FISCALITÉ
Jouez la carte des SCPI pour défiscaliser
p. 26

ACHAT SUR PLANS
Partez sur des bases saines !
p. 33

INDEX 2009-2013

Le Particulier immobilier

Décembre 2013 - 7,70 €

LOCATION MEUBLÉE

ÊTES-VOUS TOUJOURS GAGNANT ?

p. 12

n° 303

Réduire la facture avec les certificats d'économie d'énergie

Qu'ils se traduisent par une prime sur le prix d'un équipement, un chèque ou un prêt bonifié, les certificats d'économie d'énergie intéressent les particuliers qui cherchent à diminuer leur facture énergétique en réalisant des travaux. Explications.

COLETTE SABARLY

Il existe aujourd'hui de nombreux types d'aides permettant de réaliser des travaux d'économie d'énergie, en réduisant la facture : crédit d'impôt développement durable, éco-PTZ, subventions de l'Anah… et certificats d'économie d'énergie (CEE). Ce dispositif remonte à l'année 2006. Bien qu'il soit très intéressant pour les particuliers (habitant en copropriété ou en maison individuelle), sa complexité est telle qu'il demeure largement méconnu du grand public, et les artisans eux-mêmes peinent parfois à s'y retrouver.

« À l'origine, c'est la loi Pope (loi de programmation et d'orientation de la politique énergétique) *de 2005, qui a imposé aux fournisseurs d'énergie de promouvoir l'efficacité énergétique auprès de leurs clients, en leur imposant des objectifs définis sur une période de trois ans »,* raconte Florence Clément, responsable de la communication grand public à l'Ademe. Le principe est le suivant : chaque fournisseur ou distributeur, qualifié d'« obligé » par la loi, se voit fixer des objectifs, en fonction de son poids dans les ventes d'énergie, exprimés en kWh cumac *(voir encadré ci-dessus)* d'énergie finale économisée. Les enjeux sont très importants puisque, à défaut de respecter leurs objectifs, ce dont atteste l'accumulation de CEE, ils sont soumis à des pénalités très dissuasives, de l'ordre de 2 centimes d'euros TTC par kWh cumac manquant. *« Les fournisseurs et distributeurs d'énergie ou de carburants ne présentent pas les CEE comme étant imposés par l'Etat mais comme des opérations promotionnelles à leur initiative »,* poursuit Florence Clément. Ce qui ne contribue pas à rendre le processus clair et transparent pour les consommateurs. *« Ces obligés, ce sont une quarantaine de grandes entreprises distributrices d'électricité, de gaz, de chaleur et froid, notamment EDF, GDF, CPCU…, liste à laquelle il faut ajouter quelque 2 000 distributeurs de fioul domestique et une quarantaine d'autres : compagnies pétrolières (Total, BP…), distributeurs de carburants automobiles et entreprises de la grande distribution (Auchan, Leclerc…),* détaille-t-elle. Leur liste est consultable sur le site du ministère de l'Ecologie et du Développement durable (www.developpement-durable.gouv.fr).

À la base, un dispositif qui oblige les fournisseurs à encourager les économies d'énergie.

VOUS AVEZ DIT KWH CUMAC ?

Le calcul des kWh cumac reflète l'économie d'énergie réalisée pendant la durée de vie d'un équipement installé. Cumac constitue la contraction des mots « cumulé » et « actualisé ».

Illustrations Hervé Pinel

INCITATIONS CONTRE CERTIFICATS

Alors, comment ces objectifs fixés par l'Etat aux fournisseurs d'énergie peuvent-ils se traduire en espèces sonnantes et trébuchantes pour les propriétaires désireux de faire réaliser des travaux d'économie d'énergie ? C'est que pour parvenir à obtenir ces fameux CEE, les obligés doivent inciter les consommateurs à réaliser des économies d'énergie et, pour ce faire, ils disposent d'une grande liberté d'action : accorder une prime sur un équipement, un diagnostic gratuit, un prêt à faible taux, des bons d'achat, comme c'est souvent le cas dans la grande distribution, pour l'achat de matériaux ou d'équipements en vue de réaliser ces économies. À titre d'illustration, voici ce que proposent trois des plus gros obligés du marché.

