif, s'est fixé un objectif ambitieux : financer en 2021 la rénovation de 600 000 logements contre un peu moins de 250 000 l'an dernier. Attention, le site spécialisé PAP.fr rappelle que les aides sont soumises à des conditions de ressources et ne couvrent pas la totalité des travaux.

A.-L.A.

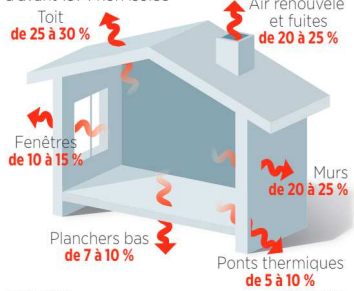


Les logements notés G à la suite d'un diagnostic énergétique ne pourront plus être loués à partir du 1^{er} janvier 2023.

Je paie 940 € de loyer et 78 € par mois de chauffage et d'eau chaude, ce n'est pas normal que je me les gèle !

VICTOIRE, LOCATAIRE À PARIS

Les pertes de chaleur d'une maison d'avant 1974 non isolée



SOURCE : ADEME

L'INFORMAGRAPHIE

d'eau chaude, ce n'est pas normal que je me les gèle ! La propriétaire ne veut rien entendre. Ça me rend folle », peste-t-elle. La jeune femme a fait venir un diagnostiqueur pour mettre son bailleur devant ses responsabilités. Elle a tellement insisté qu'une société est venue il y a quelques jours poser une plaque au niveau de la cheminée ainsi qu'une protection devant la châtaine qui donne sur la terrasse.

Il n'empêche, cela n'améliore pas le diagnostic. « Payer plus d'un euro par mètre carré et par mois, c'est très mauvais signe », reprend Antonio Ribeiro, le responsable de l'agence Ex'im d'Ivry, spécialisée dans les diagnostics immobiliers. Pour le studio de Victoire, cela revient à 4,33 €/m² et par mois.

Un diagnostic détaillé de l'appartement permet de voir ce qui ne va pas. « Déjà, il n'y a manifestement pas d'isolation des murs. On ne voit pas de surépaisseur », reprend le professionnel, tandis qu'un technicien prend des mesures. Quant à l'isolation par l'intérieur, cela « mange » des mètres carrés, ce qui freine également les propriétaires, surtout lorsque le prix au mètre carré est aussi élevé qu'à Paris.

Le chauffage, aussi, n'est pas bon. « Il est à propulsion et souffle juste de l'air chaud. Or, il existe des radiateurs par accumulation qui diffusent la

chaleur tout au long de la journée », détaille le spécialiste. La ventilation est loin d'être optimale : « La porte qui donne sur l'extérieur ferme à peine. Je ne comprends pas pourquoi ils ne l'ont pas changée alors que les autres fenêtres sont en double vitrage... », reprend le professionnel. Il faudrait en outre installer des petites grilles de ventilation dans la cuisine et dans la salle de bains et mettre du double vitrage pour la fenêtre de la cuisine.

« On m'a dit que je n'avais qu'à faire du feu dans la cheminée »

Victoire intervient : « On m'a dit que je n'avais qu'à faire du feu dans la cheminée. Faire du feu dans un 18 m² ! Ils veulent que je m'intoxique ou quoi ? », s'insurge-t-elle. Comment a-t-elle pu louer ce logement si mal isolé ? Tout simplement parce que l'étiquette DPE mise dans le dossier de location (obligatoire depuis 2007) était vierge car il n'avait pas été possible de retrouver des factures. « Ça m'étonne car la fille de la propriétaire occupait le studio avant moi, donc j'imagine qu'il y avait des factures de chauffage... Je pense qu'elle n'en a pas donné car elle savait que ça aboutirait à un mauvais classement », soupire la jeune femme. Elle envisage de ne pas payer le loyer si la propriétaire ne fait pas de vrais travaux. ■

LOGEMENT

Le Diagnostic de performance énergétique sera standardisé

L'INTERDICTION de louer les logements classés G au 1^{er} janvier 2023 n'est qu'une première étape vers l'interdiction de louer toutes les passoires énergétiques (F et G) dès 2028.

Selon le ministère de la Transition écologique, les seuils qui s'appliqueront seront de plus en plus exigeants à compter du 1^{er} janvier 2025. Ils s'appuieront sur les étiquettes du futur diagnostic de performance énergétique (DPE) en cours de redéfinition et qui devrait entrer en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Une mise en cohérence attendue par les professionnels : « Actuellement, il y a une multitude de DPE. Certains regardent la consommation réelle, les factures d'énergie (NDLR : pour les logements d'avant 1949). Pour ceux après cette date, on utilise la méthode 3CL (calcul de la consommation conventionnelle des logements) qui tient compte de l'épaisseur des murs, du type des fenêtres... Si le propriétaire ne peut pas fournir la consommation sur l'année, on fait un