

LE MOT DU PRESIDENT : PASSOIRS THERMIQUES, CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET PSMV

À l'heure où l'on entend tout et son contraire, il y a lieu de se poser certaines questions.

Il est bon de commencer par définir ce qu'est une passoire thermique. Il s'agit le plus souvent d'un logement mal isolé, avec simple vitrage, peu ou mal ventilé, avec des consommations d'énergie excessives.

Or, certains immeubles anciens ont été construits avec beaucoup de bon sens assurant l'inertie du bâtiment contre le froid, l'humidité et la chaleur grâce à l'épaisseur des murs, le volume du grenier et les ouvertures adaptées.

D'autres ont été construits, notamment après la dernière guerre, trop rapidement sans prendre garde à la qualité des matériaux, à l'épaisseur des murs et à l'aération. Il s'agissait de combler rapidement les besoins de logements.

Par définition, une passoire est une paroi garnie de trous. C'est rarement le cas des logements incriminés.

Certains sont à rénover intégralement sans équivoque, alors que d'autres ne méritent qu'une amélioration. et le législateur le sait bien en hiérarchisant avec des lettres de A à G les DPE.

Pourtant, seul le terme de passoire thermique est retenu. C'est un terme excessif, plus culpabilisant que constructif.

Aujourd'hui, les exigences nationales et européennes sont confrontées aux types de bâti et aux modes de calculs des DPE.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) créé par André Malraux en 1962 remplace aujourd'hui le PLU dans les zones répertoriées remarquables. C'est le cas d'Angers désormais.

Ainsi s'opposent les bâtis anciens des sites remarquables, répertoriés, classés ou inscrit dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) avec les contraintes de la rénovation des dites passoires thermiques.

Je prévois de nous réunir sur ce sujet.

Patrice VERNIER-ESNAULT
Président UNPI 49

CONVENTIONNEMENT

Quel zonage utilisé pour un renouvellement de bail si le zonage n'est plus le même entre le début du conventionnement et la rédaction d'un nouveau bail ?

A Angers, la zone B2 a été remplacée par la zone B1 il y a quelques années.

Dans le Maine et Loire, le dernier arrêté du 2 octobre 2023 a reclassé les communes d'Avrillé, Cholet, Les Ponts-de-Cé et Trélazé en zone B1.

Dans ce cas, quels plafonnements prendre en compte pour les ressources du locataire et le loyer si lors de la mise en place du conventionnement PINEL le zonage utilisé était en B2 ? Restez en B2 ou prendre en compte le changement de zonage ?

Il **convient de garder le zonage** qui était utilisé au début du conventionnement dans le cas mentionné ci-dessous il s'agit du zonage B2. Le propriétaire ne devra donc pas prendre en compte le zonage actuel d'Angers en B1.

En effet, le dernier arrêté du 2 octobre 2023 qui ne précise pas les investissements pour l'instant (à notre connaissance) n'a pas fait l'objet de commentaires. Il semble logique que là encore le nouveau zonage résultant de cet arrêté ne s'applique qu'aux conventionnements réalisés à compter du 4 octobre 2023 date d'entrée en vigueur de l'arrêté.

Liste des dispositifs et de leurs plafonnements

ENTRETIEN



Quelles sont les obligations en matière de ramonage ?

Les cheminées et poêles nécessitent un ramonage obligatoire que l'on soit propriétaire occupant ou locataire (art. L2213-26 du Code des collectivités territoriales).

Le ramonage doit être effectué au moins une fois par an mais des arrêtés municipaux ou préfectoraux peuvent instaurer une fréquence plus importante.

Il faut pouvoir en justifier et seule l'intervention d'un professionnel certifié vous permet d'obtenir un certificat de ramonage.

LE DOSSIER DU MOIS : RESILIENCE ET CLIMAT

Où en sommes-nous dans les mesures concernant la rénovation énergétique immobilière ?

Location : la consommation énergétique du logement a été intégrée à la norme de décence des logements en location d'habitation principale que ce soit en location vide ou meublée.

Ainsi depuis le 1er janvier 2023, un propriétaire dont le logement a un DPE (Diagnostic Performance Energétique) classé G avec plus de 450 kWhEF/m²/an ne peut plus louer ce logement. Il en sera de même pour :

- Les DPE classés G (tous) : interdiction de louer à partir du 1er janvier 2025
- Les DPE classés F : interdiction de louer à partir du 1er janvier 2028
- Les DPE classés E : interdiction de louer à partir du 1er janvier 2034

[Plus d'informations](#)

Augmentation de loyers :

Depuis le 24 août 2022, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique est classé F ou G ne peuvent plus être augmentés. Ce blocage concerne les nouveaux contrats de location, et progressivement les contrats en cours, en fonction de leur reconduction tacite ou de leur renouvellement que ce soit en fonction de l'IRL ou bien entre deux locations.

[Plus d'informations](#)

Vente :

Un audit énergétique est d'or et déjà obligatoire pour les biens dont le Diagnostic Performance Energétique est classé F ou G selon le décret daté du 9 août 2022.

Cette obligation sera progressivement étendue aux logements classés E à partir du 1er janvier 2025 puis aux logements classés D à partir du 1er janvier 2034.

[Plus d'informations](#)

Copropriété :

Les bâtiments en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 devront faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif).

- 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
- 1er janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots

Informations pratiques

France Rénov' est la plateforme pour toutes vos démarches de rénovation énergétique. Le site internet de l'organisme vous propose notamment : la liste des professionnels RGE, les coordonnées des Accompagnateurs France Rénov', un simulateur d'aides, etc...

[France Rénov'](#)

En 2024

À partir du 1er janvier 2024, le dispositif MaPrimeRénov' va bénéficier d'une enveloppe supplémentaire de 300 millions € pour mieux accompagner les ménages dans leurs travaux et accélérer la rénovation performante. Le dispositif va être articulé autour de deux points :

Pilier « Performance » pour accélérer les rénovations globales et **Pilier « Efficacité »** pour sortir des énergies fossiles sous forme d'aide forfaitaire.

L'ESPACE ADHERENT UNPI 49

www.unpi49.org

Mot de passe

49UNPI2023

