

Réussir sa rénovation énergétique malgré la valse des aides

L'instabilité des dispositifs de soutien peut décourager les propriétaires, voire compliquer l'avancée du chantier. Pour aller au bout, mieux vaut se faire conseiller... et s'armer de patience

Chers, complexes et coûteux, les travaux de rénovation énergétique n'en sont pas moins incontournables pour rendre les logements confortables en hiver comme en été, et réaliser des économies d'énergie. S'ils sont étiquetés F, G ou même E, plusieurs centaines d'euros sont souvent nécessaires chaque mois pour se chauffer, ou supporter la fournaise en été. La hausse du coût des énergies accentue la pression sur les ménages logés dans ces « passoires énergétiques ».

Ces dernières subissent qui plus est une décade sur le marché de l'immobilier – une autre raison d'agir. Selon l'étude annuelle sur la valeur verte des logements, publiée par les Notaires de France, un appartement ou une maison énergivore se vend en moyenne, dans certaines régions, plus de 20 % moins cher qu'une habitation équivalente classée D. « L'étiquette énergétique est devenue l'une des premières questions posées par les acquéreurs », confirme Vincent Briand, responsable de l'agence immobilière Era à Tours.

Les logements énergivores vont en outre progressivement être retirés du marché de la location. Compte tenu des difficultés actuelles pour trouver à se loger, le calendrier prévu pourrait être adapté, mais vraisemblablement sans modification profonde, car revenir sur ces interdictions équivaudrait à laisser aux locataires le soin de payer des factures d'énergie démesurément élevées.

Pour autant, faire en sorte que dans dix ans les logements portent tous au moins l'étiquette D, comme le prévoit la loi Climat et résilience du



22 août 2021, semble ambitieux. L'Observatoire de la rénovation énergétique estime qu'environ 5,2 millions d'habitations sont encore classées F ou G, soit 17 % du parc de résidences principales. Il faut donc rénover 500 000 logements par an, mais le manque d'artisans, de matériaux et de moyens financiers des ménages fait obstacle.

Bien accompagné
Pour avancer malgré tout et réaliser des travaux efficaces, il est tout d'abord important d'être bien conseillé. Chaque maison ou immeuble étant différent, il existe diverses solutions, et un ménage n'ayant pas de connais-

sances particulières dans ce domaine ne sait pas toujours par quoi commencer.

Le rapport sur la réhabilitation énergétique des logements privés, rendu en 2021 au gouvernement par le haut fonctionnaire Olivier Sichel, soulignait la nécessité de cet accompagnement. Il a été instauré par le gouvernement sous le nom de Mon accompagnateur Rénov' (MAR). Pensé comme des tiers de confiance dont un agrément de l'Etat doit garantir l'indépendance, ces MAR se mettent en place progressivement. Un annuaire est accessible sur le site de France Rénov'. Le recours à ces professionnels est obligatoire, depuis le 1^{er} janvier 2024, dans le cadre du nouveau parcours dit accompagné, pour les rénovations d'ampleur. Si vous n'avez pas l'intention de demander des aides, ou si vous n'y êtes pas éligible car il s'agit d'une résidence secondaire ou que vos revenus sont trop élevés, vous pouvez choisir l'interlocuteur que vous souhaitez pour vous accompagner. Dans le cas contraire, vérifiez que c'est bien un MAR.

Pour nombre de ménages, les aides financières sont indispensables à la réalisation du projet. Mais il faut se renseigner régulièrement sur ces dernières, auprès de France Rénov' notamment. En effet, elles changent constamment. Après une année 2023 où les rénovations par geste étaient plutôt favorisées, depuis début 2024, c'était la rénovation globale, dite « d'ampleur », qui était encouragée dans le cadre de la réforme entrée en vigueur le 1^{er} janvier. C'était sans compter de nouveaux ajustements, annoncés le 8 mars et qui devraient s'appliquer « dans les prochaines semaines », selon le ministère de la transition écologique. L'idée, finalement, pour le reste de l'année 2024, sera de permettre aux ménages de choisir entre rénovation par geste ou d'ampleur.

