

COPROPRIÉTÉ

Profitez des aides à la rénovation énergétique

Incitations des pouvoirs publics, multiplication des aides financières : le moment est propice pour entreprendre la rénovation énergétique de votre copropriété.

VALÉRIE VALIN-STEIN

CHIFFRE CLÉ

2 à 3%

C'est la part des honoraires de syndic sur le montant des travaux pour en assurer le suivi administratif. Le suivi technique est, quant à lui, facturé entre 2 et 4 %. Ces honoraires doivent être négociés lors de l'assemblée générale et votés à la même majorité que les travaux.

Réaliser des travaux d'économie d'énergie dans votre immeuble vous permet de faire baisser votre facture de chauffage, de gagner en confort et de valoriser votre patrimoine. La corrélation entre l'efficacité énergétique d'un logement et son prix de vente n'est plus à démontrer. L'association Dinamic estime à 5 % (de 2 à 3 % en Île-de-France) l'écart de valeur entre deux lettres de l'étiquette énergie (voir le n° 1112 du *Particulier*, p. 38). Un bien classé C pourra donc se négocier de 2 à 5 % plus cher que le même bien classé D.

« Les copropriétaires savent qu'une mauvaise performance énergétique peut être à l'origine d'une moins-value à la revente », témoigne Arnaud Thamin, directeur de la maîtrise des charges et des travaux d'efficacité énergétique de Foncia. Toutefois, il faut être conscient qu'entreprendre une rénovation énergétique est un travail de longue haleine. « Entre le moment où le projet est évoqué en assemblée générale et le démarrage du

chantier, il peut s'écouler plusieurs années », constate Arnaud Thamin.

Mieux vaut donc vous atteler à la tâche rapidement et profiter des nombreuses aides financières disponibles. « Aujourd'hui, l'ensemble du cadre réglementaire est connu, les copropriétaires ont une vaste palette d'outils financiers à leur disposition et les taux sont particulièrement bas », souligne Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Mais ces aides pourraient être révisées à la baisse dans l'avenir.

Des mesures législatives encouragent la rénovation thermique

La loi Alur (n° 2014-366 du 24.3.14) permet de faciliter la rénovation thermique des immeubles. Ainsi, la majorité requise pour voter les travaux n'est plus la double majorité de l'article 26 (majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix), mais celle de l'article 25 (majorité des voix de



tous les copropriétaires). Par ailleurs, les copropriétés de plus de 9 lots (tous lots confondus, y compris les caves et parkings) doivent, depuis le 1^{er} janvier 2017, mettre en place un fonds travaux alimenté annuellement par une somme qui ne peut pas être inférieure à 5 % du budget prévisionnel. Cela permet la constitution d'une cagnotte, qui facilitera le financement de travaux souvent coûteux (compter, en effet, de 10 000 à 15 000 €, en moyenne, par copropriétaire pour une rénovation énergétique, selon Domofinance).

Enfin, les copropriétés équipées d'un chauffage collectif devaient avoir réalisé un bilan énergétique avant le 1^{er} janvier 2017. En fonction du nombre de lots et de la date de construction du bâtiment, il s'agit d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif ou d'un audit énergétique. L'audit doit être confié à un bureau d'études spécialisé, le DPE collectif est un dispositif plus léger, qui peut être effectué par un diagnostiqueur certifié. Même si le non-respect de cette obligation n'entraîne aucune sanction, vous avez tout intérêt à la suivre. Vous connaîtrez ainsi la consommation énergétique de votre immeuble et bénéficierez de préconisations de travaux pour améliorer sa performance. ...

LES AIDES PEUVENT REPRÉSENTER LA MOITIÉ DU COÛT DES TRAVAUX

Exemple des travaux réalisés dans une copropriété à Paris XIII^e

→ Coût de la rénovation
1 043 595 €

→ Aides collectives
324 840 € (31,1 %)

→ Aides individuelles
226 243 € (21,7 %)

→ Reste à charge
492 412 € (47,2 %)

Source : SEM Energies Positif

Les aides à la rénovation énergétique des copropriétés

Avantages fiscaux, subventions, prêts : les pouvoirs publics aident les copropriétés à financer leur rénovation énergétique. Voici les principaux dispositifs.

