

Dans les stations de ski, des pistes pour rénover les passoires thermiques

Dans ce parc immobilier très énergivore, tôt ou tard les logements devront être rénovés si leurs propriétaires veulent continuer à les louer. Des solutions existent pour les aider.

La loi Climat et Résilience ne concernait au départ que les locations de longue durée, mais le ministre du Logement a laissé entendre que les locations saisonnières seraient également concernées. Ainsi, sortiraient aussi de ce parc locatif, à partir du 1 janvier 2025, les logements ayant un diagnostic de performance énergétique (DPE) G ; puis, à partir du 1 janvier 2028, ceux étiquetés F ; puis, en 2034, ceux classés E. L'Association nationale des Maires de Stations de Montagne et l'Association nationale des Elus de la Montagne jugent de leur côté qu'il est « *matériellement impossible de procéder à une rénovation d'ampleur sur une aussi courte durée* » et demandent à bénéficier d'aménagements spécifiques.

Diagnostic, travaux, financement : 11 questions sur le DPE... et leurs réponses

A terme, ce parc énergivore devra de toute manière être rénové. Une étude réalisée par Heero, agence spécialisée dans la rénovation énergétique, dresse un constat alarmant sur le DPE dans 70 stations de ski : 50 % des logements affichent un DPE F ou G (et jusqu'à 90 % dans certaines stations !), contre 16,9 % pour la moyenne nationale. Et pour cause, dans les années 1960 et 1970, la création de stations de ski s'accompagnait de la construction de « *paquebots des neiges* » pour favoriser un sport de masse, sans isolation et avec des chauffages « *grille-pain* ».

Dans le cas où la loi concernerait effectivement les locations saisonnières, des travaux seraient nécessaires y compris pour ceux qui voudraient vendre leur bien sans le brader. Mais, comme le souligne Romain Villain, directeur général de Heero, « *certains travaux sont rendus compliqués par l'altitude, l'architecture ou la taille réduite des appartements, ne permettant pas d'isolation par l'intérieur* ». D'autant plus que le budget moyen pour gagner une ou deux classes de DPE serait de 450 EUR/m... Sous certaines conditions, les propriétaires, bailleurs ou non, peuvent faire appel à des aides comme le certificat d'économies d'énergie (CEE) et MaPrimeRénov'.

Surélever les immeubles pour les rénover

Un procédé de rénovation existe, qui passe par la surélévation des immeubles. Cela se pratique à l'Alpe d'Huez, à Courchevel et à Megève. Un promoteur achète des droits à construire sur le toit d'un immeuble, vend ce dernier étage à prix fort, en reverse la somme à la copropriété, ce qui permet de financer la rénovation énergétique. *« Ce procédé demande une analyse du bâtiment existant, le renforcement de celui-ci, l'obtention du permis de construire, le vote des copropriétaires »*, explique le promoteur Joffray Vallat, président du groupe Vallat.

Les stations des Alpes sont un refuge pour les investisseurs. Une fois ces immeubles bien isolés, les propriétaires font de réelles plus-values. Le promoteur Priams a racheté la résidence Bellecôte à La Plagne : *« Les 400 appartements sont transformés en 240 unités, la consommation énergétique est divisée par quatre, une chaufferie bois est affectée à l'eau chaude, les anciens meubles sont transmis à des associations et les vieux matériaux sont recyclés »*, détaille Thomas Machado, chez Priams. Des appartements y sont vendus actuellement entre 10 000 et 15 000 EUR/m.

par L'obs