Reste à charge

Entre le moment où le ménage se renseigne sur ses travaux d'économies d'énergie et celui où le chantier commence, il peut s'écouler de longs mois. Il faut donc actualiser régulièrement ses informations. Par ailleurs, les aides couvrent rarement toutes les dépenses. Pour certains ménages, le reste à charge peut être insurmontable. D'après une simulation réalisée par Effy, spécialiste de la rénovation énergétique, pour un foyer aux revenus très modestes, propriétaire occupant d'une maison classée G dans le Loiret et qui réalise 63 000 euros de travaux, le reste à charge est de 13 500 euros une fois déduits MaPrimeRénov' et les certificats d'économies d'énergie.

Des aides complémentaires peuvent s'ajouter, mais ce n'est pas le cas partout. « Le financement

reste le véritable obstacle à la rénovation », estime Maxime Lenglet, directeur général d'Oktave, une structure parapublique qui accompagne les ménages dans le Grand Est.

Et attention, les aides ne sont accordées que si l'on respecte une procédure stricte : les devis des artisans RGE, « reconnus garants de l'environnement », doivent être validés par l'Agence nationale de l'habitat en amont des travaux. Il est crucial de faire les choses dans l'ordre.

Autre idée à avoir en tête : si, pour une rénovation énergétique efficace, il faut penser la maison (ou l'immeuble) dans sa globalité, cela ne signifie pas qu'il faille tout faire d'un coup ensuite... « Il est possible de procéder par étapes », rappelle Jean-Christophe Repon, président de la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment.

C'est d'ailleurs une possibilité offerte dans le cadre du parcours accompagné de MaPrimeRénov', le parcours consacré aux rénovations d'ampleur, pour les logements initialement classés G, F ou E. On peut en effet, dans un délai de cinq ans, compléter son premier dossier avec des travaux supplémentaires. MaPrimeRénov' fixe cependant, pour ces rénovations d'ampleur en deux étapes, des objectifs de gain de classe énergétique plus stricts que ceux du parcours de rénovation d'ampleur classique, réalisée en une fois. ■

NATHALIE COULAUD

LES SUBVENTIONS NE SONT ACCORDÉES QUE SI LES DEVIS DES ARTISANS SONT VALIDÉS PAR L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT EN AMONT DES TRAVAUX

Des certificats d'économies d'énergie et des « coups de pouce » bienvenus

Les certificats d'économies d'énergie (CEE) sont un des moyens, pour les grands fournisseurs d'énergie, que l'on appelle les « obligés », d'atteindre les objectifs de réduction de gaz à effet de serre qui leur sont fixés par les pouvoirs publics. Lorsqu'un ménage réalise des travaux d'isolation, il peut vendre ses CEE à l'un de ces obligés. En général, il les récupère sous la forme d'un rabais sur la facture, par le biais de l'artisan. Il est également possible de « vendre » soi-même ses CEE à un fournisseur d'énergie ou encore à un intermédiaire comme Primes Energie, Carrefour, Leroy Merlin, etc.

« C'est une complexité supplémentaire, les ménages ont souvent du mal à obtenir les CEE », indique Martin Lagane, porteur de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). C'est pourquoi, depuis le 1^{er} janvier, dans le cadre du parcours « accompagné » mis en place pour les rénovations d'ampleur, c'est l'ANAH qui doit se charger de les récupérer pour le compte du ménage.

Mais, pour un grand nombre de travaux, la récupération de ces CEE continue à s'effectuer comme auparavant. C'est notamment le cas pour tous les « monogestes », c'est-à-dire

quand une seule rénovation est réalisée, par exemple le remplacement d'une chaudière par une pompe à chaleur, ou l'isolation d'un mur. Contrairement à l'aide MaPrimeRénov', les CEE sont accessibles pour les résidences secondaires et sans condition de ressources. C'est donc une des rares aides à laquelle les ménages plus aisés peuvent prétendre.