Les aides individuelles



AVANTAGES FISCAUX

→ Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

AVANTAGE Crédit d'impôt égal à 30 % des dépenses éligibles retenues dans un plafond pluriannuel de 8 000 € pour un célibataire (16 000 € pour un couple, plus 400 € par personne à charge).

CONDITIONS Réalisation par une entreprise reconnue garante de l'environnement (RGE), de travaux éligibles (listés dans le code général des impôts, art. 18bis, annexe IV) dans une résidence principale de plus de 2 ans.

→ Taux réduit de TVA

AVANTAGE TVA à 5,5 % sur les travaux (matériaux et main-d'œuvre).

CONDITIONS Réalisation, par une entreprise RGE, de travaux éligibles au CITE.



FINANCEMENT

→ Éco-PTZ individuel

AVANTAGE Prêt sans intérêt d'un montant maximal de 30 000 €.

CONDITIONS Réalisation, par une entreprise RGE, d'au moins 2 travaux d'économie d'énergie, ou de travaux améliorant la performance énergétique globale. Logement construit avant 1990, utilisé comme résidence principale.



AIDES ET SUBVENTIONS

→ Programme « Habiter mieux » de l'Anah

AVANTAGE Prise en charge de 50 % au plus des travaux, dans la limite de 10 000 € + prime de 2 000 €, au plus.

CONDITIONS Disposer de ressources modestes (voir p. 48) et réaliser des travaux aboutissant à un gain énergétique d'au moins 25 % dans un logement de plus de 15 ans.

À noter : Les bailleurs signant une convention avec l'Anah et respectant des loyers plafonnés peuvent bénéficier de subventions lorsque les travaux génèrent un gain énergétique de 35 %.

→ Subventions des collectivités locales

Les régions, départements et communes peuvent accorder des aides spécifiques. Pour connaître ces aides locales : renovation-info-service.gouv.fr.

EDS/UPPERED



Les aides collectives



FINANCEMENT

→ Éco-PTZ collectif

AVANTAGE Prêt sans intérêts d'un montant maximal de 30 000 €/lot.

CONDITIONS Réalisation, par une entreprise RGE, d'au moins deux travaux d'économie d'énergie, ou de travaux améliorant la performance énergétique globale. Immeuble construit avant 1990 et dont au moins 75 % des lots sont utilisés comme résidence principale.

→ Tiers financement

AVANTAGES Les travaux sont financés par un organisme tiers, qui pilote l'ensemble du projet. Le coût des travaux est remboursé par les économies d'énergie réalisées.

CONDITIONS Copropriété d'une certaine taille (30 ou 40 lots au moins) réalisant une rénovation thermique importante.



AIDES ET SUBVENTIONS

→ Certificats d'économie d'énergies (CEE)

AVANTAGE Ristourne sur les travaux ou sur la facture de combustibles.

CONDITIONS Réaliser des travaux éligibles. Négocier les CEE, avant la signature des devis, avec l'entreprise chargée des travaux ou un courtier spécialisé (primesenergie.fr...).



D. CRÉTÉ POUR LE PARTICULIER

“ L'Ademe et la Région ont pris en charge la moitié des travaux ”

DANIEL KERN président du conseil syndical de la Tour Rimini à Paris XIII^e

En 2011, nous avons constaté que les façades de notre immeuble de 31 étages étaient très dégradées. Nous nous sommes rapidement aperçus qu'entreprendre une rénovation thermique de grande ampleur (isolation de la façade et du toit-terrasse et un calorifugeage des 6 km de tuyaux d'eau chaude) serait moins coûteux qu'un simple ravalement d'étanchéité. Et ce, en raison des aides auxquelles nous pouvions prétendre, grâce à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) mise en place par la ville de Paris. Sur un

montant global de travaux de 2,3 M€, nous avons pu bénéficier de 1 M€ d'aides collectives (soit un coût moyen de 4 260 € par lot avant les aides individuelles et le CITE). Certains copropriétaires ont souscrit un prêt collectif du Crédit foncier. Notre copropriété, qui avait une étiquette énergie D avant les travaux, est désormais classée B. Nous réalisons, d'ores et déjà, 40 % d'économies sur la production d'eau chaude sanitaire (soit 39 580 €/an). Pour le chauffage nous ne savons pas encore, car les travaux se sont achevés avant l'hiver. ”