EDF a créé le réseau Bleu Ciel

EDF s'appuie sur des réseaux d'artisans pour toucher leurs clientèles et recueillir les CEE. Le groupe a ainsi créé le réseau « Bleu Ciel », qui compte quelque 5000 installateurs sur la France entière. Outre des conseils et la mise en relation avec le réseau d'artisans, EDF a adopté le principe des prêts bonifiés. Ainsi, le fournisseur présente, en partenariat avec Domofinance, un prêt « Promotion Travaux Bleu Ciel Isolation » à un taux de 1 %, EDF s'acquittant d'une partie du coût du prêt, même s'il ne fournit pas l'énergie. *« Les travaux doivent être réalisés par un partenaire Bleu Ciel d'EDF, qui s'engage à respecter le référentiel technique Travaux Habitat d'EDF »,* indique-t-on chez ce fournisseur, dont les actions ne s'arrêtent pas là. Il offre aussi des devis, et un bilan énergétique complet pour un prix réduit (290 €).

GDF a lancé Dolce Vita

GDF-Suez agit de même avec Dolce vita (2500 installateurs). Chez ce fournisseur, les incitations passent en tout premier lieu par l'information. *« On fait de la pédagogie, on prend le temps d'expliquer à nos clients l'intérêt de réaliser des économies*

•••

d'énergie, déclare Jean-Yves Saintemarie, directeur commercial des partenariats GDF Suez. *Un particulier qui nous appelle passe en moyenne vingt minutes avec nous au téléphone, on l'amène sur le chemin des travaux, on lui propose trois de nos partenaires dans son secteur d'habitation et on lui conseille de faire réaliser plusieurs devis.* » Le fournisseur présente également des aides sous forme de primes et de prêts bonifiés. C'est la banque Solfea qui distribue ces derniers. Ils oscillent entre 1 500 € et 21 500 €, à des taux compris entre 1 et 2,55 %. Des primes sont également délivrées sur les équipements. Par exemple, 585 € pour une chaudière biomasse, 200 € pour une chaudière à condensation… Le fournisseur distribue même des primes sur des travaux d'isolation pouvant aller jusqu'à 1 000 €. En trois ans, GDF Suez a délivré 195 000 primes et consenti, par le biais de Solfea, 60 000 prêts travaux.

Total s'est rapproché des organisations professionnelles du bâtiment

Tout comme nombre d'autres obligés (distributeurs de fioul ou de GPL, grande distribution…), Total s'est rapproché des organisations professionnelles du bâtiment, telles la Fédération française du bâtiment (FFB) ou la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb) pour obtenir son quota de CEE. Avec « Eco-prime CEE Capeb-Total », vous pouvez, par exemple, bénéficier d'une prime dont le montant dépend des travaux. Pour l'isolation de 100 m² de combles (en laine minérale) dans une maison de 120 m² à Lille, et cela dans le respect des caractéristiques requises pour l'obtention des CEE, vous pouvez ainsi récupérer la somme de 475 €. Pour le remplacement d'un vieux chauffage par une chaudière à condensation, 330 €, voire 1 163 € pour une isolation par l'extérieur.

Contactez les obligés…

Quoi qu'il arrive, si vous voulez décrocher la meilleure prime possible, vous devrez mener l'enquête et contacter différents obligés pour connaître le montant de l'avantage qu'ils sont susceptibles de vous accorder, les fournisseurs étant libres de valoriser plus ou moins bien les économies d'énergie. Une copropriété en région parisienne (zone climatique H1) qui souhaitait isoler 500 m² de combles, installer une nouvelle chaudière collective à condensation et remplacer les fenêtres (plus de 250) a ainsi pu obtenir, après avoir fait le tour du « marché », plus de 27 000 € de prime d'un fournisseur d'énergie (source : inforénovateur.com).