Simulations en ligne

Comme pour MaPrimeRénov', il faut que l'artisan soit RGE, « reconnu garant de l'environnement ». Et réaliser des travaux éligibles : « La liste est définie par le ministère de l'écologie tous les trois ans et modifiée de manière régulière », explique Nicolas Moulin, président de Primes Energie. Des sites permettent d'effectuer des simulations en ligne (Primes-energie.fr, Effy.fr, Monespaceprime.energie.fr, Prime-energie-ed.fr, etc.). Parmi les travaux éligibles actuellement figurent la plupart des gestes d'isolation (combles, façade, etc.), l'installation de modes de chauffage décarbonés, mais aussi de chaudières à condensation et de chauffe-eau solaires.

« Il faut absolument se renseigner, en amont de la signature du devis, sur la façon dont les CEE seront récupérés et sur leur

montant », insiste M. Moulin. Il convient aussi de constituer son dossier de demande sur le registre national des CEE avant les travaux. L'artisan RGE peut assister le ménage dans ces démarches.

Pour certains travaux, des aides « coups de pouce » sont accessibles à tous les ménages, en complément des CEE. Elles concernent notamment le remplacement d'une chaudière au fioul ou au gaz (sauf celles à condensation) par un équipement utilisant des énergies renouvelables, comme une pompe à chaleur (montant de la prime dans ce cas : de 2 500 euros à 5 000 euros selon les ressources et les équipements). Ou encore le remplacement d'un équipement de chauffage au charbon par un appareil de chauffage au bois labellisé Flamme verte (ou à performance équivalentes).

L'achat et la pose de thermostats pièce par pièce sur un chauffage individuel peuvent également donner lieu à un coup de pouce. Tout comme la rénovation d'ampleur d'une maison individuelle ou d'un appartement, pour les personnes non éligibles aux aides de l'ANAH comme le sont les propriétaires de résidence secondaire. ■

N. CO.

LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS À VENIR

Les modalités des aides à la rénovation énergétique comme les obligations ou interdictions s'appliquant aux propriétaires de passoires thermiques évoluent régulièrement. Le dispositif MaPrimeRénov' a notamment changé en profondeur le 1^{er} janvier. De nouvelles modifications ont été annoncées par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires le 8 mars, et les décrets les mettant en œuvre sont attendus rapidement.

1^{er} avril 2024 : réduction de 30 % des aides MaPrimeRénov' pour l'installation d'équipements de chauffage fonctionnant au bois, et entrée en vigueur du nouveau audit énergétique.

1^{er} juillet 2024 : les propriétaires bailleurs pourront accéder aux mêmes aides que les propriétaires occupants. Par ailleurs, un nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) entrera en vigueur, avec pour objectif de ne pas pénaliser les plus petites surfaces.

1^{er} janvier 2025 : interdiction de mettre en location un logement classé G.

1^{er} janvier 2028 : interdiction de louer un bien étiqueté F.

1^{er} janvier 2034 : interdiction de louer un logement « E ».

MaPrimeRénov' en questions

Travaux éligibles, modalités d'attribution : le point sur quelques subtilités du principal dispositif d'aide à la rénovation énergétique

L'aide peut-elle être utilisée pour améliorer le confort d'été ?

Avec le changement climatique, les périodes de canicule deviennent plus fréquentes. Or, « une isolation des murs, un changement des fenêtres et des volets permettent de lutter aussi bien contre le froid que contre la chaleur en été », souligne Hugo Berthier, responsable des projets de rénovation du Groupe Verlain, spécialiste dans l'isolation.

L'isolation thermique des murs par l'extérieur comme par l'intérieur est éligible au dispositif MaPrimeRénov', avec des aides variant entre 15 et

75 euros le mètre carré. Idem pour l'isolation des combles et des toitures-terrasses (entre 15 euros et 75 euros le mètre carré également). Et pour remplacer un simple vitrage, il peut être accordé entre 40 euros et 100 euros par fenêtre, en fonction des ressources du ménage.

En outre-mer, la protection des parois vitrées ou opaques contre le rayonnement solaire est par ailleurs prise en charge à hauteur de 15 à 25 euros par mètre carré. Les ménages aux ressources « supérieures » ne sont éligibles à aucune de ces aides.

Les équipements de raccordement à des réseaux de chaleur et de froid qui utilisent des énergies renouvelables sont également subventionnés par MaPrimeRénov', à hauteur de 400 à 1200 euros. En outre-mer, les bardages et les surtoitures ventilés sont éligibles à hauteur de 40 à 75 euros le mètre carré.