... Comptez de 1 000 à 4 000 € pour un DPE collectif et de 4 000 à 30 000 € pour un audit, en fonction de la taille de la copropriété.

La rénovation thermique peut même être imposée lors de la réalisation de certains travaux

Depuis le 1^{er} janvier, si vous ravalez votre immeuble ou si vous en refaites la toiture, vous devez entreprendre simultanément des travaux d'isolation (dits « travaux embarqués »). Cette mesure a été précisée dans un décret (n° 2016-711 du 30.5.16). Le texte prévoit toutefois des possibilités de dérogation : si les travaux ne respectent pas des règles de servitude ou d'urbanisme (travaux conduisant à rompre l'obligation d'alignement de l'immeuble, par exemple) ; si le retour sur investissement est trop long ; ou encore si la modification de la construction est contraire aux prescriptions des secteurs sauvegardés ou classés.

Cette obligation d'associer des travaux d'isolation à un ravalement ou à une réfection de toiture est cohérente. Les travaux de rénovation énergétique doivent, dans la mesure du possible, suivre un ordre précis. « On commence par isoler le bâtiment pour diminuer ses besoins. Puis on renforce ou on crée une venti-

lation pour limiter les pathologies, comme un excès d'humidité, et, ensuite seulement, on se penche sur la chaufferie », détaille Julien Allix, responsable du pôle énergie à l'Association des responsables de copropriété (ARC). « Changer la chaudière avant d'isoler, c'est prendre le risque d'investir dans un équipement surdimensionné, donc plus coûteux. De plus, le remplacement de la vieille chaudière par un modèle adapté et moins volumineux peut permettre de dégager de l'espace, pour créer un local à vélos ou une buanderie », explique Marie-Pierre Bauchet, architecte en charge du groupe de travail sur la rénovation énergétique auprès de l'ordre des architectes.

Les travaux bénéficient d'incitations fiscales et financières

Pour encourager les copropriétaires à réaliser des travaux d'économies d'énergie, les pouvoirs publics ont multiplié les aides.

► **Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)**. Il correspond à 30 % du prix des équipements éligibles (et de la main-d'œuvre pour la pose d'une isolation thermique sur les parois opaques).

► **Un taux de TVA réduit à 5,5 %**. Les travaux ouvrant droit au CITE bénéficient ...

À SAVOIR

Les certificats d'économie d'énergie (CEE)

Si vous réalisez des travaux éligibles, vous avez accès au dispositif des CEE. Ils sont négociables auprès d'un artisan, d'un fournisseur d'énergie ou d'un courtier (voir le n° 1111 du *Particulier*, p. 46). Victimes de leur succès, ils sont moins rentables qu'auparavant. Raison de plus pour les négocier !

À SAVOIR

Chaudières et taux de TVA

Les chaudières collectives sont exclues du taux de TVA réduit à 5,5 %. Le taux applicable est de 20 % (BOI-TVA-LIQ 30-20-90-20, § 50).

...d'un taux de TVA à 5,5 %. À noter : ces deux avantages sont conditionnés au recours à une entreprise « Reconnue garante de l'environnement » (RGE, voir p. 13). Retrouvez les professionnels RGE sur renovation-info-service.gouv.

► **L'Éco-prêt à taux zéro (PTZ) individuel.** Les copropriétaires ont la possibilité de financer les travaux grâce à un crédit à la consommation souscrit auprès de leur banque ou à un Éco-PTZ individuel. Dans ce cas, il faut se rapprocher d'un établissement ayant signé une convention avec l'État (c'est le cas de la plupart des grandes banques). Attention,

l'Éco-PTZ n'est accordé que si au moins deux catégories de travaux sont réalisées (par exemple, l'isolation de la façade et le remplacement de la chaudière).

