Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Laurent Garcia le 18 décembre 2022

Passoires thermiques : le Vaucluse pas si mal loti



Avec le retour du froid revient la sempiternelle question de la chasse aux passoires thermiques. S'il reste encore beaucoup de choses à faire pour améliorer la qualité énergétique de l'habitat en Vaucluse, le département ne s'en sort pas si mal, comme la majorité des départements du Sud de la France d'ailleurs. Pour autant, dans un territoire où la pauvreté est bien installée le coût de l'énergie représente un problème pour les ménages précaires ne disposant pas de système de chauffage performant.

Alors que pour 55% des Français la rénovation des logements mal isolés constitue, et de loin, la principale mesure à mettre en œuvre ces cinq prochaines années dans le domaine du logement la planification écologique voulue par le gouvernement prévoit d'interdire progressivement la mise en

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Laurent Garcia le 18 décembre 2022

location des 'passoires thermiques' à partir de 2025. A cette date, il sera impossible de louer un logement classé G (voir tableau graphique ci-dessous) sur un DPE (Diagnostic de performance énergétique). Ensuite cela sera le tour des logements classés F (en 2028) et E (en 2034). Dans le même temps, l'audit énergétique est obligatoire pour les propriétaires voulant vendre des biens F ou G depuis cette année, E en 2025 puis D en 2034. Le tout intégrant déjà depuis cette année un gel des loyers pour les logements classés F et G. Le but étant d'inciter à rénover en priorité ces logements pour minimiser le gaspillage et la précarité énergétique. Afin de respecter les objectifs de ce calendrier de la loi climat et résilience, les pouvoirs publics tablent sur la rénovation de 700 000 de logements par an.



© DR

Le Vaucluse en 16e position

« Avec la planification écologique, la nécessité de rénover le parc immobilier français n'a jamais été aussi forte, explique Chloé Clair, directrice générale de namR, base de données numérique sur le logement ayant réalisé une étude sur le classement des villes françaises avec le moins de passoires énergétiques. »
Actuellement sur les 37 millions de logements qui composent le parc immobilier français, on estime entre 4,9 et 7,2 millions le nombre de passoires thermiques pour une moyenne nationale évaluée à 16,8%.
En Vaucluse, cette part se situe largement sous ce seuil avec 8,9% du parc. De quoi figurer en 16e position nationale de ce classement dominé par la Gironde (5,4%) et fermé par les Hautes-Alpes.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Laurent Garcia le 18 décembre 2022

Classement des départements en intégralité, en proportion de passoires thermiques

1	Gironde	5,4%	25	Loire	10,6%	49	Pas-de-Calais	15,5%	73	Hautes-Pyrénées	17,9%
2	Pyrénées-Atlantiques	5,9%	26	Côtes-d'Armor	10,6%	50	Aveyron	15,5%	74	Vosges	17,9%
3	Gard	6,0%	27	Lot-et-Garonne	10,6%	51	Yvelines	15,7%	75	Creuse	18,2%
4	Hérault	6,4%	28	Sarthe	10,8%	52	Haute-Saône	15,7%	76	Somme	18,2%
5	Deux-Sèvres	6,6%	29	Tarn	11,1%	53	Ariège	15,8%	77	Côte-d'Or	18,4%
6	Aude	6,6%	30	Mayenne	11,3%	54	Hauts-de-Seine	15,9%	78	Yonne	18,4%
7	Var	6,7%	31	Drôme	11,3%	55	Loir-et-Cher	16,1%	79	Manche	18,8%
8	Haute-Garonne	6,9%	32	Dordogne	11,4%	56	Doubs	16,3%	80	Eure-et-Loir	19,4%
9	Loire-Atlantique	7,0%	33	Nord	12,2%	57	Oise	16,4%	81	Aisne	19,5%
10	Landes	7,1%	34	Finistère	12,8%	58	Val-de-Marne	16.4%	82	Seine-Saint-Denis	19,5%
11	Bouches-du-Rhône	7,2%	35	Haute-Vienne	12,9%	59	Eure	16,6%	83	Indre	20,1%
12	Maine-et-Loire	7,7%	36	Lot	13,1%	60	Seine-et-Marne	16,6%	84	Orne	20,1%
13	Charente	8,2%	37	Indre-et-Loire	13,3%	61	Ardèche	16,6%	85	Corrèze	20,2%
14	Ille-et-Vilaine	8,3%	38	Ain	13,7%	62	Aube	16,8%	86	Haute-Loire	21,3%
15	Alpes-Maritimes	8,4%	39	Ardennes	13.8%	63	Essonne	16,8%	87	Alpes-de-Haute-Provence	21,5%
16	Vaucluse	8,9%	40	Territoire de Belfort	14,3%	64	Val-d'Oise	16,9%	88	Nièvre	22,1%
17	Vendée	9,0%	41	Haute-Marne	14,3%	65	Meurthe-et-Moselle	17,0%	89	Lozère	22,5%
18	Pyrénées-Orientales	9,1%	42	Haut-Rhin	14,5%	66	Marne	17,0%	90	Paris	22,6%
19	Charente-Maritime	9,6%	43	Saône-et-Loire	14,9%	67	Jura	17,0%	91	Cantal	25,8%
20	Vienne	9,7%	44	Seine-Maritime	15,0%	68	Allier	17,1%	92	Haute-Savoie	26,0%
21	Morbihan	9,7%	45	Moselle	15,1%	69	Meuse	17,2%	93	Savoie	28,0%
22	Tarn-et-Garonne	9,9%	46	Bas-Rhin	15,2%	70	Calvados	17,4%	94	Hautes-Alpes	30,2%
23	Rhône	10,0%	47	Puy-de-Dôme	15,3%	71	Loiret	17,8%			
24	Gers	10,5%	48	Isère	15,3%	72	Cher	17,9%			