C'est à vous de trouver le fournisseur qui valorise le mieux les travaux que vous initiez.

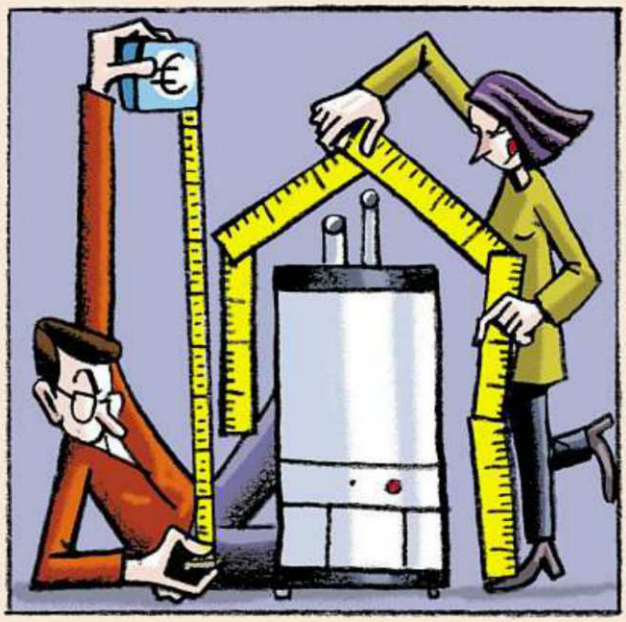
SI VOUS RECOUREZ À UNE STRUCTURE COLLECTIVE OU À UN INTERMÉDIAIRE

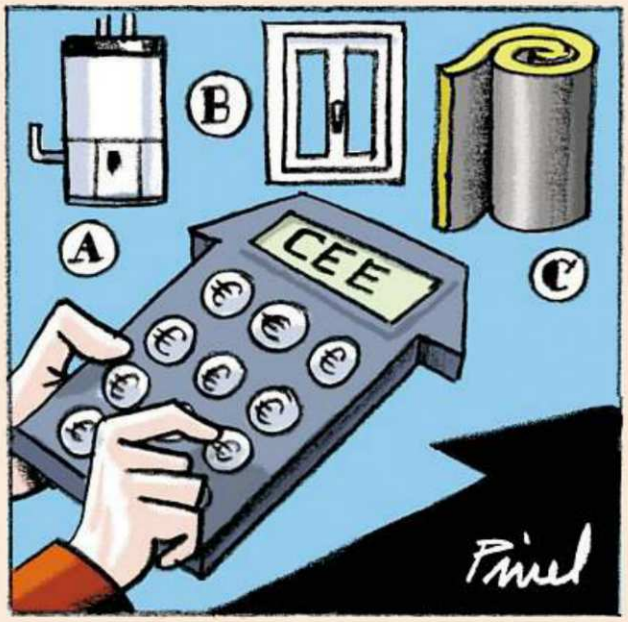
Pour un particulier, il existe trois manières de valoriser ses travaux d'économie d'énergie : soit passer par les grands fournisseurs historiques que sont EDF ou GDF Suez, en bénéficiant de leurs services et de leurs prêts bonifiés, ou encore par les grands distributeurs (Auchan, Carrefour…) ; soit s'adresser à des intermédiaires, qui permettent aux fournisseurs et aux distributeurs d'énergie de valoriser leurs CEE en les mettant en relation avec les particuliers qui cherchent à faire réaliser des travaux ; soit, enfin, recourir à des structures collectives, qui créent ou achètent des CEE aux obligés en possédant trop (cela arrive !), et les revendent sur le marché, une sorte de « Bourse » intéressant ceux qui manquent de certificats, et cherchent à en acheter pour éviter d'avoir à payer les pénalités. Il existe ainsi un véritable marché des CEE. *« Pour faciliter les transactions sur ce marché, le volume minimal d'économie d'énergie ouvrant droit au dépôt d'une demande de certificat s'établit à 20 millions de kWh cumac, soit 20 GWh cumac d'économie d'énergie. Il est rare que les particuliers atteignent ce seuil, les économies moyennes qu'ils réalisent étant de l'ordre de 50 000 kWh par travaux. C'est 400 fois moins que ce qui est nécessaire pour la monétisation,* explique Nicolas Moulin, président fondateur de Primes Energie, l'un des intermédiaires entre obligés et particuliers. *C'est pourquoi ils cèdent très souvent leurs certificats à un tiers, qui dispose du minimum de kWh cumac nécessaire pour les intégrer au marché. »* Mais, comme sur tout marché, le cours des CEE évolue en fonction de l'offre et de la demande. Or, ces dernières semaines, le cours du kWh cumac s'est effondré, s'établissant en moyenne à 0,25 € alors qu'en octobre il se situait encore