► **L'Éco-PTZ « copropriété » ou « collectif ».** À côté des prêts classiques (Copro 100 du Crédit Foncier, par exemple) accessibles à des taux annuels effectifs globaux (TAEG) d'environ 3 %, on trouve également l'Éco-PTZ « copropriété » ou « collectif ». Il est, pour le moment, uniquement distribué par le Crédit foncier et Domofinance. Il permet aux copropriétaires de financer sans intérêts (le TAEG oscille toutefois entre 0,50 et 0,95 %, compte tenu des frais de caution) de 10 000 à 30 000 € par lot, en fonction du nombre de travaux réalisés. « L'Éco-PTZ collectif est accessible à tout copropriétaire à jour du paiement de ses charges. Contrairement à l'Éco-PTZ individuel, on peut en bénéficier même lorsque l'on réalise une seule catégorie de travaux », explique Alain Roure, directeur de l'activité copropriété à Domofinance. La mise en place d'un prêt collectif obéit à un strict formalisme. Il doit être décidé à la même assemblée générale (AG) et à la même majorité que les travaux financés. Les copropriétaires intéressés doivent se manifester dans les 2 mois suivant l'AG, quel que soit leur vote. Vous pouvez donc souscrire au prêt, même si vous avez voté contre. Chaque emprunteur est engagé à hauteur de la somme qu'il a empruntée. En cas de défaillance, il n'existe aucune solidarité entre les copropriétaires.

D. CRÉTÉ POUR LE PARTICULIER



Notre immeuble a pu être labellisé BBC Rénovation

MICHEL RIOU président du conseil syndical d'une copropriété à Paris XIII^e

Datant des années 1960, notre copropriété de 31 lots nécessitait une rénovation. À l'origine, seul le remplacement de la chaudière était prévu. Puis nous nous sommes aperçus que, compte tenu des aides et des économies d'échelle réalisables, nous avions intérêt à faire les travaux de rénovation énergétique en même temps. Outre le changement de chaudière et de combustible (du fioul au gaz), nous avons décidé d'isoler les murs et le toit, de refaire certaines fenêtres, de passer au solaire pour l'eau chaude sanitaire et de créer une ventilation

mécanique contrôlée (VMC). Nous avons aussi installé un sas dans le hall et remplacé les joints des portes palières. Le budget travaux d'un peu plus de 1 M€ a été financé pour 35 % par la région et l'Ademe (soit un coût moyen de 21 000 €/lot, avant les aides individuelles et le CITE). Pour les occupants éligibles aux aides de l'Anah, ce sont près de 57 % des travaux qui ont été subventionnés. Nous avons été secondés par la SEM Énergies Posit'IF pour organiser ce chantier. Initialement classé F, notre immeuble a bénéficié du label BBC Rénovation.

Demandez à bénéficier d'aides et subventions supplémentaires

Si vos ressources n'excèdent pas certains plafonds (40 000 €/an pour une famille francilienne de 4 personnes, par exemple), si votre copropriété a plus de 15 ans et si vos travaux permettent un gain énergétique d'au moins 25 %, alors vous pouvez bénéficier du programme « Habiter mieux » de l'Anah. Il vous permet d'obtenir jusqu'à 10 000 € de subvention et 2 000 € de prime. Les bailleurs ont aussi accès aux subventions de l'Anah quand ils s'engagent à respecter des plafonds de loyers.

Vous pouvez aussi profiter d'aides collectives versées au syndicat des copropriétaires. Par exemple, l'Ademe subventionne, à hauteur de 120 €/m² de Shon (surface hors œuvre nette), les copropriétés qui, à l'issue des travaux, divisent par 4 leur consommation ou



L'étiquette énergie de notre immeuble a progressé de trois lettres !