*France métropolitaine uniquement, hors Corse

© namR

Les départements de la partie Sud sont plutôt bien placés dans ce palmarès et contrairement aux idées reçues c'est plutôt dans la région parisienne, les zones montagneuses et les départements ruraux que l'on trouve les plus fortes proportions de passoire thermiques.
Même constat dans les villes où Avignon (9,6%) apparaît en 18e position d'un 'Top 50' mené par de nombreuses communes méditerranéennes (voir classement ci-dessous) très largement devant de nombreuses villes d'Île-de-France dont Paris (50e avec 24%).

« Il faut compter entre 15 000 et 40 000€ pour une rénovation garantissant de

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Laurent Garcia le 18 décembre 2022

réelles économies d'énergie. »

Classements des villes en intégralité, en proportion de passoires thermiques

1	Perpignan	4.2%	14	Limoges	9,2%	27	Roubaix	12,7%	40	Nanterre	17,0%
2	Nîmes	6,6%	15	Le Mans	9,3%	28	Lille	13,1%	41	Caen	18.0%
3	Angers	6,6%	16	Saint-Etienne	9,5%	29	Clermont-Ferrand	13,2%	42	Aubervilliers	18,1%
4	Nantes	6,7%	17	Créteil	9,5%	30	Le Havre	13,9%	43	Annecy	18,4%
5	Nice	7,2%	18	Avignon	9,6%	31	Reims	14,0%	44	Dijon	18,6%
6	Montpellier	7,2%	19	Tourcoing	9,9%	32	Metz	14,1%	45	Versailles	19,0%
7	Toulouse	7,3%	20	Dunkerque	10,7%	33	Amiens	14,1%	46	Boulogne-Bilancourt	19,2%
8	Aix-en-Provence	7,3%	21	Brest	10,9%	34	Grenoble	14,2%	47	Montreuil	19,6%
9	Toulon	7,5%	22	Mulhouse	11,5%	35	Strasbourg	14,5%	48	Argenteuil	21,8%
10	Villeurbanne	8,0%	23	Lyon	11,7%	36	Nancy	15,3%	49	Saint-Denis	22,3%
11	Bordeaux	8,0%	24	Poitiers	11,7%	37	Vitry-sur-Seine	15,7%	50	Paris	24,0%
12	Marseille	8,2%	25	Besançon	12,1%	38	Rouen	15,8%			
13	Rennes	9,2%	26	Tours	12,5%	39	Orléans	16,7%			

© namR

Combien ça coûte ?

« En moyenne, il faut compter entre 15 000 et 40 000€ pour une rénovation garantissant de réelles économies d'énergie, estime Olivier Colcombet, président de Drimki, spécialiste de l'estimation immobilière, qui a réalisé un sondage avec BVA sur les freins à l'amélioration énergétique des logements des Français. Pour le propriétaire bailleur, qui doit en assumer le coût initial, la question se pose encore plus drastiquement puisque les futures économies d'énergies profiteront avant tout à son locataire. Aussi, sans garantie de voir le prix de son bien valorisé à la hauteur du montant investi, il rechigne à passer à l'action, d'autant qu'il est difficile d'évaluer de manière précise le coût d'usage d'un logement. »

Pour près des trois quarts des Français, le coût des travaux est l'élément dissuadant le plus les propriétaires d'agir (71%).