•••

EN PRATIQUE

Quelle offre privilégier ?





Particulier

J'habite une maison individuelle de 140 m² dans l'Essonne et je veux remplacer ma vieille chaudière par une neuve à condensation. J'envisage également des travaux d'isolation.

➜ **Si vous vous adressez à Primes Energie,** vous obtiendrez une prime de 504 € (168 000 kWh cumac à 0,30 €). Pour le reste, vous obtiendrez en isolant 100 m² de mur (3 100 kWh cumac/m² en zone H1), 930 € ; 100 m² de plancher (3 800 kWh cumac/m²), 1 140 € ; des combles (100 m² encore, soit 1 900 kWh cumac/m²), 570 €.

➜ **En passant par EDF Bleu Ciel,** vous n'auriez touché aucune prime, puisque EDF ne prodigue (prêts exceptés) que des conseils et une liste de partenaires qui lui font remonter les CEE. Avec GDF Suez ou une structure collective, la prime peut représenter de 0,1 à 0,15 € le kWh cumac dans le meilleur des cas.

➜ **Si vous achetez vos équipements par le biais d'un distributeur tel que Auchan, Carrefour ou autres,** vous obtiendrez le plus vraisemblablement un chèque cadeau d'une valeur assez proche de celle que propose Primes Energie, à la différence qu'il sera généralement à valoir sur d'autres achats, alors que Primes Energie donne de l'argent à dépenser comme bon vous semble.

Calculez votre prime avec notre simulateur

Copropriété

Notre copropriété est située en Ile-de-France (zone H1). Elle comprend 20 lots. Nous voulons changer notre vieille chaudière collective en chaudière à condensation (gain : 100 000 kWh cumac par appartement) et envisageons différents travaux d'isolation.

➜ **Le marché des copropriétés** intéresse tous les fournisseurs, bien plus que celui des particuliers. Les CEE sont donc plus efficacement monnayables.

➜ **Si vous vous adressez à Primes Energie,** le syndicat obtiendra une prime de 6 400 € pour le changement de la chaudière (100 000 kWh cumac par appartement).

➜ **Si vous équipez les fenêtres de double vitrage,** la prime sera de 19,50 € par fenêtre (1 900 kWh cumac seront économisés par fenêtre). Si l'on considère qu'il y en a au moins 4 par appartement, cela fait 80 fenêtres, soit 1 560 € (c'est très peu, car cela économise peu l'énergie).

➜ **Si l'on considère en revanche une isolation extérieure (1 000 m²),** la prime sera de 9 920 € et pour l'isolation d'un plancher, de 12 160 € (3 800 kWh cumac/m²). .

➜ **En passant par EDF, GDF ou une structure collective,** les aides seront mieux valorisées que pour un particulier, sans atteindre la valeur de celles des intermédiaires.

•••

à 0,33 €. Pourquoi ? Tout simplement parce que le deuxième plan triennal du dispositif « CEE » s'achève à la fin de cette année et que l'on attend les règles qui seront définies dans le prochain plan, en principe valable pour 2015-2017. En attendant, les fournisseurs et distributeurs n'ont pas besoin de collecter des CEE pour 2014. D'où l'effondrement des cours.

