



Etude

## Le classement énergétique des stations de ski françaises : Une avalanche de passoires énergétiques sous la menace de l'interdiction de louer !

Paris le 29 novembre 2022 – Alors que les stations de ski françaises sont en période d'ouverture avec la double problématique du manque de neige et de la hausse du coût de l'énergie, heero, fintech spécialisée dans la rénovation énergétique a établi le classement de 70 stations de ski en fonction de la performance énergétique de leurs logements. Les résultats sont éloquentes : avec en moyenne près de 50 % de logements considérés comme des passoires énergétiques, contre 16,9 % en moyenne nationale - et jusqu'à 90 % dans certaines d'entre elles - la plupart des stations de ski vont être touchées de plein fouet par l'interdiction de louer dès 2023 mais surtout en 2028. Etat des lieux de la situation.

### Jusqu'à 90 % de logements F ou G dans certaines stations de ski !

Au moment où la saison hivernale va commencer, Heero, fintech spécialisée dans l'accompagnement à la rénovation énergétique et l'analyse des données du territoire a étudié la performance énergétique des logements dans 70 stations de skis, aussi bien des Alpes, du Massif central, des Vosges, du Jura et des Pyrénées (classement intégral en pièce jointe). Le constat est alarmant. Alors qu'en France, 16,9 % des logements sont considérés comme des passoires énergétiques, les stations de ski étudiées comptent en moyenne 50 % de logements avec un diagnostic de performance énergétique F ou G ! Et dans 30 stations sur 70, plus de la moitié des logements sont des passoires énergétiques, avec des écarts élevés selon les massifs et les stations : la part des logements énergivores va ainsi de 15 % à Bellefontaine dans le Jura, station la plus économe du classement, à 90 % de logements considérés comme des passoires énergétiques à Isola 2000, pourtant dans les Alpes du Sud !



« Les stations de ski les plus énergivores, celles qui comptent plus de la moitié de passoires énergétiques au sein de leur parc

de logements, se situent majoritairement dans les Pyrénées et les Alpes, alors qu'au contraire celles qui ont la plus faible part de logements F ou G, inférieure à un tiers du parc, se trouvent plutôt dans les Vosges, le Jura et le Massif central. Plusieurs facteurs sont en cause : l'altitude, la zone géographique, l'âge de construction des bâtiments, avec un impact écologique et économique à prévoir dans les années à venir très différent selon les stations et les massifs » analyse Romain Villain, directeur général de heero.



**D'importants écarts liés à différents facteurs climatiques, architecturaux...**

**Les stations de skis françaises, tant dans les Alpes que les Pyrénées ont commencé à émerger dès les années 20,** notamment la station de Megève dans les Alpes ou Barèges et la Mongie dans les Pyrénées, puis dans les années 45.

Courchevel 1850 est la 1<sup>ère</sup> station d'altitude construite sur un site vierge en 1946. **La grande phase de développement des stations de ski s'est ensuite effectué dans les années 60-70 avec le plan Neige et la construction de stations toujours plus hautes en altitude - comme la Plagne, les Menuires, les Arcs - composées majoritairement d'appartements dans des résidences construites rapidement, avant la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique, soumises à des températures plus rudes, avec une isolation parfois insuffisante et des systèmes de chauffage pas toujours performants.** Ce n'est en effet qu'à partir de 1974 que la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique fixe l'objectif de réduire de 25 % la consommation énergétique des bâtiments neufs en limitant les déperditions de chaleur, avec notamment l'imposition de la mise en place d'une fine couche d'isolation thermique et l'installation de thermostat de chauffages.

« L'histoire des stations de sports d'hiver françaises s'est faite en plusieurs étapes. D'abord nées à partir d'un village existant, les stations de ski se sont progressivement industrialisées pour s'implanter sur des sites vierges à la fois pour être au plus près du domaine skiable mais aussi pour pouvoir construire plus de bâtiments, avec une problématique davantage pratique et esthétique qu'énergétique à cette époque-là. Aujourd'hui beaucoup de stations construites dans les années 70 se retrouvent donc confrontées à la nécessité d'entretenir, voire de rénover massivement, leur parc de logements devenu vieillissant sous peine de ne plus pouvoir le louer » analyse Romain Villain.

**C'est à partir des années 80 qu'on commence à construire des stations plus basses, mieux intégrées dans le**

**paysage avec des chalets divisés en appartement, souvent de meilleure qualité, et peu énergivores comparés aux stations de skis des années 70.**

Mais au-delà des époques de construction et d'urbanisation des massifs, **les écarts selon les massifs sont probablement liés aux altitudes. Le Jura, les Vosges et le Massif Central sont globalement moins soumis à des conditions extrêmes - à la fois en termes de climat actuellement utilisé dans le DPE mais aussi au moment de la construction, qui est ainsi plus facilitée que dans les Hautes Pyrénées par exemple, avec potentiellement des coûts moins élevés et donc des constructions ou des matériaux de meilleure qualité.** Les conditions et matériaux de constructions ont donc un fort impact au-delà de l'âge des stations.