Par ailleurs, dans le cadre du nouveau parcours de rénovation d'ampleur mis en place le 1^{er} janvier, l'Agence nationale de l'habitat a annoncé vouloir prendre en compte le confort d'été et aider à l'installation de

brasseurs d'air et de pompes à chaleur réversibles (y compris air-air) dans le dispositif MaPrimeRénov'. « L'installation d'une ventilation double flux est aidée jusqu'à 2500 euros », explique Sylvain Le Falher, cofondateur d'Hello Watt, conseiller en énergie et en rénovation énergétique.

Le nouvel audit énergétique, dont l'entrée en vigueur est prévue le 1^{er} avril, devra prendre en compte ce confort d'été : si nécessaire, la ventilation sera recommandée dans la première phase de travaux. ■

NATHALIE COULAUD

Peut-on encore la toucher pour un seul geste d'isolation ?

Pour être efficace, une rénovation doit concerner le bâtiment dans son ensemble. Or, beaucoup d'aides ont, ces dernières années, été distribuées pour un seul geste. Selon les chiffres-clés de l'Agence nationale de l'habitat de 2023, l'allocation moyenne par logement ne dépasse pas 4000 euros. « On est bien loin des 30000 euros à 50000 euros nécessaires pour réaliser une rénovation qui réduit de moitié, voire des deux tiers, la consommation d'énergie », observe Maxime Lenglet, directeur général d'Oktave, une structure parapublique d'accompagnement mise en place en région Grand Est. Pour orienter les ménages vers une rénovation d'ampleur, les gestes isolés sont donc désormais moins aidés.

Il reste cependant possible d'obtenir une aide MaPrimeRénov' pour installer un mode de chauffage décarboné qui n'utilise plus les énergies fossiles, comme une pompe à chaleur ou une chaudière à bois. La prime varie alors de 400 à 10000 euros. Les ménages aux ressources supérieures n'y ont cependant pas droit.

Outre-mer

Quid des gestes d'isolation – des murs, des combles, des toitures-terrasses, remplacement de simples vitrages, etc. ? Il demeure possible de toucher une aide lorsqu'on les réalise seuls (c'est-à-dire sans changer son mode de chauffage, et sans passer par le parcours « rénovation d'ampleur »), uniquement si le logement est un appartement ou s'il est situé en outre-mer. Si le bien est une maison en métropole, ils ne sont subventionnés que dans les cas où ils sont couplés à un changement de mode de chauffage.

Mais de nouvelles règles ont été annoncées le 8 mars par le ministère de la transition écologique : la possibilité, jusqu'à fin 2024, de toucher une prime pour effectuer un geste d'isolation sans changer de chauffage doit être ouverte aux maisons de métropole. Les décrets d'application sont attendus. De même, à partir du 1^{er} juillet, les logements F ou G ne devaient plus avoir accès au parcours « par geste » mais être reorientés vers un parcours d'ampleur : cette mesure ne s'appliquera pas cette année.

Les artisans ont fait pression pour que ce dispositif soit amendé. « Réaliser un seul type de travaux est déjà utile et va dans le bon sens », martèle Jean-Christophe Repon, président de la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment. ■

N. CO.

Pour remplacer sa chaudière au gaz par une autre chaudière au gaz, il n'est désormais plus possible de toucher des aides MaPrimeRénov' – et les certificats d'économies d'énergie ne sont plus accessibles dans ce cas. Il n'existe pas non plus d'aides pour réparer une chaudière au gaz. En effet, ce mode de chauffage, qui utilise des énergies fossiles, émet beaucoup de gaz à effet de serre.

