LOGEMENT

Locataires, l'heure est aux travaux de rénovation

Selon un récent sondage, les locataires sont les premières victimes de la précarité énergétique, alors même que très peu d'entre eux se lancent dans des travaux de rénovation de leur logement. Ils y ont pourtant un intérêt financier.

À l'heure où le gouvernement multiplie les aides visant à inciter les ménages à effectuer des travaux de rénovation énergétique, PrimesEnergie.fr, un site internet spécialisé en la matière, a commandé une enquête OpinionWay afin de connaître l'impact du poste énergie sur le pouvoir d'achat des Français par rapport à leurs voisins allemands et britanniques. Et la conclusion est édifiante !

Pour réduire leur facture de chauffage, les locataires peuvent avoir intérêt à réaliser des travaux de rénovation énergétique. © iStock / City Presse

LES LOCATAIRES, LES PLUS VULNÉRABLES

D'après ce sondage, effectué début janvier auprès de trois mille personnes, un Européen sur cinq a déjà rencontré des difficultés pour payer ses factures de chauffage. Qu'ils soient français, allemands ou britanniques, les locataires sont dans tous les cas deux fois plus impactés que les propriétaires. Pour parvenir à se chauffer, 48 % des sondés hexagonaux vivant en location ont d'ailleurs déjà dû limiter d'autres dépenses (santé, alimentation, loisirs…).

5%

Seuls 5% des locataires français ont déjà entrepris des travaux de rénovation énergétique chez eux.

Face à une telle précarité énergétique, les locataires devraient donc être logiquement les premiers à se saisir des aides existantes pour rénover leur logement et ainsi réduire leur consommation. Mais il n'en est rien ! Tandis que 58 % des propriétaires français, 54 % des Allemands et 66 % des Britanniques ont déjà réalisé de tels travaux, les titulaires d'un bail restent minoritaires, particulièrement en France où ils ne sont que 5 % à avoir entrepris ce type de chantier.

UNE BARRIÈRE PSYCHOLOGIQUE

À première vue, il semble toutefois compréhensible que les locataires ne souhaitent pas investir dans une habitation qui ne leur appartient pas. Après tout, c'est au propriétaire qu'il revient d'isoler le logement, de mettre du double vitrage ou de moderniser le système de chauffage. Pour Nicolas Moulin, fondateur de PrimesEnergie.fr, ce n'est cependant pas une raison pour baisser les bras. « *Il y a une barrière psychologique qui empêche les locataires de réaliser des travaux au motif que le bien ne leur appartient pas. Pourtant, si vous restez plusieurs années dans les lieux, vous y avez tout intérêt* », nous explique-t-il. Et de citer l'exemple concret du remplacement de la chaudière par un modèle performant à condensation valant environ 3 500 €. Grâce au crédit d'impôt pour la transition énergétique – qui permet de déduire 30 % du chantier de son imposition sur le revenu – et au dispositif des certificats d'économie d'énergie – qui, lui, permet de bénéficier d'une prime énergie pouvant atteindre entre 500 et 1 200 € sur cette facture –, il ne reste au final qu'un peu plus de 1 000 € à la charge du locataire. C'est une somme non négligeable, certes, mais « *si cela vous permet d'économiser 500 € par an, vous serez gagnant au bout de deux années seulement* », conclut Nicolas Moulin. Encore faut-il avoir connaissance de ces aides. La plupart des Français ignorent en effet que ces dispositifs sont ouverts aux propriétaires mais aussi aux locataires. JULIE POLIZZI

GROS PLAN

Choisir ses travaux

Dans le cadre d'un logement en location, mieux vaut privilégier les travaux permettant de diminuer fortement et rapidement sa consommation d'énergie, à l'image du remplacement de la chaudière et de l'isolation de l'habitation.
À l'inverse, certains chantiers sont moins judicieux dans la mesure où leur retour sur investissement est beaucoup trop long. C'est le cas du remplacement des fenêtres, du système de ventilation ou de l'installation d'équipements fonctionnant avec des énergies renouvelables.
À noter : bien que des travaux de rénovation énergétique ne puissent apporter qu'une plus-value au bien, il est indispensable d'obtenir l'accord préalable de son bailleur qui pourra, dès lors, faire valoir son droit de regard sur le chantier.

FISCALITÉ

L'impôt de solidarité sur la fortune : mode d'emploi

L'ISF s'applique aux foyers fiscaux dont la valeur du patrimoine est supérieure à 1,3 million d'euros. Autant dire que Monsieur Tout-le-Monde n'a pas de souci à se faire, à l'inverse des familles riches !
Si les salaires et loyers perçus sont exclus, puisque déjà soumis à l'impôt sur le revenu, l'ISF prend en revanche en compte les propriétés immobilières, le mobilier et autres objets de prix comme les voitures, les bijoux et les chevaux de course, les liquidités et les placements financiers. La tentation est par ailleurs grande de partir s'installer à l'étranger puisque, dans ce cas, l'imposition ne s'appliquera que sur le patrimoine détenu en France.
Une fois la valeur des biens imposables additionnée, encore faut-il y soustraire certaines dettes et notamment les autres impôts, les droits de succession, les crédits, pensions alimentaires, prestations compensatoires et autres dépôts de garantie. Au terme de ce calcul, tout patrimoine net estimé à plus de 1,3 million d'euros est alors assujetti à l'ISF. Cet impôt étant progressif, son montant varie ensuite en fonction de l'importance de la fortune détenue.
Les 800 000 premiers euros sont exonérés. Au-delà, cinq tranches de taxations progressives s'appliquent à des taux allant de 0,5 et jusqu'à 1,5 % pour les plus grosses fortunes excédant 10 millions d'euros. Un système de décote permet par ailleurs de limiter l'effet de seuil pour les patrimoines de moins de 1,4 million d'euros. En pratique, les quelque 343 000 foyers redevables de l'ISF ont acquitté un peu plus de 15 200 € en moyenne en 2015. JULIE POLIZZI

ZOOM SUR...

BON PLAN

Les questions d'argent décryptées

L'État a enfin décidé de prendre en main l'éducation financière de ses citoyens et c'est la Banque de France qui a été chargée de piloter cette nouvelle stratégie.
Dans ce cadre, cette institution publique a lancé fin janvier un site internet pédagogique à destination des usagers : www.mesquestionsdargent.fr. Véritable synthèse de toutes les sources d'information fiables qui existent en ce domaine, cette plateforme fait le lien avec l'Institut national de la consommation, La Finance pour tous, ainsi que les diverses associations de consommateurs compétentes.
Clair et simple d'utilisation, ce portail officiel permet d'obtenir des renseignements sur une centaine de thématiques touchant au quotidien des Français pour leur permettre de mieux gérer leur budget, leur compte bancaire, leur épargne, leurs crédits, mais aussi s'informer sur leur retraite, financer un projet ou encore s'assurer de façon judicieuse. C'est en somme une imposante boîte à outils au service des citoyens !