



[Étude] Jusqu'à 70 % de passoires thermiques dans les stations de ski

La Loi Climat & Résilience va imposer des mesures contre les passoires thermiques qui risquent de poser de graves problèmes aux stations de ski : dans certaines d'entre elles, plus de la moitié des logements sont des passoires thermiques et ne pourront plus être loués.

Initialement, cette interdiction était prévue exclusivement pour les contrats de location résidentielle, laissant de côté les locations saisonnières ou touristiques. Cela suscitait des préoccupations parmi les professionnels de l'immobilier, craignant que de nombreux propriétaires, plutôt que d'entreprendre les rénovations énergétiques requises pour améliorer la performance, ne contournent la loi en optant pour des locations touristiques comme Airbnb. Cette situation aurait entraîné la sortie de nombreux biens du marché locatif traditionnel.

Face à ces inquiétudes, les autorités publiques ont réagi, et en octobre 2022, Olivier Klein, ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, a annoncé que toutes les propriétés locatives seront finalement soumises aux restrictions, quelle que soit leur destination. Pour continuer à louer leurs biens, les propriétaires devront redoubler d'efforts pour entreprendre les travaux de rénovation énergétique nécessaires et se conformer aux nouvelles normes. À moins qu'une exception ne soit négociée pour les stations de sports d'hiver...

Pour mettre à jour l'ampleur du problème, Hello Watt a utilisé les informations en Open Data de l'ADEME concernant les DPE réalisés après juillet 2021, jusqu'à aujourd'hui. La méthodologie employée cible les villes situées à plus de 800 mètres d'altitude, en classant celles où la part de logements classés F ou G sur le total des DPE effectués après juillet 2021 est la plus élevée.

Valfréjus, en tête du classement des stations où la part de passoires est la plus importante



Les stations de ski où la concentration des passoires thermiques est la plus forte

- 1. Valfréjus (73) 70 %
- 2. Le Cirque Du Lys (65) 60 %
- 3. Pra Loup (04) 58 %
- 4. La Clusaz (74) 57 %
- 5. La Plagne (73) 57 %
- 6. Tignes (73) 56 %
- 7. Valmorel (73) 55 %
- 8. Isola (06) 51 %
- 9. Les Gets (74) 50 %
- 10. Le Grand Bomand (74) 50 %
- 11. Orcières (05) 49 %
- 12. Mont-Dore (63) 48 %
- 13. Saint-Gervais (74) 48 %



% Proportion de passoires thermiques dans les stations de ski

Source : Hello Watt à partir des DPE réalisés après Juillet 2021 - base Ademe en Open Data

Mercredi 13 décembre 2023

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)



Les résultats sont exprimés en % de DPE F et G sur l'ensemble des DPE réalisés.

Dans le panorama des stations de ski françaises, une réalité énergétique préoccupante se dessine. Les chiffres révèlent une situation alarmante, avec Valfréjus en tête, affichant un taux de 70 % de passoires thermiques parmi ses logements.

Le Cirque du Lys suit de près avec un pourcentage de 60 %, tandis que Pra Loup n'est pas en reste avec 58 %. Ces statistiques mettent en lumière la nécessité pressante de rénovations visant à améliorer l'efficacité énergétique des logements des destinations hivernales.

A titre de comparaison, la proportion de passoires thermiques sur l'ensemble des logements en France est de 17 % environ. Pour les résidences secondaires uniquement, le chiffre monte à 30 % environ.

Comment expliquer une présence si importante de passoires en stations ?

Mauvaise qualité du bâti

Les logements touristiques, construits massivement dans les années 1970-80, révèlent une qualité de construction médiocre. La présence de structures anciennes et l'utilisation de bois peuvent contribuer à une inefficacité énergétique. Ce n'est qu'en 1974 que la première réglementation thermique a été instaurée, établissant comme objectif une réduction de 25 % de la consommation énergétique des nouveaux bâtiments en restreignant les pertes de chaleur.

Conditions climatiques

Le DPE prenant en compte le besoin de chauffage moyen par m², des températures plus basses nécessitent un chauffage accru et impactent la performance énergétique.

Usage saisonnier

Les propriétaires non occupants ont moins d'incitations à rénover, surtout dans le contexte des locations saisonnières.

Surface des logements

Les studios et les petits appartements, fréquents en montagne, subissent une pénalité plus significative que les grands appartements. Cela s'explique par le fait qu'ils consomment proportionnellement plus d'énergie par unité de surface, même avec des équipements de chauffage identiques, ce qui les place dans une situation désavantageuse.

Le dilemme des locations saisonnières dans la Loi Climat

Face au risque d'une migration massive vers Airbnb, le ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, Olivier Klein, a annoncé en octobre 2022 que toutes les propriétés locatives seront concernées par les restrictions, indépendamment de leur destination locative. Des discussions sont toujours en cours concernant d'éventuelles dérogations pour les stations de ski.

Stations	Part de DPE F ou G sur l'ensemble des DPE réalisés
Valfréjus (Modane)	70 %
Le Cirque du Lys / Pont d'Espagne	60 %
Pra Loup (Uvernet-Fours)	58 %
La Clusaz	57 %
La Plagne	57 %
Tignes	56 %
Valmorel	55 %
Isola	51 %
Les Gets	50 %
Le Grand Bornand	50 %
Orcières	49 %
Mont-Dore	48 %
Saint-Gervais-les-Bains	48 %
Morzine	46 %
Combloux	45 %
Chamonix	43 %
Font-Romeu	42 %
Chamrousse	42 %
Courchevel	40 %
Les Deux Alpes	40 %