En revanche, il existe des aides financières pour remplacer une chaudière au gaz par un mode de chauffage décarboné. C'est le cas, par exemple, pour le raccordement à un réseau de chaleur (un dispositif accessible essentiellement dans les grandes villes), le passage à un chauffage au bois ou l'installation d'une pompe à chaleur. La dépose d'une cuve à fioul est ainsi

La réparation d'une chaudière au gaz est-elle éligible ?

subventionnée dans le cadre de MaPrimeRénov', à hauteur de 1200 euros pour les ménages très modestes, 800 euros pour les foyers modestes et 400 euros pour ceux dont les ressources sont dites « intermédiaires ». Les ménages les plus aisés, en revanche, ne sont pas éligibles. Vous pouvez télécharger, sur le site de l'Agence nationale de l'habitat, le guide 2024 relatif à MaPrimeRénov' : y figurent les montants des

primes pour chaque niveau de revenus.

« Rappelons tout de même qu'il ne faut se pencher sur le chauffage que quand on a réglé le problème de l'isolation », rappelle Sylvain Le Falher, cofondateur de Hello Watt, conseiller en énergie et en rénovation énergétique. Aucun système de chauffage n'est en effet réellement efficace si le logement demeure une passoire thermique. ■

N. CO.

Combien coûte un accompagnateur ?

Le rôle des tout nouveaux MAR (Mon accompagnateur Rénov') consiste à épauler les ménages qui souhaitent se lancer dans la rénovation énergétique de leur logement. Si leur rémunération est à la charge de ces derniers, elle peut être subventionnée dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov'. Pour les foyers très modestes, l'accompagnateur est ainsi payé à 100 %, à hauteur de 2000 euros. Ce pourcentage tombe à 80 % pour les ménages modestes, à 40 % pour les ménages intermédiaires et à 20 % pour les ménages aux ressources supérieures.

Le MAR doit réaliser deux visites sur les lieux où vont se dérouler les travaux : au démarrage du projet, pour conseiller le ménage, et à la fin du chantier, pour vérifier que tout a été réalisé dans les règles. Il doit aider à la sélection des devis et à la définition du plan de financement. Mais aussi assister le ménage dans ses demandes d'aides. « Deux visites, c'est très peu, notamment pour un chantier important », estime Paul Martin, cofondateur d'Ithaque, récemment agréé MAR. Pour avoir accès à des visites supplémentaires, à des prestations spécifiques, comme un test d'étanchéité à l'air, ou si vous avez besoin que votre accompagnateur endosse le rôle de mandataire administratif ou financier, il faut payer un supplément.

De 3000 euros à 5000 euros

Pour s'offrir les services d'un MAR, les ménages doivent déboursier entre 3000 euros et 5000 euros. Le recours à ce professionnel est, depuis le 1^{er} janvier, obligatoire dans les parcours de rénovation d'ampleur. Le gouvernement avait évoqué l'idée, mi-février, de limiter l'obligation d'accompagnement aux subventions les plus élevées, mais cette option n'a pas été retenue dans les nouvelles annonces effectuées par le ministère de la transition écologique le 8 mars.

Le nombre de MAR n'est, en effet, pas suffisant pour répondre à la demande – en France, il y a plus de 4 millions de logements étiquetés F ou G. L'Agence nationale de l'habitat souhaite que cinq mille professionnels soient agréés d'ici à la fin de 2025, contre environ deux mille actuellement. ■

N. CO.

Peut-on percevoir la prime pour installer des panneaux photovoltaïques ?

Les panneaux solaires photovoltaïques génèrent de l'électricité qui sert à alimenter le logement ou est vendue au réseau Enedis (par le biais de l'organisme EDF Obligation d'achat). Leur installation n'est pas éligible à l'aide financière MaPrimeRénov', ni aux certificats d'économies d'énergie, les CEE.

Mais les panneaux solaires peuvent également être thermiques. Dans ce cas, ils permettent de toucher MaPrimeRénov', lorsqu'ils alimentent des dispositifs solaires pour le chauffage de l'eau. Il en est de même pour les systèmes solaires combinés, qui assurent la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage du logement. Pour un chauffe-eau solaire, la prime varie entre 2000 euros et 4000 euros. C'est entre 4000 euros et 10000 euros pour un système solaire combiné.

L'installation d'une pompe à chaleur solarothermique, qui combine l'énergie solaire et la pompe à chaleur classique, permet quant à elle d'obtenir une prime allant de 6000 euros à 11000 euros. Et, si le logement s'équipe d'un système hybride photovoltaïque et thermique, la prime peut aller de 1000 à 2500 euros, pour la partie thermique. Toutefois, les ménages aux ressources classées « supérieures » n'ont pas droit à la prime.

