

# La rénovation est le plus gros chantier de la ville

Si les prix du locatif restent stables dans la Communauté urbaine d'Alençon, la performance énergétique est devenue « un enjeu majeur » pour les acteurs du secteur.

« Une situation à l'équilibre », c'est comme cela que les acteurs décrivent le marché du locatif dans la Communauté urbaine d'Alençon. Mercredi, l'Adil (Agence départementale pour l'information sur les logements) présentait les chiffres de l'année 2019 de son observatoire des loyers. Prix, demande, offre, le locatif ne présente pas de différences majeures avec les précédentes. Cependant, il y a un sujet qui retient de plus en plus l'attention, celui de la performance énergétique.

Un indicateur (noté de A à F) devenu primordial pour attirer des locataires peu enclins à se retrouver avec des charges importantes. « On a des bâtiments des années 60, 70, 80. Ce qui demande une rénovation énergétique lourde », fait remarquer Gérard Noyau. Le vice-président de l'Adil de l'Orne, qui garde un œil avisé sur le parc privé, est convaincu « qu'il faut bâtir sur l'existant ».

Dans les faits, l'observatoire des loyers pointe un parc privé dans la CUA composé de 40 % de logements économes en énergie (A à D), mais surtout de 22 % qui sont énergivores (F). De son côté, le parc social, qui a connu une restructuration à Alençon, fait mieux avec 64 % de logements économes (A à D).

## La fin du fioul en 2022

Si la rénovation énergétique devient aussi nécessaire, cela tient au fait que des lois vont être plus contraignantes pour les propriétaires. En 2022, ce sera par exemple la fin des chaudières au fioul. Un type de chauffage qu'on retrouve encore dans certains appartements ou maisons dans le territoire de la CUA. Christophe Peltier, directeur de la gestion locative de Logis familial-Sagim évoque de son côté « une loi qui fixe une date butoir au-delà de laquelle on ne pourrait plus vendre des logements énergivores ».

Des arguments qui n'affolent pas les propriétaires, qui préfèrent regarder à deux fois avant d'engager des dépenses dans la rénovation. « Il y a de l'inertie, notamment dans les



Les charges des logements énergivores sont un frein pour beaucoup de locataires.

PHOTO : GETTY IMAGES/STOCKPHOTO

copropriétés, admet la directrice de l'Adil, Gwenaëlle Nédélec. **Les projets de rénovation mettent du temps à être votés, il faut ensuite récupérer des fonds, puis il y a des travaux. Au moindre changement dans la copropriété, tout est bloqué.** »

## Des aides à destination des propriétaires

Afin d'inciter les propriétaires à rénover, plusieurs dispositifs ont pourtant été mis en place en fonction des ressources ou du type de rénovation dont « le coût pour un appartement peut aller de 15 000 à 20 000 € », prévient Gérard Noyau. Depuis 2017, la communauté urbaine d'Alençon aide à la constitution des dossiers des propriétaires souhaitant rénover leurs logements.

« C'est l'Agence nationale pour

l'amélioration de l'habitat (Anah) qui distribue ensuite les aides. Ça s'adresse aux ménages modestes ou très modestes », explique Tim Moretti, le conseiller de l'Espace info-énergie de l'Orne. Ce dernier rappelle qu'il existe bien d'autres dispositifs à l'échelle nationale ou régionale.

Au niveau de l'État par exemple, un système de crédits d'impôts a été mis

en place, il devrait laisser place bientôt à une plateforme nationale. Il existe en revanche très peu d'aides à destination des locataires, hormis celles proposées par des fournisseurs d'énergie. « Si le propriétaire ne veut pas de rénovation, le locataire ne peut pas faire grand-chose », souligne le conseiller.

Alexis DUCLOS.

**468 €** Dans le territoire de la Communauté urbaine d'Alençon, le montant moyen du loyer est de 468 € selon l'observatoire des loyers créé par l'Adil (Agence départementale pour l'information sur les logements). Agréé et financé par l'État, l'observatoire donne un loyer moyen pour un appartement de 7,70 €/m<sup>2</sup>, tandis que celui d'une maison est 6,60 €/m<sup>2</sup>.