

## Logement – Méfions-nous de la France

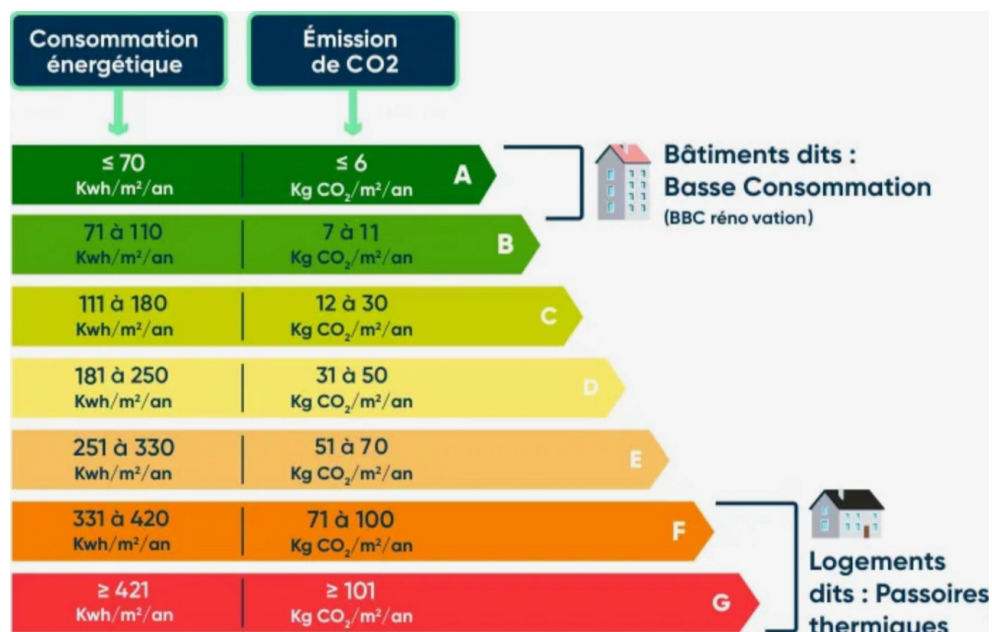
Chronique du 17 janvier 2024

Il est courant que nous nous inspirions de la France en matière d'affaires urbaines, de Jean-Drapeau qui y a trouvé son inspiration pour le village autant que le stade olympique, en plus que notre métro fut inspiré par celui de Paris, jusqu'à la ministre des Affaires municipales Louise Harel qui a emprunté à cette ville le concept des arrondissements. Sans oublier qu'en janvier 2006, Gérald Tremblay est revenu d'une tournée en France fasciné par le tramway moderne, dont il fit le premier chantier de son Plan de transport.

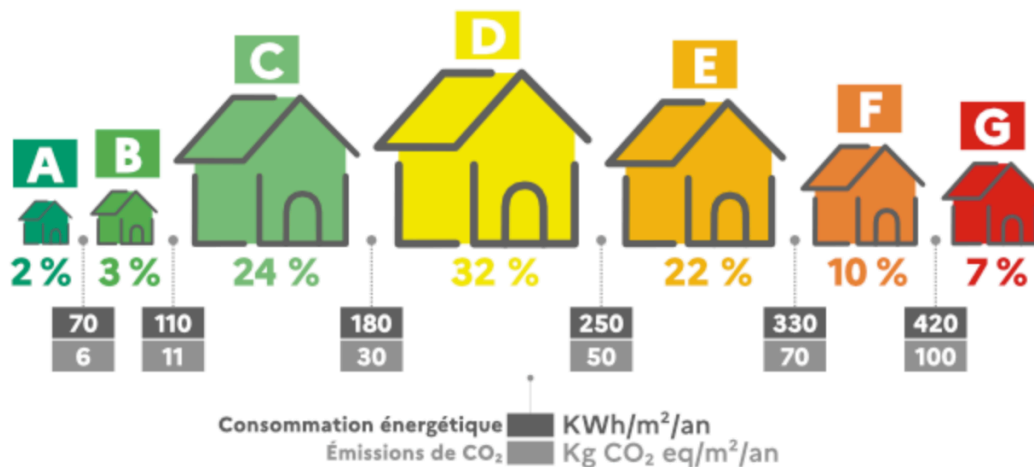
Je montrerai dans cette chronique qu'il y a présentement en France une initiative en matière de logement dont nous ferions bien de nous garder.

### DPE – Diagnostic de performance énergétique

Le DPE a été introduit en 2006 à titre **purement informatif**. Il visait à ce moment à connaître l'état du parc national de logements sous deux angles : la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>. Une échelle de performance à 7 niveaux fut définie, du bâtiment à basse consommation, niveau A, aux pires passoires thermiques, niveau G.