L'ampleur des travaux est considérée comme le second point bloquant (31%). Environ un quart des Français estiment aussi que le manque d'information (sur les diagnostics, les aides…) peut également stopper les propriétaires (23%). Enfin, la difficulté à trouver des prestataires est, elle, mise en avant par 19% des personnes interrogées dans le cadre de l'étude Drimki-BVA.

« Pour compenser le coût des rénovations, les aides de l'Etat ne se révèlent pas suffisamment incitatives, poursuit Olivier Colcombet. Soumise à des conditions de ressources, 'Ma Prime Rénov' ne concerne que les ménages les plus modestes, tandis que les prêts à taux zéro sont conditionnés dans le temps. Ainsi, les dispositifs mis en place ont surtout touché les foyers qui voulaient et pouvaient réaliser des travaux

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Laurent Garcia le 18 décembre 2022

simples et ponctuels, éloignés des objectifs de réelles performances énergétiques fixés par la loi. »

« À ce titre, le DPE représente un outil d'actions majeur pour faire baisser l'impact carbone des bâtiments, assure Chloé Clair de namR. Pour répondre à ces enjeux, tout un écosystème d'aide à la rénovation est en train de se mettre en place pour accompagner les particuliers dans cette démarche. Preuve des avancées concrètes, des organisations et acteurs telles que les banques jouent un rôle fondamental pour faciliter les démarches de rénovation, conseiller sur les aides disponibles et financer le reste-à-charge. » Les solutions existent donc comme le lancement d'un PTZ (Prêt à taux zéro) associé à Ma Prime Rénov' (voir exemples ci-dessous). Autre exemple pour une pompe à chaleur d'une valeur de 12 500€, les aides peuvent s'élever 9 000€ avec un reste à charge 3 500€. Cela reste une somme, qui explique pourquoi ce sont les petits propriétaires et les classes moyennes déjà fragilisée qui ont du mal à suivre. Pour autant, près d'un million de dossiers ont ainsi été déposés pour bénéficier de cette prime en 2020 ou 2021. Le Conseil départemental de Vaucluse n'hésite pas non plus à accompagner ce type de démarche.

Reste-à-charge moyen observé selon les types de travaux financés

	Travaux	CEE	MaPrimeRenov	Reste-à-charge
Fenêtres et dérivés	5 573 €	234€	358 €	4 157 €
Isolation des murs	23 771€	901€	3 081€	19 707€
Isolation des combles	15 515€	676€	764€	14 076€
Pompe à chaleur air/eau ou eau/eau	17 033€	353€	2 558€	14 123€
Chaudière individuelle	8 831€	228€	222€	8 381€
Chauffage au bois	5 573€	171€	1 244€	4 157€
Pompe à chaleur air/air	14 535€	290€	0€	14 244€

Source : Observations Heero parmi les 12 000 projets de rénovation énergétiques chiffrés sur heero.fr entre janvier et fin septembre 2022