Si les panneaux solaires photovoltaïques ne donnent pas droit à MaPrimeRénov', ni, d'ailleurs, à l'éco-prêt à taux zéro, ils peuvent être éligibles à des aides à l'installation locales et à une « prime à l'investissement à l'autoconsommation ». Quant au tarif d'achat du courant produit, il est défini par les pouvoirs publics, par arrêté, et dépend de la puissance de l'installation. ■

N. CO.

Qu'est-ce qu'un audit énergétique ?

Il existe deux outils pour estimer la consommation d'un logement : le diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'audit énergétique. Le DPE est requis pour mettre un logement en location ou pour le vendre. Il fait le point sur la consommation d'énergie du bien à un instant T. L'audit énergétique va plus loin. Il a pour but d'examiner la performance énergétique d'un logement, mais sur-

tout d'identifier des axes d'amélioration. L'audit est désormais obligatoire dans le cadre de la vente d'une maison individuelle ou d'un immeuble détenu par un seul propriétaire dont l'étiquette, sur le DPE, est F ou G. Il est également demandé par l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre de l'aide MaPrimeRénov', notamment pour les parcours d'ampleur, permettant de gagner au minimum deux classes énergétiques. Le MAR (Mon

accompagnateur Rénov'), qui assiste le ménage dans le déroulement de ses travaux, est chargé de réaliser cet audit avant de commencer sa mission.

Le 1^{er} avril, l'audit va être modifié. Deux scénarios de rénovation devront être proposés, avec une première étape de travaux, au cas où le ménage ne souhaiterait pas aller plus loin. Cette première étape devra proposer des gestes permettant d'obtenir un gain d'au moins deux classes de perfor-

mance énergétique. Une maison classée F devra ainsi passer en D. L'objectif final d'une rénovation énergétique ne sera plus d'atteindre la note B, mais C pour un logement à l'origine étiqueté F ou G. Par ailleurs, l'audit énergétique deviendra obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2025 pour les maisons individuelles ou les immeubles classés E détenus par un seul propriétaire, et pour les étiquettes D à partir de 2034. ■

N. CO.

Le casse-tête des chantiers en copropriété

Désaccord entre propriétaires, manque de moyens : très peu d'immeubles se lancent dans une rénovation énergétique

Eric Bardoul, membre du conseil syndical de la résidence de l'Esplanade, à Montpellier, peut enfin souffler. Les travaux d'isolation par l'extérieur de son immeuble de 192 logements sont en cours. « Pour y arriver, il faut avoir beaucoup d'énergie, savoir convaincre, et procéder par étapes », résume-t-il. Ces travaux, qui vont coûter 3,8 millions d'euros, dont 1,6 million d'aides, devraient se terminer en fin d'année.

Une réussite qui ne doit pas faire oublier que la rénovation énergétique en copropriété est complexe et que peu d'immeubles se lancent réellement. Selon l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), 51 559 logements ont été rénovés en 2022 sur les 8,4 millions que comptent les copropriétés, d'après les chiffres du ministère de l'écologie. Or, les trois quarts des immeubles ont été construits avant 1973, date des premières règles sur l'isolation.

Première raison : les décisions se prennent en assemblée générale, qui se tient seulement une fois par an, et à condition qu'une majorité de copropriétaires soit convaincue de voter les travaux. Avant le démarrage du chantier, il peut s'écouler trois ans. Dans le cas de l'Esplanade, cela faisait dix ans que l'immeuble envisageait un ravalement. Ce sont les aides

et la crainte qu'elles soient moins importantes à l'avenir qui ont finalement décidé cette copropriété montpelliéraine à se lancer.

Le coût des travaux est également un obstacle majeur. « Tout le monde n'a pas les mêmes moyens, des profils très différents sont rassemblés en copropriété », rappelle Alexis Lagarde, vice-président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers.