On conviendra que jusque-là, y'a rien à redire. C'est une bonne chose pour un État de savoir à quoi s'en tenir sur un sujet aussi crucial que celui du logement. Comme on le voit à l'image qui suit, à peine 5 % des quelques 30 millions de logements que compte la France sont à basse consommation (A et B), alors que 17 % sont des passoires (F et G).



Ce sont principalement ces 5,3 millions de « passoires » qui interpellent :

- Elles concernent 15 % des appartements et 20 % des maisons individuelles;
- Pratiquement toutes ont été construites avant 1990;
- On les trouve en plus grand nombre en zones rurales (22 %) et à Paris (24 %)<sup>1</sup>.

## La dérive

Un gouvernement ne fait jamais rien « à titre purement informatif ».

Le premier juillet 2021, le Parlement français adopta la **Loi Climat et Résilience**, qui introduisit un caractère contraignant au DPE, ayant ultimement pour conséquence de rendre certains logements interdits à la location :

- Tout d'abord, la cote A à G du logement doit figurer aux documents de location;
- L'interdiction de louer ne fut d'abord appliquée qu'aux G+, soit les logements consommant plus de 450 kWh.m<sup>2</sup>. En 2023, cela a tout de même concerné 168 000 logements dans toute la France, dont 47 000 à Paris;
- De 2025 à 2034, les appartements de type G, F et E seront graduellement bannis du marché locatif;
- Du côté des propriétaires de résidences unifamiliales, la cote A à G doit figurer à la documentation du vendeur, de façon que l'acquéreur prenne sa décision en toute connaissance de cause.

Il suit de ce qui précède que tout document relatif à un logement doit mentionner sa cote A à G la plus récente, ce qui suppose qu'une évaluation ait préalablement été faite. Ceci bien sûr aux frais du propriétaire (d'une unifamiliale, d'une unité en propriété collective – condo, dans notre jargon à nous – ou d'un ou plusieurs logements locatifs), On parle d'environ 200 Euros (€)par logement.

<sup>1</sup> Informations tirées du site du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. Données au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## Les conséquences

La première conséquence du caractère désormais contraignant du DPE est qu'il entraîne une **forte dévaluation** d'une part appréciable du parc français de logements :

- Qui croyait que son logement valait 500 000 € s'aperçoit soudainement qu'il n'en vaut plus que 250 000;
- Voire, pour les logements locatifs ayant la plus mauvaise cote, la cote G, qu'ils ne valent déjà plus rien ou que ce sera pour bientôt.

Le seul moyen de redonner leur valeur à ces biens immobiliers est d'entreprendre des **travaux** qui feront remonter les logements en cotes A à D, travaux certes en partie subventionnés, mais tout de même coûteux pour les propriétaires... auxquels ajouter 200 € pour faire réaliser un nouveau diagnostic DPE.

En France, les passoires thermiques ne concernent pas que les taudis ou quasi-taudis. Il peut tout aussi bien s'agir de l'habitat haussmannien du 19<sup>e</sup> siècle ou d'un manoir de campagne datant de 1650, ce qui force à conjuguer le DPE avec le respect du patrimoine, augmentant par le fait même la facture.

Quant aux quelques 1,2 million de logements-passoires dénombrés en zones rurales, il s'agit dans nombre de cas de l'habitation de gens aux revenus modestes ne disposant d'aucune marge financière : pour eux, un classement F ou G est un drame impossible à surmonter.

Enfin, il n'y a pas qu'au Québec que sévit présentement une crise du logement. Même que la situation paraît pire en France. D'avoir déjà interdit 168 000 logements à la location, et de s'apprêter à en interdire des centaines de milliers d'autres à partir de l'an prochain, est-ce vraiment la chose la plus prioritaire à faire en pareille situation ?

## Conclusion sur Montréal

Le recensement 2021 révèle que sur les 816 000 logements dénombrés à Montréal, pas moins de 294 000 (36%) ont été construits avant 1960. Encore qu'à mon avis, les logements de la plus mauvaise qualité l'ont été dans les années 1960 et 1970, une catégorie qui ne compte pas moins de 248 000 logements (30 %). Ainsi, à Montréal, ce sont 2 logements sur 3 qui peuvent être suspectés d'être des passoires énergétiques. Des passoires chauffées à grand renfort de plinthes électriques, équivalentes de grille-pains.

Je ne conteste pas que ce serait une bonne chose que Québec implante chez-nous un **Diagnostic de performance énergétique** « à la française » dans le secteur du logement, nous permettant de disposer d'une connaissance minimale de la situation. Mais s'il devait ne serait-ce qu'en manifester l'intention, plusieurs voyants rouges s'allumeraient instantanément sur mon tableau de bord.