© Heero

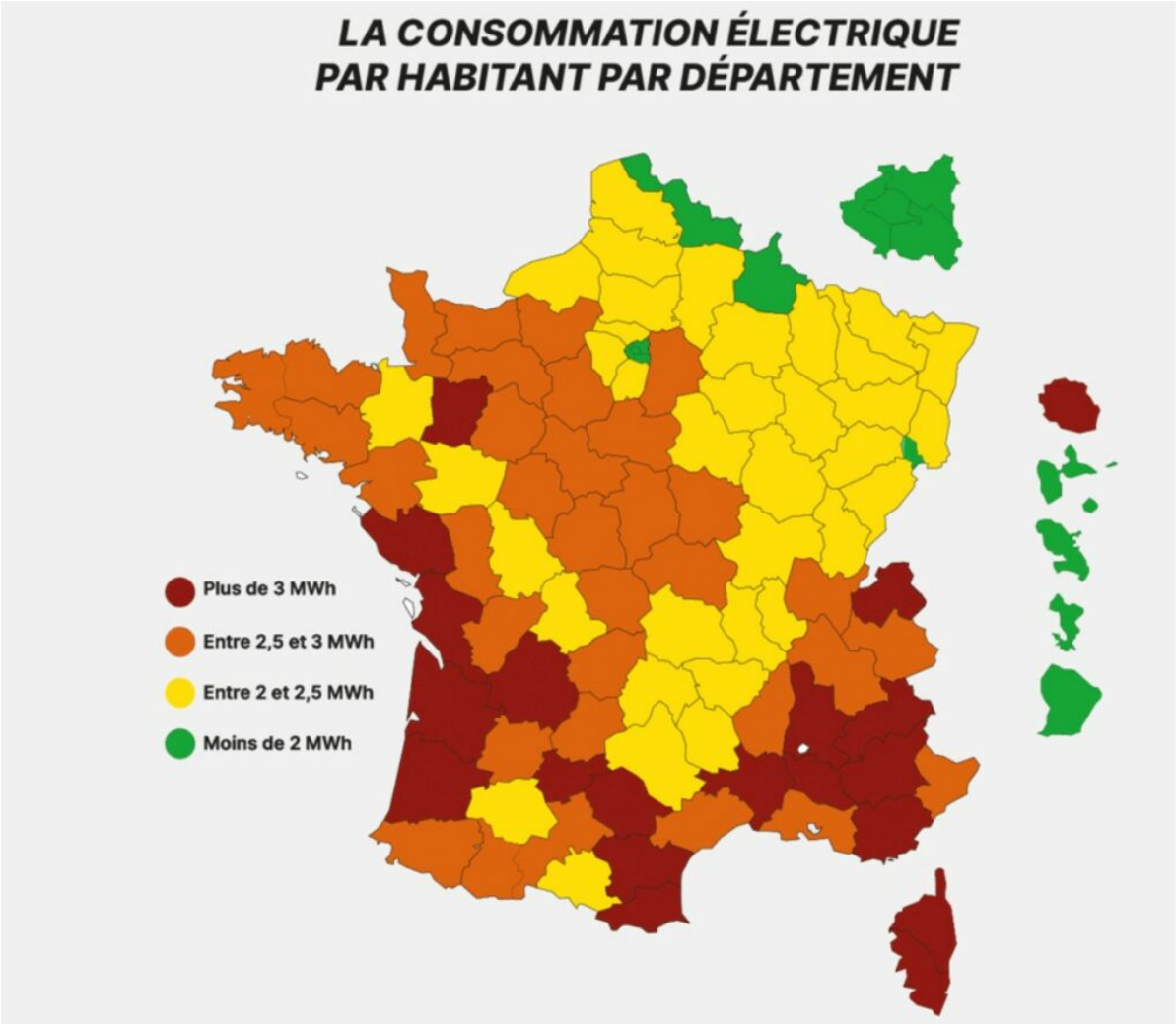
L'isolation du toit et des combles, par exemple, permet de se protéger des températures extérieures puisqu'elle supprime les ponts thermiques. Sans compter qu'elle est la plus simple à mettre en œuvre et que de nombreuses aides gouvernementales l'encouragent encore.
Concrètement pour tenter de gagner une lettre dans le classement des logements il faut opter pour l'isolation par l'intérieur, changer ses radiateurs par des radiateurs dits intelligents (programmable) ou changer ses ouvrants (fenêtres, portes, etc.)
Pour gagner deux lettres ou plus il faut plutôt envisager une isolation (des murs par l'extérieur, isolation toiture, isolation plancher,..), une rénovation ou l'installation d'une VMC performante ou bien changer de système de chauffage.

Conséquences pour les investisseurs et impact sur les locations de vacances

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Laurent Garcia le 18 décembre 2022

Pour les investisseurs locatifs immobiliers, ces nouvelles contraintes s'appliquant progressivement aux passoires thermiques ne sont également pas sans conséquences. Elles exigent d'être particulièrement vigilants concernant la rentabilité d'une opération. En effet, pour ces derniers une attention toute particulière s'impose désormais quant à un futur achat ou un bien actuel, afin de prendre en considération une éventuelle rénovation ou vente.
A l'inverse, les nouvelles exigences énergétiques ne s'appliquent s'applique que pour les logements constituant la résidence principale du locataire. Les meublés touristiques, et plus généralement toutes les locations de courte durée, ne sont donc pas soumis à cette obligation et le Gouvernement n'envisage donc pas de revoir les obligations de performance minimale fixées pour ce type de parc locatif.



Découvrez ici le détail de la publication d'Up energie. © Up energie

Syndrome du grille-pain : bien isolé ne veut pas dire forcément petite facture énergétique
Attention toutefois car être bien isolé ne veut pas dire forcément faible consommation consommer d'énergie. En effet, en Vaucluse 48% des systèmes de chauffage sont électriques (ndlr : à l'inverse le

Ecrit par Laurent Garcia le 18 décembre 2022

chauffage urbain ne représente que 1% dans le département contre 5% au niveau national) et malgré une bonne isolation si le système de chauffage n'est pas performant la facture peut être salée : c'est le syndrome du grille-pain ou de ces radiateurs électriques 'low-cost' qui chauffent peu et consomme beaucoup.