Avancer par étapes

Pour avancer, mieux vaut prévoir plusieurs étapes, et c'est ce que prévoit la législation. Depuis le 1^{er} janvier, toutes les copropriétés de plus de cinquante lots doivent élaborer un plan pluriannuel de travaux (PPT) qui liste les interventions nécessaires dans un horizon de dix ans. Ce document contient un volet concernant la rénovation énergétique.

Pour élaborer ce plan, il faut partir d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif, élaboré à l'échelle de l'immeuble, ou d'un diagnostic technique global (DTG), plus complet. Pour bien des copropriétés, 2024 sera donc consacrée au vote du devis du bureau d'études pour ce DPE ou ce DTG. C'est en 2025 ou 2026 que le PPT sera réellement voté et que les travaux seront choisis, pour des chantiers qui démarreront par conséquent souvent en 2027.

Brûler les étapes est difficile pour ces raisons juridiques, « mais aussi parce que les copropriétaires ont besoin de mûrir leur projet », explique Thomas Bon, spécialiste de la rénovation en habitat collectif chez Hello. Pour avancer, mieux vaut par ailleurs être bien accompagné par un professionnel, appelé « assistant à maîtrise d'ouvrage » (AMO). Ce dernier est d'ailleurs obligatoire pour percevoir les aides en copropriété. C'est lui qui réalise les études et élabore les scénarios de travaux.

Il n'existe pas de qualification pour être AMO. Il est donc important de se renseigner auprès de France Rénov' ou sur le site officiel Coachcopro.com avant de choisir un professionnel. A Paris, on peut obtenir des informations à l'Agence parisienne du climat.

Que faire si la copropriété tarde à avancer ou refuse catégoriquement la rénovation ? Pour certains

travaux, il est envisageable d'agir à l'échelle de son appartement. Par exemple, changer les fenêtres, si elles sont anciennes. Attention, la couleur et les matériaux utilisés doivent être les mêmes que ceux de la fenêtre d'origine, pour ne pas modifier la façade.

Si la copropriété tarde à avancer, certains travaux sont envisageables à l'échelle d'un appartement

Si l'appartement est doté de radiateurs, on peut placer des thermostats, qui permettent de les régler plus facilement. Le chauffage est individuel ? Il est parfois possible de le remplacer par un modèle thermodynamique, c'est-

à-dire équipé d'une pompe à chaleur en plus de sa résistance électrique. Dans ce cas, il faudra réaliser une ouverture en façade de façon que le chauffe-eau puisse extraire les calories de l'air extérieur et évacuer l'air vicié - vérifiez que c'est faisable. Dans le cas des appartements anciens où une isolation par l'extérieur est impossible car la façade ne peut pas être modifiée, « il ne faut pas écarter l'idée d'isoler les murs par l'intérieur », indique Baudouin de La Varenne, cofondateur d'Ithaque, qui accompagne les ménages dans leurs travaux d'isolation.

L'isolation par l'intérieur présente l'inconvénient de faire perdre des mètres carrés au logement en raison de l'épaisseur de l'isolant et d'une « lame d'air » (un espace) conservée contre le mur pour éviter la condensation. De plus, elle implique des travaux de peinture et d'adaptation des réseaux, puisque l'isolant cache

les prises électriques et les radiateurs qu'il faut réinstaller. De nouveaux matériaux compacts apparaissent toutefois sur le marché et permettent de perdre moins de place.

La perte d'espace est estimée par Ithaque à 4 % en moyenne. Mais perte de mètres carrés ne rime pas forcément avec perte de valeur pour l'appartement, au contraire. D'après une étude des Notaires de France, la décote des biens immobiliers classés F et G (les plus mauvaises notes sur le DPE) par rapport aux appartements D va de 4 % à Paris à 11 % dans les Hauts-de-France, en fonction de la région. Au total, Ithaque estime que 90 % des appartements F ou G peuvent sortir de cette étiquette en réalisant des travaux sans leur copropriété. Et qu'il faut compter en moyenne 742 euros de travaux par mètre carré pour atteindre la lettre D. ■

N. CO.

Quelles aides pour l'habitat collectif en 2024 ?