JACQUES MOYSSE président du conseil syndical d'une copropriété de 53 lots à Montreuil (93)

Nous avons profité d'un ravalement pour isoler le mur et le plancher bas, et remplacer une partie des fenêtres. La chaudière étant récente, nous n'y avons pas touché. Guidés par l'Association des responsables de copropriété (ARC), nous avons fait intervenir un architecte, un thermicien et un ingénieur financier, qui nous a aidés à recueillir les aides. Sur 1,26 M€ qu'a coûté notre rénovation, 187 000 € ont été financés grâce aux subventions de l'Ademe et de la région. Un peu plus de 180 000 € l'ont été par la vente de la

loge du gardien (soit un coût moyen de 17 600 €/lot, avant les aides individuelles et le CITE). Les copropriétaires ont financé le reste sur leurs fonds propres ou via les aides de l'Anah ou un Éco-PTZ individuel. L'étiquette énergie de notre copropriété est passée de E à B. C'est grâce à cette progression que nous avons pu être autant aidés. Nous avons déjà économisé 7 000 m³ de gaz sur 12 mois et nous constatons que les appartements se vendent plus facilement qu'avant !

D. CRÉTÉ POUR LE PARTICULIER

atteignent le niveau « BBC rénovation ». La subvention est plafonnée à 200 000 €. Certaines collectivités locales octroient des aides spécifiques. La ville de Paris, par exemple, peut, avec son programme « Éco-rénovons Paris », financer, à hauteur de 15 000 à 25 000 € par lot, les copropriétés dont les travaux génèrent un gain énergétique de 15 %.

Enfin, l'Anah vient d'étendre son programme « Habiter mieux » aux copropriétés en difficulté.

Des intermédiaires pour piloter votre opération

« Les aides sont incompréhensibles pour un grand nombre de copropriétaires. Je conseille de faire appel à un ingénieur financier, pour savoir exactement à quoi la copropriété peut prétendre », explique Olivier Safar, président de Safar immobilier. Passer par une société spécialisée (Énergie Pulse, par exemple) coûte, en moyenne, de 2 000 à 8 000 €.

Si votre chantier comporte plusieurs catégories de travaux, vous pouvez, en plus, passer par un architecte, qui définira un cahier des charges, sélectionnera les entreprises et suivra le chantier. Ses honoraires représentent, en moyenne, 8 % du coût des travaux. Vous pouvez aussi passer par une entreprise générale spécialisée dans ce type de chantiers (Bati-Rénov, par exemple).

Faites financer vos travaux par un tiers

Les copropriétés de 30 lots et plus peuvent s'adresser à une société d'économie mixte pour piloter leur rénovation énergétique. Il en existe quatre, à l'exemple de SEM Énergies Positif en Île-de-France (voir ci-contre). Vous avez alors un interlocuteur unique chargé de l'intégralité du chantier : audit énergétique, plan de financement, coordination et réception des travaux.

En passant par ces sociétés, vous pouvez aussi bénéficier du tiers financement. La SEM avance tout ou partie du montant des travaux à la copropriété. Le remboursement est indolore, puisque les charges restent identiques, la SEM se remboursant sur les économies de chauffage réalisées. ■

POUR PLUS D'INFORMATION

Tiers financement
→ Île-de-France
energiespositif.fr
→ Hauts-de-France
contact@picardie-spee.fr
→ Grand Est (Alsace, Champagne, Ardenne, Lorraine) oktave.fr
→ Nouvelle Aquitaine
ortee.fr

Guichet unique pour obtenir des informations
→ renovation-info-service.gouv



Ce qu'il faut retenir

- Le législateur a **facilité la réalisation des travaux d'économie d'énergie** dans les copropriétés en assouplissant les règles de majorité, en instituant un bilan thermique obligatoire et en prévoyant la création d'un fonds travaux.
- Depuis le 1^{er} janvier, une rénovation thermique peut vous être **imposée** si vous réalisez des **travaux de ravalement ou de réfection d'une toiture**.
- Les travaux bénéficient de nombreuses **incitations fiscales et financières** (crédit d'impôt, subventions, prêts sans intérêts...).