**A noter : le mode de calcul du DPE peut également avoir un impact non négligeable sur les mauvaises performances énergétiques des stations de ski.** En effet, **le DPE mesure une consommation d'énergie par m<sup>2</sup>.** Les studios et petits appartements, très répandus en montagne, sont donc plus fortement pénalisés que les grands appartements, car ils consomment proportionnellement plus d'énergie par rapport à leur surface, avec les mêmes équipements de chauffage par exemple.

**Bientôt moins de biens à louer dans les stations de sports d'hiver : une autre difficulté économique à laquelle elles vont devoir faire face**

**Dès cette saison, certaines stations de ski pourraient être impactées par la Loi climat compte tenu de l'état de leur parc de logements. En effet, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les logements G avec un DPE indiquant une consommation supérieure à 450 kWh par m<sup>2</sup> seront interdits à la location. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, tous les logements classés G seront concernés, puis à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028, les logements classés F seront sortis du parc locatif puis ceux classés E à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034.**

*« A la base, la Loi Climat ne concernait que les locations longue durée, mais récemment le Ministre du Logement, Olivier Klein, a indiqué que les locations de vacances et meublés touristiques seront également concernés, ce qui va avoir un impact très négatif pour les stations de ski qui risquent de voir leur parc locatif diminuer en moyenne de moitié dès 2028, soit dans 5 ans seulement ! Car pour certaines d'entre elles, il sera matériellement impossible de rénover l'ensemble des logements concernés d'ici là... »* déplore Romain Villain.

**Fort heureusement, d'ores et déjà certaines régions lancent des initiatives et aides pour améliorer la performance des stations.** En Auvergne Rhône Alpes par exemple, Laurent Wauquiez, le président de la Région, a mis en place un nouveau plan pour la montagne de 100 millions d'euros, dont 10 millions d'euros consacrés pour la rénovation immobilière de loisirs et des centres de vacances notamment...

**Rénover son bien, un coût pour les propriétaires de résidences secondaires ou bailleurs, mais la possibilité d'obtenir des aides !**

Contrairement aux idées reçues selon lesquelles les aides sont souvent réservées aux acheteurs de résidence principale, il existe des dispositifs pour les résidences secondaires ou investissements mais ils sont bien sûr insuffisants, alors même que ceux-ci sont les plus contraints par la Loi Climat et sont en première ligne pour rénover les biens ces prochaines années.

**Le certificat d'économie d'énergie (CEE) :** le logement doit avoir plus de 2 ans et les travaux doivent être réalisés par un artisan RGE. Le montant dépend des travaux réalisés et de la zone géographique. Exemple : jusqu'à 25 € d'aide par m<sup>2</sup> pour l'isolation des combles

**MaPrimeRénov' :** le logement doit avoir plus de 15 ans et les travaux doivent être réalisés par un artisan RGE. Le dispositif est éligible pour jusqu'à 3 logements par propriétaire bailleur. Le montant est calculé selon les revenus et le gain écologique des travaux, avec des bonus possibles de 500 € à 1500 € si les travaux permettent de sortir du statut de passoire thermique. **Chez Heero, sur la base de connaissance de plus de 150 000 travaux de rénovation énergétique, on estime à 450 € par m<sup>2</sup> le budget moyen d'une rénovation énergétique pour gagner une ou deux classes de DPE.**

Quelques exemples de devis :

Installation d'une VMC double flux : entre 4 000 € et 5 000 €

Isolation des murs par l'intérieur : entre 60 et 120 € / m<sup>2</sup>

Isolation des murs par l'extérieur : entre 80 et 120 € / m<sup>2</sup>

*« Il est certain qu'effectuer des travaux de rénovation a un coût, et que dans les stations de ski certains travaux peuvent être compliqués par l'altitude, par l'architecture existante ou par la taille des appartements souvent déjà réduites ne permettant*

*pas forcément une isolation par l'intérieur. Certains travaux devront également être effectués au niveau des copropriétés notamment en ce qui concerne le système de chauffage, et pour cela, un audit énergétique des immeubles est un préalable indispensable » conclut Romain Villain.*

**À propos de Heero :**

*Heero offre une expérience plus juste du financement de la rénovation énergétique pour un réel impact positif sur le climat. Les propriétaires peuvent estimer le montant de leurs travaux et les aides auxquelles ils sont éligibles, puis ils confient à Heero le soin de réaliser les démarches administratives pour financer leurs travaux et ainsi réduire leur budget (CEE, MaPrimeRénov', crédits). Simplification, transparence, libération des données, sont les clés pour davantage inciter les Français à rénover et ainsi accélérer le mouvement de la transition énergétique. Heero est connecté avec l'ensemble des artisans reconnus garants de l'environnement et développe activement de nouveaux partenariats avec les acteurs majeurs de l'énergie et de la banque. Heero recueille et analyse la donnée de l'ensemble du territoire français, de l'adresse postale à la région et met à disposition sa connaissance des données immobilières pour permettre à tous les maillons de la chaîne d'encourager la rénovation énergétique.*

*Heero a été créée et impulsée par le start-up studio nantais EP. Heero est également membre de la French PropTech.*