MaPrimeRénov' Copropriété a évolué le 1^{er} janvier. Si la subvention est plus généreuse, les conditions restent strictes

Pour inciter les immeubles à se lancer dans la rénovation énergétique, les pouvoirs publics ont accru, ces dernières années, les aides en direction des copropriétés. « Et les annonces récentes sur la réduction du budget de MaPrimeRénov' ne devraient pas changer cette tendance », prévoit Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier, une fédération professionnelle représentant les syndicats de copropriété.

La principale aide est publique : MaPrimeRénov' Copropriété. Son obtention conditionne les autres. « Attention, je connais des copropriétés qui se sont vu refuser la prime, notamment parce que l'ANAH [Agence nationale de l'habitat] a estimé que le gain énergétique n'était pas suffisant. Elles ont attaqué au tribunal administratif, mais les premières décisions ne leur sont pas favorables », constate Francis Bourriaud, fondateur d'ADB Conseils, qui accompagne les copropriétés dans leur gestion.

Les conditions pour bénéficier de l'aide sont effectivement strictes. Les travaux doivent permettre à la copropriété de réaliser une économie d'énergie de 35 % au minimum. De plus, l'aide est seulement destinée aux immeubles dont au moins 75 % des lots (appartements) sont habités au titre de résidence principale. Les immeubles de montagne ou de bord de mer utilisés comme des résidences secondaires n'y ont donc pas droit. Dans les petites copropriétés, celles de moins de vingt lots, le nombre de logements destinés à l'habitation principale doit être au moins de 65 %.

Si ces conditions sont respectées, MaPrimeRénov' peut financer de 30 % à 45 % des travaux, si

les travaux diminuent la consommation d'énergie respectivement de 35 % et 50 %, dans une limite de 25 000 euros par logement. Un bonus de 10 % peut être accordé si la rénovation permet de faire sortir l'immeuble des classes énergétiques F et G et d'atteindre au moins la note D.

Aides locales

« C'est la théorie. Nous verrons ce que cela donne en 2024. Il faut raclez les fonds de tiroir, aller chercher toutes les aides auxquelles on a droit », conseille M. Bourriaud. Dans les copropriétés où le taux d'impayés de charges, par rapport au budget de l'année N-2, est d'au moins 8 %, ou si l'immeuble est situé dans un quartier défavorisé, un bonus de 20 % est accessible. Une prime individuelle de 1500 euros ou 3000 euros existe, par ailleurs, pour les ménages modestes ou très modestes.

Les copropriétés peuvent aussi obtenir des certificats d'économies d'énergie (CEE) ainsi que des aides locales. Ces dernières prennent de l'importance, mais il faut les connaître pour les demander... et les demander dans les formes pour les obtenir. Se faire accompagner d'un assistant à maîtrise d'ouvrage implanté localement est donc fondamental.

Enfin, les copropriétés peuvent bénéficier de l'éco-PTZ à taux zéro (éco-PTZ) copropriétés, dont les intérêts sont pris en charge par l'Etat et qui permet de financer jusqu'à 30 000 euros par logement. Les copropriétaires peuvent souscrire individuellement un autre éco-PTZ, mais les deux crédits cumulés ne doivent pas dépasser 30 000 euros pour un même logement. ■

N. CO.



Mettre de l'argent
(et les prises de tête)
de côté !

L'ÉPARGNE QUI RÉSONNE AVEC VOUS

Avec Garance, vous êtes autonome mais jamais seule !
Pilotez vous-même une épargne simple, accessible et sensée qui vous permet enfin d'accorder vos finances aux projets qui vous tiennent à cœur.

Garance

Retrouvez-nous sur : www.garance.com [in @garancegroupe](https://www.linkedin.com/company/garancegroupe) [@avecgarance](https://www.instagram.com/avecgarance)

DOCUMENT NON CONTRACTUEL À CARACTÈRE PUBLICITAIRE - GARANCE MUTUELLE SOUMISE AUX DISPOSITIONS DU LIVRE DU CODE DE LA MUTUALITÉ ET MATRICULÉE AU RÉPERTOIRE SIRENE SOUS LE NUMÉRO 391 399 227 DONT LE SIÈGE SOCIAL EST SITUÉ AU 51 RUE DE CHÂTEAU D'OLON, 75442 PARIS CEDEX 09