La période n'est donc pas très favorable. Mais les intermédiaires, eux, vous offriront tout de même de bonnes conditions, car ils engrangent des CEE qui pourront être comptabilisés dans le prochain plan 2015-2017. C'est le cas de Primes Energie (www.primesenergie.fr). « *Notre objectif est de défendre le particulier et de lui permettre de valoriser les certificats que ses travaux génèrent,* déclare Nicolas Moulin. *Trop d'opacité a régné sur ce marché depuis 2006, trop d'artisans ont profité de la complexité du système pour empocher tout ou partie de CEE d'obligés qui auraient dû revenir aux consommateurs.* » Afin de garantir la meilleure valorisation des CEE auprès des particuliers clients, cet intermédiaire a noué un partenariat avec des obligés, notamment des « fioulistes » dont Avia Picoty SA, un grand distributeur de carburant français. « *Nous leur proposons un service clés en main qui les décharge d'avoir à collecter en direct les CEE,* poursuit Nicolas Moulin. *Nous leur fournissons la possibilité de valoriser les travaux des particuliers qui font appel à nous et qui y trouvent aussi leur compte. En échange des factures de travaux collectées par primesenergie.fr, les particuliers qui ont préalablement fait une demande de prime sur le site se voient envoyer un chèque en euros, dans un délai de quatre semaines, sans aucune contrainte d'utilisation* », précise encore Nicolas Moulin. En outre, cet intermédiaire, bien que rémunéré pour sa prestation, monnaie les CEE à un cours nettement plus élevé que celui de la « Bourse ». « *S'il s'adresse à EDF ou GDF Suez, le particulier récupère entre 0,00 € et 0,10 € du kWh cumac et guère plus dans une structure collective. Chez nous, il voit ses CEE monnayés à 0,30 €/kWh cumac.* »

Attention, les travaux génèrent d'économies, plus la valeur du CEE sera importante. Ainsi, si vous habitez une maison de 110 m² à Châteauroux et que vous réalisez l'isolation de vos combles, vos économies correspondront à 176 000 kWh cumac. Ces travaux étaient susceptibles de générer un CEE à hauteur de 580 € (176 000 x 0,33 €) fin octobre 2013, mais chez Primes Energie, le rachat de ces économies par Avia se monnayait autour de 530 €. Et chez Auchan, elle n'atteignait que 352 €. En revanche, cet obligé annonçait verser une prime de 1 254 € pour l'isolation du plancher d'une maison située en zone climatique H1 chauffée au fioul avec une surface d'isolant de 110 m².

Autre intermédiaire, CertiNergy. « *Prime, prêt bonifié, chèque cadeau, diagnostic, il n'y a pas de solution meilleure que les autres,* remarque Frédéric Utzmann, le cofondateur et président. *Pour notre part, nous avons créé un pacte Energie Solidarité qui s'adresse, sous conditions de ressources, aux ménages très modestes et qui n'ont pas les*

Choisir un seul bonus au titre des certificats d'économie d'énergie

Pour les mêmes travaux, vous n'avez droit qu'à un bonus au titre des certificats d'économie d'énergie. Si vous souhaitez, par exemple, remplacer votre chaudière par un équipement plus performant, vous devrez opérer un choix, selon le fournisseur, entre valoriser vos travaux par une prime, un chèque cadeau, un diagnostic ou encore un prêt à taux bonifié. En revanche, vous avez la possibilité, pour financer vos travaux d'économies d'énergie, de cumuler la ristourne accordée au titre des CEE sur votre facture de travaux, avec un Eco-PTZ et le crédit d'impôt développement durable (si les travaux sont compatibles avec ces deux dispositifs, ce qui n'est pas toujours le cas).

moyens de réaliser des travaux d'économies d'énergie alors qu'ils sont en précarité énergétique. » Pour y parvenir, CertiNergy s'occupe des travaux tout en se concentrant sur les plus importants. Grâce aux CEE qu'il obtient des obligés, il parvient à financer la totalité des travaux pour ces familles. *« J'ai industrialisé le processus, ce qui per- met de faire des économies d'échelle, et aujourd'hui, j'en suis à ma 1 000e maison rénovée énergétiquement »,* se félicite Frédéric Utzmann.