Dans un département les plus pauvres de France, où plus de 36 000 ménages vauclusiens sont actuellement en précarité énergétique (plutôt haut Vaucluse, Luberon, Mont de Vaucluse, plateau de Sault…), où Avignon arrive en 16e position des 116 villes françaises de plus de 50 000 habitants pour la consommation électrique par habitant l'enjeu de la baisse de la facture énergétique pour des ménages Vauclusiens reste plus que jamais d'actualité.

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Laurent Garcia le 18 décembre 2022

CONSOMMATION ÉLECTRIQUE RÉSIDENTIELLE MOYENNE (EN MWH) PAR HABITANT DANS LES VILLES FRANÇAISES DE PLUS DE 50 000 HABITANTS.

1	Fréjus	3,15	59	Clamart	1,68
2	Cannes	2,93	60	Les Abymes	1,66
3	Antibes	2,89	61	Tours	1,65
4	Montauban	2,85	62	Calais	1,65
5	Narbonne	2,77	63	Cayenne	1,65
6	Grasse	2,68	64	Le Mans	1,65
7	Hyères	2,59	65	Argenteuil	1,62
8	Arles	2,51	66	Annecy	1,62
9	Béziers	2,50	67	Beauvais	1,62
10	Aix-en-Provence	2,46	68	Colmar	1,61
11	La Seyne-sur-Mer	2,27	69	Brest	1,61
12	Cherbourg-en-Cotentin	2,23	70	Sartrouville	1,61
13	Albi	2,22	71	Strasbourg	1,61
14	Bordeaux	2,21	72	Angers	1,60
15	Pessac	2,17	73	Le Blanc-Mesnil	1,60
16	Avignon	2,15	74	Lorient	1,59
17	Nice	2,12	75	Pau	1,58
18	Noisy-le-Grand	2,12	76	Villeurbanne	1,58
19	Nîmes	2,11	77	Limoges	1,57
20	Niort	2,09	78	Maisons-Alfort	1,57
21	Dunkerque	2,09	79	Tourcoing	1,56
22	La Rochelle	2,08	80	Versailles	1,55
23	Ajaccio	2,07	81	Chambéry	1,54
24	Issy-les-Moulineaux	2,05	82	Le Havre	1,54
25	Perpignan	2,01	83	Villeneuve-d'Ascq	1,53
26	Vannes	2,01	84	Reims	1,53
27	Neuilly-sur-Seine	1,99	85	Amiens	1,53
28	Quimper	1,98	86	Caen	1,52
29	La Roche-sur-Yon	1,97	87	Évreux	1,52
30	Toulouse	1,97	88	Besançon	1,51
31	Rueil-Malmaison	1,96	89	Fontenay-sous-Bois	1,49
32	Toulon	1,95	90	Le Tampon	1,49
33	Saint-Maur-des-Fossés	1,91	91	Vitry-sur-Seine	1,49
34	Bourges	1,90	92	Clermont-Ferrand	1,47
35	Antony	1,89	93	Fort-de-France	1,47
36	Rouen	1,88	94	Colombes	1,46
37	Montpellier	1,88	95	Metz	1,46
38	Lille	1,87	96	Champigny-sur-Marne	1,43
39	Marseille	1,86	97	Ivry-sur-Seine	1,41
40	Nancy	1,83	98	Mulhouse	1,41
41	Paris	1,82	99	Roubaix	1,40
42	Levallois-Perret	1,81	100	Villejuif	1,40
43	Vincennes	1,81	101	Bondy	1,39
44	Orléans	1,80	102	Rennes	1,38
45	Poitiers	1,78	103	Clichy	1,37
46	Meaux	1,77	104	Sevran	1,36
47	Troyes	1,77	105	Pantin	1,36
48	Cholet	1,76	106	Charleville-Mézières	1,36
49	Nantes	1,76	107	Aulnay-sous-Bois	1,35
50	Boulogne-Billancourt	1,75	108	Saint-Étienne	1,34
51	Cergy	1,75	109	Épinay-sur-Seine	1,29
52	Asnières-sur-Seine	1,74	110	Vénissieux	1,28
53	Saint-Quentin	1,74	111	Sarcelles	1,26
54	Lyon	1,73	112	Nanterre	1,21
55	Grenoble	1,72	113	Belfort	1,20
56	Drancy	1,71	114	Aubervilliers	1,20
57	Dijon	1,70	115	Bobigny	1,17
58	Courbevoie	1,68	116	Créteil	1,09

up energie

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Ecrit par Laurent Garcia le 18 décembre 2022

© Up energie