Les travaux éligibles doivent améliorer la performance énergétique du logement.

SI VOUS AGISSEZ EN DIRECT

1 - Vérifiez que les travaux de rénovation énergétique que vous souhaitez entreprendre sont éligibles au dispositif des certificats d'énergie.

Les travaux éligibles doivent aboutir à améliorer la performance énergétique du logement. Ils figurent sur une liste publiée par le ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie et consultable sur son site (www.developpement-durable.gouv.fr/1-le-secteur-du-batiment). Ils peuvent concerner l'isolation (combles, murs, toitures, ouvertures…), les équipements thermiques (chaudière, production d'eau chaude sanitaire, pompes à chaleur, radiateurs, régulation, ventilation, plancher chauffants…), l'éclairage du logement (lampes classe A, LED) ou des extérieurs (voierie, parkings…), l'obtention de certains labels Haute Performance énergétique dans le cas d'un logement neuf (maison ou appartement)… Cette liste et les caractéristiques préconisées peuvent évoluer dans le temps. Chaque type de travaux fait l'objet d'une fiche, qui décrit les caractéristiques des performances minimales à respecter impérativement. Par exemple, pour l'isolation thermique des combles, l'isolant devra obtenir une certaine résistance thermique (R ≥ à 5 m².k/W en comble ou en toiture) et être doté, soit d'une certification Acermi, soit d'un avis technique du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), soit encore des caractéristiques de performance et de qualité équivalentes (normes NF EN ISO/CEI 17025 et NF EN 45011). Chaque fiche permet également de calculer le nombre de kWh cumac économisés selon la zone climatique – il en existe trois : H1, H2, H3 – une fois les travaux effectués. À défaut de respecter ces caractéristiques techniques, les travaux ne seront pas éligibles aux CEE. Une bonne raison pour vous assurer que l'entreprise qui les prendra en charge respecte bien ces préconisations. Une précision : les travaux doivent impérativement être exécutés par un professionnel. Il est même question de poser une « écoconditionnalité » aux artisans du bâtiment dans le cadre des CEE. Autrement dit, que les travaux ne puissent être réalisés que par des artisans « Reconnus garants de l'environnement » (RGE), appellation qui remplace celle de « Reconnu Grenelle de l'Environnement ».

2- Choisissez un fournisseur…

C'est le moment de faire le tour des obligés. Vous devez choisir un fournisseur d'énergie (ce n'est pas obligatoirement le vôtre) qui pourra vous proposer un accompagnement sous la forme de votre choix : diagnostic, mise en relation avec un réseau qualifié d'artisans, prêt à taux bonifié, prime (remise sur la facture des travaux, sur votre facture d'énergie, bons d'achats…).

3 - Contractualisez avec l'opérateur choisi et faites réaliser les travaux

Une fois les travaux accomplis, l'entreprise doit vous fournir tous les documents nécessaires à la délivrance du CEE : factures, justificatifs des caractéristiques techniques des matériaux ou équipements utilisés, attestation de conformité des travaux signés de l'artisan et de vous. Ces documents sont à adresser au fournisseur d'énergie avec lequel vous avez contracté un accord. Une fois votre dossier validé, restera à attendre la contrepartie : prime, chèque cadeau, etc., ce qui prend, selon les cas, de un à deux mois. Il y a des taux de rejet importants des dossiers, car ils sont souvent mal remplis ou parce que les caractéristiques techniques du matériau ou de l'équipement n'ont pas été respectées. Un écueil que l'on évite en passant par un intermédiaire. Les travaux terminés, vous fournirez à l'opérateur les documents (factures, attestation de fin de travaux…) qui lui permettront de valoriser ces travaux en certificats d'économie d'énergie auprès des services instructeurs de l'Etat (Pôle national CEE, Direction générale Energie Climat, MEDDTL). ●